

AB Svenska Bostäder

Kommenterar till

BOKSLUT TERTIAL 2 OCH PROGNOSE 2 FÖR HELÅRET 2008

Sammanställning av resultat och investeringar i bokslut 31 augusti 2008

Operativt resultatet för andra tertialet 2008 uppgår till 188 mkr. Resultat skall jämföras med budgeten för perioden på 105 mkr. Avvikelse på 83 mkr.

Resultatet efter jämförelsestörande poster uppgår till 2 409 mkr varav 2 221 mkr hänförs till reavinster från fastighetsförsäljningar.

	Mkr
Hysesintäkter	-54
Taxebundna kostnader	34
Underhåll	63
Utvecklingsprojekt	-17
Administration	12
Fastighetsavskrivningar	17
Finansiella poster	28
Total:	83

Nettoeffekten på det operativa resultatet p g a fastighetsförsäljningar är i princip obefintlig, lägre bruttoresultat motsvarar i princip minskade finansiella kostnader.

Det lägre hyresintäkterna är i allt väsentligt en effekt av fastighetsförsäljningarna. I budgeten antogs en hyreshöjning om 1,5 % från årsskiftet, avtalet gav en genomsnittlig höjning om 2,2 % från den 1 mars, ger en mindre positiv effekt.

Reparationer visar på ett negativt utfall och förklaras i allt väsentligt med ökade kostnader för vattenskador i delar av beståndet.

Det lägre utfallet för taxebundna kostnader är dels en effekt av försäljningar, dels det för perioden milda klimatet. Detta motverkas av att energiförbrukningen ej nått upp till budgetmålen.

Utfallet avseende underhåll beror till stor del på förskjutning i tiden av underhållsprojekt samt delvis effekt av intresseanmälningar.

Utvecklingsprojektet Nyttit/Smartbox har fått ett utökat uppdrag med ”fas 2”, där fler tillämpningsområden, bl a trygghetstjänster utvärderas, Fasad har försenats, detta tillsammans påverkar resultatet negativt.

Administrationskostnaderna avviker positivt och speglar det rationaliserings- och effektiviserings arbete som pågår.

Det lägre utfallet för avskrivningar och finansiella poster är i allt väsentligt en effekt av de försäljningar som genomförts.

Investeringsvolymen 1 537 mkr avviker något mot budget om 1 665 mkr. En något högre volym för nyproduktionen (-133) medan utfallet för ombyggnad, järnvyliftet samt fastighetsautomation m m ger ett något lägre utfall (+ 261)

PROGNOS 2 FÖR HELÅRET 2008

Operativt resultatet för prognos 2 2008 uppgår till 29 mkr. Resultat skall jämföras med budgeten för perioden på 65 mkr samt prognos 1 – 17 mkr.

Resultatet efter jämförelsestörande poster uppgår till 2 134 mkr varav 2 235 mkr hänförs till reavinster från fastighetsförsäljningar och 130 mkr avser avsatta medel för omställningskostnader bolaget står inför med anledning av det förändrade fastighetsbeståndet.

Mkr	Avvikelse Budget	Avvikelse Prognos 1
Hysesintäkter	-179	-41
Fastighetsskötsel och reparationer	-4	-19
Taxebundna kostnader	47	-11
Underhåll	23	35
Utvecklingsprojekt	-26	2
Administration	13	42
Mark- och fastighetsavgift	3	3
Övrigt	1	2
Fastighetsavskrivningar	-2	8
Finansiella poster	88	25
Total:	-36	46

Nettoeffekten på det operativa resultatet p g a fastighetsförsäljningar ger en mindre effekt.

Kommentarer mot prognos 1

Något lägre hyresintäkter som en effekt av fortsatta fastighetsförsäljningar samt hyresförluster.

Reparationer visar på ett negativt utfall och förklaras i allt väsentligt med ökade kostnader för vattenskador i delar av beståndet.

Taxebundna kostnader avviker negativt och beror på en samlad effekt av ökad förbrukning, ökade priser samt effekt av försäljningar. Förbrukningen kommenteras närmare i ILS rapporten.

Underhållet visar på i allt väsentligt lägre utfall i Vällingby City förnyelseprojekt men även för vissa av övriga affärsområden.

Administrationn visar på en positiv avvikelse och förklaras med att visa avtalspensioner och avgångsvederlag räknades dubbelt i prognos 1, fanns dels med i administration men också

under jämförelsestörande poster, dessa redovisas nu i sin helhet under jämförelsestörande poster. Vi har också fått en återbetald pensionsavgift från föregående år. Rationaliserings- och effektiviseringsarbetet börjar också ge effekt.

Effekten på fastighetsavskrivningar och finansiella poster är en följd av fortsatta fastighetsförsäljningar. Utredning pågår avseende avskrivningstider i Vällingby City, det handlar om fördelning fastighet kontra byggnadsinventarie. När denna utredning är klar kan det påverka avskrivningarna åt båda hållen.

Investeringsvolymen 2 572 mkr avviker något mot prognos 1.

Investeringar, mkr	Budget	Prognos 1	Prognos 2
Nyproduktion	1 215	1 532	1 520
Ombyggnader	608	592	524
Skrapan	0	30	34
Vällingby City	298	226	231
Järva lyftet	171	84	55
Markanläggningar	0	0	60
Bredband	50	65	75
Fastighetsautomation	147	50	61
Maskiner och inventarier	9	9	12
Total:	2 498	2 588	2 572

Försäljningar perioden 2008-01--08

Köpare	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Yta lokaler	Köpe-Skilling, mkr
Bostadsrättsförening	30	1 513	10 085	2 589
Bolagstransaktion	30	2 758	23 073	2 024
Privatperson	2	2	0	2
Total:	62	4 273	33 158	4 615

Sammantaget har bolaget en stark finansiell ställning med en för branschen mycket stark soliditet. Den normala intjäningsförmågan över tid måste betraktas som god, även om bolaget på senare tid och även framåt påverkas av ett antal större extraordinära projekt.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Raset på bostadsmarknaden fortsätter och bilden har knappast blivit ljusare efter den alarmrande utvecklingen på finansmarknaden de senaste dagarna. Värdeutvecklingen på fastighetsmarknaden och hur den finansiella oron påverkar bolaget känns idag osäkert. Det totala övertäcket i bolaget är stort och tål ett rejält fall, dock kan enskilda projekt i aktuell nyproduktion påverkas av den utveckling vi ser på marknaden idag. Med stor nyproduktion upphandlad i en överhettad byggsektor finns risken att stora framtida nedskrivningar kan bli aktuella, i dagsläget finns dock inga sådana. Den utveckling vi nu ser kan också vara ett tillfälle som gör det lättare för oss att få markanvisningar och ge hyresrätten ett större utrymme. Får vi en stark konjunkturavmattning i Stockholm som också påverkar byggsektorn kan detta var ett

bra tillfälle för bolaget att både bygga nytt och ta sig an det stora underhålls- och ombyggnadsbehov som finns. Den stora nyproduktion som sattes i gång under hösten 2006 med anledning av att det statliga bostadssubventionssystemet togs bort kommer att ge en kraftig utbudsökning av nya hyresrätter senare delen av 2008 samt ingången till 2009. Detta kan ses som en risk med tanke på den allmänna konjunkturutvecklingen men också som en möjlighet då människor i dags läget möjligen hellre väljer en hyresrätt då risken för den enskilde individen är obefintlig med detta val i en jämförelse med att investera i en kapitalintensiv bostadsrätt med osäker värdeutveckling.

Verksamheten utvecklas i allt väsentligt i linje med de mål som fastställs i bolagets verksamhetsplan.

Bolaget arbetar aktivt vidare med den omställning som krävs med anledning att den minskade fastighetsportföljen.

Via Stadshus AB har 13 fastigheter omfattande 1069 bostadslägenheter och 1 934 kvm lokalyta avyttrats till Wallfast, samtliga fastigheter belägna i Hässelby. Fastigheterna tillträds den 1 september.

Einar Mattsson övertog 13 fastigheter omfattande 1 194 bostadslägenheter samt 3 789 kvm lokalyta, samtliga fastigheter belägna i Hjulsta och tillträds den 1 juli.

Övriga transaktioner tas upp under inriktningsmål

Ett antal utvecklingsprojekt drivs i företaget. Fasad, det största systembytet i bolagets historia togs i drift i juni, bytet har inte skett helt smärtfritt och fortfarande kvarstår en del balansposter från projektet att reda ut. Nyttit/Smartbox har fått ett utökat uppdrag. Ytterligare några mindre projekt bedrivs.

En kartläggning av bolagets eftersatta underhålls- och ombyggnadsbehov har tagits fram och visar på ett behov om ca 6 – 8 mdkr under en 10-årsperiod. Volymen beror på vilken fastighetsportfölj som bli kvar i bolaget. Med kartläggningen som grund kan man på ett mer strategiskt sätt ta sig an respektive fastighet och område.

Vällingby City håller på att bolagiseras, målet är att under 2008 vara klar med detta. Alla blå märkta fastigheter i Svenska Bostäders bolagskoncern som inte redan ligger i Stadsholmen kommer att säljas över till detta bolag. Fastigheter belägna i Lodet, Härolden och Burspråket kommer om inga väsentliga hinder föreligger säljas över till Svenska Bostäder. Bolaget kommer därefter bara ha fastigheter i Svenska Bostäder, Stadsholmen och bolaget som äger Vällingby City

Genomförandet av ägarnas inriktningsmål

Förseningar i detaljplanearbetet och överklagande gör det inte möjligt att nå upp till planerade 800 påbörjade bostadslägenheter, prognosen visar på ca 375.

Arbetet med att bereda möjligheten för de boende att ombilda sina lägenheter är inne i en intensiv period, under årets åtta första månader har 30 fastigheter omfattande 1 513 bostadslägenheter övertagits av bildade bostadsrättsföreningar. Arbetet fortsätter och samtliga inkomna intresseanmälningar bedöms avslutade vid halvårsskiftet 2009.

Förnyelse projektet av Vällingby City är i princip avslutat och City området har övergått i ett förvaltningsskede. Förvaltningsorganisationen står in för utmaningen att etablera handelsplatsen till ett framgångsrikt cityområde i västerort.

Skrapan tillträdades i juni månad av AP Fastigheter.

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

Arbetet med underhållsinsatserna i 1940- och 1950-talsbestånden och miljontalsprogrammen fortgår. Stadsholmen fortsätter arbetet med ett kontinuerligt genomförande av underhållsinsatser.

Arbetet med att rationalisera och effektivisera verksamheten pågår och ses som ett naturligt inslag verksamheten. Övrig avrapportering sker i ILS.

Vällingby den 18 september 2008

Göran Wendel

Lars Brogren