

VD-kommentarer avseende årsbokslut

Analys av det ekonomiska utfallet

Årsutfall

Operativt resultat uppgår för till 37 mkr, jämfört med budget om 65 mkr och föregående år om 98 mkr.

Resultatet inkl reavinster och andra jämförelsestörande poster uppgår till 2 799 mkr.

Jämförelsestörande poster uppgår till 2 762 mkr och består av reavinster om 2 867 mkr, men också kostnader för avtalspensioner inkl löneskatt om 37 mkr och kostnader för uppräknings av pensionsskuld enligt uppgift från S:t Erik Liv om 68 mkr.

Intäkter

Intäkterna uppgår till 3 367 mkr, vilket är 164 mkr lägre än budget och 58 mkr lägre än föregående år.

Intäkter för bostäder är 163 mkr lägre än budget och 111 mkr lägre än föregående år. Avvikelsen förklaras i allt väsentligt med sålda fastigheter men också en effekt av att skrapan blev kvar i vår ägo längre än förväntat samt hyreshöjningar. Intäkterna för lokaler är 11 mkr högre än budget och 50 mkr högre mot föregående år. Avvikelsen förklaras med en nettoeffekt av försäljningar, Skrapan som ovan samt att Vällingby City fasat in i sin helhet under året. Intäkterna för bilplatser är 7 mkr lägre än budget och ligger i nivå med föregående år. Avvikelsen beror dels på försäljningar men också på att graden av outhyrt ökat något. Övriga intäkter avviker negativt mot budget med 5 mkr och är 3 mkr högre mot föregående år.

Driftkostnader

Fastighetsskötsel och reparationer avviker negativt med 4 mkr mot budget är 14 mkr mot föregående år. Kostnaden för akuta vattenskador har ökat under året men det är också vissa effekter av fastighetsförsäljningar och Skrapan.

Taxebundna avgifter avviker positivt mot budget med 49 mkr och 17 mkr mot föregående år.

Avvikelsen beror dels på beståndsförändringar med också att året varit varmare än ett normalår.

Elpriserna har ökat under året.

De administrativa kostnaderna avviker negativt mot budget om 30 mkr, dessa kan förklaras med personalkostnader +25 mkr, marknadsföring -5 mkr, utvecklingsprojekt -15 mkr, konsultkostnader -25 mkr samt ett skadestånd rörande biografen i Vällingby City -10 mkr.

Underhållskostnader

Avviker positivt mot budget med 51 mkr och med 158 mkr mot föregående år. Årets avvikelse är delvis effekt av tillkommande intresseanmälningar men också förseningar/eftersläpningar i utförandet i övrigt. Den stora avvikelsen mot föregående år är en effekt av att Skrapan och Vällingby City belastade 2007 med stora volymer.

Fastighetsskatt och markavgifter

Avviker positivt mot budget med 6 mkr och i förhållande till föregående år med 34 mkr. I allt väsentligt en effekt av beståndsförsäljningar. Avvikelsen mot föregående år beror också på ändrade regler för fastighetsskatt då den kommunala avgiften för bostäder infördes 2008.

Fastighetsavskrivningar/Nedskrivningar

Avskrivningarna avviker negativt mot budget med 30 mkr och positivt mot föregående år med 296 mkr. Årets avvikelse är en nettoeffekt av fastighetsförsäljningar +8 mkr, Vällingby City -36 mkr, där en större andel efter genomgång med skattekonsulter aktiverats som byggnadsinventarie med kortare avskrivningstid. Detta kompenseras till viss del med förskjutning av andra projekt, +8 mkr. En nedskrivning har gjorts av nybyggnadsprojektet Nåttarö/Ekerö om -10 mkr. Avvikelsen mot förra årets utfall förklaras med en nedskrivning av Vällingby City om -500 mkr, en reversering av Skrapan +111 mkr samt en reversering av projekt i Hammarby Sjöstad om +32 mkr samt i övrigt lägre avskrivningar om +61 mkr.

Finansiella poster

Finansnettot är 94 mkr bättre än budget. Ränteeffekten av beståndsförsäljningar är betydande +85 mkr. Lägre räntenivåer motverkas till viss del av ökat upplåningsbehov för investeringar. I en

jämförelse med förra året är finansnettot +29 mkr, vilket förklaras med försäljningar +141 mkr, ökat upplåningsbehov till investeringar -97 mkr, ränteläget -16 mkr, övrigt +1 mkr.

Investeringar

Investeringssvolumen uppgår till 2 554 mkr vilket är 56 mkr mer än budget. Nyproduktionsvolumen är något högre medan ombyggnadsvolumen är något lägre.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Viss osäkerhet råder om hur den finansiella oron och lågkonjunkturen kommer att påverka värdeutvecklingen på fastighetsmarknaden. 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 idag. Med stor nyproduktion upphandlad i en överhettad byggsektor finns risken att framtida nedskrivningar kan bli aktuella. Utvecklingen kan också underlätta för oss att få markanvisningar och på så sätt komma igång med fler nybyggnadsprojekt samt möjlighet att förvärva redan påbörjade projekt.

Konjunkturavmattningen påverkar Stockholm och dess byggsektor vilket ger bolaget ett bra tillfälle till nyproduktion men också ta sig an det stora underhålls- och ombyggnadsbehov som finns och som ägaren gett oss ett tydligt uppdrag att genomföra. 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 i början på 2009. Detta kan ses som en risk med tanke på den allmänna konjunkturutvecklingen men också som en möjlighet då människor i dags läget kanske hellre väljer en hyresrätt då risken för den enskilde individen är obefintlig med detta val i en jämförelse att investera i en kapitalintensiv bostadsrätt med osäker värdeutveckling. Sammanfattningsvis både risker och möjligheter i dessa turbulenta tider.

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

Via Stadshus AB har 13 fastigheter omfattande 1 069 bostadslägenheter och 1 934 kvm lokalyta avyttrats till Wallfast, samtliga fastigheter belägna i Hässelby. Fastigheterna tillträdde den 1 september. Einar Mattsson övertog 13 fastigheter omfattande 1 194 bostadslägenheter samt 3 789 kvm lokalyta, samtliga fastigheter belägna i Hjulsta och tillträdde den 1 juli. Övriga transaktioner tas upp under inriktningsmål

Genomförandet av ägarnas inriktningsmål

Förseningar i detaljplanearbetet och överklagande gör det inte möjligt att nå upp till planerade nyproduktion. Arbetet med att bereda möjligheten för de boende att ombilda sina lägenheter är inne i en intensiv period, under året har 41 fastigheter omfattande 2 034 bostadslägenheter övertagits av bildade bostadsrättsföreningar. Arbetet fortsätter och samtliga inkomna intresseanmälningar bedöms avslutade under 2009. Skrapan tillträdde i juni månad av AP Fastigheter. Vällingby City är föremål för bolagisering under 2009 och sedan överförs till ägaren.

Arbetet med Järvalyftet fortgår och 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 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 underhålls insatser. Arbetet med att rationalisera och effektivisera verksamheten pågår och ses som ett naturligt inslag i verksamheten. Övrig avrapportering sker i ILS-web där fördjupning kan göras.

Vällingby den 23 januari 2009

Pelle Björklund