

VD-kommentar avseende årsprognos och tertialrapport 1

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertialbokslut

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster och engångsposter uppgick till -25 (-39) mnkr. Realisationsvinster uppgick till 42 (337) mnkr och resultatet efter finansnetto uppgick således till 17 (298) mnkr.

Omsättningen uppgick till 596 (601) mnkr. Minskningen berodde huvudsakligen på de försäljningar som genomförts under 2010.

Fastighetskostnaderna uppgick till 459 (491) mnkr. Uppvärmningskostnaderna uppgick till 134 (155) mnkr, det vill säga 21 mnkr lägre än föregående år. Som en följd av den snörika vintern var kostnaderna för snöröjning fortsatt höga 32 (34) mnkr. Underhållskostnaderna uppgick till 126 (134) mnkr vilket var i nivå med föregående år.

Personalkostnaderna uppgick till 73 (64) mnkr en ökning med 9 mnkr jämfört med föregående år. Huvudorsaken till ökningen var en för låg pensionsreservering föregående år.

Det finansiella nettot uppgick till -40 (-36) mnkr vilket var i nivå med budget. Bolagets snittränta ökade från 3,1 procent per 100430 till 3,3 procent per 110430.

85 (399) lägenheter försåldes under perioden för ombildning till bostadsrätt, enligt ägarens direktiv. Försäljningarna gav en realisationsvinst om 42 (337) mnkr.

Den totala investeringsvolymen uppgick till 396 (421) mnkr, fördelat på nyproduktion 179 (203) mnkr, ombyggnader 176 (131) mnkr, smalusupprustning 12 (20) mnkr, förvärv av fastigheter för 23 (14) mnkr samt inventarier 6 (53) mnkr.

Årsprognos

Helårsprognosen för 2011 uppgick per april månad till 0 mnkr (exklusive realisationsvinster). Det av kommunfullmäktige fastställda resultatkravet uppgick på årsbasis till 0 mnkr exklusive realisationsvinster. Som en följd av de höga kostnaderna för snöröjning och taksottning kommer bolagets underhållsplan att ses över.

För 2011 framförhandlades en hyreshöjning motsvarande i genomsnitt 2,39 procent. Hyreshöjningen genomfördes från och med den 1 april. Utfallet av hyresförhandlingarna var sämre än budgeterat varför även detta påverkar översynen av underhållsplanen.

Kostnader för administration bedöms i nivå med budget. Personalkostnaderna bedöms följa budget och antalet anställda vara i nivå med föregående år.

Finansiella kostnader bedöms följa budgeterade siffror. På årsbasis bedöms investeringsbudgeten vara i nivå med budget, 1 621 mnkr.

Som en följd av höga kostnader för snöröjning, och det lägre än budgeterade utfallet för hyresförhandlingarna, kommer en översyn av underhållsplanen att göras för att säkerställa att det uppsatta resultatkravet om 0 mnkr uppnås.

Stimulans för Stockholm

Stimulans för Stockholm har för Stockholmsdels del inneburit en satsning på ökad nyproduktion. Ett av de största projekten är för närvarande drygt 100 lägenheter i kvarteret Lustgården på Kungsholmen.

Därutöver möjliggör Stimulans för Stockholm en kraftig utökning av underhåll och investeringar i det befintliga beståndet enligt bolagets särskilda underhållsplan 400M. Under första tertiet har endast en mindre del av planen genomförts, men bolagets prognos följer i stort budget för helåret 2011.

Upprustning och standardhöjande åtgärder har under perioden utgjorts av tidigarelagda stambyten och badrumsrenoveringar i Rågsved. Den största delen av 400M-planen är energieffektiviserande åtgärder och där har bland annat fönsterbyten och kulvertbyten genomförts i exempelvis Solberga och Hässelby. Trygghetskapande åtgärder är än så länge en mindre del av satsningen till följd av fortsatta svårigheter att nå en överenskommelse med Hyresgästföreningen. Hittills i år har bolaget dock ökat tryggheten i bostadsområdena genom till exempel belysningsåtgärder i Hässelby samt port- och låsbyte i två fastigheter i Vasastaden

Sammanfattning av marknadsläget och verksamhetsförändringar

Marknaden för hyresbostäder i Stockholms stad fortsätter att vara mycket god. Kötiderna för att få ett förstahandskontrakt ligger kvar på en hög nivå och det pågår ett stort antal nyproduktionsprojekt både inom allmännyttan och med privata byggherrar.

Stockholmshem har en stark position med attraktivt bestånd av bostäder, vilket bland annat har blivit tydligt i samband med sammanslagningen av de kommunala bolagens interna köer. Många hyresgäster från de övriga två bolagen har sökt sig till Stockholmshems lägenheter. Det bidrar i sin tur till att omflyttningen i Stockholmshems bestånd blir lägre, eftersom det då uppstår färre vakanser inom bolaget.

Hyresmarknaden präglas i övrigt av osäkerhet kring tillämpningen av den nya lagen för allmännyttan som började gälla den 1 januari 2011. Lagen gav delvis nya förutsättningar för förhandlingarna med Hyresgästföreningen om årets hyresnivå eftersom självkostnadsprincipen inte ska användas. Förhandlingarna blev också ovanligt utdragna och resulterade i en hyreshöjning med i genomsnitt 2,39 %. Det är problematiskt för bolaget när nivån på årets hyresintäkter inte blev klar förrän i mars månad.

Endast smärre verksamhetsförändringar och justeringar av bolagets arbetsprocesser har varit aktuella under första tertiet. Bland annat har bolagets process för förvaltning och uthyrning av kommersiella lokaler tydliggjorts, miljöledningssystemet setts över och arbetet med att införa Volvo IT inlett. Därutöver har bolagsledningen inlett ett utvecklingsarbete kring lagens krav på affärsmässighet och tydligare definitioner av det allmännyttiga uppdraget.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Stockholmshem bidrar till genomförandet av fullmäktiges mål och ägardirektiv på flera sätt. Ett av de främsta bidragen har precis som tidigare varit att hålla en mycket hög servicenivå och god kvalitet på förvaltningen av bostäder och lokaler.

Bolaget har en viktig roll i genomförandet av kommunfullmäktiges mål om en hög takt i bostadsbyggandet. Flera stora projekt är aktuella för byggstart under 2011, även om flertalet ännu inte har påbörjats. Som mest skulle över 800 lägenheter kunna påbörjas 2011 men mycket talar för att åtminstone något projekt försenas till följd av överklaganden inom planprocessen. För att säkra en långsiktigt hög takt i bostadsbyggandet har Stockholmshem under perioden bland annat förvärvat ett par utvecklingsfastigheter i Årsta.

Stockholmshems utvecklingsarbete i ytterstaden har fortsatt, bland annat inom ramen för Järvalyftet och Söderortsvisionen. Särskilda insatser och en förstärkt förvaltning med en större lokal närvaro pågår i sex stadsdelar. Vidare har arbetet med boendedialoger varit intensivt under tertiet både i form av återkoppling av genomförda åtgärder i stadsdelarna och av planering för nya dialoger.

Bolagets omfattande satsning på att förbättra energieffektivitet och minska klimatpåverkan är ett viktigt bidrag till stadens mål om en hållbar livsmiljö. De genomförda och planerade åtgärderna inom det befintliga beståndet ger stora möjligheter till en minskad förbrukning och lägre uppvärmningskostnader. Stockholmshem deltar också i det stadsövergripande arbetet med att ta fram ett nytt miljöprogram för Stockholms stad.

Ombildningarna till bostadsrätter har varit få under tertial 1. Det återstår att se hur många hyresgäster som anmäler sitt intresse för ombildning i de stadsdelar där detta är möjligt fram till den 1 juli.

Stockholm 2011-05-11

Ingela Lindh