

AB Svenska Bostäder

Kommenterar till

BOKSLUT TERTIAL 1 OCH PROGNOSEN 1 FÖR HELÅRET 2007

Sammanställning av resultat och investeringar i bokslut 30 april 2007

Resultatet för första tertial 2007 uppgår till **90 Mkr**. Resultat skall jämföras med budgeten för perioden på 9 Mkr. Avvikelsen på 81 Mkr beror främst på:

Hysesintäkter	- 37
Driftkostnader	+ 21
Taxebundna kostnader	+ 24
Underhållskostnader	+ 32
Återförda nedskrivningar	+ 32
Övrigt	+ 9
	+ 81

Lägre hyresintäkter – 37 mkr bostadshyror. I budgeten förutsågs en 3,5 %-ig generell hyreshöjning från 1 januari. Överenskommelsen innebar istället 1,8 % i snitt från 1 april

Driftkostnaderna för första tertial + 21 mkr, bedöms vara en temporär effekt.

Taxebundna kostnader +24 mkr är en effekt främst av det varma vädret första tertial.

Underhållskostnader + 32 mkr avser förskjutning i tiden av underhållsprojekt.

Återförda nedskrivningar + 32 mkr avser Hammarby Sjöstad, där värdering av nu intresseanmälda fastigheter visar på övervärden.

Prognos 1 för helåret 2007

Prognos 1 för helåret 2007 indikerar ett resultat på **8 mkr**. Prognosen är 52 mkr lägre än budget 60 mkr. Resultatet belastas med kostnader för Vällingbyprojektet 140 mkr, Järvalyftet 136 mkr, samt bidrag till stiftelsen Electrum 15 mkr. Före dessa kostnader uppgår resultatet till 300 mkr.

Beslutad budget 60 mkr, baseras på ägarens resultatkrav på 200 mkr, med avdrag för budget Järvalyftet 140 mkr. Det lägre utfallet i hyresförhandlingarna 56 mkr, har inte kunnat kompenseras med ytterligare sänkta kostnader.

Avvikelsen mellan prognos 1 och budget 52 mkr kan specificeras enligt nedan :

Hysesintäkter	- 82
Reparationer	- 14
Taxebundna kostnader	+ 18
Administrationskostnader	- 33
Underhållskostnader	+ 33
Avskrivningar och nedskrivningar	+ 37
Finansnetto	- 7
Övrigt	- 4
	<u>- 52</u>

Hysesintäkter - 82 mkr. I budgeten förutsågs en 3,5 %-ig generell hyreshöjning avseende bostäder medan utfallet blev 1,8 % i snitt från 1 april. Samlad effekt 56 mkr. Övriga avvikelser avser främst lokaler, och är hänförligt såväl till högre outhyrgrad, försenad inflyttning, samt sålda fastigheter.

Reparationer – 14 mkr avser framförallt ökade kostnader för vattenskador.

Taxebundna kostnader + 18 mkr, avser såväl lägre taxor för el, som lägre kostnader för värme pga varmt väder.

Administration - 33 mkr avser dels ett bidrag till stiftelsen Electrum med 15 mkr, dels högre kostnader för Järvalyftet 13 mkr, omflyttning i samband med omorganisation mm.

Underhållskostnader + 33 mkr avser dels tidsförskjutning av åtgärder i Järvalyftet och planerat underhåll, medan kostnaderna för lägenhetsunderhåll ökar.

Avskrivningar och nedskrivningar +37 mkr avser framförallt återföring av nedskrivningar i Hammarby sjöstad. Värderingar av fastigheterna pga intresseanmälningar för ombildning visar på övervärden.

Finansnettot – 7 mkr avser främst effekten av högre räntenivå än den budgeterade..

Investeringarna för helåret beräknas uppgå till 2.379 mkr, vilket är 145 mkr lägre än budgeterad nivå framförallt hänförlig till viss senareläggning av ett antal nyproduktionsprojekt. .

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Verksamheten utvecklas i allt väsentligt i linje med de mål som fastställts i bolagets verksamhetsplan. Uppstart av Järvalyftet har skett, organisationen är på plats, och arbetet såväl med trygghetsskapande åtgärder som upprustning och planering för omdaning av den fysiska miljön pågår. De stora projekten Vällingby Centrum, Skrapan och Bredbandssatsningen löper vidare enligt plan. Omorganisationen under 2006, och arbetet med

nya arbetssätt löper vidare under 2007. Ett mål och strategiarbete med sikte på 2012 engagerar stora delar av företaget. Arbetet kommer att utgöra utgångspunkt för verksamhetsplanering och budgetarbete 2006 som startar redan i sommar och manifesteras i en kick-off för samtliga anställda i skiftet augusti till september.

Beträffande verksamhetsuppföljning i övrigt hänvisas till uppföljning ILS.

Vällingby 21 maj 2007

Göran Wendel

Torbjörn Dacke