

VD-kommentar avseende årsprognos och tertialrapport 2

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster och engångsposter uppgick till 26 (110) mnkr. Realisationsvinsterna uppgick till 971 (1 214) mnkr och resultatet efter finansnetto uppgick således till 997 (1 323) mnkr.

Omsättningen uppgick till 1 215 (1 278) mnkr. Minskningen berodde huvudsakligen på de försäljningar som genomförts under 2009 och 2010.

Fastighetskostnaderna uppgick till 874 (860) mnkr. Uppvärmningskostnaderna uppgick till 198 (187) 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, cirka 22 mnkr. Underhållskostnaderna uppgick till 272 (310) mnkr vilket var lägre än den justerade budgeten (Stimulans för Stockholm) och lägre än föregående år.

Personalkostnaderna uppgick till 134 (121) mnkr en ökning med 14 mnkr jämfört med föregående år. Huvudorsaken till ökningen är de extrasatsningar som görs inom ramen för "Stimulans för Stockholm" samt tillkommande pensionsdebiteringar vid slutlig beräkning av pensionsåtaganden.

Det finansiella nettot uppgick till - 81 (- 111) mnkr vilket var lägre än budgeterat. Bolagets snittränta minskade från 3,4 procent per 090831 till 3,1 procent per 100831.

1 184 (1 151) lägenheter försåldes under perioden för ombildning till bostadsrätt, enligt ägarens direktiv. Försäljningarna gav en realisationsvinst om 971 (1 214) mnkr.

Den totala investeringsvolymen uppgick till 935 (973) mnkr, fördelat på nyproduktion 488 (225) mnkr, ombyggnader 288 (243) mnkr, smalusupprustning 53 (35) mnkr, förvärv av fastigheter för 35 (383) mnkr samt inventarier 70 (89) mnkr.

Årsprognos

Helårsprognosen för 2010 uppgick per augusti månad till 0 mnkr (exklusive realisationsvinster). Det av kommunfullmäktige fastställda resultatkravet uppgick på årsbasis till 0 mnkr exklusive realisationsvinster. Bolagets driftkostnader har ökat som en följd av den kalla vintern vilket medfört högre kostnader för uppvärmning och skötsel jämfört med motsvarande period föregående år. Bolaget arbetar aktivt med att minska andra kostnader för att kompensera de ökade kostnaderna orsakade av den kalla vintern.

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 fastighetssystem. Personalkostnaderna bedöms följa budget (med reservation för extrakostnader avseende pensioner) och antalet anställda bedöms 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 238 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 fortsätter att bidra till genomförandet av Stimulans för Stockholm och prioriterar precis som tidigare nyproduktion av bostäder samt åtgärder för att förbättra energieffektivitet, trygghet och standarden i det befintliga beståndet inom programmet 400M.

Bolaget räknar totalt sett inte med några större avvikelser jämfört med den justerade budgeten för Stimulans för Stockholm. Satsningen på att förbättra energieffektiviteten i det befintliga beståndet har dock utökats under året och en mängd projekt genomförs i stora delar av beståndet, t.ex. i form av byte av undercentraler, kulvertar och ventiler. När det gäller trygghetsskapande åtgärder har prognoserna för helårsutfallet sänkts, på grund av svårighet att nå överenskommelser med Hyresgästföreningen om hyrorna. Inom nyproduktionen räknar bolaget alltså med att åtta bostadsprojekt kommer att vara aktuella under 2010 inom Stimulans för Stockholm.

Sammanfattning av marknadsläget och verksamhetsförändringar

Bostadsmarknaden har sammanfattningsvis präglats av en mycket stark återhämtning från de låga nivåerna under främst 2008. Ett tydligt tecken på detta är att många bostadsrättsprojekt har påbörjats under året och bostadsrätterna står återigen för huvuddelen av de 2 000 lägenheter i flerbostadshus som påbörjats mellan januari och augusti.

Under de två första tertialen har över 700 nyproducerade lägenheter i allmännyttan förmedlats av Bostadsförmedlingen. Erfarenheterna från dessa förmedlingar visar att det finns en mycket stark efterfrågan på nya hyresrätter i Stockholm, men också att det finns stora skillnader mellan stadsdelar, olika lägenhetsstorlekar etc. Flera av Stockholmshems projekt har varit mycket efterfrågade om man ser till de genomsnittliga kötiderna och till andelen lägenheter som förmedlas till hyresgäster via den interna kön. En annan intressant tendens är att andelen yngre personer i de nyproducerade lägenheterna har ökat betydligt.

Hyresmarknaden lär på sikt påverkas av den nya lagen för allmännyttan som riksdagen antog under försommaren. Stockholmshem har inlett ett internt arbete för att möta de krav som ställs på allmännyttiga bostadsbolag när lagen träder i kraft vid årsskiftet 2010/2011. Bolaget ser även fram emot en dialog med koncernstyrelsen och med parterna på bostadsmarknaden kring såväl den nya lagens innebörd som arbetet med ny modell för hyressättning inom ramen för Stockholmmodellen.

En stor fråga internt på bolaget har varit införandet av fastighetssystemet Fasad. Projektet har försenats, men själva driftsättningen i september gick planenligt. Ett annat internt utvecklingsområde på bolaget har varit att förbättra analysen av den stora kundundersökningen AktivBo inom olika delar av organisationen. I övrigt har inga större verksamhetsförändringar varit aktuella under perioden.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Stockholmshem bidrar fortlöpande till genomförandet av kommunfullmäktiges mål och ägardirektiv och Stimulans för Stockholm har inneburit möjligheter att intensifiera arbetet inte minst inom energi och miljö. Sänkningen av energiförbrukning ser också ut att bli klart större 2010 jämför med målet på 3 % och för de närmaste åren förväntas ytterligare minskningar av förbrukningen.

Bolaget har arbetat aktivt för att nå de uppsatta målen för nyproduktion och för att kunna hålla en långsiktigt hög nivå på byggandet. För närvarande pågår planering för sju projekt med sammanlagt 552 lägenheter som kan byggstartas under 2010. Av dessa påbörjades under det andra tertialet projekten Årstadalsskolan 4 i Årstadal och Triangeln i Mariehäll med sammanlagt drygt 200 lägenheter. Det utökade målet på drygt 700 påbörjade lägenheter under 2010 kommer således inte att nås, men bolaget har en rad stora projekt som kan byggstartas under nästkommande år.

Ett viktigt bidrag till att öka Stockholms attraktionskraft är bolagets särskilda insatser i ett antal stadsdelar i ytterstaden. Hyresgästundersökningar visar här på positiva resultat i områden som Skarpnäck och Rågsved när det bland annat gäller trygghet. Samtidigt återstår en rad utmaningar och krävs ytterligare insatser de närmaste åren.

Vidare har Stockholmshem samordnat genomförandet av boendedialoger inom Söderortsvisionen. Det har under perioden pågått ett arbete med att gå igenom och analysera de synpunkter som de boende lämnat i Hökarängen och Rågsved för att kunna genomföra konkreta förbättringar i dessa områden.

Många hyresgäster har precis som föregående år valt att ombilda till bostadsrätt och ett stort antal försäljningar har genomförts under det andra tertialet. Fram till och med augusti har cirka 1 200 lägenheter ombildats under 2010 och av dessa återfinns nästan två tredjedelar utanför innerstaden.

Stockholm 2010-09-28

Ingela Lindh