

# VD-kommentar avseende årsprognos och tertialrapport 1

## Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

### Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster och engångsposter uppgick till -39 (13) mnkr. Realisationsvinsterna uppgick till 337 (669) mnkr och resultatet efter finansnetto uppgick således till 298 (682) mnkr.

Omsättningen uppgick till 601 (643) mnkr. Minskningen berodde huvudsakligen på de försäljningar som genomförts under 2008 och 2009.

Fastighetskostnaderna uppgick till 491 (462) mnkr. Uppvärmningskostnaderna uppgick till 155 (144) mnkr, det vill säga 11 mnkr högre än föregående år som en följd av den osedvanligt kalla och snörika vintern. Vidare ökade kostnaderna för snöröjning väsentligt. Underhållskostnaderna uppgick till 134 (132) mnkr vilket var lägre än den justerade budgeten (Stimulans för Stockholm) men i nivå med föregående år.

Personalkostnaderna uppgick till 64 (61) mnkr en ökning med 3 mnkr jämfört med föregående år. Orsaken var fler antal anställda än motsvarande period föregående år.

Det finansiella nettot uppgick till - 36 (- 61) mnkr vilket var lägre än budgeterat. Bolagets snittränta minskade från 3,6% per 090430 till 3,1% per 100430.

399 (527) lägenheter försåldes under perioden för ombildning till bostadsrätt, enligt ägarens direktiv. Försäljningarna gav en realisationsvinst om 337 (669) mnkr.

Den totala investeringsvolymen uppgick till 421 (577) mnkr, fördelat på nyproduktion 203 (106) mnkr, ombyggnader 131 (119) mnkr, smalusupprustning 20 (23) mnkr, förvärv av fastigheter för 14 (297) mnkr samt inventarier 53 (32) mnkr.

### Årsprognos

Helårsprognosen för 2010 uppgick per april månad till -33 mnkr (exklusive realisationsvinster). Det av kommunfullmäktige fastställda resultatkravet uppgick på årsbasis till 0 mnkr exklusive realisationsvinster. Orsaken till resultatavvikelsen är främst högre driftkostnader som en följd av den kalla vintern som medfört högre kostnader för uppvärmning och skötsel.

För 2010 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande i genomsnitt 2,06 procent. På grund av omförhandling av befintligt avtal med Hyresgästföreningen om hyreshöjning, genomfördes hyreshöjningen 1 april i stället för som tidigare avtalats 1 januari. Vidare sänktes den generella höjningen från 2,16 procent till 2,06 procent. Som en följd av omförhandlingen och genomförda fastighetsförsäljningar kommer hyresintäkterna bli lägre än ursprungligt budgeterat.

Kostnader för administration bedöms något högre än budgeterat som en följd av förseningar i bolagets projekt att införa ett nytt verksamhetssystem. Personalkostnaderna bedöms följa budget och antalet anställda vara i nivå med föregående år.

Finansiella kostnader bedöms bli lägre än budget på grund av att lånen minskat mer än vad som förutsågs samt att räntenivån understiger av finansstaben budgeterade nivåer.

På årsbasis bedöms investeringsbudgeten understiga ursprunglig budget med 185 mnkr. Orsaken är förskjutningar i tidplaner, främst i nyproduktionsprojekten.

Sammantaget bedöms verksamheten för 2010 i stort följa planer och budget för året, med undantag av den lägre investeringsnivån.

## **Stimulans för Stockholm**

Stockholmshem följer inriktningen för Stimulans för Stockholm och prioriterar nyproduktion av bostäder samt åtgärder för att förbättra energieffektivitet, trygghet och standarden i det befintliga beståndet. Under första tertiet har ytterligare två bostadsprojekt aktualiserats och sammantaget väntas åtta projekt att pågå som en del av satsningen under 2010. Bolaget prognostiserar i övrigt inga större avvikelser jämfört med den justerade budgeten för året.

## **Sammanfattning av marknadsläget och verksamhetsförändringar**

Under första månaderna av 2010 har bostadsmarknaden i stort utmärkts av en fortsatt återhämtning från de låga prisnivåerna under finanskrisen. Denna utveckling har minskat Stockholmshems möjligheter att förvärva byggprojekt från andra byggherrar betydligt.

Efterfrågan på hyresrätter har varit stabil. De genomsnittliga kötiderna för Stockholmshems lägenheter hos Bostadsförmedlingens ordinarie kö har legat på drygt 6 år. Bolaget har dessutom genomfört annonsering för cirka 319 lägenheter i nyproduktion under tertial 1 och det har i huvudsak funnits ett stort intresse för dessa bostäder. Samtidigt är erfarenheten att det tar längre tid att få samtliga lägenheter uthyrda i vissa delar av ytterstaden och den framtida efterfrågan i dessa delar av Stockholm behöver analyseras noggrant i bostadsplaneringen.

De tre bostadsbolagens interna köer har slagits samman i januari och det har givit hyresgästerna ett större utbud av lägenheter och fler områden att välja mellan. Fram till och med april har knappt 250 av Stockholmshems lägenheter förmedlats i den gemensamma interna kön och bolaget kan konstatera att sammanslagningen har fungerat väl. Det är också angeläget att följa utvecklingen framöver, bland annat när det gäller omflyttning mellan bolagen.

Vidare har några mindre omfattande förändringar av bolagets verksamhet genomförts. Bland annat har organisation och arbetssätt tydliggjorts när det gäller lokalförvaltningen samt satsningen på Särskild förvaltning i sex ytterstadsområden. Ett annat prioriterat arbete har under året varit simuleringar av framtida hyresnivåer på Stockholmshems bestånd inom ramen för den så kallade Stockholmsmodellen.

## **Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål**

Stockholmshem bidrar till genomförandet av fullmäktiges mål och ägardirektiv på flera sätt. Det viktigaste bidraget har även under första tertiet varit att hålla en mycket hög servicenivå och god kvalitet på förvaltningen av bostäder och lokaler.

Stockholmshem har också en självklar roll för att genomföra stadens bostadspolitiska mål och andra halvan av 2010 kommer präglas av ett stort antal byggstarter i utvecklingsområden som Årstadal, Västra Kungsholmen och Annedal/Mariehäll. Parallellt med detta pågår en planering tillsammans med Stiftelsen Hotellhem för att öka antalet bostäder för stiftelsens behov. Stockholmshem utgår från att även dessa bostäder utgör en del i arbetet med att nå målen om drygt 700 lägenheter per år.

I övrigt pågår en omfattande satsning för att förbättra energieffektiviteten i såväl den äldre bebyggelsen som nyproduktionen, till stor del inom Stimulans för Stockholm. Målet för de befintliga bostäderna är totalt sett en minskning av energiförbrukningen på 3 % per år, men förhoppningen är att uppnå betydligt större minskningar inom delar av beståndet.

Arbetet för ökad trygghet och attraktivitet i delar av ytterstaden är av långsiktig karaktär och den boendedialog som förs på Järva och i Söderort väntas få stor betydelse för Stockholmshems fortsatta insatser i dessa stadsdelar.

Många hyresgäster har precis som under 2009 valt att ombilda till bostadsrätt. Under januari-april har totalt 399 lägenheter ombildats och drygt hälften av dessa ligger i ytterstaden.