

Handläggare: Monica Häger
Telefon: 08-50837169

Till styrelsen

Tertialrapport 2 jämte prognos

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Tertialrapport 2 jämte prognos för 2024 godkänns.

Vällingby den 14 oktober 2024

Stefan Sandberg
VD

Ärendet

Långsiktigt hållbar ekonomi utgör grunden för att ständigt förbättra kvaliteten på vår förvaltning, upprätthålla våra befintliga fastigheter och driva stadsutveckling genom ny- och ombyggnationer. I det nuvarande marknadsläget, som länge har präglats av hög inflation och höga räntor, ser vi stora kostnadsökningar både inom förvaltningen och våra bygg- och renoveringsprojekt. Därför lägger bolaget fortsatt stor vikt vid att följa den plan som skapats för att stärka ekonomin på lång sikt.

Årets resultat före skatt förväntas bli 90 mnkr, vilket överstiger budget och kommunfullmäktiges resultatkrav för 2024 på 50 mnkr.

Förvärvet av Vårbergstoppen, Kvarteret Lomholmen var ej inkluderat i Budget. Fastigheten tillträdde 2 september och är således inte inkluderat i utfallet per augusti men ingår i helårsprognosen för 2024.

Prognosen för hyresintäkterna visar ett bättre resultat än budget, främst på grund av att de årliga hyresförhandlingarna blev högre än budgeterat. Intäkterna från lokalhyror väntas ligga i linje med budget, men lågkonjunkturen skapar ett tufft marknadsläge för många lokalhyresgäster. Konkurer och hyresnedsättningar påverkar både utfall och prognos, och vakansgraden förväntas öka mot årets slut. Marknadsläget har också orsakat förseningar i projekten Kvarteret Familjen och Kvarteret Mangon, vilket lett till förlorade hyresintäkter under året.

Driftnettot väntas bli i nivå med budget, men överskottsgraden minskar då kostnaderna procentuellt sett ökar mer än intäkterna. Största kostnadsökningarna gäller fastighetsskötsel, som städning, trädgårdsskötsel och snöröjning, samt serviceavtal och energikostnader. Detta trots att bolaget har genomfört besparingsåtgärder.

Något lägre ränteläge än budgeterat samt lägre skuldsättning, givet lägre investeringsvolym, förväntas resultera i ett finansnetto för helåret om -358 mnkr, jämfört med budgetens -400 mnkr.

Resultatet efter finansnetto för 2024 förväntas uppgå till ca 90 mnkr.

Investeringar

Totala investeringsvolymen under året, inklusive förvärvet av Vårbergstoppen Kvarteret Lomholmen, beräknas uppgå till 1 191 mnkr, vilket ligger strax under kommunfullmäktiges beslutade ram på 1 253 mnkr. Det råder dock stor osäkerhet givet marknadsläget.

Under 2024 kommer det ske 312 lägenhetsinflyttningar efter nyproduktion, varav 133 i Kvarteret Mangon och 87 i Kvarteret Familjen, som har försenats av obestånd. I Kvarteret Plankan står 50 studentlägenheter klara för inflyttning i höst, och ytterligare 42 vanliga hyreslägenheter kommer att vara färdiga senare under året.

Under 2024 kommer inga nyproduktionsprojekt att startas i egen regi.

För större ombyggnationer uppgår prognosen till 292 mnkr jämfört med en budget på 356 mnkr, 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 mnkr enligt budgeten till 385 mnkr enligt prognosen.

Bilagor

1. Utfallsrapport tertial 2 2024
 2. Investeringsprojekt tertial 2 2024 (sekretess)
 3. Stora investeringar och projekt tertial 2 2024 (sekretess)
 4. Kompletterande beskrivning av stora projekt T2 2024 (sekretess)
 5. Finansiell månadsrapport augusti 2024
-