

Budget 2020

Sammanfattning

- Kassaflödesmål om 280 mkr nås i budgeten.
- Budgeterat helårsresultat efter finansnetto uppgår till 265 mkr.
- Underhåll och investeringar gentemot befintligt bestånd uppgår till 918 mkr.
- Total investeringsvolym budgeteras till 2 060 mkr.
- Nyupplåningsbehovet bedöms till 1 250 mkr år 2020.
- 119 tillkommande lägenheter, varav 9 inom lokalkontrakt.

Budgetmål	Budget 2020 mkr	Prognos 3 2019 mkr	Utfall 2018 mkr
Kassaflöde exkl nyproduktion	280	363	460

Resultaträkning	Budget 2020 mkr	Prognos 3 2019 mkr	Avvikelse BU/P3 mkr	Utfall 2018 mkr
Intäkter	2 251	2 167	84	2 087
Driftkostnader	-897	-890	-7	-861
Fastighetsavgift/skatt	-50	-48	-2	-45
Underhåll	-373	-317	-56	-391
Driftöverskott	931	912	19	790
Avskrivningar	-451	-443	-8	-433
Bruttoresultat	480	469	11	357
Centrala kostnader	-59	-46	-13	-45
Övriga intäkter o kostnader	2	2	0	4
Finansnetto	-82	-93	11	-101
Operativt resultat	341	332	9	215
Jämförelsestörande poster	-76	-149	73	-147
Resultat efter finansnetto	265	183	82	68
Kassaflöde före nyproduktion/konv./solel samt reavinster	280	363	-133	460

Driftkostnader	Budget 2020 mkr	Prognos 3 2019 mkr	Avvikelse BU/P3 mkr	Utfall 2018 mkr
Värme	-182	-171	-11	-175
El	-49	-54	5	-47
Vatten	-75	-72	-3	-68
Avfall	-63	-59	-4	-55
Summa taxebundet	-369	-356	-13	-345
Fastighetsskötsel	-214	-207	-7	-203
Reparationer	-111	-113	2	-112
Driftadministration	-162	-156	-6	-153
Övriga driftkostnader	-41	-58	17	-48
Summa driftkostnader exkl taxebundet	-528	-534	6	-516
Summa driftkostnader	-897	-890	-7	-861

Investeringar	Budget 2020 mkr	Prognos 3 2019 mkr	Avvikelse BU/P3 mkr	Utfall 2018 mkr
Förvärv mark	-19	-136	117	-20
Nyproduktion	-1 449	-820	-629	-566
Konvertering av lokaler till lägenheter	-29	-42	13	-5
Investeringar i befintligt bestånd	-545	-434	-111	-214
Investering i solex	-11	-8	-3	0
Inventarier och immateriella anläggningstillgångar	-7	-6	-1	-5
S:a Investeringar	-2 060	-1 446	-614	-810

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd	Budget 2020 mkr	Prognos 3 2019 mkr	Avvikelse BU/P3 mkr	Utfall 2018 mkr
Underhåll	-373	-317	-56	-391
Investeringar befintligt bestånd	-545	-434	-111	-214
S:a Underhåll och investeringar i befintligt bestånd	-918	-751	-167	-605

Balansräkning mkr	Budget 2020-12-31	Prognos 3 2019-12-31	Utfall 2018-12-31
<i>Tillgångar</i>			
Anläggningstillgångar	15 149	13 616	12 763
Omsättningstillgångar	69	69	90
S:a Tillgångar	15 218	13 685	12 853
<i>Eget kapital och skulder</i>			
Eget kapital	5 212	4 947	4 764
Obeskattade reserver	124	124	124
Avsättningar	606	604	614
Skulder	9 276	8 010	7 351
S:a eget kapital och skulder	15 218	13 685	12 853

Nyckeltal	Budget 2020	Prognos 3 2019	Utfall 2018
Soliditet, %	34,9	36,9	37,8
Kassaflöde exkl nyproduktion, mkr	280	363	460
Nettoförändring av låneskuld, mkr	1 250	679	68
Genomsnittlig finansieringskostnad, %	1,21	1,47	1,62
Vakansgrad lägenheter, %	0,0	0,1	0,2
Vakansgrad lokaler, %	7,0	6,0	7,7
Lägenheter, antal	27 320	27 210	27 012
Total yta genomsnittlig, kvm	1 843 594	1 830 774	1 814 034
Total yta vid årets slut, kvm	1 846 230	1 839 915	1 821 935
Antal anställda	278	273	270

Kommentarer

Intäkter

Intäkter budgeteras totalt till 2 251 mkr, vilket är en ökning med 84 mkr jämfört med prognos för 2019. Förändringen består av högre intäkter för bostäder 80 mkr, högre lokalintäkter 0 mkr, högre intäkter parkeringsplatser 1 mkr samt högre förvaltningsintäkter 3 mkr.

De högre intäkterna för bostäder förklaras av budgeterad hyreshöjning (1,8%) 36 mkr, helårseffekt av 2019 års hyreshöjning 12 mkr, tillkommande intäkter i nyproduktion 25 mkr, tillkommande intäkter vid ombyggnad, konverteringar och tillval 5 mkr samt ett lägre hyresbortfall 2 mkr.

Lokalintäkter netto är i nivå med prognos för 2019.

De högre parkeringsintäkterna, 1 mkr, förklaras främst av den årliga hyreshöjningen.

Förvaltningsintäkternas ökning om 3 mkr beror på högre intäkter Framtidens Bredband.



Driftkostnader

Driftkostnader budgeteras till -897 mkr, vilket är 7 mkr högre kostnader än prognos för 2019.

I budget 2019 har vi räknat med följande taxejusteringar: värme 2,9%, el -9,5% (sänkning till följd av ändrad beräkning samt ingen moms på energiskatten), vatten 5,5% och avfallshantering 6%. Den allmänna prisökningen är satt till 2%.

Inom taxebundet avviker värme -11 mkr vilket förklaras av att budget upprättas enligt ett normalår, effekter av förbrukningsbesparande åtgärder samt taxehöjning. El budgeteras 5 mkr lägre än prognos för 2019 vilket förklaras av utebliven moms på energiskatten då Poseidon genom solelsatsningar är elproducent och en förändrad beräkning av pris. Vatten avviker -3 mkr till följd av prisökning i kombination med en något lägre förbrukning genom besparingsåtgärder samt tillkommande lägenheter. Avfall avviker -4 mkr vilket främst förklaras av taxejustering.

Högre kostnader för fastighetsskötsel, -7 mkr, förklaras av den allmänna prisökningen, högre personalkostnader, högre kostnader för avtal samt tillkommande kostnader för trygghetskonsulenter via Störningsjouren på samtliga distrikt.

Reparationskostnaderna bedöms minska med 2 mkr till följd av utförda underhållsåtgärder i främst badrum.

Driftsadministration ökar med -6 mkr och beror främst på högre personalrelaterade kostnader, högre kostnader inom projekt Hjällbo samt förändrad PRI-skuld.

Övriga driftskostnader är 17 mkr lägre och förklaras av färre budgeterade försäkringsskador, lägre kostnader för Framtidens Bredband i kombination med något högre kostnader för driftövervakning och övrigt.

Fastighetsavgift/skatt

Fastighetsavgift/skatt budgeteras till -50 mkr och är -2 mkr högre än prognos för 2019.

Beräkning är gjord utifrån den allmänna fastighetstaxeringen, bedömd ökning av prisbasbeloppet och den kommunala avgiften.

Underhåll

Underhåll budgeteras till -373 mkr vilket motsvarar 202 kr/kvm. Prioriterat är underhåll på byggnadens regnkappa, våtrum och installationer. Hänsyn tas till lagkrav och säkerhetsfrågor.

Avskrivningar

Avskrivningar budgeteras till -451 mkr, vilket är -8 mkr högre än prognos för 2019. Skillnaden förklaras av högre avskrivningar till följd av tillkommande investeringar samt högre utraneringskostnad vid komponentutbyte.



Centrala kostnader

Centrala kostnader budgeteras till -59 mkr, varav koncernledningsarvode ingår med -23 mkr och arvode Framtidens Byggutveckling -18 mkr.

Merparten av ökningen, -13 mkr, förklaras av ett högre arvode för Framtiden Byggutveckling.

Övriga intäkter och kostnader

Övriga intäkter och kostnader budgeteras till 2 mkr vilket är i nivå med 2019.

Finansnetto

Finansnettot budgeteras till -82 mkr vilket är 11 mkr lägre än prognos för 2019 och beror på lägre räntekostnader, högre kostnader för nyupplåning samt en högre aktiverad ränta.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden är budgeterad till 1,21 %.

Jämförelsestörande poster

Budget 2020 innefattar nedskrivningar i nyproduktionsprojekt om -76 mkr i följande projekt; Mandolingatan Kv G, -11 mkr, Selma/Litteraturgatan etapp A -52 mkr samt Selma/Litteraturgatan etapp B-D -13 mkr.

Några övriga jämförelsestörande poster har ej medtagits i budget 2020.

Resultat efter finansnetto

Resultat efter finansnetto budgeteras till 265 mkr vilket är 82 mkr högre än prognos för 2019.

Investeringar

Totala investeringarna budgeteras till 2 060 mkr. Högre budgeterad nyproduktion samt högre investeringar i befintligt bestånd förklarar ökning gentemot 2019.

Investeringar i fastigheter skall i genomsnitt ge en nominell avkastning på 5% och följs löpande under året.

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd budgeteras till 918 mkr vilket motsvarar 498 kr/kvm. Detta är en ökning med 167 mkr jämfört med prognos för 2019. Ett sänkt kassaflödeskrav i kombination med ett förbättrat operativt resultat medger ökningen.



Skulder

Totala skulder 2020-12-31 budgeteras till 9 276 mkr, varav låneskulder utgör 8 675 mkr.

Baserat på den budgeterade investeringsvolymen är därmed behovet av nyupplåning 1 250 mkr år 2020.

Antal och ytor

Antalet lägenheter beräknas till 27 320 per 2020-12-31, vilket är ett nettotillskott med 110 lägenheter under året via nyproduktion i kvarteret Makrillen 61 lägenheter, påbyggnad Hogenskildsgatan 30 lägenheter och konvertering av lokaler 19 lägenheter.

Dessutom tillkommer 9 lägenheter via lokalkontrakt för BMSS-boende i kvarteret Makrillen.

Genomsnittlig totalyta 2020 beräknas till 1 843 594 kvm.

Antal anställda

Antal anställda beräknas till 278 per 2020-12-31, vilket är en nettoökning med 5 anställda under året.

Göteborg 2019-11-28

Catharina Törnqvist
Chef Administrativ utveckling