

Handläggare: Liselotte Tjernlund
Telefon: 0850837209

Till styrelsen

Tertialrapport 2 jämte prognos 2022

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Tertialrapport 2 jämte prognos 2022 godkänns.

Vällingby den 10 oktober 2022

Stefan Sandberg
VD

Ärendet

Svenska Bostäders prognostiserade resultat efter finansnetto är 223 mnkr jämfört med budget 229 mnkr.

Under första kvartalet genomförde bolaget försäljningen av Vällingby Centrum. Ny ägare tillträdde den 23 maj. I budgeten fanns inga intäkter eller kostnader för Vällingby Centrum, vilket skiljer från nuvarande prognos som innehåller dessa poster fram till tillträdesdatumet. I budgeten räknade vi också med att tre fastigheter skulle ombildas till bostadsrätter. En av dessa tre fastigheter ombildades under första tertialet men inte de båda andra. Dessa förändringar gör att resultat efter jämförelsestörande poster landar på 460 mnkr jämfört med budgeterat 968 mnkr.

I prognosen överstiger intäkterna budget med 134 mnkr där lokalintäkterna står för 94 mnkr vilket framförallt avser Vällingby Centrums intäkter för perioden fram till tillträdet. Intäkterna för bostäder överstiger budget med 36 mnkr där den större delen avser intäkter för de båda fastigheter som inte kommer ombildas (25 mnkr) samt att den årliga hyreshöjningen blev något högre än budgeterat (11 mnkr).

Prognosen för bolagets driftskostnader överstiger budget med 80 mnkr, varav Vällingby Centrum står för 44 mnkr och de ej ombildade fastigheterna för 9 mnkr. I övrigt har driftskostnaderna påverkats av att fastighetsskötseln ökat med 9 mnkr

som bland annat avser bevakning, städning, takskottning och inhyrda bovärdar och att reparationerna avviker med 34 mnkr där en kostnad för förgävesprojektering på 6 mnkr tagits avseende projekt Ståthållaren och Dalen 13, akuta reparationer har ökat med 3 mnkr och lägenhetsunderhållet har ökat med 4 mnkr. Resterande 21 mnkr avser planerade reparationer. De administrativa kostnaderna understiger budget med 8 mnkr, där vakanta tjänster ger lägre personalkostnader på 13 mnkr vilket till viss del vägs upp av högre konsultkostnader på 5 mnkr.

I budgeten hade vi räknat med 40 mnkr i nedskrivningar. Den posten överstigs nu med ca 30 mnkr kopplat till en nedskrivning av fastigheten Lillehammer som gjordes i T1 med 22 mnkr och att en justering av avskrivningstakten för Snabba Hus i Västberga har gjorts för att anpassas utifrån bygglovets längd. Anledningen är att vi nu bedömer att bygglovets inte kommer kunna förlängas efter 15 år. Det har gett bolaget 50 mnkr i ökade avskrivningskostnader för 2022. För de övriga två Snabba Hus-projekten bedömer vi i dagsläget att avskrivningstakten inte behöver ändras. Finansiella poster beräknas i prognosen understiga budget med 15 mnkr framförallt kopplat till en lägre upplåning än beräknat.

Bolagets uppföljning av ägardirektiv och verksamhetsplan kan läsas i sin helhet i bilagorna.

Bilagor

1. Utfallsrapport tertial 2
 2. Ekonomiskt utfall jan-augusti samt prognos för helår 2022
 3. Rapportering investeringsprojekt tertial 2
 4. Investeringsprojekt 2022
 5. Stora projekt tertial 2
-