

VD-kommentarer avseende tertiäl 1 bokslut och prognos 1 2010

Analys av det ekonomiska utfallet tertiälbokslut 2010-01--04-30.

Utfall

Operativt resultat uppgår till -23 mkr, jämfört med budget om -101 mkr och föregående år om -20 mkr. Resultatet inkl reavinster och andra jämförelsestörande poster uppgår till 2 368 mkr. Jämförelsestörande poster uppgår till 2 391 mkr och består i allt väsentligt av reavinster vid fastighetsförsäljningar.

Intäkter

Intäkterna uppgår till 919 mkr vilket är 48 mkr lägre än budget och 160 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 april och ger en negativ effekt för perioden. I övrigt mindre avvikelser för intäkter avseende lokaler och bil- och garageplatser.

Driftkostnader

Fastighetsskötsel och reparationer avviker negativt med 9 mkr mot budget och 2 mkr i en jämförelse med föregående år. Den extrema vintern ger betydande kostnader för snöröjning på mark och yttertak samt halkbekämpning. Viss positiv effekt ges också av fastighetsförsäljningarna. Taxebundna avgifter ligger i nivå med budget och avviker positivt med 44 mkr mot föregående år. Avvikelsen beror dels på beståndsförändringar med också på en kombination av att vintern varit extremt kall vilket dragit upp kostnadsnivån samtidigt som vi kan se att förbrukningstalen har en positiv utveckling vilket är en naturlig följd av de energisparåtgärder som vi gör i beståndet.

Administration

Posten avviker positivt om 4 mkr mot budget och i en jämförelse med föregående år har också kostnaden minskat.

Underhållskostnader

Avviker positivt mot budget med 71 mkr och positivt om 23 mkr mot föregående år. Årets avvikelse beror på att åtgärderna kommer att ha sin tyngdpunkt senare delen av året. Avvikelsen mot föregående år är en effekt av ett betydligt mindre fastighetsbestånd.

Markavgift/Fastighetsavgift

Avviker positivt mot budget med 9 mkr och i en jämförelse med utfall föregående år 15 mkr. Avvikelsen beror i allt väsentligt på ett mindre fastighetsbestånd.

Fastighetsavskrivningar

Ger en positiv avvikelse mot budget med 8 mkr och mot föregående år med 6 mkr. Avvikelsen beror på en kombination av ett mindre bestånd, nytillkomna objekt ej beaktade i budget samt att en utträngning av inventarier kopplade till GS-IT samt Vällingby City gjordes 2009.

Finansiella poster

Finansnettot är 43 mkr bättre än budget. I allt väsentligt p.g.a. försäljningar men också en effekt av lägre kapitalbas och lägre räntenivåer. I en jämförelse med förra året är finansnettot 59 mkr bättre.

Investeringar

Investeringsvolymen uppgår till 312 mkr vilket är 323 mkr lägre än budget. Investeringsvolymen har en tyngdpunkt som ligger senare på året.

Årsprognosen 2010

Utfall

Operativt resultat uppgår till -195 mkr, vilket avviker negativt med -45 mkr mot budget, föregående år uppgick resultatet till -140 mkr. Avvikelsen mot budget beror i allt väsentligt på ökade underhållsinsatser inom ramen för stimulans för Stockholm. Resultatet inkl reavinster och andra jämförelsestörande poster uppgår till 2 263 mkr. Jämförelsestörande poster uppgår till 2 458 mkr och består i allt väsentligt av reavinster vid fastighetsförsäljningar.

Intäkter

Intäkterna uppgår till 2 694 mkr vilket är 205 mkr lägre än budget och 398 mkr lägre i en jämförelse med föregående år. Avvikelsen beror i allt väsentlig på ett mindre fastighetsbestånd. Förväntad hyreshöjning blev först per den 1 april mot att i budget antagits från 1 januari, ger en negativ effekt om ca 10 mkr. I övrigt små avvikelser för intäkter avseende lokaler och bil- och garageplatser. En tendens till trögare lokalhyresmarknad kan ses.

Driftkostnader

Fastighetsskötsel och reparationer avviker negativt med 4 mkr mot budget och positivt om 47 mkr i en jämförelse med föregående år. Den extrema vintern ger betydande kostnader för snöröjning på mark och yttertak samt halkbekämpning. Viss positiv effekt ges också av fastighetsförsäljningarna. Taxebundna avgifter avviker positivt mot budget med 26 mkr och 91 mkr mot föregående år. Avvikelsen beror dels på beståndsförändringar men också på en kombination av att vintern varit extremt kall vilket dragit upp kostnadsnivån samtidigt som vi kan se att förbrukningstalen har en positiv utveckling som är en naturlig följd av de energisparåtgärder som vi gör i beståndet.

Administration

Avviker positivt mot budget med 5 mkr och mot föregående år med +34 mkr.

Underhållskostnader

Avviker negativt mot budget med 48 mkr och mot föregående år med -3 mkr. Avvikelsen är en effekt av en extra satsning inom ramen för "Stimulans för Stockholm".

Markavgift/Fastighetsavgift

Avviker positivt mot budget med 15 mkr och i en jämförelse med föregående år med 19 mkr.

Finansiella poster

Finansnettot är 147 mkr bättre än budget. I allt väsentligt p.g.a. försäljningar men också en effekt av lägre räntenivåer samt ett lägre upplåningsbehov. I en jämförelse med förra året är finansnettot +144 mkr.

Investeringar

Investeringsvolymen uppgår till 1 685 mkr vilket är 222 mkr lägre än budget. I allt väsentligt en lägre nivå avseende nyproduktionen.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Beståndsförändringar

Under tertialet har 34 fastigheter avyttrats omfattande 2 184 bostadslägenheter och med en bostadsyta om 160 298 kvm samt 20 926 kvm lokalyta. Samtliga fastigheter har övertagits av bildade bostadsrättsföreningar, varav innerstad 12 fastigheter och 575 bostadslägenheter, närförort 8 fastigheter och 630 bostadslägenheter samt ytterstad 14 fastigheter och 979 bostadslägenheter. Ytterligare avyttringar till bostadsrättsföreningar kommer med största sannolikhet att ske under resterande del av året, under hösten bedöms samtliga inkomna intresseanmälningar vara slutbehandlade.

Konjunktur

Inledningen av 2010 har präglats av en positiv syn på konjunkturutvecklingen där den ekonomiska utvecklingen bedömts vara på väg in i en ny fas där skillnaderna i underliggande förutsättningar blir allt tydligare. Återhämtningen förstärks på flera håll, samtidigt som krisen i Grekland och övriga PIIGS-länder sätter fokus på de stora anpassningsbehov som fortfarande finns kvar. Extremt låga räntor har i flera avseenden skjutit anpassningsbördorna på framtiden. Snabbt stigande statsskulder och ett banksystem under fortsatt press ger stora ekonomisk/politiska utmaningar de närmaste åren. Uppgiften är att reformera det finansiella systemet och det ekonomisk/politiska ramverket för att minska riskerna för uppkomsten av nya finansiella kriser. Samtidigt måste trovärdiga offentliga besparingsprogram presenteras och genomföras. De statsfinansiella kriserna i Grekland, Spanien, Italien, Portugal, Irland och till viss del Storbritannien fortsätter att oro marknaden och detta har eskalerat de senaste dagarna. Många bedömer nu att Riksbanken kommer att dröja med sin första räntehöjning. Vi har under kort tid landat tillbaka i ett mycket allvarligt och osäkert läge som skulle kunna likställas med hösten 2008, skillnaden är att risker och kriser flyttats från banksystemet till enskilda stater.

Bostadsmarknad

Om och hur det aktuella ekonomiska läget kommer att påverka Stockholms bostadsmarknad är idag svårt att bedöma. Inflyttningen till regionen fortsätter att vara omfattande. Detta i kombination med det låga ränteläget gör att delar av bostadsmarknaden närmast sig tendenser till överhettning. Vissa delar av hushållens höga belåningsgrad är oroande inför väntade räntehöjningar. Somliga bedömare varnar för att en fastighetsbubbla håller på att byggas upp medan andra bedömare är betydligt mindre oroade. Hyressektorn på vår marknad bedöms emellertid entydigt som mycket stabil. 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

Bolaget är inne i en intensiv period vad det gäller ombyggnad och underhåll av hela fastighetsbeståndet. 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 stimulanspaket innebär att flera tusen bostäder berörs av mera generella åtgärder, upprustning av bostadslägenheter, gårdsupprustningar, kulvertbyten och energibesparande- och trygghetsskapande 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". Vi har av olika skäl svårt att nå upp till satta nyproduktionsmål, men bolaget arbetar intensivt för att genomföra uppdraget.

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 Järva. 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.

Bolaget har under tertialet antagit en ny plan för inre underhåll där vi skall kunna möta våra hyresgästers önskemål och individuella behov på ett affärsmässigt sätt.

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 10 maj 2010

Pelle Björklund