

VD-kommentarer årsbokslut 2007 koncernen Svenska Bostäder

Analys av det ekonomiska utfallet

Resultatet uppgick till 98 mkr före reavinster och andra jämförelsestörande poster, jämfört med 64 mkr i budget och 33 mkr föregående år. Det innebär att resultatkravet för året har uppnåtts. Resultatet inkl reavinster och andra jämförelsestörande poster uppgick till 234 mkr.

De jämförelsestörande posterna avser reavinster från fastighetsförsäljningar 669 mkr, nedskrivning av Vällingby Centrum 500 mkr och extra pensionskostnader med 33 mkr.

Summa intäkter uppgick till 3439 mkr, vilket är 47 mkr lägre än budget och 173 mkr högre än föregående år. Minskningen jämfört med budget förklaras främst av en lägre höjning i det centrala bostadshyresavtalet än budgeterat. Ökningen jämfört med föregående år förklaras till stor del av beståndsförändringar, knappt 70 mkr. Resterande del är primärt en effekt av hyreshöjningar.

Summa kostnader (exkl. finansiella kostnader) uppgick till 2971 mkr, vilket är 87 mkr lägre än budget och 64 mkr högre än föregående år. Minskningen jämfört med budget förklaras i första hand av lägre underhållskostnader, vilket bl.a. är en effekt av att de kalkylmässiga förutsättningarna i ombyggnadsprojekten förbättrats, med sänkta direktavkastningskrav etc., vilket inneburit att en större andel av projektutgiften kunnat aktiveras. Det är också en effekt av att mindre underhåll än planerat utförts, bl.a. beroende på intresseanmälningar, men också inom ramen för Järvalyftet. För fastigheter i Hammarby Sjöstad har tidigare nedskrivningar kunnat reverseras med 32 mkr, vilket inte var budgeterat.

De ökade kostnaderna jämfört med föregående år är till stor del en effekt av kostnader relaterade till Järvalyftet, 106 mkr under 2007.

Kostnader för administration har ökat jämfört med budget och föregående år och är bl.a. en effekt av bidrag till Stiftelsen Electrum, utvecklingskostnader för Järvalyftet och nytt fastighetssystem samt ökade marknadsföringskostnader för Vällingby Centrum och Skrapan.

Antal årsarbetare uppgick för 2007 till 463 personer jämfört med 531 personer under 2006. Det är en effekt av den omorganisation som genomfördes 2006.

Finansnettot uppgick till -370 mkr, vilket är 6 mkr högre än budget och 96 mkr högre än föregående år. Ökningen är i första hand en effekt av högre ränteläge och i förhållande till föregående år också en effekt av omfattande investeringsverksamhet och en successiv utfasning av räntebidragen.

Summa investeringar uppgick till 2480 mkr, jämfört med 2708 mkr i budget och 2352 mkr föregående år. Minskningen jämfört med budget förklaras främst av lägre nyproduktionsinvesteringar.

Under året har 19 fastigheter sålts, merparten har sålts till bostadsrättsföreningar i slutet av året. Det bokförda värdet för de sålda fastigheterna har uppgått till 528 mkr.

Med en synlig soliditet på 29% (31%) och en justerad soliditet på 56% (58%) bedöms bolagets ekonomiska ställning som mycket god.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Generellt sett råder det fortfarande mycket stor efterfrågan på bostäder i Stockholm. Vid mitten av november i år stod drygt 220 000 personer i bostadsförmedlingens kö. Kön har därmed ökat med drygt 115 000 personer sedan årsskiftet 2005/2006. Kötiden varierar stort beroende på vilket område den förmedlade lägenheten ligger i. Antalet förmedlade lägenheter med en kötid understigande ett år, har minskat väsentligt sedan föregående år. Avflyttningen inom Svenska Bostäder under det senaste året uppgår till drygt 6 procent.

Trots att bostadskön är lång, är antalet hushåll som har råd att efterfråga de dyraste nya lägenheterna på bostadsmarknaden begränsad. Bolåneräntorna är alltså relativt låga, vilket också innebär att fler bostadskonsumenter överväger andra boendeleveranser än hyresrätten. Bedömningen är att bostadsbristen successivt minskar och att nyproduktionen av främst bostads- och hyresrätter inom Storstockholm ställer ökade krav på Svenska Bostäder. Vidare innebär trycket från bostadsrättsombildningar och boendeformen bostadsrätt i allmänhet, att Svenska Bostäder måste arbeta för hyresrätten som ett konkurrenskraftigt alternativ. Förvaltningsarbetet har fokuserats på Järvalyftet, boinflytande, trädgård, och trygghetssatsningar.

Järvalyftet är företagets största och viktigaste affärsutvecklingsprojekt där Svenska Bostäder med ett omfattande helhetsgrepp skall öka attraktiviteten och tryggheten i området. Projektet och metoden skall fungera som förebild för andra utsatta områden.

Skrapan har under året färdigställts och omfattar såväl studentbostäder som galleria. Ett försäljningsprospekt har färdigställts under januari 2008.

Vällingby Centrum har under ett antal år genomgått en omfattande förnyelse med utökad yta för detaljhandel och restaurang. Återinvigningen av Vällingby Centrum sker den 27 mars 2008 i samband med öppnandet av det nya modevaruhuset. Den framtida lönsamhetsutvecklingen för Vällingby Centrum är svårbedömd. Efter en försiktig avkastningsvärdering finns skäl att överväga en nedskrivning, vilket gjorts i bokslutet 2007 med 500 mkr.

Antalet färdigställda och inflyttade lägenheter var drygt 900 inklusive studentlägenheter i Skrapan. Under året byggstartades 755 bostäder.

Drygt 1000 lägenheter har sålts till bostadsrättsföreningar, med en sammanlagd realisationsvinst om drygt 650 mkr. Bostadsrättsombildningen blir betydande under 2008 vilket tillsammans med planerade beståndsförsäljningar kommer ge betydande effekter på bolagets organisation och bemanning.

Under 2007 har ett nytt internt dokument avseende kärnvärden, strategier och mål fram till 2012 tagits fram. Arbetet med att fokusera på ett decentraliserat arbetssätt har fortsatt.

Miljöarbetet har koncentrerats till; minimera klimatpåverkan, sund inomhusmiljö, fastigheter utan miljöfarliga ämnen samt miljöeffektiv avfallshantering.

Sammanfattning av genomförandet av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Bostadsbyggnadstakten ska vara hög

Under 2007 har 755 lägenheter påbörjats, vilket innebär att årets mål är uppnått. Uthyrning och inflyttning av de under året färdigställda lägenheterna har genomförts enligt plan.

Boendet och boendemiljön ska vara trygg

Resultatet från årets kundundersökning innebär i princip oförändrade betyg jämfört med undersökningen 2005, avseende de sammanvägda SB index (NKI) samt Gröna SB (NTI). Gällande skötselfrågorna har vi tappat något i andelen nöjda kunder. Vi uppnår i år 67,9 % jämfört med 69,6 % år 2005. Förändringarna för trygghetsfrågorna är mindre, men de nöjda kunderna har ökat en halv procentenhet från 74,6 % 2005 till 75,1 % i år, vilket är glädjande.

Vår stad är vår miljö

Utfallet 2007 för fjärrvärmeanvändning blev 172,7 kWh/m², vilket är långt ifrån målet på 167 kWh/m² och dessutom högre än utfallet 2006, som var 170,1 kWh/m². Tyvärr så kan vi därmed befästa att den nedåtgående trenden som höll i sig ända till augusti 2007 nu är bruten. Orsakerna till trendbrottet utreds och arbetet med fastighetsautomation och lokala energi-investeringar intensifieras. Utfallet för utsläpp av CO₂-ekvivalenter är ännu inte framräknat.

Budgeten ska hållas

Resultatet före jämförelsestörande poster uppgår för helåret 2007 till 98 mkr, jämfört med en budget på 64 mkr och senaste prognos på 95 mkr. Både planerat underhåll och underhåll från investeringsplan uppvisar en stor minskning mot budget, medan kostnaden för lägenhetsunderhåll är högre än budget. I övrigt ligger de utfallen för de finansiella nyckeltalen i ILS nära målvärdena.

Staden ska vara en attraktiv arbetsgivare

Resultatet från årets medarbetarundersökning innebär en ökning av medarbetarindex, NMI jämfört med 2006, dock ej i nivå med budget. Företagets medarbetare är lika motiverade som före omorganisationen. Dock sjönk förtroendet för ledarskapet och stress är alltjämt ett problem. Tendensen med sjunkande sjukfrånvaro fortsätter. Från att ha legat på 5,9 % 2005 ligger vi nu på 3,7 %, rullande 12-månader. Resultatet av vårt systematiska arbete med att sänka sjukfrånvaron har överträffat förväntningarna. En tydlig tendens är minskningen av de långa sjukskrivningarna, där vi aktivt har verkat för att dessa medarbetare ska få nya arbetsuppgifter i eller utanför företaget.

Vällingby den 24 januari 2008

Göran Wendel

Sven Alexandersson