

## **VD-kommentarer avseende tertial 1 bokslut och prognos 1 2009**

### **Analys av det ekonomiska utfallet tertialbokslut 2009-04-30.**

#### Utfall

Operativt resultat uppgår till -20 mkr, jämfört med budget om -67 mkr och föregående år om 36 mkr. Resultatet inkl reavinster och andra jämförelsestörande poster uppgår till 1 509 mkr. Jämförelsestörande poster uppgår till 1 529 mkr och består i allt väsentligt av reavinster vid fastighetsförsäljningar.

#### Intäkter

Intäkterna uppgår till 1 079 mkr vilket är 50 mkr lägre än budget och 89 mkr lägre i en jämförelse med föregående år. Avvikelsen beror i allt väsentlig på ett mindre fastighetsbestånd som en effekt av försäljningar. Den generella hyreshöjningen kom först i februari och ger en viss negativ effekt för perioden. I övrigt små avvikelse för intäkter avseende lokaler och bil- och garageplatser.

#### Driftkostnader

Fastighetsskötsel och reparationer avviker positivt med 11 mkr mot budget och 15 mkr i en jämförelse med föregående år. En snöfattig vinter ger lägre kostnader för snöröjning, samtidigt ges något högre kostnader för reparationer. Viss effekt ges också av fastighetsförsäljningarna.

Taxebundna avgifter avviker positivt mot budget med 9 mkr och 4 mkr negativt mot föregående år. Avvikelsen beror dels på beståndsförändringar med också på att året varit varmare än ett normalår samt lägre elpriser.

#### Underhållskostnader

Avviker positivt mot budget med 49 mkr och negativt om 34 mkr mot föregående år. Årets avvikelse beror på att åtgärderna kommer att ha sin tyngdpunkt på senare delen av året. Avvikelsen mot föregående år är en effekt av den extra satsningen "Stimulans för Stockholm".

#### Finansiella poster

Finansnettot är 23 mkr bättre än budget. I allt väsentligt p g a av försäljningar men också en effekt av lägre räntenivåer. I en jämförelse med förra året är finansnettot +45 mkr.

#### Investeringar

Investeringens volymen uppgår till 642 mkr vilket är 191 mkr lägre än budget. Investeringens volymen har en tyngdpunkt som ligger senare på året.

### **Årsprognosen**

#### Utfall

Operativt resultat uppgår till -125 mkr, vilket ligger i nivå med budget, föregående år uppgick resultatet till 37 mkr. Resultatet inkl reavinster och andra jämförelsestörande poster uppgår till 1 398 mkr. Jämförelsestörande poster uppgår till 1 523 mkr och består i allt väsentligt av reavinster vid fastighetsförsäljningar.

#### Intäkter

Intäkterna uppgår till 3 243 mkr vilket är 147 mkr lägre än budget och 138 mkr lägre i en jämförelse med föregående år. Avvikelsen beror i allt väsentlig på ett mindre fastighetsbestånd som en effekt av försäljningar. I övrigt små avvikelse för intäkter avseende lokaler och bil- och garageplatser. En tendens till trögare lokalhyresmarknad kan ses.

#### Driftkostnader

Fastighetsskötsel och reparationer avviker positivt med 3 mkr mot budget och 30 mkr i en jämförelse med föregående år. Kostnadsökning för bl a vattenskador och till viss del brandskador tar ut effekten av försäljningar.

Taxebundna avgifter avviker positivt mot budget med 25 mkr och 4 mkr mot föregående år. Avvikelsen beror dels på beståndsförändringar med också på att året varit varmare än ett normalår samt lägre elpriser.

Utvecklingsprojekt såsom versionslyft av ekonomisystemet IFS, IT, konsultinsatser, marknadsföring och Järvalyftet ger en negativ avvikelse

### Underhållskostnader

Avviker något positivt mot budget men i en jämförelse med föregående markant negativt. Avvikelsen mot föregående år är en effekt av den extra satsningen "Stimulans för Stockholm".

### Finansiella poster

Finansnettot är 112 mkr bättre än budget. I allt väsentligt p g a av försäljningar men också en effekt av lägre räntenivåer samt ett något ökat upplåningsbehov. I en jämförelse med förra året är finansnettot +91 mkr.

### Investeringar

Investeringens volymen uppgår till 2 250 mkr vilket är 250 mkr lägre än budget. I allt väsentligt en lägre nivå avseende nyproduktionen.

## **Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar**

Det råder fortfarande oro på de finansiella marknaderna och vi har fasat in i en kraftfull lågkonjunktur som vi inte sett like till på många år, hur detta tillsammans kommer att påverka bolaget är idag svårt att bedöma. Det totala övertaget 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.

Totalt har 24 fastigheter sålts under första tertiet omfattande 1 340 bostadslägenheter och med en lokalyta om 6 570 kvm. Av dessa har 23 fastigheter övertagits av bildade bostadsrättsföreningar, därav 13 fastigheter omfattande 903 bostadslägenheter i närförort och ytterstad. Kista Gård 1 har övertagits av exploateringsnämnden.

## **Genomförandet av ägarnas inriktningsmål**

Förseningar i detaljplanearbetet och överklagande gör det inte möjligt att nå upp till planerad nyproduktion. Arbetet med att bereda möjligheten för de boende att ombilda sina lägenheter är inne i en intensiv period. Arbetet fortsätter och samtliga inkomna intresseanmälningar bedöms avslutade i slutet på 2009 början 2010. Arbetet med att genomföra underhålls- och ombyggnadsåtgärder inom ramen "Stimulans för Stockholm" har påbörjats och ger ett tydligt avtryck under 2009, ett prioriterat område är energi/miljösatsningar. I detta uppdrag ingår också att öka nybyggnadsvolymen. En process som vi inte själva helt kan påverka, där är vi väldigt beroende av andra aktörer om hur lyckosamma vi blir i uppdraget. Processen att bolagisera Vällingby City pågår.

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 verksamheten. Vi återkommer med rapportering av kund- och medarbetarundersökningarna till tertial 2. Övrig avrapportering sker i ILS-web där fördjupning kan göras.

Vällingby den 14 maj

Pelle Björklund

