

## **VD-kommentarer avseende årsbokslut 2009**

### **Analys av det ekonomiska utfallet**

#### Årsutfall

Operativt resultat uppgår till -140 mkr, jämfört med budget om -125 mkr och föregående år om 37 mkr. Avvikelsen mot budget beror i allt väsentligt på ökade kostnader vid genomförande av GS-IT samt utrangering av inventarier i Vällingby City. Resultatet inkl reavinst och andra jämförelsestörande poster uppgår till 4 106 mkr. Jämförelsestörande poster uppgår till 4 247 mkr vilket i allt väsentligt avser reavinst vid fastighetsförsäljningar.

#### Intäkter

Intäkterna uppgår till 3 092 mkr, vilket är 298 mkr lägre än budget och 289 mkr lägre än föregående år.

I allt väsentligt beror avvikelsen på beståndsförändringen där antalet bostadslägenheter under 2008 och 2009 minskat med 11 890, vilket motsvarar drygt 27 % av totala innehavet. En viss ökning av vakansgraden ses för lokaler men också för bilplatser. Ökningen är ringa och kan ses som ett resultat av det rådande konjunkturläget och där vi i en jämförelse med branschen i övrigt klarat oss bra hittills.

#### Driftkostnader

Fastighetsskötsel och reparationer ligger i nivå med budget och är 27 mkr lägre mot föregående år. Utöver effekten av beståndsförändringen ses lägre kostnader för snöröjning och sotning samt personalkostnader för fastighetsskötsel, detta p.g.a. vakanshållning av lediga tjänster i ett led att anpassa personalstyrkan till bolagets behov. Ökade kostnader för köpta tjänster inom t ex städning och trädgårdsskötsel kan ses som en kompensation för den ökade vakanshållningen för personal. Reparationskostnaderna har ökat något under året och kan till viss del förklaras med en något högre ambitionsnivå och för att åtgärda en s.k. reparationskund i våra bostadsområden. Sammantaget har kostnaden för fastighetsskötsel och reparationer ökat med 9 kr/kvm i en jämförelse med föregående år.

Taxebundna avgifter avviker positivt mot budget med 61 mkr och 40 mkr mot föregående år. Avvikelsen beror dels på beståndsförändringar men också att året varit varmare än ett normalår trots ett kallt avslut på året. Elkostnaderna påverkas positivt av lägre priser än budgeterat.

De administrativa kostnaderna är något lägre mot budget och 21 mkr lägre i en jämförelse med förra året. Vi har haft betydligt lägre personalkostnader än budgeterat, däremot har kostnaden för bl.a. förberedelse och genomförandet av projektet GS-IT genererat betydande merkostnader för bolaget.

#### Underhållskostnader

Avviker positivt mot budget med 33 mkr och negativt om 162 mkr mot föregående år. Årets avvikelse beror främst på att affärsområde Farsta avyttrades till Familjebostäder. Nivån är hög och ligger i linje med det behov som bolaget kartlagt sedan tidigare och nu får stöd av "Stimulans för Stockholm". Nivån ligger på 257 kr/kvm att jämföra med 183 kr/kvm förra året.

#### Fastighetsskatt och markavgifter

Avviker positivt mot budget med 11 mkr och i förhållande till föregående år med 9 mkr. I allt väsentligt en effekt av beståndsförsäljningar.

#### Fastighetsavskrivningar

Avskrivningarna avviker positivt mot budget med 17 mkr och positivt mot föregående år med 36 mkr. Årets avvikelse är en nettoeffekt av fastighetsförsäljningar och några nyttillkommande projekt som ej var beaktat i budget.

#### Finansiella poster

Finansnettot är 149 mkr bättre än budget. Ränteeffekten av beståndsförsäljningar är betydande, en något lägre räntenivå ger en positiv effekt, dessa motverkas till viss del av ökat upplåningsbehov för investeringar. I en jämförelse med förra året är finansnettot 139 mkr bättre.

#### Investeringar

Investeringsvolymen uppgår till 1 852 mkr vilket är 648 mkr lägre än budget. Nyproduktionsvolymen avviker mest från budget. Bolaget har haft svårt att nå upp till satta mål för nyproduktionen.

## **Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar**

### Beståndsförändringar

Under året har 137 fastigheter avyttrats omfattande 8 078 bostadslägenheter och med en bostadsyta om 573 594 kvm samt 53 596 kvm lokalyta. Av dessa har 78 fastigheter omfattande 4 027 bostadslägenheter övertagits av bildade bostadsrättsföreningar, därav innerstad 33 fastigheter och 1 244 bostadslägenheter, närförort 16 fastigheter och 1 292 bostadslägenheter samt ytterstad 29 fastigheter och 1 491 bostadslägenheter. Familjebostäder har övertagit 57 fastigheter i Farsta omfattande 4 048 bostadslägenheter och 280 094 bostadsyta samt 26 774 lokalyta. Utöver dessa försäljningar har två fastigheter omfattande 3 bostadslägenheter och 259 bostadsyta avyttrats.

### Konjunktur

Inledningen till år 2009 präglades av den rådande bank- och finanskrisen. Bland annat förde denna kris med sig kraftigt fallande räntor. De räntesänkningar som avslutade 2008 har fortsatt och riksbankens styrränta har fallit till historiskt låga nivåer. Den svenska verkstadsindustrin drabbades mycket hårt och då i synnerhet bilindustrin. Vikande sysselsättning och höga arbetslöshetstal kommer i lågkonjunktorens fotspår. Stockholmsregionen har relativt sett klarat situationen bättre än andra delar av landet även om fallande skatteintäkter inte minst beroende på skatteutjämningsystemet också slår hårt mot Stockholm stad. Det finns många tecken på att lågkonjunktoren planat ut men full återhämtning lär ta trots allt dröja.

### Bostadsmarknad

Inflyttningen till regionen fortsätter att vara omfattande. Detta i kombination med det låga ränteläget har delar av bostadsmarknaden närmast sig tendenser till överhettning. Vissa delar av hushållens höga belåningsgrad är oroande inför väntade räntehöjningar. Somliga bedömare varnar för ett en fastighetsbubbla håller på att byggas upp medan andra bedömare är betydligt mindre oroade. Hyressektorn på vår marknad bedöms emellertid entydigt som mycket stabil. Under 2009 avstannade en stor del av nyproduktion av bostadsrätter vilket ledde till att många projekt överfördes till hyresrätt. Denna typ av strukturella affärer kan säkerligen pågå ytterligare en tid men sannolikt kommer även denna del av bostadsmarknaden att återhämta sig under kommande år. Vilket innebär att bostadsrättsproducenterna fullföljer sina projekt i egen regi i takt med att efterfrågan av nyproducerade bostadsrätter återkommer. En viktig fråga för bostadsmarknaden är den reform av hyressättningen som pågår i Stockholm inom ramen för den partssammansatta hyreskommitténs arbete. Ett nytt systematiskt fördelningssystem, med utgångspunkt från de boendes egna preferenser, kallat "Stockholmsmodellen" har utarbetats. Detta nya system genomgår nu ett test- och simuleringsarbete med förhoppning om att det kan ligga till grund för kommande års hyresförhandlingar.

### Genomförande av ägarnas inriktningsmål

#### Stimulans för Stockholm

Som ett led i att mildra lågkonjunktorens verkningar och snabbare genomföra behövande upprustnings- och ombyggnadsåtgärder fattade staden beslut om att sammanlagt anslå 8 mdkr kr till bostadsbolagen i Stockholm under en femårsperiod. För SB:s del handlar det om 4 mdkr. Med dessa extra medel tillsammans med ordinarie budget investerar vi nu ca 2 mdkr årligen i våra fastigheter.

Svenska Bostäder rustar numera upp stora delar av beståndet varje år och stimulanspaketet innebär att flera tusen bostäder berörs av mera generella åtgärder såsom gårdsupprustningar, kulvertbyten eller energibesparande åtgärder. Arbetet med underhållsinsatserna i 1940- och 1950-talsbestånden och miljontalsprogrammen fortgår inom ramen för detta.

Det innebär också att vi kan genomföra nyproduktion och ombyggnad med mycket långtgående miljöambitioner. Svenska Bostäder färdigställer nu Stockholms första "passivhus" i Hökarängen och ombyggnader på Järvafältet har så långtgående miljömål att de ingår i statens stora projekt "Hållbara städer".

#### Järvalyftet och Söderortsvision

En av de största utmaningar vi har är att genomgripande rusta upp, förbättra, investera i de stora miljonprogramsområdena. Ett program som går under rubrikerna Järvalyftet och Söderortsvisionen. Svenska Bostäder medverkar i Söderortsvisionen tillsammans med våra systerbolag i staden men vårt

största ansvar ligger i Järvalyftet. Det har funnits många röster som hävdar att planerna för Järvalyftet inte tillräckligt tagit hänsyn till vad stadsdelarnas egna innevånare tycker. En kritik som måste tas på allvar. Vi har därför i samarbete med alla övriga intressenter genomfört ett antal dialogveckor för att på ett seriöst sätt verkligen få reda på vad bostadsområdenas riktiga experter tycker. Dialogveckor har nu genomförts i Akall, Husby, Rinkeby och Tensta. Vi har sammanlagt fått in synpunkter från gott och väl 2-3 000 boende i varje stadsdel. I hela vårt kommande arbete skall alla dessa synpunkter vägas in och påverka i stort och smått. Metoden kommer också att användas i det fortsatta arbetet i söderort.

Mot denna bakgrund var det också lätt att komma överens med de olika intressentgrupperna om såväl omfattning som hyressättning i det så kallade referenskvarteret som nu kommer rustas upp med byggstart i januari 2010.

### **Stadsholmen**

Vårt dotterbolag, Stadsholmen med ansvar för stadens kulturhus, har under året fått en något förändrad organisatorisk placering numera direkt knuten till Svenska Bostäders VD-stab. En rimlig åtgärd för att markera Stadsholmens särskilda uppdrag att förvalta ett fastighetsbestånd som har ett kulturhistoriskt värde som är ovärderligt. Av dessa skäl krävs särskilda hänsyn och kompetens som inte tillhör en normal fastighetsförvaltning men som istället kan tjäna som inspirationskälla till vår traditionella verksamhet

Övrig rapportering sker i ILS-web där fördjupning kan göras.

Vällingby den 18 januari 2010

Pelle Björklund