

Frågor från aktieägare och svar – Årsstämma 2022

Uppdaterad 2022-06-26

Nedan följer frågor från aktieägare och de svar som har lämnat. Frågor som har samma frågeställning som tidigare besvarade frågor, och som presenteras här, har inte tagits med som separat fråga och svar.

1. Är din bedömning att återbetalning till investerare kan bli aktuell efter färdigställande i höst?

Svar: Vi arbetar för att färdigställa under hösten och att genomföra en försäljning av fastigheten. Försäljningen är förutsättningen för att vi får intäkter som kan delas ut och därmed återbetala. Med det sagt så arbetar vi även för att säkra refinansiering av byggkreditivet till ett seniorlån för förvaltningsfastigheten med hyresgäster, för det fall att marknadsläget gör att det drar ut tidsmässigt att genomföra en försäljning.

Jag är dock mycket optimistisk beträffande möjligheten att hyra ut bostäderna och därmed ge bra förutsättningar för såväl finansiering som försäljning.

2. Hur har upphandlingarna och leveranserna gått under pandemin och det pågående kriget?

Svar: Upphandlingarna har vi lyckats manövrera bra och i stort sett undvikit att få förseningar i leveranser. Dock har prisökningarna på byggmaterial medfört större kostnader och i synnerhet under våren så har trävaror, isolering m. m. gått upp rejält i pris. Det sista som vi säkrat leveranser av är golv, vilket länge varit varnat som en bristvara just pga kriget. Stomentreprenaden kortade dock inte produktionstiden i den utsträckning som vi hade förväntat men vi har nu inga försenade leveranser av material som skall medföra tidsutdräkt.

3. Hur ser ekonomin ut jämfört med lagd budget?

Svar: Budgeten har tyvärr överskridits pga av dels kontinuerliga prisökning men även pga att det gjorts misstag i projektering och samordningen mellan projekteringen för installationer och stomme vilket medfört fördyrande ändringar i bl a stomme. Det som är svårast att hantera är de ändringar som entreprenörerna begär pga ändringar som inte varit med i ritningar vid upphandlingen.

4. Behöver ni mer pengar och i så fall varför?

Svar: Vi har under produktionen utökat lånet i byggkreditivet. Kostnadsökningarna har pågått under pandemin och accentuerats ytterligare pga varubrist under våren.

5. Har det gjorts någon värdering?

Svar: Ja, i december 2021 gjordes en värdering vilken landade på 325 Mkr vid ett direktavkastningskrav på 3,6%. Sedan dess har ytterligare förbättringar gjorts beträffande energivärden m m.

6. Det nämndes tidigare att fastigheten skulle klassas som Miljöbyggnad, är det klart?

Svar: Det arbetet med energibalansberäkningar och de miljörapporter som krävs bearbetas just nu för att säkerställa att vi kan nå klassning som Miljöbyggnad Silver.

7. Har det tecknats några hyresavtal?

Svar: Vi har ännu inte skrivit några hyresavtal i avvaktan på att ha en säkrare bild av möjligt inflyttningsdatum. Det finns ett stort antal intresseanmälningar från lokalt håll och kommunen avser att hyra 13 bostäder för sk LSS boende. Vi kommer nu att bredda synligheten genom att lägga upp möjlighet till intresseanmälningar på en välbesökt site för uthyrning av hyresbostäder där vi också anger vilka krav som ställs på hyresgästerna.

8. Styrelsen hänvisar i frågedokumentet till en värdering som gjordes i december 2021 och som pekar på ett värde på 325 Mkr. Visserligen vet säkert de flesta att marknaden är helt annorlunda idag. Men jag menar att styrelsen borde redovisa sin syn på vilken yield som är sannolik idag inför en refinansiering.

Svar: Det som nyligen förändrats i marknaden, och som kan skapa oro har vi dock inte sett några utslag av ännu, och det finns idag inte underlag för att med någon större säkerhet sia om vilket direktavkastningskrav som kommer att gälla under hösten för just vår fastighet med sitt läge, energivärden, driftkostnader m m.

Det vi vet är att det genomförs affärer och en nyligen aviserad försäljning av en hyresfastighet i Vallentuna såldes till en värdering som översatt till våra kvadratmetrar skulle ge ett betydligt ökat värde. Som tidigare nämnts så har även driftnettot i fastigheten ökat, efter åtgärder vilket också är en del i bedömningen av värdet.

Det vi kan säga idag är att det pågår diskussioner med potentiella aktörer för en refinansiering och några farhågor för värderingen finns i dagsläget inte. Vi följer naturligtvis utvecklingen på såväl fastighets- som finansmarknaden noga, och det vi gör är att arbeta proaktivt med de uppgifter som ligger framför oss – både försäljning och finansiering. Det som händer nu, mest pga ökade byggpriser, är att ett stort antal nyproduktioner skjuts på framtiden och marknaden kommer inte att leva upp till Boverkets behovsprognoser, så bristen på hyresbostäder kommer igen att öka, med konsekvensen att även utbudet av möjliga investeringsobjekt minskar inom kort.

9. Min oro gäller de snabba förändringarna av värdet på marknadsnoterade fastighetsbolag. Jag lyssnar också mycket på en nära kontakt som jag har hos en av marknaden största aktörer på fastighetstransaktioner. Det förefaller rimligt att ökade räntenivåer kommer att påverka värderingarna av alla fastigheter. Vid vilken yield skulle refinansieringen av projektet bli besvärlig för bolaget?

Osäkerheten runt var räntorna tar vägen är något som vi lär få leva med ett tag. Självklart är det så att värderingen kommer att påverka hur lätt eller besvärligt det blir att refinansiera. Är det besvärligare så blir det också dyrare finansiering. Yelden eller direktavkastningskravet är en viktig parameter, men jag är rädd för att det blir ett felriktad fokus på avkastningskravet, vilket dels inte är den enda variabeln i en värdering.

Vi kan heller inte jämföra värdet på en enskild fastighet med värderingen av marknadsnoterade fastighetsbolag. Det är hela bestånd som värderas och innehåller stora variationer i fråga om läge, intäkter, kostnader och inte minst, i vad mån de uppfyller kriterier för energihushållning, Miljöbyggnads stämpel m m. Här har vi många plus-faktorer i jämförelse med mer "osorterad kvalitet på ett stort antal fastigheter". Just energiprestanda och miljödeklarerade material är idag viktiga faktorer som bestånd med äldre fastigheter saknar och därför också tappar i värde över tid. Deras driftskostnader kommer också att öka mer än vad en nybyggd fastighet med de prestanda jag nämner kommer att ha, vilket också lär påverka värderingen negativt.

Beroende på vem man pratar med och i vilken roll som de uttalar sig om framtiden för fastighetsvärden så får man olika svar, det är du säkert medveten om. Köparsidan är aldrig långt borta från att framhäva potentiella faktorer som kan hålla ner värdet, men det som så småningom räknas är ju de faktiska transaktioner som genomförs och i vilken mån de är jämförbara med t ex vår fastighet. Det är många faktorer att ta hänsyn till när man jämför värderingar.