

DELÅRSRAPPORT 1 JANUARI – 31 AUGUSTI 2009

För Stockholmsshems verksamhet perioden januari – augusti 2009 avges följande rapport. Jämförelsesiffror inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Sammanfattning koncern

	Mnkr
• Resultat efter finansnetto	1 323 (2 651)
• Resultat vid fastighetsförsäljning	1 229 (2 404)
• Finansnetto	-111 (-180)
• Investeringar	973 (810)
• Stadens avkastningskrav helår (exkl reavinster)	-112 (180)
• Prognostiserat resultat 2009 efter finansnetto (exkl reav)	-82
• Prognostiserat resultat 2009 efter finansnetto (inkl reav)	1 147

Aktuella verksamhetsfrågor

Marknadsläge

Den finansiella oron och lågkonjunkturen fortskrider. Det är oklart huruvida botten är nådd. För Stockholm som stad har inte varsel och uppsägningar slagit igenom fullt ut. Staden gjorde under våren 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. Någon sänkning av priserna hos mindre entreprenörer har ej noterats, medan större entreprenadföretag visar stort intresse för att inkomma med offerter vid förfrågningar.

Den 19 maj presenterades ett förslag till ny hyressättning i Stockholm – kallat Stockholmsmodellen – skapat av en projektgrupp på uppdrag av Hyreskommittén i Stockholm. Hyreskommittén består av representanter från Hyresgästföreningen i Stockholm, Fastighetsägarna Stockholm och Stockholms Stads tre kommunägda bostadsföretag. Syftet med förslaget är att Stockholm ska få en mer modern hyressättning som bättre överensstämmer med hur hyresgästerna värderar sitt boende. Hyreskommittén ska nu fatta beslut om att gå vidare med att utveckla modellen.

Under det fortsatta arbetet måste eventuella ekonomiska effekter för bolaget på lång och kort sikt ytterligare belysas, liksom effekten på möjligheten till nyproduktion i vissa områden.

Stimulans för Stockholm

Stockholmshem genomför satsningar i ytterstads- och miljonprogramsområden samt tidigarelägger underhållsåtgärder. Vidare sker kraftiga satsningar för att öka nyproduktionstakten. Under perioden satsades 98 mnkr inom ramen för underhåll i ”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.

Beträffande det utökade direktivet att byggstarta 625 lägenheter per år (tidigare 375) är prognosen för helåret 454 lägenheter, dvs 171 lägenheter mindre än direktivet. 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.

Köp och försäljningar

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 1 151 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 fyra nyproduktionsprojekt med totalt 381 lägenheter i Årstadal, Örnberg och Råcksta. Inflyttning av de nyproducerade lägenheterna beräknas till 2010 och 2011. Säljare var JM AB.

Kunder

Under våren genomfördes det tredje steget i AktivBo undersökning, som mäter kundnöjdhet inom fem huvudområden, service, produkt, profil, attraktivitet och prisvärdhet. Totalt sett är resultaten goda. Över 94 procent svarade att de kan tänka sig att rekommendera Stockholms hem som hyresvärd. Många tycker som tidigare att det är rent och snyggt i våra områden.

Den upplevda tryggheten om inbrott har dock minskat något sedan mätningen 2007, bland annat i förrådsutrymmen. Däremot säger fler att de upplever sig trygga i våra områden under kvällar och nätter och närmare 80 procent tycker att tryggheten i närområdet har blivit bättre eller är oförändrat bra. Att följa upp resultatet och utvecklingen när det gäller trygghetsfrågorna är en viktig del av Stockholms hems förvaltningsarbete, inte minst inom ramen för så kallad särskild förvaltning.

Omsättning och fastighetskostnader

Resultatet efter finansnetto exklusive realisationsvinster uppgick till 94 (247) mnkr. Det av kommunfullmäktige fastställda resultatkravet uppgick på årsbasis till - 112 mnkr exklusive realisationsvinster och nedskrivningar. Realisationsvinsterna uppgick till 1 229 (2 404) mnkr och resultatet efter finansnetto uppgick således till 1 323 (2 651) mnkr. Helårsprognosen för 2009 uppgick per augusti månad till - 82 mnkr (exklusive realisationsvinster).

Omsättningen uppgick till 1 290 (1 386) 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.

Fastighetskostnaderna uppgick till 860 (747) mnkr. Uppvärmningskostnaderna uppgick till 187 (187) mnkr, det vill säga samma som föregående år men med ett minskat antal lägenheter. Kostnadsnivån är densamma främst som en följd av lägre utetemperatur jämfört med motsvarande period. Underhållskostnaderna uppgick till 310 (191) mnkr vilket var lägre än den justerade budgeten (Stimulans för Stockholm) men 119 högre än föregående år.

Personalkostnaderna uppgick till 121 (129) mnkr en minskning med 8 jämfört med föregående år. Orsaken var färre antal anställda och lägre avsättning för pensionskostnader.

Det finansiella nettot uppgick till - 111 (-180) mnkr vilket var lägre än budgeterat. Bolagets snittränta minskade från 4,0% per 080831 till 3,4% per 090831.

1 151 (1 711) lägenheter försåldes under perioden för ombildning till bostadsrätt. Vidare slutfördes en beståndsförsäljning av 580 lägenheter. Försäljningarna gav en realisationsvinst om 1 214 (2 404) mnkr.

Den totala investeringsvolymen uppgick till 973 (705) mnkr, fördelat på nyproduktion 225 (434) mnkr, ombyggnader 243 (190) mnkr, smalhusupprustning 35 (62) mnkr, förvärv av fastigheter för 383 (0) mnkr samt inventarier 89 (20) mnkr. På årsbasis bedöms investeringsbudgeten bli i något högre än vad som budgeterats (ursprunglig nivå 1 186 mnkr, prognos 1 300 mnkr).

Den lågkonjunktur som för närvarande råder påverkar inte bolagets resultat och verksamhet på kort sikt. Sammantaget bedöms verksamheten i stort följa de planer och den justerade budget som framtagits för 2009.

Personal

Medelantalet anställda minskade från 315 personer till 303, inklusive Störningsjourens 11 personer som även arbetar för Svenska Bostäder och Familjebostäder. I syfte att uppfylla ägarens avkastningskrav innehas en restriktiv hållning till nyanställningar. Dock är det nödvändigt med vissa nyanställningar inom förvaltningen för att administrera stadens direktiv om "Stimulans för Stockholm".

Prognos för 2009

Helårsprognosen för resultat efter finansnetto 2009, uppgick per augusti månad till -82 mnkr (exklusive realisationsvinster) och inklusive reavinster 1 147 mnkr.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Mnkr	Jan - Aug 2009	Jan - Aug 2008	Helåret 2008	Prognos 2009
Hysesintäkter	1 257	1 341	1 962	1 887
Övriga förvaltningsintäkter	21	34	47	25
NETTOOMSÄTTNING	1 278	1 375	2 009	1 902
Fastighetskostnader				
Drift	-509	-516	-828	-811
Underhåll	-310	-191	-347	-592
Markavgifter	-10	-7	-9	-14
Fastighetsskatt	-31	-33	-50	-48
Summa fastighetskostnader	-860	-747	-1 234	-1 465
DRIFTNETTO	418	628	775	437
Av- och nedskrivningar	-156	-156	-236	-243
BRUTTORESULTAT	262	472	539	194
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-57	-45	-88	-107
Resultat vid försäljning av fastigheter/engångsposter	1 229	2 404	2 648	1 229
RÖRELSERESULTAT	1 434	2 831	3 023	1 316
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	6	9	4
Räntebidrag	7	5	9	9
Räntekostnader och liknande resultatposter	-123	-191	-255	-182
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	1 323	2 651	2 786	1 147

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Mnkr	09-08-31	08-08-31	08-12-31	Prognos 09-12-31
Tillgångar				
Materiella anläggningstillgångar	12 091	11 376	11 728	12 374
Finansiella anläggningstillgångar	10	13	13	13
Omsättningstillgångar	728	1 793	223	156
Summa tillgångar	12 829	13 182	11 964	12 543

Mkr	09-08-31	08-08-31	08-12-31	Prognos 09-12-31
Eget kapital och skulder				
Eget kapital	6 771	5 596	5 744	6 639
Avsättningar	206	191	348	186
Kortfristiga skulder	5 852	7 395	5 872	5 718
Summa eget kapital och skulder	12 829	13 182	11 964	12 543

Samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har använts i denna delårsrapport som i den senaste årsredovisningen per 2008-12-31.

NYCKELTAL KONCERNEN

	09-08-31	08-08-31	08-12-31	Prognos 09-12-31
Bokfört värde färdigställda fastigheter, mkr	10 580	9 975	10 479	11 739
Direktavkastning, %	5,9	9,4	7,4	3,7
Avkastning totalt kapital, %	13,7	28,5	24,9	10,8
Soliditet, %	52,8	42,4	48,0	52,9
Räntetäckningsgrad, ggr	11,7	14,9	11,9	7,3

DEFINITIONER

Direktavkastning, %

Driftnetto i procent av bokfört värde färdigställda fastigheter

Avkastning totalt kapital, %

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning

Soliditet, %

Eget kapital i procent av balansomslutning

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader

Stockholm 2009-09-29

Ingela Lindh
Verkställande direktör

(

(

(

(