

DELÅRSRAPPORT 1 JANUARI - 30 APRIL 2009

För Stockholmshems verksamhet perioden januari - april 2009 avges följande rapport. Nedanstående uppgifter avser koncernen. Jämförelsesiffror inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Sammanfattning	mnkr
● Resultat efter finansnetto	682 (490)
● Resultat vid fastighetsförsäljning	653 (412)
● Finansnetto	- 61 (-95)
● Investeringar	577 (467)
● Stadens avkastningskrav helår	-112 (200)
● Prognostiserat resultat 2009 efter finansnetto	-130

Aktuella verksamhetsfrågor

För 2009 har Stockholmshem och Hyresgästföreningen kommit överens om en genomsnittlig hyreshöjning på 2,64 procent. Höjningen utgick från och med januari månad.

Hyreskommittén i Stockholm (som består av Hyresgästföreningen Region Stockholm, Fastighetsägarna Stockholm, samt det tre kommunala bostadsföretagen Stockholmshem, Familjebostäder och Svenska Bostäder) har gett en arbetsgrupp med representanter från samtliga parter i uppdrag att arbeta fram riktlinjer för en ny hyressättningsmodell. Den första rapporten blev klar under maj månad. Hyresgästföreningen Region Stockholm antog förslaget till ny modell på sitt fullmäktigemöte den 26 maj.

Under våren har bostadsrättsomvandlingen tagit fart igen. Många av de föreningar som har haft förlängd betänketid på grund av den finansiella oron, har nu kommit tillbaka och vill förvärva sina fastigheter. Under perioden såldes 527 lägenheter till bostadsrättsföreningar.

I januari tillträdde tre fastigheter i Fredhäll som förvärvades av Primula Byggnads AB. Antalet lägenheter var 138 och förvärvspriset var 170 mnkr. Samtidigt såldes 580 lägenheter i Blackeberg till Primula Byggnads AB. Försäljningspriset var 272 mnkr. Vidare förvärvades i mars ytterligare en fastighet i Fredhäll med 27 lägenheter och en fastighet belägen på Södermalm med 36 lägenheter. Säljare var privatpersoner.

Vidare tillträdde två nyproduktionsprojekt med totalt 161 lägenheter i Årstadal och Råcksta. Inflyttning av de nyproducerade lägenheterna beräknas till juni 2010. Säljare var JM AB.

Marknaden

Den finansiella oron och lågkonjunkturen fortskrider. Det är oklart hurvida botten är nådd. För Stockholm som stad har inte varsel och uppsägningar slagit igenom fullt ut. Staden gör bedömningen att arbetslösheten kommer att stiga till cirka 12 procent.

Stockholmshem har ännu inte märkt av den försämrade konjunkturen. Nyproducerade och "gamla" lägenheter är fullt uthyrda och någon ökning av obetalda hyror har ej noterats.

Nyproduktionen av bostäder ska enligt mål fastställt av kommunfullmäktige vara 625 för 2009. Bolaget har under det första tertialet 2009 byggstartat 161 lägenheter.

Projektportföljen har utökats med hjälp av en aktiv roll där nya projekt har förvärvats. För att nå de nya utökade direktiven måste arbetet med att förvärva projekt och byggrätter fortsätta.

Stimulans för Stockholm.

Stockholmshem genomför satsningar i ytterstads- och miljonprogramsområden samt tidigarelägger underhållsåtgärder. Vidare sker kraftiga satsningar för att öka nyproduktionstakten. Under perioden satsades 77 mnkr inom ramen för "Stimulans för Stockholm". Bolaget arbetar aktivt tillsammans med Hyresgästföreningen för att ta fram och genomföra bra och efterfrågade underhållsåtgärder som både gynnar hyresgästerna och är företagsekonomiskt rationella.

Investeringar

Den totala investeringsvolymen uppgick till 577 (467) mnkr, fördelat på nyproduktion 106 (269) mnkr, ombyggnader 119 (106) mnkr, smalhussupprustning 23 (30) mnkr, förvärv av fastigheter för 297 (50) mnkr samt inventarier 32 (11) mnkr. Ursprunglig investeringsbudget om 1 186 mnkr (exklusive eventuella förvärv) bedöms gälla för helåret 2009.

Omsättning och fastighetskostnader

Omsättningen uppgick till 643 (690) mnkr. Minskningen berodde huvudsakligen på de försäljningar som genomförts under 2007 och 2008. För 2009 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande i genomsnitt 2,64 procent. Hyreshöjningen gäller från och med 1 januari.

Driftkostnaderna uppgick till 310 (302) mnkr. Uppvärmningskostnaderna uppgick till 144 (137) mnkr, det vill säga 7 mnkr högre än föregående år. Underhållskostnaderna uppgick till 132 (89) mnkr vilket var lägre än den justerade budgeten (Stimulans för Stockholm) men 43 högre än föregående år.

Personalkostnaderna uppgick till 60 mnkr en minskning med 2 jämfört med föregående år. Orsaken var färre antal anställda.

Det finansiella nettot uppgick till -61 (-95) mnkr vilket var lägre än budgeterat. Bolagets snittränta minskade från 4,0% per 080430 till 3,6% per 090430.

Personal

Antalet anställda uppgick per 090430 till 301 (319) personer.

Prognos för 2009

Resultatet efter finansnetto för 2009 beräknas uppgå till cirka -130 mnkr, exklusive fastighetsförsäljningar.

Stockholm den 2 juni 2009

Ingela Lindh
Verkställande direktör