

VD-kommentarer avseende årsbokslut 2010

Analys av det ekonomiska utfallet

Årsutfall

Operativt resultat uppgår till -135 mkr, jämfört med budget om -150 mkr och föregående år om -140 mkr. Förskjutning i tiden av en del ombyggnadsprojekt ger en viss positiv avvikelse mot budget. Resultatet inkl reavinster och andra jämförelsestörande poster uppgår till 3 748 mkr. Jämförelsestörande poster uppgår till 3 883 mkr vilket i allt väsentligt avser reavinster vid fastighetsförsäljningar.

Intäkter

Intäkterna uppgår till 2 668 mkr, vilket är 231 mkr lägre än budget och 424 mkr lägre än föregående år. I allt väsentligt beror avvikelsen på beståndsförändringen där antalet bostadslägenheter minskat markant.

Driftkostnader

Fastighetsskötsel och reparationer avviker negativt om 13 mkr mot budget och är 39 mkr lägre mot föregående år. Utöver effekten av beståndsförändringen har den extrema vintern givit betydande kostnader för snöröjning på mark och yttertak samt halkbekämpning. Taxebundna avgifter avviker positivt mot budget med 19 mkr och om 84 mkr mot föregående år. Avvikelsen beror dels på beståndsförändringar men också på en kombination av att vintern varit onormalt kall vilket dragit upp kostnadsnivån samtidigt kan vi se att förbrukningstalen har en positiv utveckling som en naturlig följd av de energisparåtgärder som görs i beståndet.

De administrativa kostnaderna är något lägre mot budget och 34 mkr lägre i en jämförelse med förra året. Bl.a. lägre konsultkostnader.

Underhållskostnader

Avviker positivt mot budget med 27 mkr och om 72 mkr mot föregående år. Avvikelsen beror dels på det mindre fastighetsbeståndet men också på att några ombyggnadsprojekt förskjutits i tiden. Nivån är hög och ligger i linje med det behov som bolaget kartlagt sedan tidigare och får nu stöd av "Stimulans för Stockholm".

Fastighetsskatt och markavgifter

Avviker positivt mot budget med 21 mkr och i förhållande till föregående år med 24 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 13 mkr och mot föregående år om 6 mkr. Avvikelsen beror på en kombination att försäljningar samt nytillkomna objekt.

Finansiella poster

Finansnettot är 173 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 170 mkr bättre.

Investeringar

Investeringens volymen uppgår till 1 483 mkr vilket är 424 mkr lägre än budget. Nyproduktionsvolymen avviker mest från budget. Bolaget har haft svårt att nå upp till satta mål för nyproduktionen. Ombyggnadsvolymen avviker också positivt från budget och förklaras av ett antal projekt som blivit senarelagda.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsförändringar

Beståndsförändringar

Under året har 49 fastigheter avyttrats omfattande 3 439 bostadslägenheter och med en bostadsyta om 252 850 kvm samt 37 331 kvm lokalyta. Samtliga fastigheter har övertagits av bildade bostadsrättsföreningar, därav innerstad 17 fastigheter och 1 121 bostadslägenheter, närförort 7 fastigheter och 408 bostadslägenheter samt ytterstad 25 fastigheter och 1 910 bostadslägenheter.

Dotterbolaget Stadsholmen har förvärvat 5 fastigheter omfattande 3 813 lokalyta från Micasa fastigheter i Stockholm.

Konjunktur

Den globala återhämtningen fortsätter men på vingliga ben. Ekonomiska indikatorer i vissa länder har varit förhoppningsfulla medan skuldsanering och åtstramningar fortsätter på annat håll. Höstens ekonomiska indikatorer för till exempel USA och Tyskland har varit förhoppningsfulla och det har minskat sannolikheten för en ny recession. Å andra sidan är huvudproblemen ännu olösta: globala obalanser kvarstår, skuldsaneringen behöver fortsätta och staters solvens fastställas. De senaste månaderna har utsikterna för världsekonomin ljusnat något.

BNP-tillväxten i Sverige har överträffat förväntningarna hittills under 2010. BNP beräknas växa med hela 5,0 procent under 2010. Den snabba återhämtningen är bredbaserad. Gynnsam branschammansättning och effekter av tidigare svag krona har gett extra skjuts åt exporten. Styrkan i den inhemska ekonomin avviker än tydligare från omvärlden. Expansiv finanspolitik och lågt ränteläge har bidragit till att konsumtionsfallet 2009 snabbt har reverserats. Tillväxten kommer att ligga över trend kommande år, även om Sverige på olika sätt påverkas av att OECD-konjunkturen inte riktigt lyfter. BNP beräknas växa med 3,5 procent 2011 och 2,5 procent 2012. Arbetsmarknaden har förbättrats snabbare än väntat, även med hänsyn taget till den starka BNP-tillväxten. Framöver räknas med en fortsatt uppgång i sysselsättningen om än i lugnare takt. Resursutnyttjandet är på väg upp men produktionsgapet sluts inte under prognosperioden. I slutet av 2012 är dock bedömningen att arbetslösheten ligger på 7,0 procent, endast 0,5-1 procentenhet över jämvikt. Inflationen förblir låg, inte minst beroende på rekordlåga löneökningar under 2010 och 2011. År 2012 stiger dock inflationen när löneökningarna tilltar och resursutnyttjandet blir mer normalt. Riksbanken kommer troligtvis att höja styrräntan i februari och därmed när räntan 1,50 procent. Därefter kommer höjningarna att bli mindre frekventa, främst med tanke på riskerna för en allt starkare krona. I slutet av 2011 beräknas reporäntan ligga på 2,25 procent och i slutet på 2012 på 3,0 procent.

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.

Bostadsmarknad

Stockholms bostadsmarknad är fortsatt mycket stark, men den prisutveckling vi sett under den senaste tiden ger anledning till viss oro. Det är viktigt att de ekonomiska förutsättningarna motverkar en eventuell bostadsbubbla. En bostadsbubbla kan få mycket långtgående konsekvenser på Sveriges ekonomi vilket vi sett många exempel på de senaste åren, inte minst i USA och England. Bostadsrättsproduktionen har återigen kommit igång, och konkurrensen om byggbar mark och produktionsresurser är mycket stor. På kort sikt finns en stor risk för ökade kostnader. Svenska Bostäders har för närvarande, av en rad skäl, svårt att nå upp till nyproduktionsmålen. Å andra sidan ser vi redan nu att vi sannolikt kommer att överträffa dem på några års sikt.

Förändrad hyressättning

För att bostadsmarknaden ska fungera krävs ett systematiskt hyressättningsystem som, i högre grad än idag, återspeglar de boendes egna preferenser. Hyresmarknadens parter arbetar därför med att skapa ett nytt hyressättningsystem, den så kallade "Stockholmsmodellen". Arbetet har tagit längre tid

i anspråk än beräknat, men bedöms kunna avslutas under våren 2011. I dagarna träder också en ny lagstiftning i kraft. Lagstiftningen syftar till att anpassa svensk hyresmarknad till EU-normer. På detta sätt jämföras såväl hyresförhandlingar som ekonomiska förutsättningar för hela hyresmarknaden oavsett om ägandet är privat eller kommunalt

Våra kunder

Svenska Bostäders grundläggande uppdrag är att erbjuda goda bostäder till Stockholmarna och att på ett affärsmässigt sätt skapa individuella trygga lösningar för långsiktiga kundrelationer. Det gäller nyinflyttade såväl som trogna hyresgäster, bostads- såväl som lokalhyresgäster.

Under året har Svenska Bostäder lagt fast nya övergripande strategier och mål. Syftet är att fokusera på våra kunders behov och önskemål och att kraftsamla bolaget inför Svenska Bostäders viktigaste målsättning - att på sikt ha Storstockholms nöjdaste kunder.

För att göra det möjligt effektiviserar vi nu vår verksamhet så att en allt större andel av bolagets samlade resurser kan kanaliseras till fastighetsskötsel och kundbemötande.

Många projekt i denna anda har startat under året. Det gäller allt ifrån ett nytt långsiktigt hållbart system för inre underhåll till en mer effektiv och tillgänglig felanmälan.

Järvalyft och Söderortsvision

På Järvafältet övergår nu alltmer arbete från planering till handling. Tillsammans med de boende har ett antal upprustningsprogram och konkretiserade tidsplaner tagits fram. Svenska Bostäder och Hyresgästföreningen har träffat överenskommelser om upprustningsnivåer, principer för samråd och hyressättning. Avtalet går längre vad gäller individuellt och kollektivt inflytande än vad som tidigare gällt. Upprustning pågår nu i flera kvarter på både södra och norra Järvafältet och den första visningslägenheten i Husby stod klar i november.

Med inspiration från Järvalyftet har ett motsvarande arbete inletts i söderort i samarbete med våra systerföretag inom staden. För vår del har arbetet koncentrerats till Bredäng där nu upprustningsarbetet hunnit långt och många hus och gårdar har fått en välbehövlig upprustning.

Aktiv fastighetsförvaltning

Svenska Bostäder har under de senaste åren sålt ett stort antal fastigheter såväl som förvaltningsfastigheter till andra ägare som till de boende för omvandling till bostadsrätt. Som en följd av försäljningarna har bolagets ekonomiska styrka ökat markant. Bolaget står därför bättre rustat än någonsin tidigare inför det mycket omfattande investeringsprogram som ligger framför oss. Genom realisationsvinster och tillskjutna medel via Stimulans för Stockholm har vi möjlighet att öka ombyggnads- och upprustningstakten väsentligt.

Kommunalvalet i Stockholm ledde inte till något majoritetsskifte och de grundläggande spelreglerna för stadens bostadsbolag kvarstår. Den största ombildningsvägen har säkerligen ebbat ut men möjligheter till olika former av aktiv fastighetsförvaltning kvarstår.

Stadsholmen

Vårt uppdrag avseende förvaltning av Stockholms kulturfastigheter inom ramen för dotterbolaget Stadsholmen är synnerligen viktigt och utmanande. Inom Stadsholmen förvaltas ett månghundraårigt kulturarv där varje byggnad har ett stycke stockholmshistoria att berätta. Samtidigt ska byggnaderna fungera som butiker, kontor och bostäder utifrån dagens krav och förväntningar. De ska också hanteras med samma grundläggande regelverk om såväl affärsmässighet som hyreslagstiftning som för nyproducerade fastigheter. En uppgift som är lika spännande som utmanande.

Prognos

Bostadsmarknadens ställning i Sverige är mycket stark och vi kan se en ordentlig återhämtning av fastighetsbolagens totalavkastning. Orosmolnet är om vi bygger upp en fastighetsbubbla av överbelånade fastigheter och då främst villor och bostadsrätter i storstadsregionerna. Förhoppningsvis ska de åtgärder som vidtas av såväl Riksbanken som kreditgivare få önskad effekt.

Hyresmarknaden i Stockholm förblir sannolikt stark och efterfrågan fortsatt hög. Emellertid krävs ett nytt systematiskt hyressättningsystem för att komma till rätta med den begränsade rörlighet som är hämmande för hela branschen. Stockholmsmodellen för hyressättning kan sannolikt börja tillämpas under kommande år i hyressättningsarbetet.

Den nya lagen avseende hyressektorn träder i kraft vid årsskiftet. För närvarande pågår arbetet med att hitta praxis och tillämpning av lagstiftningens utgångspunkter. Det råder för närvarande relativt stor

diskrepens vad gäller tolkningen av en rad centrala begrepp i lagstiftningen. Den grundläggande förutsättningen kvarstår trots allt, att hyresmarknaden ska vara jämnbördig oavsett ägarkategori. Detta bör vara ett steg i rätt riktning för att skapa en hyresmarknad som står sig bra i konkurrensen med andra upplåtelseformer för bostäder. En långsiktigt fungerande hyressektor är också vitalt för en region som vill vara attraktiv för etablering och utveckling.

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

Vällingby den 16 januari 2011

Pelle Björklund