

## DELÅRSRAPPORT 1 JANUARI - 30 JUNI 2009

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

Sammanfattning	Mnkr
● Resultat efter finansnetto	1 079 (2 089)
● Resultat vid fastighetsförsäljning	1 054 (1 941)
● Finansnetto	-84 (-138)
● Investeringar	842 (877)
● Prognostiserat resultat efter finansnetto inkl reavinster	930
● Stadens avkastningskrav helår	-112

### Omsättning och fastighetskostnader

Hysesintäkterna uppgick till 946 (1 005) 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 gällde från och med 1 januari.

Driftkostnaderna uppgick till 418 (409) mnkr. Uppvärmningskostnaderna uppgick till 165 (158) mnkr, det vill säga 7 mnkr högre än föregående år, främst som en följd av lägre utetemperatur jämfört med motsvarande period. Kostnader för underhåll uppgick till 242 (149) mnkr vilket var lägre än den justerade budgeten (Stimulans för Stockholm) men 93 mnkr högre än föregående år. Bolaget fortsätter att satsa på renovering och upprustning av 40- och 50-tals bebyggelsen som är i stort behov av stam- och ytskiktsrenoveringar. Satsningarna tidigareläggs som en följd av "Stimulans för Stockholm".

Fastighetsskatten uppgick för perioden till 23 (25) mnkr. Från och med 2009 utgår fastighetsskatt för bostäder med en avgift om 1 272 (1 200) kronor per lägenhet och år i stället för 1 procent på bostadstaxeringsvärdet (2007). För lokaler är uttaget oförändrat 1 procent på fastighetens lokaltaxeringsvärde.

Det finansiella nettot uppgick till -84 (-138) mnkr vilket var något lägre än budgeterat. Orsaken till det något bättre finansnettot berodde på de försäljningar av bostadsfastigheter som gjorts, vilket minskat bolagets skulder samt lägre ränta. Utgående räntebärande skulder uppgick per 090630 till 5 139 (6 223) mnkr. Bolagets upplåningsränta sjönk från 4,0% per 080630 till 3,1% per 090630.

### Investeringar

Den totala investeringsvolymen uppgick till 842 (877) mnkr, fördelat på nyproduktion 194 (371) mnkr, ombyggnader 189 (169) mnkr, smalhushusupprustning 29 (52) mnkr, förvärv av fastigheter för 377 (266) mnkr samt inventarier 53 (2) mnkr. Ursprunglig investeringsbudget om 1 186 mnkr (exklusive eventuella förvärv) bedöms gälla för helåret 2009.

### Fastighetsförsäljningar och fastighetsförvärv

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 1 007 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 tre nyproduktionsprojekt med totalt 231 lägenheter i Årstadal och Räcksta. Inflyttning av de nyproducerade lägenheterna beräknas till 2010. Säljare var JM AB.

Resultatet av gjorda fastighetsförsäljningar uppgick till 1 054 mnkr.

### Prognos för 2009

Resultatet efter finansnetto för 2009 beräknas uppgå till cirka -124 mnkr, exklusive fastighetsförsäljningar.

Stockholm den 13 augusti 2009

Ingela Lindh  
Verkställande direktör