

Lars Brogren

Till styrelsen

### **SFI – Svenska Fastighetsindex - Benchmark**

Bifogad redovisning avser 2010 års utfall då 2011 års utfall presenteras först under april månad 2012 avseende index för bostäder. Svenska Bostäder ingår tillsammans med systerbolagen i Stockholms stad enligt direktiv från Stadshus AB i Svenskt fastighetsindex. Svenskt fastighetsindex ger ett brett jämförelsematerial avseende avkastning och kostnads- intäktsanalys. I denna rapport fokuseras på jämförelse av intäkter och kostnader.

Vi kommer så fort materialet från 2011 års redovisning presenteras från SFI även delge styrelsen detta. Fortsättningsvis kommer vi att presentera motsvarande rapport en gång per år under april-maj då underlag finns klart och bearbetat.

### **Hemställan**

Hemställes att styrelsen beslutar att godkänna rapporten.

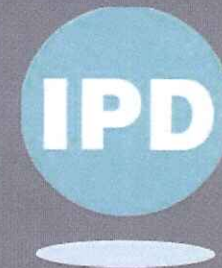
Vällingby den 16 mars 2012

Pelle Björklund

# Svenska Bostäder

Christina Gustafsson, IPD Norden  
Sebastian Wiman, IPD Norden

On the pulse of  
the property world

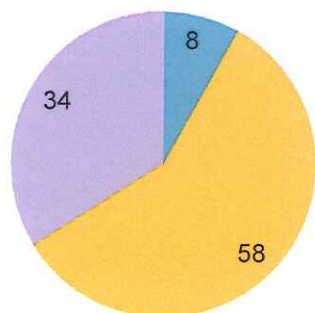




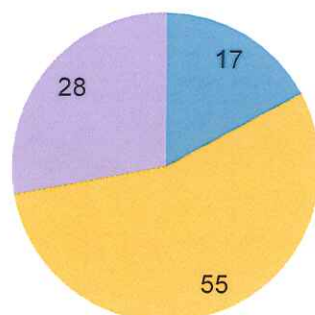
# IPD Svenskt Bostadsindex

IPD Svenskt Bostadsindex databank	2010
IPD Databank marknadsvärde (miljoner)	138 889
Antal företag	20
Antal lägenheter	160 000
Täckning (av alla hyreslägenheter)	10 %
Täckning (av alla kommunägda bostäder)	18 %

Procent av antalet lägenheter



Procent av marknadsvärde



■ Centrala Stockholm ■ Övriga Storstockholm ■ Resten av Sverige



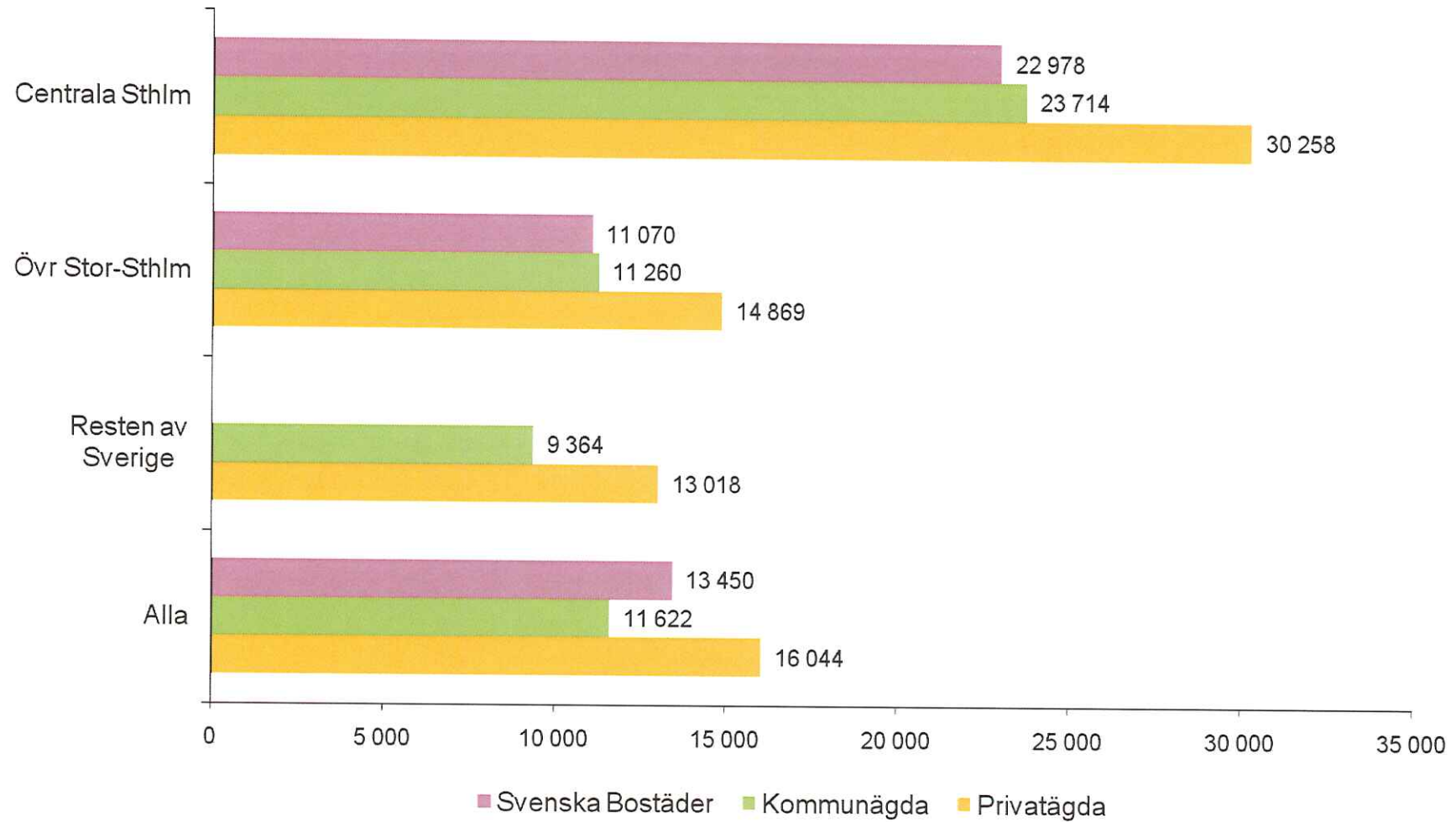
# Portföljstruktur

## Bostadsfastigheter identiskt bestånd

	Svenska Bostäder	Kommunägda	Privatägda
Marknadsvärde, mkr	25 370	110 357	15 728
Antal bostadsfastigheter	520	1 682	197
Area BOA, 1000-tal m <sup>2</sup>	1 696	8 676	839
Bostadsandel av total area	90%	91%	86%
Antal lägenheter	25 199	131 626	11 334
Medelarea lägenheter, m <sup>2</sup>	67.3	65.9	66.2

# Marknadsvärde

## Bostadsfastigheter identiskt bestånd, kr/m<sup>2</sup>





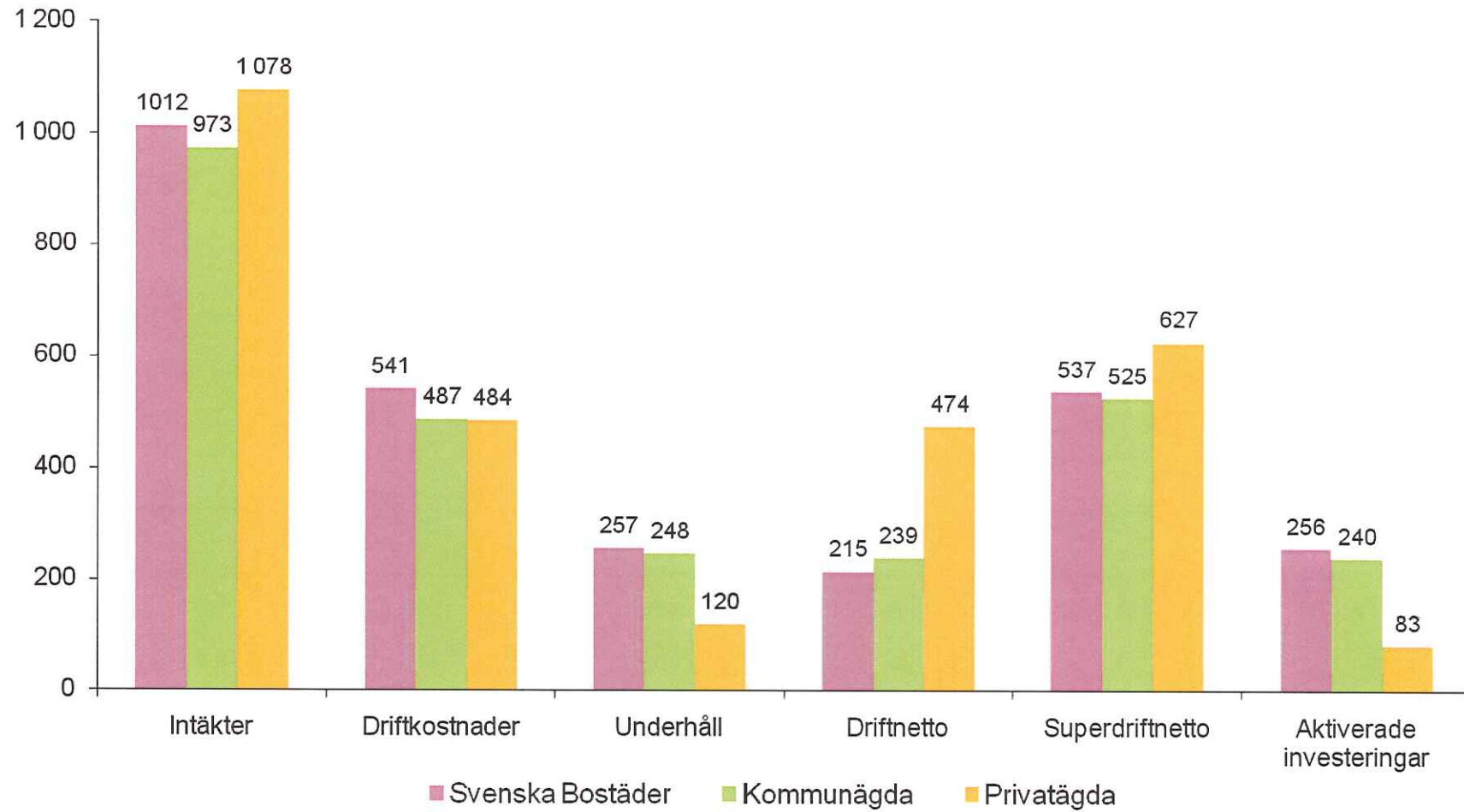
Intäkter och kostnader  
Bostäder – identiskt bestånd

On the pulse of  
the property world



# Intäkter och kostnader kr/kvm

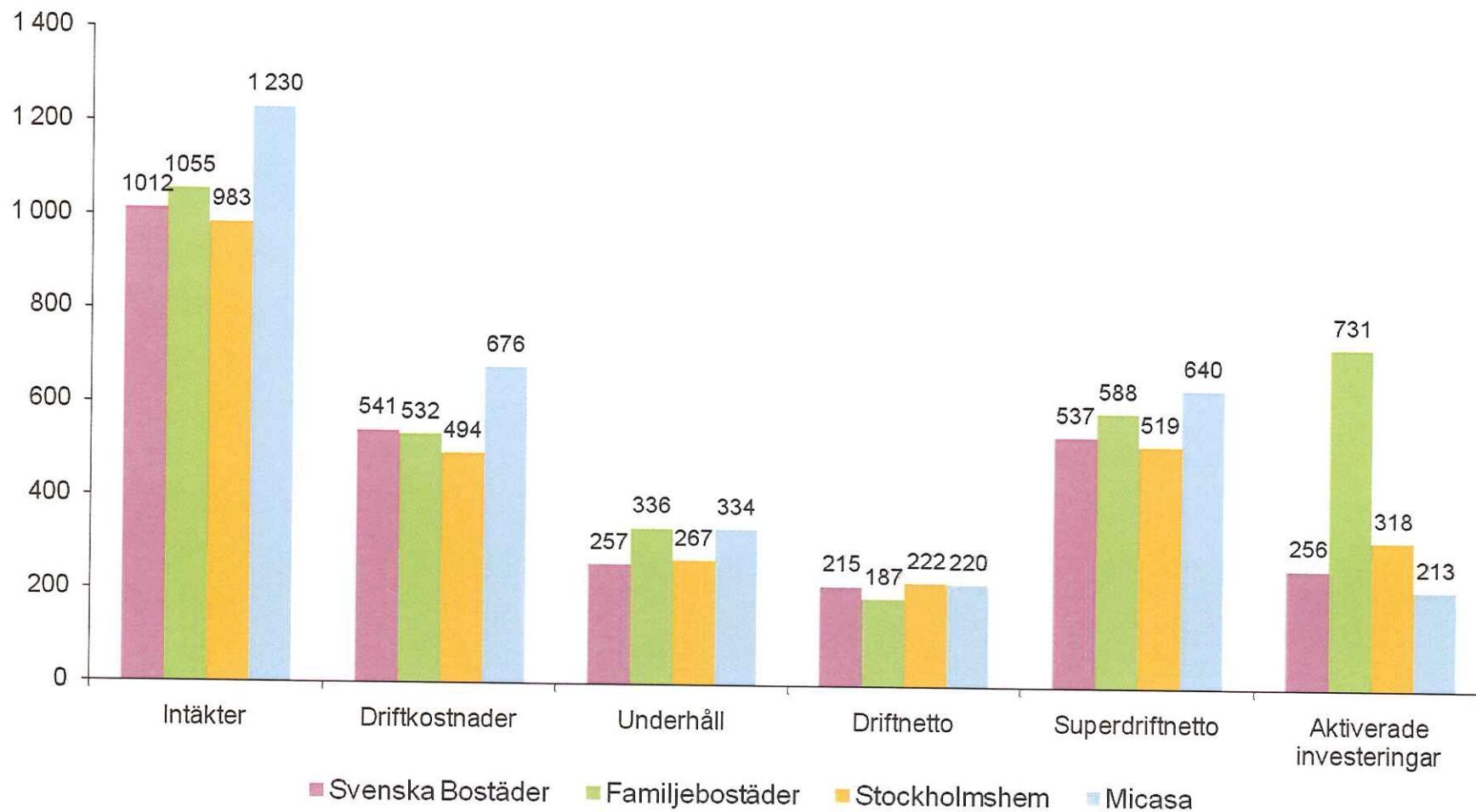
Bostäder identiskt bestånd





# Intäkter och kostnader kr/kvm

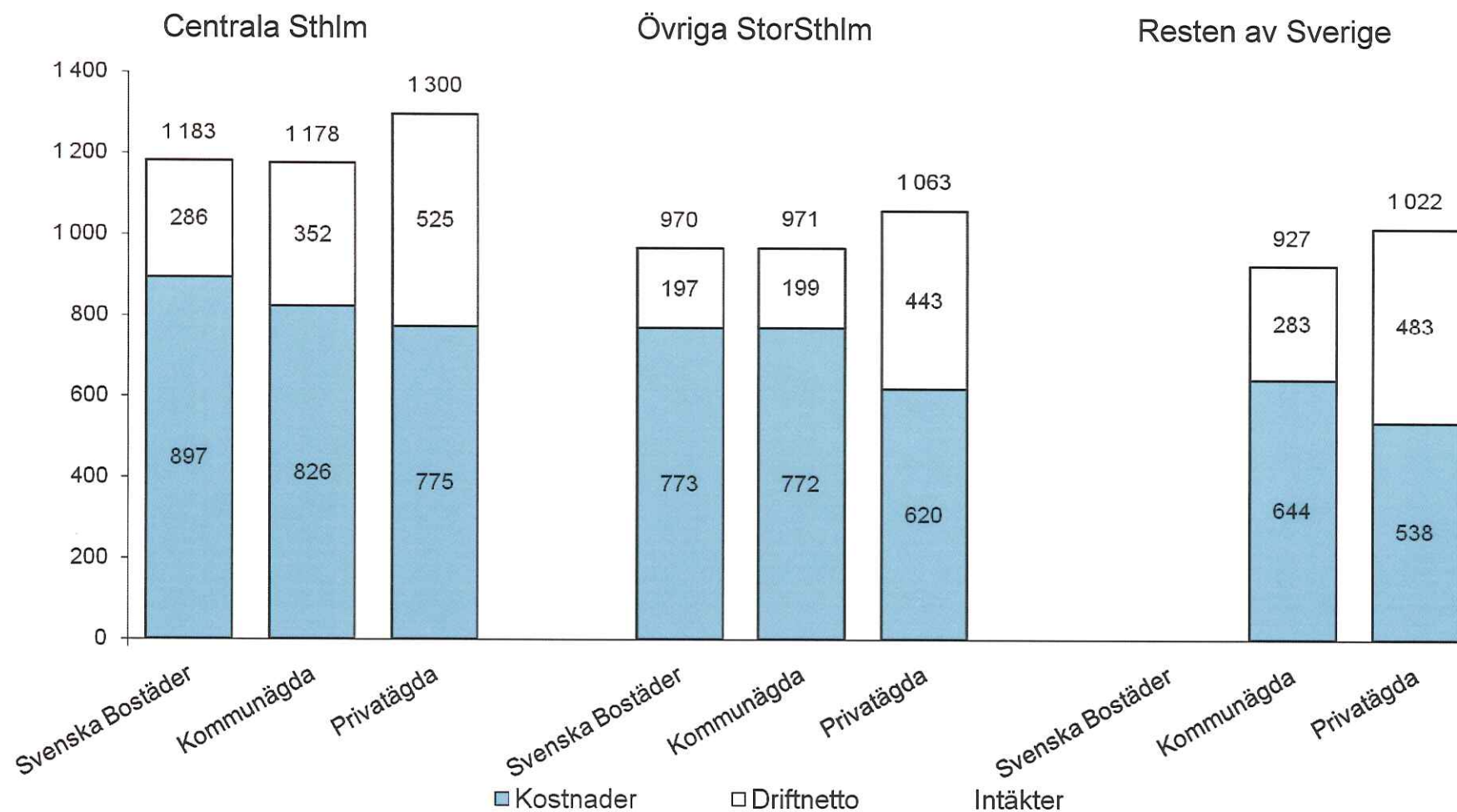
Bostäder identiskt bestånd, Stockholms kommunägda bostadsbolag





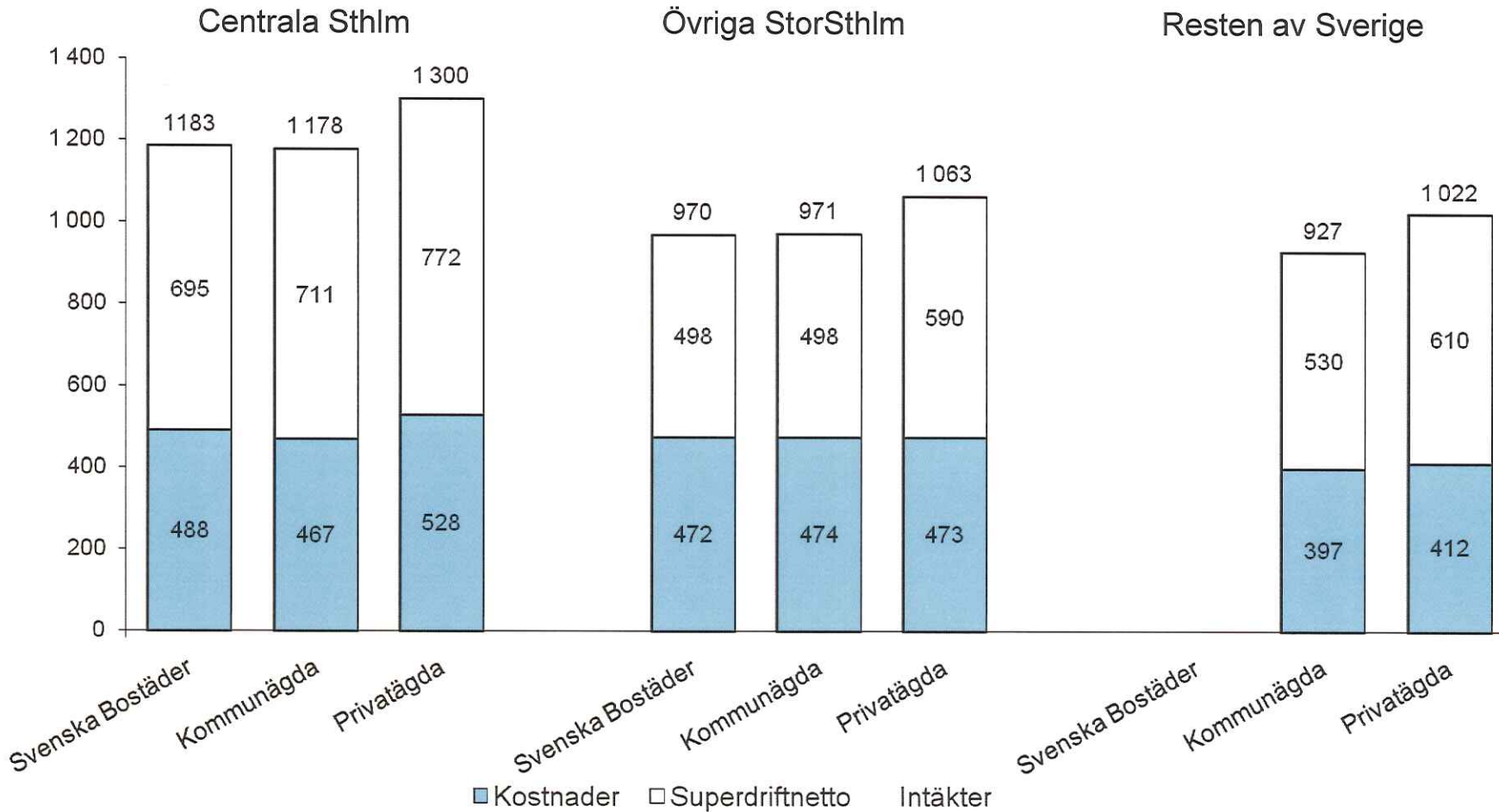
# Intäkter och kostnader – region kr/kvm

Bostäder identiskt bestånd



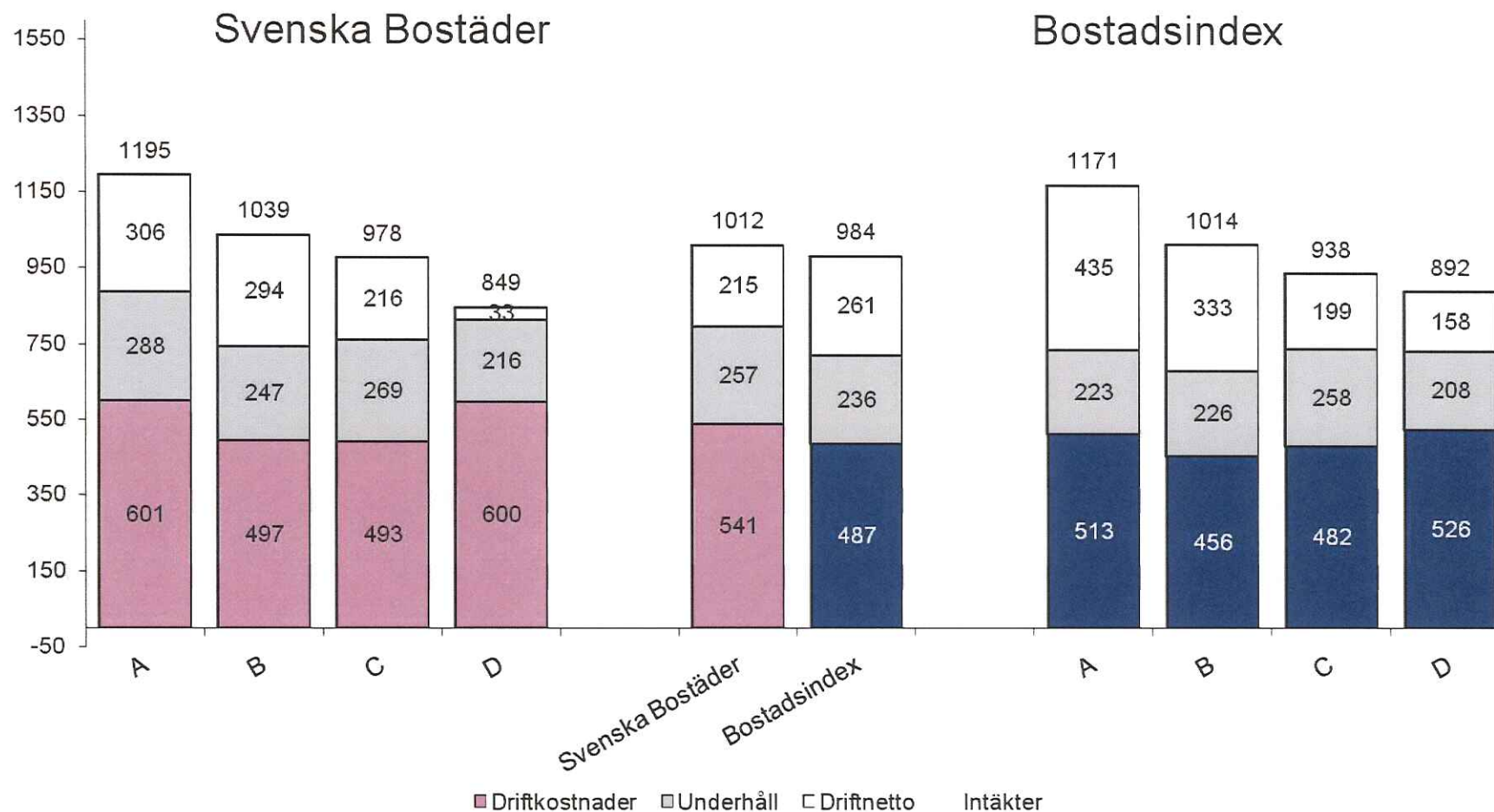
# Superdriftnetto – region kr/kvm

Bostäder identiskt bestånd



# Intäkter och kostnader – läge kr/kvm

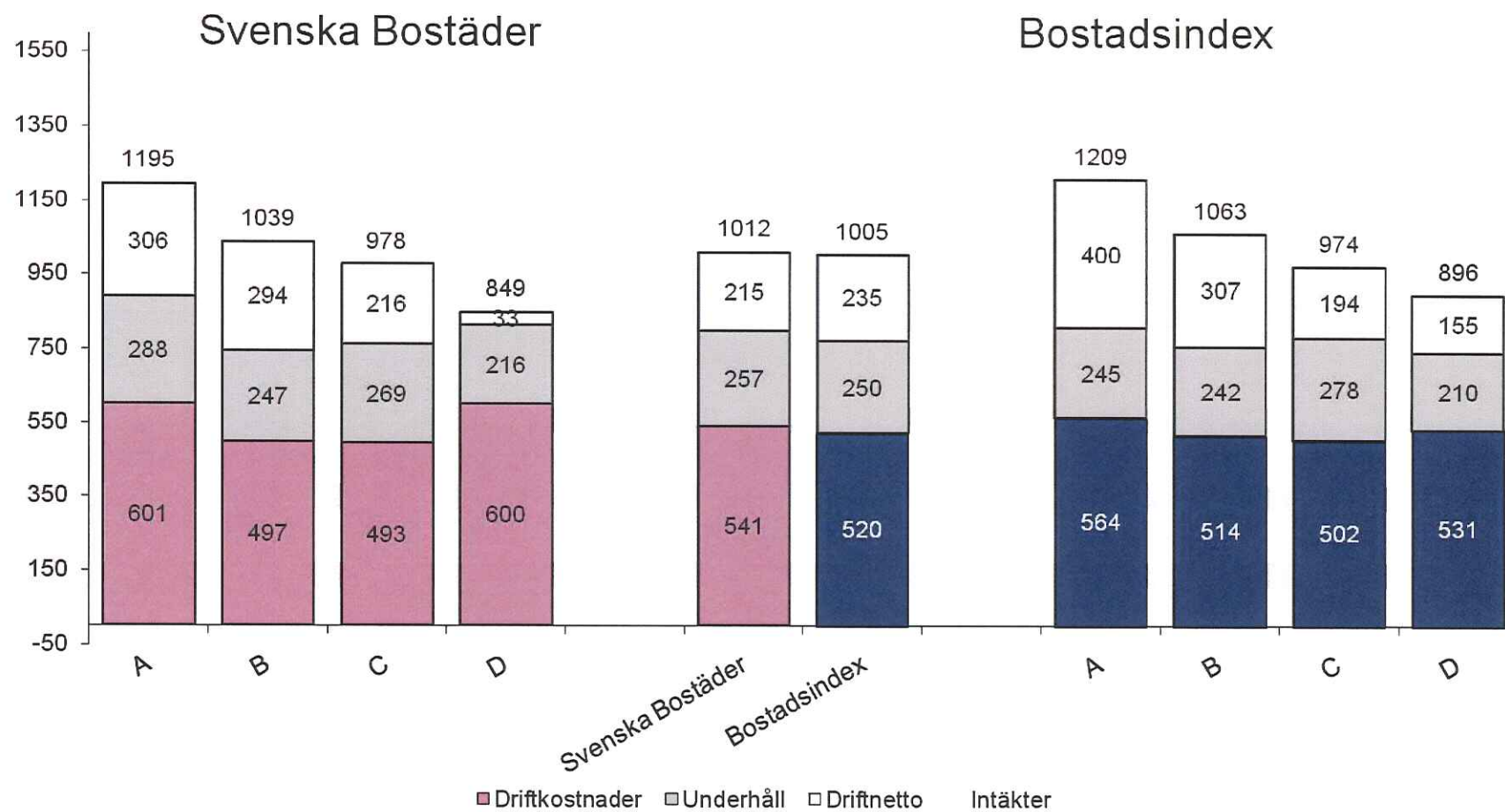
Bostäder identiskt bestånd, hela landet





# Intäkter och kostnader – läge kr/kvm

Bostäder identiskt bestånd, Stor-Stockholm



# Intäkter

Bostäder identiskt bestånd, kr/m<sup>2</sup>

Uppdelat enligt SABO	Svenska Bostäder	Kommunägda	Privatägda
Bruttohyra inkl värme, bostäder	914	879	-
Bruttohyra inkl värme, lokaler	90	73	-
Räntebidrag	2	2	-
Nettointäkter garage o parkeringsplatser	20	20	-
Hysesrabatter	4	6	-
Hysesbortfall	26	13	-
Övriga intäkter	16	18	-
<b>Totala intäkter</b>	<b>1 012</b>	<b>973</b>	<b>1078</b>

# Kostnader

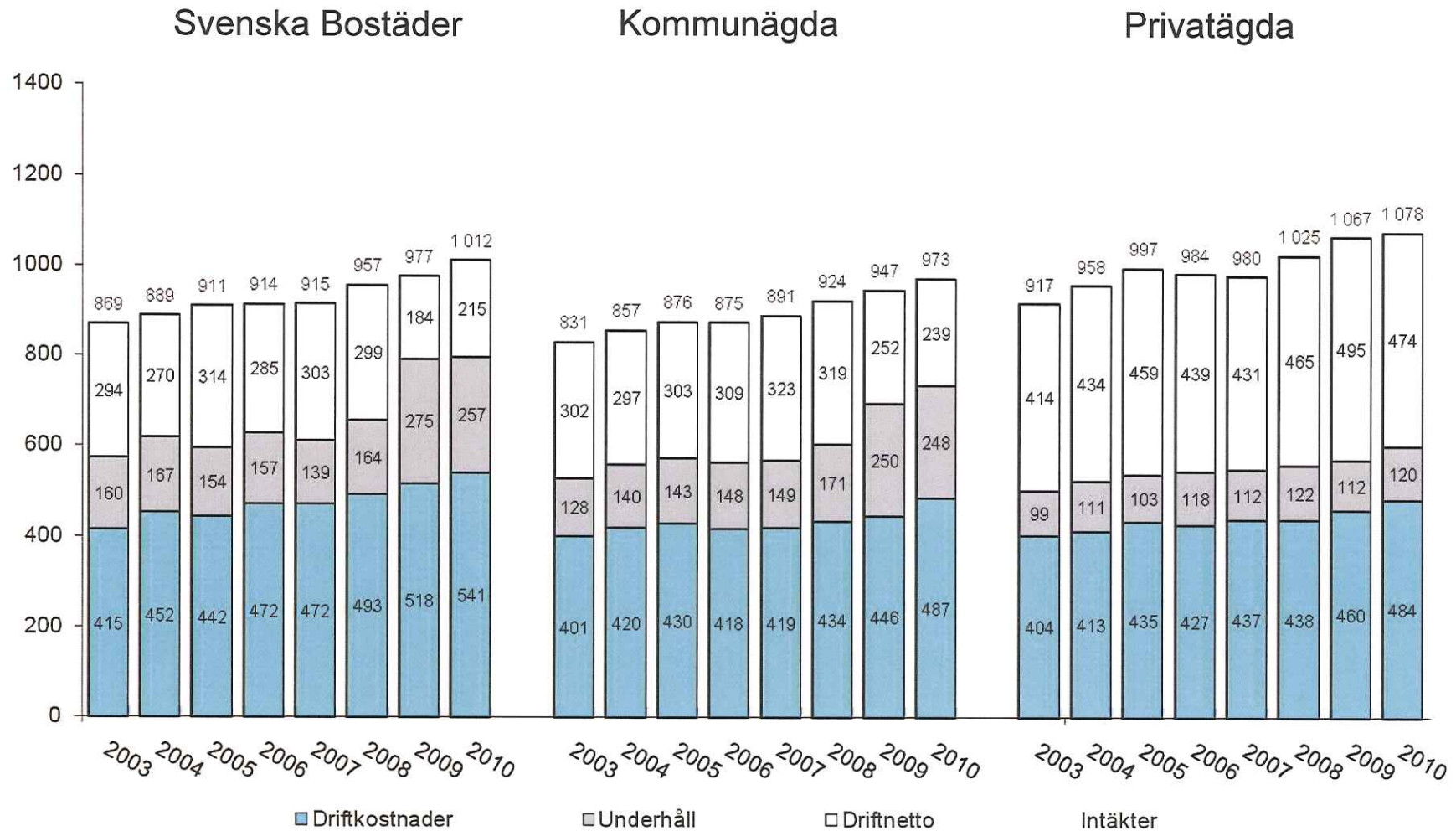
## Bostäder identiskt bestånd, kr/m<sup>2</sup>

Drift- och underhållskostnader	Svenska Bostäder	Kommunägda	Privatägda
Tillsyn och skötsel	92	92	-
Felavhjälpande underhåll	60	51	-
Övriga driftkostnader	5	8	-
<b>Fastighetsskötsel</b>	<b>157</b>	<b>151</b>	<b>174</b>
<b>Uppvärmning</b>	<b>136</b>	<b>130</b>	<b>124</b>
Fastighetsel	30	34	-
Vatten	23	26	-
Sophämtning	16	20	-
<b>Övrig mediaförsörjning</b>	<b>69</b>	<b>80</b>	<b>81</b>
Gemensam eller ej fördelat underhåll	204	180	-
Lägenhetsunderhåll bostäder	49	64	-
Lokalunderhåll	4	4	-
<b>Planerat underhåll &amp; hyresgästanpassning</b>	<b>257</b>	<b>248</b>	<b>120</b>
Administration	101	81	63
Försäkringar	6	4	5
Hyresfordringsförluster	6	2	3
Fastighetsskatt	24	23	25
Tomträttsavgäld	42	16	8
<b>Totala drift- och underhållskostnader</b>	<b>798</b>	<b>734</b>	<b>603</b>



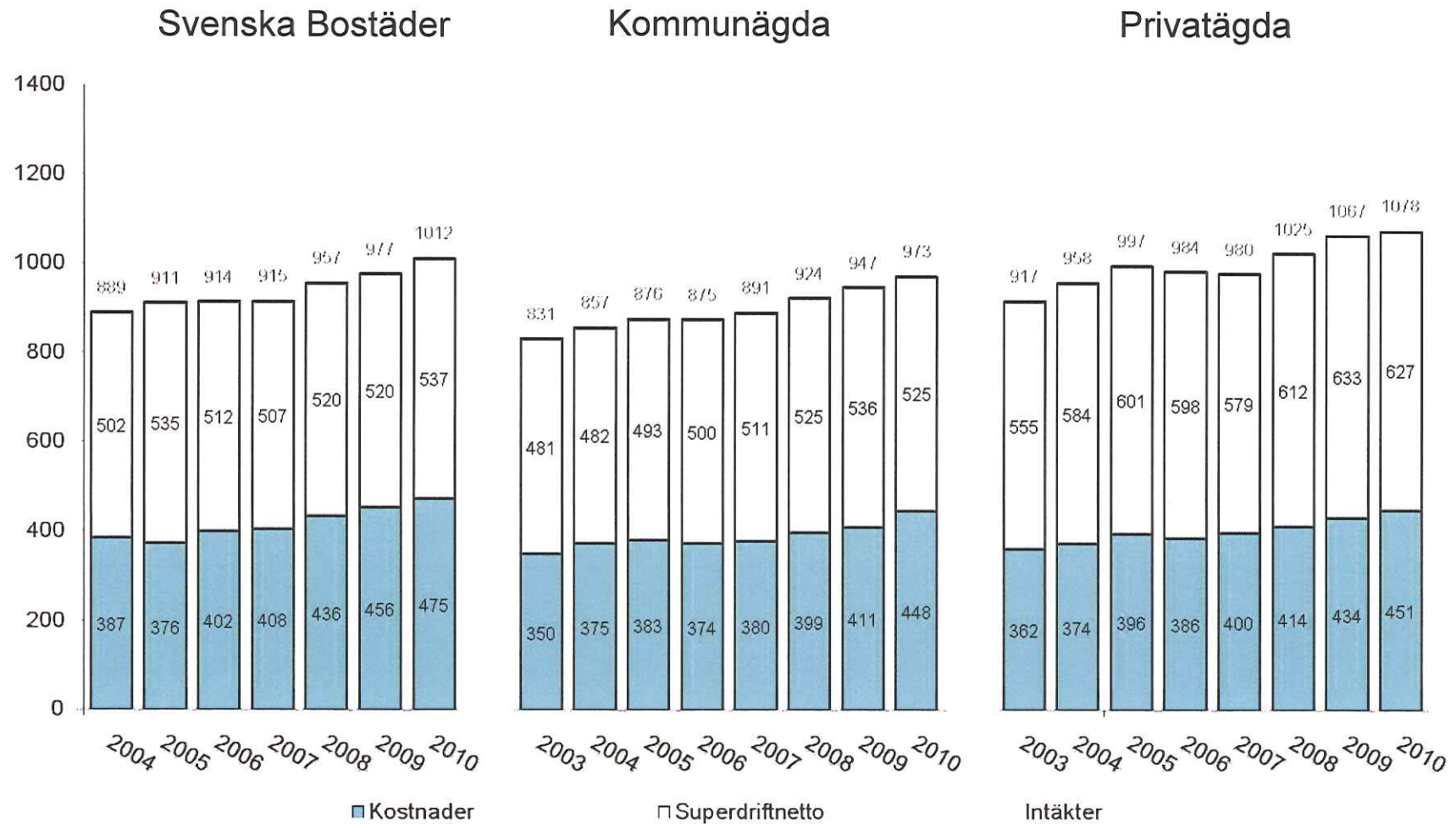
# Intäkter, kostnader samt driftnetto

Bostäder identiskt bestånd kr/m<sup>2</sup>



# Intäkter, kostnader samt superdriftnetto

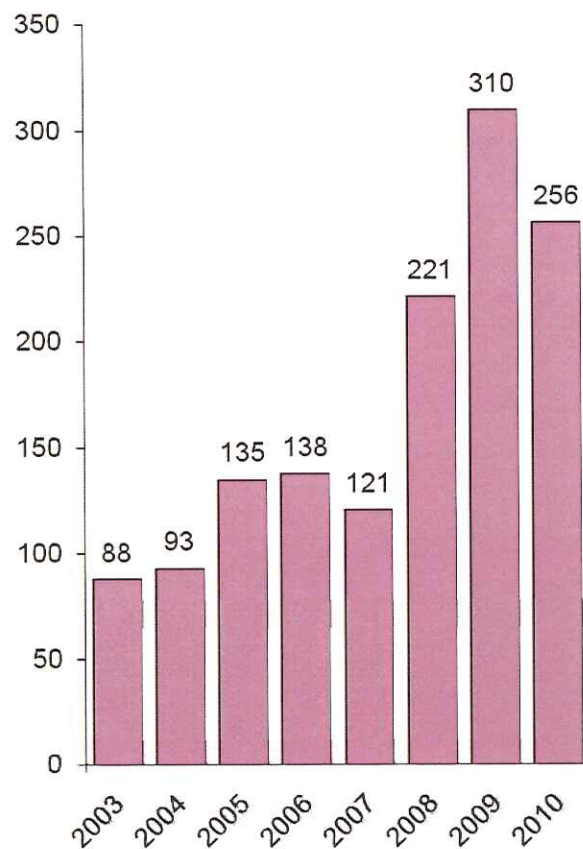
Bostäder identiskt bestånd kr/m<sup>2</sup>



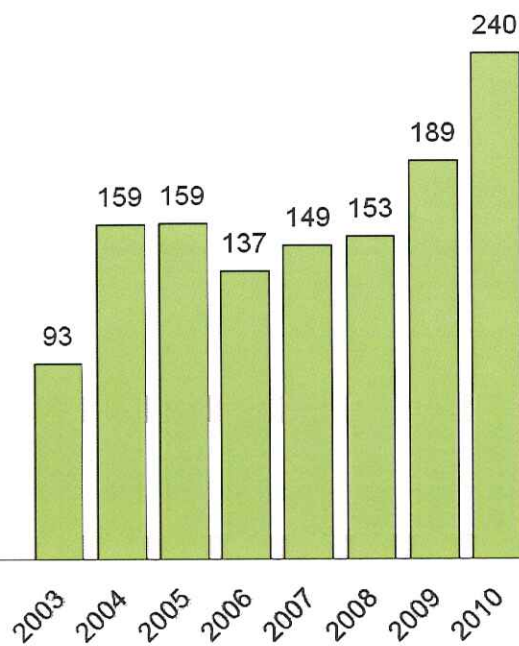
# Aktiverade investeringar

Bostäder identiskt bestånd, kr/m<sup>2</sup>

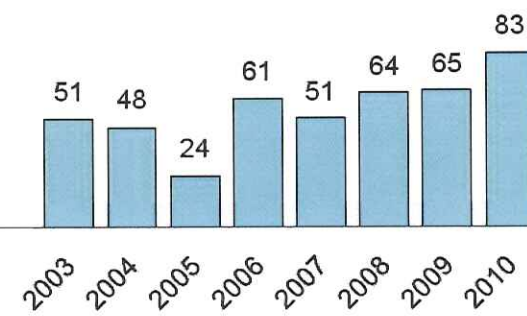
### Svenska Bostäder



### Kommunägda



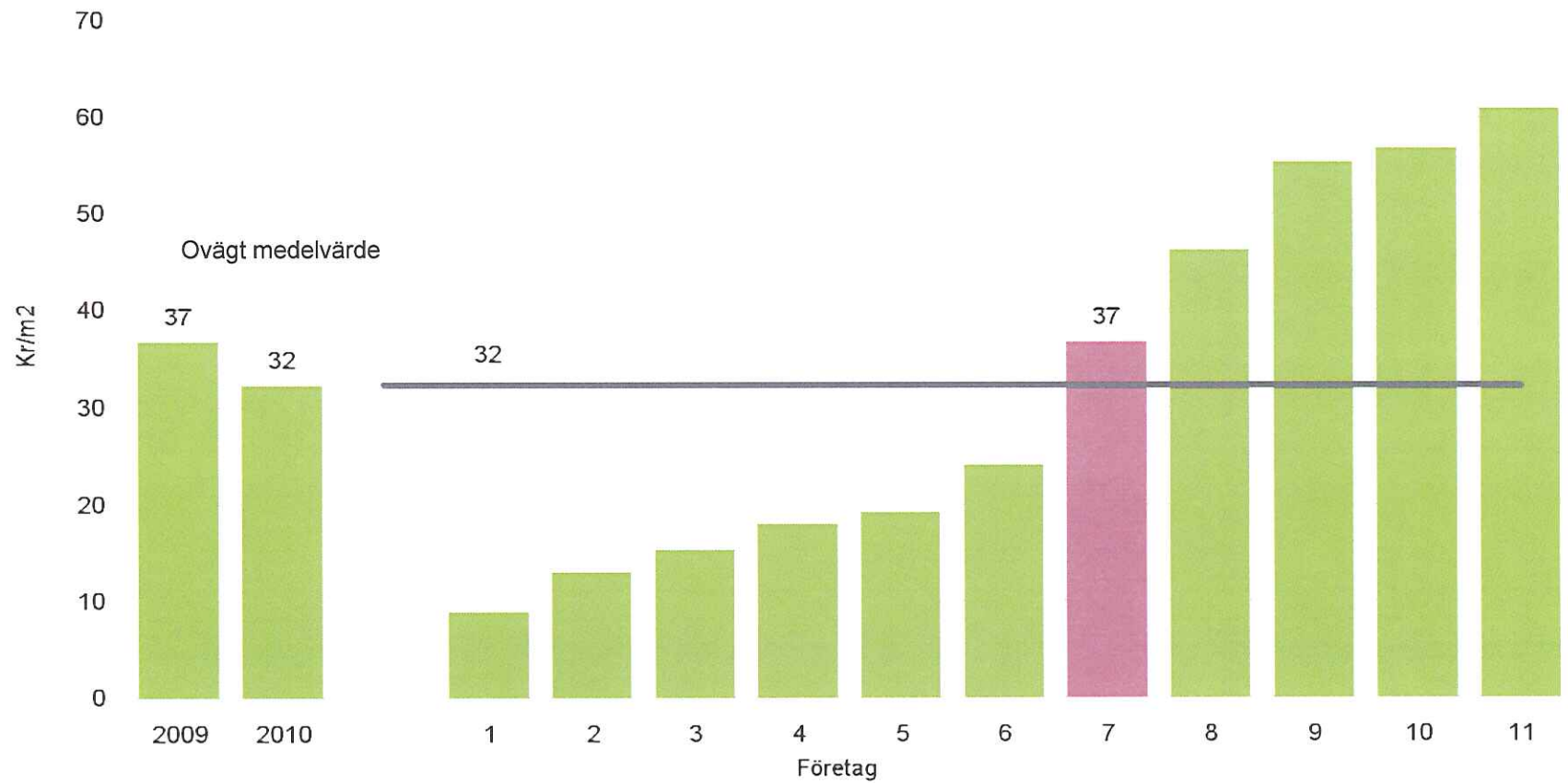
### Privatägda





# Centraladministration

Kr/m<sup>2</sup> total area



# Sammanfattning

- Intäkter och kostnader
  - Intäkter i linje med kommunägda men lägre än privatägda i centrala Stockholm och övriga StorSthlm
  - Driftnettot i linje med kommunägda i övriga Storsthlm men signifikant lägre i centrala Sthlm
  - Något höga driftkostnader men låga underhållskostnader vid jämförelse med syskonbolagen
  - Ökande driftnetto till skillnad mot benchmark
- Centraladministrationskostnader i linje med snittet men totala administrationskostnader över snittet