

Handläggare: Monica Häger
Telefon: 08-50837169

Till styrelsen

Tertialrapport 1 2024

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Tertialbokslut 1 jämte prognos 1 för 2024 godkänns.

Vällingby den 3 juni 2024

Stefan Sandberg
VD

Ärendet

En långsiktig hållbar ekonomi är ett viktigt riktmärke och avgörande för att ständigt förbättra kvaliteten på vår förvaltning, upprätthålla våra befintliga fastigheter och driva stadsutveckling genom ny- och ombyggnationer. I den nuvarande marknadssituationen, som under lång tid präglats av hög inflation och högt ränteläge, möter vi betydande kostnadsökningar i både förvaltningen och våra nybyggnads- och renoveringsprojekt. Bolaget har därför fortsatt lägga stor vikt vid att följa det program som tagits fram för att långsiktigt stärka bolagets ekonomi.

Prognosen för resultatet före skatt för hela året förväntas landa på 111 mnkr, vilket är högre än tidigare budgeten och kommunfullmäktiges resultatkrav för 2024 på 50 mnkr.

Prognosen för hyresintäkterna visar ett utfall som är högre än budgeten. Denna ökning kan förklaras av ett bättre hyresutfall för bostäder samt

förvärvet av Lomholmen i Vårberg. Förvärvet av Lomholmen var inte inkluderat i budgetunderlaget och har således bidragit till den positiva avvikelserna, totalt 5 mnr. Lokalhyresintäkterna har dock inte riktigt nått upp till de budgeterade förväntningarna. Bolaget får tydliga signaler om att det är ett utmanande marknadsläge för många av våra lokalhyresgäster och därmed ökar risken för konkurser och hyresnedsättningar.

Bolagets driftkostnader ökar i förhållande till budget. Kostnader relaterat till fastighetsskötsel och reparationer står för den största ökningen. Särskilt är det kostnaderna för fastigheternas serviceavtal, såsom städning, trädgårdsskötsel, snöröjning, taksättning och hissunderhåll, som avviker. Kostnaderna för uppvärmning överstiger också budgeten, vilket ytterligare bidrar till den ökade totalkostnaden.

I det prognostiserade resultatet och årets investeringsvolym ingår förvärvet av fastigheten Lomholmen i Vårberg, vilket inte var inkluderat i Budget 2024.

Kopplat till investeringar förklarar årets förvärv av Lomholmen varför bolaget ser att den totala investeringsvolymen kan komma att överstiga den av kommunfullmäktige utsatta investeringsramen för året på 1 253 mnr. De prognostiserade investeringsvolymerna präglas dock fortsatt av stor osäkerhet.

Lomholmen ingår med 305 mnr i årets prognostiserade investering. Investeringar nyproduktion har varit lägre än budget under det första tertiet. Även övriga investeringar har ett lägre utfall än budgeterat. Förklaringen till detta är till största del utmanande ekonomiska förutsättningar.

För större ombyggnationer uppgår prognosen till 286 mnr jämfört med en budget på 356 mnr, där de största förändringarna för 2024 förklaras av förskjutning av projekt som följd av samråd och upphandlingsförfarande.

Övriga ersättningsinvesteringar minskar som en följd av det rådande marknadsläget från 494 mnr enligt budgeten till 485 mnr enligt prognosen.

Den totala investeringsvolymen i prognosen förväntas vara 1 325 mnr, jämfört med 1 253 mnr enligt budgeten. Bolaget arbetar intensivt med att balansera och planera investeringsportföljen.

Bilagor

1. Utfallsrapport tertial 1 2024
 2. Investeringsprojekt tertial 1 2024 (sekretess)
 3. Kompletterande beskrivning av stora projekt (sekretess)
 4. Finansiell månadsrapport april 2024 AB Svenska Bostäder
-