

## **VD-kommentarer avseende bokslut tertial 2 och prognos 2 2010**

### **Analys av det ekonomiska utfallet 2010-01- -08-31.**

#### Utfall

Operativt resultat uppgår till 42 mkr, jämfört med budget om -87 mkr och föregående år om 30 mkr. Resultatet inkl reavinster och andra jämförelsestörande poster uppgår till 3 030 mkr. Jämförelsestörande poster uppgår till 2 987 mkr och består i allt väsentligt av reavinster vid fastighetsförsäljningar.

#### Intäkter

Intäkterna uppgår till 1 800 mkr vilket är 132 mkr lägre än budget och 341 mkr lägre i en jämförelse med föregående år. Avvikelsen beror i allt väsentlig på ett mindre fastighetsbestånd. Den generella hyreshöjningen kom först i april och ger en negativ effekt för perioden. I övrigt mindre avvikelser för intäkter avseende lokaler, bil- och garageplatser.

#### Driftkostnader

Fastighetsskötsel och reparationer avviker negativt med 4 mkr mot budget och positivt om 23 mkr i en jämförelse med föregående år. Den extrema vintern gav betydande kostnader för snöröjning på mark och yttertak samt halkbekämpning. Viss positiv effekt ges av fastighetsförsäljningarna. Taxebundna avgifter avviker negativ mot budget med 9 mkr och positivt om 67 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 kan vi se att förbrukningstalen har en positiv utveckling som en naturlig följd av de energisparåtgärder som görs beståndet.

#### Administration

Posten avviker positivt om 28 mkr mot budget och i en jämförelse med föregående år har kostnaden minskat med 45 mkr. Bl.a. lägre konsult- och marknadsföringskostnader.

#### Underhållskostnader

Avviker positivt mot budget med 95 mkr och om 67 mkr mot föregående år. Årets avvikelse beror på att åtgärderna kommer att ha sin tyngdpunkt senare delen av året. Beståndsförändringen påvekar jämförelsen med föregående år.

#### Markavgift/Fastighetsavgift

Avviker positivt mot budget om 14 mkr och i en jämförelse med utfall föregående år med 21 mkr. Avvikelsen beror i allt väsentligt på ett mindre fastighetsbestånd, men också nya taxeringsvärden och konverterade tomträttsavtal

#### Fastighetsavskrivningar

Ger en positiv avvikelse mot budget med 15 mkr och mot föregående år om 5 mkr. Avvikelsen beror på en kombination att försäljningar samt nytillkomna objekt.

#### Finansiella poster

Finansnettot är 105 mkr bättre än budget. I allt väsentligt p.g.a. försäljningar men också en effekt av ett i övrigt lägre upplåningsbehov samt lägre räntenivåer. I en jämförelse med förra året är finansnettot 123 mkr bättre.

#### Investeringar

Investringsvolymen uppgår till 901 mkr vilket är 370 mkr lägre än budget. Investeringsvolymen har en tyngdpunkt som ligger på den senare delen av året. En revidering nedåt gjordes också i prognos 1.

### **Årsprognosen 2010**

#### Utfall

Operativt resultat uppgår till -170 mkr, vilket avviker positivt med 25 mkr mot prognos 1, men negativt mot budget med 20 mkr. Avvikelsen beror i allt väsentligt på ökade underhållsinsatser inom ramen för stimulans för Stockholm, nivån dock något sänkt mot prognos 1. Resultatet inkl reavinster och andra jämförelsestörande poster uppgår till 3 450 mkr. Jämförelsestörande poster uppgår till 3 620 mkr och består i allt väsentligt av reavinster vid fastighetsförsäljningar.

Intäkter

Intäkterna uppgår till 2 656 mkr vilket är 243 mkr lägre än budget och 436 mkr lägre i en jämförelse med föregående år. Avvikelsen beror i allt väsentlig på beståndsförändringen. Förväntad hyreshöjning blev först per den 1 april mot budgeterat antagande från 1 januari, ger en negativ effekt om ca 10 mkr. Små avvikelser för intäkter avseende lokaler och bil- och garageplatser. En tendens till trögare lokalhyresmarknad kan ses.

Driftkostnader

Fastighetsskötsel och reparationer avviker negativt med 6 mkr mot budget och positivt om 45 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 24 mkr och 89 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 8 mkr och mot föregående år med 37 mkr.

Underhållskostnader

Avviker negativt mot budget med 12 mkr och mot föregående år med +33 mkr. Avvikelsen är en effekt av den extra satsningen inom ramen "Stimulans för Stockholm" samt fastighetsförsäljningar.

Markavgift/Fastighetsavgift

Avviker positivt mot budget med 22 mkr och i en jämförelse med föregående år med 26 mkr. Beror i allt väsentligt på beståndsförändringar, men också en effekt av nya taxeringsvärden samt konvertering av tomträttsavtal.

Finansiella poster

Finansnettot är 170 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 +167 mkr. Bolaget kommer med anledning av erhållna likvider vid fastighetsförsäljningar med största sannolikhet vara skuldfri en kortare period under hösten 2010, och därmed ha ett visst placeringsbehov.

Investeringar

Investeringsvolymen uppgår till 1 606 mkr vilket är 301 mkr lägre än budget. I allt väsentligt en lägre nivå avseende nyproduktionen, men också en lägre nivå vad det gäller ombyggnad. Ombyggnadsprojekt har blivit förskjutna i tiden och nyproduktionen har vi sedan tidigare beskrivit problembilden runt för att nå upp till målen.

**Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar**Beståndsförändringar

Under tertialet har 48 fastigheter avyttrats omfattande 3 037 bostadslägenheter och med en bostadsyta om 226 602 kvm samt 26 858 kvm lokalyta. Samtliga fastigheter har övertagits av bildade bostadsrättsföreningar, varav innerstad 20 fastigheter och 1 220 bostadslägenheter, närförort 6 fastigheter och 377 bostadslägenheter samt ytterstad 22 fastigheter och 1 440 bostadslägenheter. Ytterligare avyttringar till bostadsrättsföreningar kommer med största sannolikhet att ske under resterande del av året, under hösten bedöms dock samtliga inkomna intresseanmälningar vara slutbehandlade. Vi kommer att ha fastigheter som avyttras till bildade bostadsrättsföreningar också under 2011 om än i mindre omfattning.

Stadsholmen har per den 1 juli förvärvat 5 fastigheter omfattande 3 797 kvm lokalyta från Micasa Fastigheter i Stockholm. Fastigheterna är belägna i Sabbatsbergsområdet och har ett kulturhistoriskt värde. I fastigheterna finns bara lokalytor.

Konjunktur

Svensk ekonomi är på väg att återhämta sig. Bakom vändningen ligger en expansiv ekonomisk politik och en snabb omsvängning i efterfrågan på svenska exportvaror. Framöver väntas stigande

konsumtion och investeringar bli allt viktigare drivkrafter i återhämtningen. Samtidigt hotar statsfinansiella problem i omvärlden. Prognosen för årets tillväxt i Sveriges samlade produktion, BNP, är 3,7 procent. Kommande år bedöms tillväxten dämpas något och blir cirka 3 procent 2011 och 2012. Exporten är den främsta drivkraften till tillväxten. Inhemsk efterfrågan är dock betydligt viktigare i denna återhämtning. Den expansiva ekonomiska politiken spelar här en viktig roll och bidrar tillsammans med en uppgång i sysselsättningen till att hushållens reala disponibla inkomster stiger med sammanlagt 6 procent åren 2010-2012. Under dessa år stiger även den offentliga konsumtionen, delvis som en följd av den expansiva finanspolitiken. Optimismen i såväl företag som hushåll har stigit kraftigt. Läget på arbetsmarknaden håller också på att förbättras. Sysselsättningen ökade under senare delen av 2009 och inledningen av 2010 och mycket pekar på en fortsatt uppgång.

Den djupa och utdragna lågkonjunkturen motiverar att den ekonomiska politiken ges en expansiv inriktning också de kommande åren. Global BNP växer med drygt 4 procent per år 2010-2012, framför allt beroende på en stark utveckling i tillväxtekonomierna. Statsfinansiell kris i några euroländer, däribland Grekland, och finanspolitiska åtstramningar håller däremot tillbaka återhämtningen i OECD-området. Den svenska tillväxten dämpas av att BNP-tillväxten i euroområdet blir mycket blygsam de kommande åren. Dessutom finns en stor osäkerhet om vissa länders politiska förmåga att genomföra nödvändiga finanspolitiska åtstramningar. Utvecklingen kan därför bli svagare än prognostiserat. Inflationstrycket är fortsatt lågt i svensk ekonomi, men väntas stiga i takt med att arbetsmarknaden förbättras och konjunkturläget stärks. För att klara inflationsmålet om 2 procent och samtidigt bidra till en stabil ekonomisk utveckling behöver räntan gradvis höjas mot mer normala nivåer.

### Bostadsmarknad

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 hyresförhandlingar.

### Genomförande av ägarnas inriktningsmål

#### Stimulans för Stockholm

Bolaget är inne i en intensiv period vad det gäller ombyggnad och underhåll av hela fastighetsbeståndet. Behov av stora upprustnings- och ombyggnadsåtgärder har tidigare kartlagts och inom ramen "stimulans för Stockholm" har dessa åtgärder kunnat tidigareläggas och genomgången av hela fastighetsbeståndet kommer att göras under en mer komprimerad tidsperiod mot vad tidigare planerats. Med dessa extra medel tillsammans med ordinarie budget investerar vi nu ca 2 – 3 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 trygghetskapande åtgärder. Arbetet med underhållsinsatserna i 1940- och 1950-talsbestånden och miljontalsprogrammen fortgår. 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 vara framgångsrika med uppdraget.

#### Järvalyftet och Söderortsvision

En av de största utmaningar vi har är att genomgripande rusta upp, förbättra, investera i de stora miljonprogramsområdena. 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 innevanare tycker. Vi har därför i samarbete med alla övriga intressenter genomfört ett antal dialogveckor för att på ett seriöst sätt verkligen få reda på vad boende tycker. 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. Styrelsen i Svenska Bostäder tog den 2 september investeringsbeslut om upprustning för fyra kvarter på Järva fördelade på olika stadsdelar med sammantaget ca 300 bostadslägenheter. I ett av kvarteren kompletteras med viss nyproduktion allt enligt önskemål som framkommit från de boende. Nu börjar vi höja takten på Järva och den kommer vara hög under tio år då samtliga fastigheter med tillhörande gårdar kommer att vara upprustade. Metoden kommer också att användas i det fortsatta arbetet i söderort.

### **Stadsholmen**

Stadsholmen med ansvar för stadens kulturhus, har ett särskilt 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. Även Stadsholmens fastigheter omfattas av den offensiva upprustning vi kan göra inom ramen "Stimulans för Stockholm".

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

Vällingby den 12 september

Pelle Björklund