

Höjvall: "Vi har vänt skutan"

<https://fastighetssverige.se/artikel/hojvall-vi-har-vant-skutan-30120>

Publicerad den 16 November 2018

Bolag Jan-Erik Höjvall konstaterar i Amastens Q3-rapport att arbetet i fastighetsförvaltningen ger resultat. Förvaltningsresultatet för det tredje kvartalet om 14 miljoner kronor var bättre än resultat om 11 miljoner kronor för de två första kvartalen tillsammans, konstaterar han.

Q3-siffrorna: Hyresintäkter: 66 mkr (71) Driftöverskott: 38 mkr (37) Finansnetto: -15 mkr (-18)
Förvaltningsresultat: 14 mkr (2) Värdeförändringar fastigheter: 16 mkr (11) Periodens resultat: 25 mkr (6)
Resultat per stamaktie: 0.13 mkr (0,02) Vd Jan-Erik Höjvall: – Vi har under perioden haft pågående renoveringar av 96 lägenheter. För de lägenheter som färdigstälts har vi höjt hyran med drygt 50 procent. Vidare har vi hyrt ut lokaler för ett sammanlagt hyresvärde om 35 mkr. Periodens investeringar uppgick till 71 mkr. Vakansgraden uppgick till 7,3 procent och är kvar på samma nivå som vid början av året. – Allt fler lägenheter tomställs inför renovering och vi kommer att överträffa målet om renovering av 100 lägenheter för 2018. Vakansgraden förväntas vara i balans i början av 2019. Vi ser en stark efterfrågan på renoverade lägenheter och det är ett positivt tecken att vi ökat intäkterna för jämförbara fastigheter med 2,8 mkr. Under perioden steg medelhyran för bostäder från 960 kronor per kvadratmeter till 980 kronor per kvadratmeter. På motsvarande sätt steg medelhyran för lokaler från 949 kronor per kvadratmeter till 1 010 kronor per kvadratmeter. I fjärde kvartalet kommer vi att ha ett större fastighetsbestånd vilket ger ett ännu bättre förvaltningsresultat. – Det är ett härligt gäng i Amasten som gör ett förtjänstfullt arbete. Att motivera duktiga medarbetare är en viktig försättning för att skapa resultat och värdeutveckling. Detta är en av anledningarna till att vi undersöker förutsättningarna för att införa ett incitamentsprogram för anställda. – Vi har nu fyra starka fastighetshubbar; Ronneby, Finspång, Mälardalen och Sundsvall/Timrå. Vi har varit aktiva med att omstrukturera vårt fastighetsbestånd. Under de senaste tolv månaderna har vi sålt fastigheter för 665 mkr och köpt fastigheter för 868 mkr. – Vi har fått ett mer koncentrerat fastighetstånd vilket skapar goda förutsättningar för utvecklingen och värdetillväxt. Värdetillväxten för perioden uppgick till 3,6 procent, vilken till del har realiserats genom fastighetsförsäljningarna. Försäljningarna bekräftar fastighetsportföljens marknadsvärde och därmed också vårt substansvärde om 5,83 kronor per aktie. – Vi har ett bra samarbete med de ledande bankerna i Sverige och vi jobbar aktivt med att säkerställa vårt långsiktiga finansieringsbehov och minska finansieringskostnaderna. Riki Bostad AB köptes den 1 september 2018 och ansvarar för koncernens nyproduktion av svenskdesignade och -projekterade bostäder. Bolaget uppför nu 125 lägenheter i Timrå och i Umeå. Vi har som mål att bygga 500 lägenheter under nästa år. Lägenheterna byggs i fabrik och monteras sedan på en betongplatta med en takt om 15 lägenheter per dag. Tak, fasad och installationer monteras därefter under tre månader. – Den totala byggtiden blir tio månader från bygglov till inflyttning. Hyresrätterna håller hög kvalitet och den industriella produktionsmetoden möjliggör konkurrenskraftiga hyror. Det första huset med 44 lägenheter i Umeå har rönt stort intresse bland kommuner och andra fastighetsägare. – Vi har utvecklat ett bra samarbete med de kommuner där vi äger fastigheter. Under det fjärde kvartalet tecknade vi ett hyresavtal med Kulturskolan i Sundsvall. I Finspång konverterar vi tidigare handels- och kontorsytor till bostäder och lokaler för offentlig verksamhet. Vi skapar ett levande centrum för framtidens behov. Vi har vänt skutan Amasten mot en mycket spännande framtid.

- Nicklas Tollesson

nicklas@fastighetssverige.se