

AB Svenska Bostäder

Kommenterar till

BOKSLUT TERTIAL 1 OCH PROGNOSEN 1 FÖR HELÅRET 2008

Sammanställning av resultat och investeringar i bokslut 30 april 2008

Resultatet för första tertiet efter jämförelsestörande poster uppgår till **+796 mkr** varav +760 mkr hänförs till reavinster från fastighetsförsäljningar.

Operativt resultatet uppgår till **+36 mkr**. Resultat skall jämföras med budgeten för perioden på +7 mkr. Avvikelsen på +29 mkr beror främst på:

	Mkr
Hysesintäkter	-10
Taxebundna kostnader	26
Underhåll	25
Övrigt	-12
Netto	29

Hysesintäkterna -10 Mkr. I budgeten antogs en hyreshöjning om 1,5 % från årsskiftet, avtalet gav en genomsnittlig höjning om 2,2 % från den 1 mars.

Taxebundna kostnader +26 Mkr. Är en effekt av det milda klimatet första tertiet.

Underhållskostnader +25 Mkr. Avser förskjutning i tiden av underhållsprojekt samt delvis effekt av intresseanmälningar.

Övrigt -12 Mkr. Avser bl.a. marknadsföring av Vällingby City, förändrad semesterlöneskuld samt befarade kundförluster.

Investeringar i nyproduktion uppgår till 445 mkr, jämfört med budget på 405 mkr, utfallet avseende ombyggnation uppgår till 339 mkr mot budget 359 mkr. Övriga investeringar såsom bredband m.m. uppgår till 40 mkr mot budget på 69 mkr. Total investeringsvolymen uppgår till 824 mkr mot budget om 833 mkr.

Prognos 1 för helåret 2008

Resultatet efter jämförelsestörande poster uppgår till **+1 004 mkr** varav +1 152 mkr hänförs till reavinster från fastighetsförsäljningar, - 130 mkr avser avsatta medel för omställningskostnader bolaget står inför med anledning av det förändrade fastighetsbeståndet.

Prognos 1 för helåret 2008 indikerar ett operativt resultat på **- 17 mkr**. Prognosen är 82 mkr lägre än budget 65 mkr. Resultatet belastas med kostnader för Järvalyftet 137 mkr samt Vällingby City ombyggnad ca 70 mkr. Före dessa kostnader uppgår resultatet till 190 mkr.

Nettoeffekten av beaktade försäljningar på det operativa resultatet ger en liten påverkan om -2 mkr.

Avvikelsen mellan prognos 1 och budget om -82 mkr kan specificeras enligt nedan :

Mkr	Avvikels e	Varav Avvik- else effekt försäljningar
Hysesintäkter	-138	-134
Fastighetsskötsel och reparationer	16	19
Taxebundna kostnader	58	32
Utvecklingsprojekt	-28	0
Underhåll	-12	16
Mark- och fastighetsavgift	0	9
Fastighetsavskrivningar	-10	9
Finansiella poster	63	48
Övrigt	-31	-1
Total avvikelse	-82	-2

Hysesintäkter - 138 mkr. Rensat från effekten av försäljningar samt att Studentskrapan blev kvar under första halvåret ges – 4 mkr. Dessa kan förklaras som en nettoeffekt av den hyreshöjning om 1,5 % från årsskiftet som antog i budgeten medan avtalet gav en genomsnittlig höjning om 2,2 % från den 1 mars, samt något högre hyresintäkter för lokaler.

Driftkostnader +16 mkr. Rensat från fastighetstransaktioner ges -3 mkr, avser framförallt ökade kostnader för vattenskador.

Taxebundna kostnader +58 mkr. Rensat från försäljningar ges +26 mkr och förklaras i allt väsentligt med ett mildare klimat.

Utvecklingsprojekt -28 mkr. Avser satsning på ett antal utvecklingsprojekt strategiskt viktiga för företaget.

Underhållskostnader - 12 mkr. Rensat från försäljningar ges -28 mkr.

- Extra satsning i Stadsholmen på planerat underhåll, -18 mkr
- Större andel av ombyggnadsprojekt som underhåll från investeringsplan avseende Vällingby City, ca -20 mkr. Detta är en effekt av den nedskrivning som gjordes i samband med bokslutet. Aktiveringsutrymmet är givetvis begränsat p.g.a. nedskrivningen och vid utrymme är i första hand en reversering av den samma aktuell.

Mark- och fastighetsavgifter ger rensat från försäljningar – 9 mkr. Markavgifter står för -7 mkr och förklaras med nyproduktioner som inte varit beaktade i budget.

Avskrivningar -10 mkr. Rensat från försäljningar -19 mkr. Förklaras i allt väsentligt med en högre andel aktiverat som byggnadsinventarier i Vällingby City. Här pågår fortfarande utredning som kan påverka fördelning mellan fastighet och byggnadsinventarie.

Finansiella poster +63 mkr. Rensat från nettoeffekten av att Studentskrapan blev kvar första halvåret samt försäljningar till bostadsrättsföreningar ges +15 mkr vilket i allt väsentligt beror på lägre räntenivåer mot vad som antogs i budget.

Övrigt -31 mkr. Effekt av avtalspensioner och avgångsvederlag, marknadsförings insatser samt befarade kundförluster m m.

Investeringarna för helåret beräknas uppgå till 2.583 mkr, vilket är 85 mkr högre än budgeterad nivå. Nivån för nyproduktionen beräknas bli ca 300 mkr högre som en följd av att ett fler tal projekt måste färdigställas under året för att sökta bidrag ska falla ut, detta kompenseras till viss del av att ombyggnadsvolymen beräknas bli något lägre.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Verksamheten utvecklas i allt väsentligt i linje med de mål som fastställts i bolagets verksamhetsplan. 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. Den 1 juli tar Einar Mattsson över ägandet och förvaltandet av Svenska Bostäders 1 200 lägenheter i Hjulsta. Einar Mattson, som äger ca 7 000 lägenheter i Stockholm, anses vara en av Sveriges bästa hyresvärdar och är prisbelönta för sin goda service. Under våren undertecknades också en avsiktsförklaring som innebär att Svenska Bostäder HSB, Peab och Skanska vill samarbeta kring utvecklingen av Husby. Även om mycket planeringsarbete återstår, pekar bolagen redan nu på att de tillsammans vill utveckla dialogen med de boende, skapa lokala arbetstillfällen i olika byggprojekt och bygga med moderna miljölösningar. Wallfast tar under hösten över ca 1000 lägenheter i Hässelby. Wallfast är ett av Stockholms största privata fastighetsägare.

Vällingby Centrum har under ett antal år genomgått en omfattande förnyelse med utökad yta för detaljhandel och restaurang. Återinvigningen av Vällingby Centrum gick av stapeln den 27 mars då öppnades också det nya modevaruhuset Kfem.

Bostadsrättsombildningen blir betydande under 2008 vilket tillsammans med planerade beståndsförsäljningar kommer ge betydande effekter på bolagets organisation och bemanning. Studentskrapan övertas av AP Fastigheter som tillträder fastigheten i mitten på juni. Bredbandssatsningen löper vidare enligt plan.

Omorganisationen under 2008 och anpassningen av organisationen utifrån de nya förutsättningarna bolaget står inför pågår, och arbetet med nya arbetssätt löper vidare under året. Ett mål och strategiarbete med sikte på 2012 engagerar stora delar av företaget. Arbetet kommer att utgöra utgångspunkt för verksamhetsplanering och budgetarbete 2009 som startar i sommar. Beträffande verksamhetsuppföljning i övrigt hänvisas till uppföljning ILS.

Vällingby 21 maj 2008

Göran Wendel

Lars Brogren