

Årsbokslut 2019

Resultat efter finansnetto uppgick till 231 mnkr och årets resultat till 26 mnkr. Kassaflöde före nyproduktion uppgick till 482 mkr, vilket är 119 mnkr högre än prognos och förklaras främst av framflyttade åtgärder inom befintligt bestånd.

Budgetmål mnkr	Utfall 2019	Prognos 2019	Budget 2019	Utfall 2018
Kassaflöde före nyproduktion	482	363	333	460

Resultaträkning mnkr	Utfall 2019	Prognos 3 2019	Avvikelse Utfall/P3	Budget 2019	Utfall 2018
Intäkter	2 167	2 167	0	2 149	2 087
Driftkostnader	-886	-890	4	-866	-861
Fastighetsavgift/skatt	-48	-48	0	-46	-45
Underhåll	-319	-317	-2	-380	-391
Driftöverskott	914	912	2	857	790
Avskrivningar	-449	-443	-6	-437	-433
Bruttoresultat	465	469	-4	420	357
Centrala kostnader	-51	-46	-5	-47	-45
Övriga intäkter o kostnader	3	2	1	1	3
Finansnetto	-91	-93	2	-95	-101
Operativt resultat	326	332	-6	279	214
Jämförelsestörande poster	-95	-149	54	-93	-146
Resultat efter finansnetto	231	183	48	186	68
Bokslutsdispositioner	-199	-	-	-	-231
Skatt	-6	-	-	-	66
Årets resultat	26	-	-	-	-97

Driftkostnader mnkr	Utfall 2019	Prognos 3 2019	Avvikelse Utfall/P3	Budget 2019	Utfall 2018
Värme	-162	-170	8	-181	-175
El	-54	-54	0	-47	-47
Vatten	-72	-72	0	-71	-68
Avfall	-60	-60	0	-59	-55
Summa taxebundet	-348	-356	8	-358	-345
Fastighetsskötsel	-201	-207	6	-210	-203
Reparationer	-123	-113	-10	-108	-112
Driftadministration	-151	-156	5	-155	-153
Övriga driftkostnader	-63	-58	-5	-35	-48
Summa driftkostnader exkl taxebundet	-538	-534	-4	-508	-516
Summa driftkostnader	-886	-890	4	-866	-861

Investeringar mnkr	Utfall 2018	Prognos 3 2019	Avvikelse Utfall/P3	Budget 2019	Utfall 2018
Förvärv mark	0	-136	136	-24	-20
Nyproduktion	-816	-820	4	-947	-565
Konvertering lokaler till lägenheter	-20	-42	22	-27	-5
Investeringar i befintligt bestånd	-320	-434	114	-408	-214
Investering i solel	-7	-8	1	-10	0
Inventarier	-6	-6	0	-4	-5
Summa Investeringar	-1 169	-1 446	277	-1 420	-809

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd mnkr	Utfall 2019	Prognos 3 2019	Avvikelse Utfall/P3	Budget 2019	Utfall 2018
Underhåll	-319	-317	-2	-380	-391
Investeringar befintligt bestånd	-320	-434	114	-408	-214
Summa Underhåll och investeringar i befintligt bestånd	-639	-751	-112	-788	-605

Balansräkning mnr	Utfall 2019-12-31	Prognos 3 2019-12-31	Budget 2019-12-31	Utfall 2018-12-31
<i>Tillgångar</i>				
Anläggningstillgångar	13 388	13 616	13 673	12 763
Omsättningstillgångar	69	69	86	90
S:a Tillgångar	13 457	13 685	13 759	12 853
<i>Eget kapital och skulder</i>				
Eget kapital	4 984	4 947	4 973	4 764
Obeskattade reserver	76	124	146	124
Avsättningar	624	604	685	614
Skulder	7 773	8 010	7 955	7 351
S:a eget kapital och skulder	13 457	13 685	13 759	12 853

Nyckeltal	Utfall 2019	Prognos 3 2019	Budget 2019	Utfall 2018
Soliditet, %	37,5	36,9	37,0	37,8
Justerad soliditet, %	65,2	-	-	64,4
Kassaflöde exkl nyproduktion, mnr	482	363	333	460
Nettoförändring av låneskuld, mnr	313	679	700	68
Genomsnittlig finansieringskostnad, %	1,47	1,47	1,53	1,62
Vakansgrad lägenheter, %	0,2	0,1	0,0	0,2
Vakansgrad lokaler, %	6,8	6,0	6,6	7,7
Lägenheter, antal	27 205	27 210	27 278	27 012
Total yta genomsnittlig, kr/kvm	1 830 050	1 830 774	1 827 035	1 814 034
Total yta vid årets slut, kr/kvm	1 839 959	1 839 915	1 838 407	1 821 935
Antal anställda	285	273	271	270

Kommentarer

Intäkter

Totala intäkter uppgick till 2 167 mnr vilket är i enlighet med prognos.

Inom intäkter avviker hyresintäkter med -1 mnr beroende på ett högre hyresbortfall för avställda samtidigt som förvaltningsintäkter avviker med +1 mnr till följd av högre fakturering gentemot kund.

Driftkostnader

Driftkostnader uppgår till -886 mnr, vilket är +4 mnr lägre kostnader än prognos.

Taxebundna kostnader avviker +8 mnr och beror på lägre värmekostnader då årets sista månader har varit varmare än ett normalår. El, VA och avfall följer prognos.

Driftkostnader exklusive taxebundet avviker -4 mnr jämfört med prognos, varav fastighetsskötsel +6 mnr, reparationer -10 mnr, driftadministration +5 mnr och övrig drift -5 mnr.

Avvikelsen inom fastighetsskötsel förklaras av lägre personalrelaterade kostnader, lägre kostnader för vinterhållning, lägre kostnader för städning inom- och utomhus samt lägre kostnader för avtal.



Ökningen av reparationskostnader förklaras av högre kostnader för köpta tjänster orsakade av vattenskador.

Lägre personalrelaterade kostnader samt lägre konsult- och advokatkostnader i kombination med ej prognostiserad kostnad för renovering av projektlokal för "Framtidens Hjällbo" förklarar avvikelsen inom driftadministration.

Avvikelsen inom övrig drift beror på högre kostnader för skador samtidigt som kostnader för Framtidens Bredband är något lägre än prognos.

Fastighetsavgift/skatt

Fastighetsavgift/skatt uppgår till -48 mnkr och följer prognos.

Underhåll

Underhåll uppgår till -391 mnkr vilket motsvarar 174 kr/kvm och följer i stort prognos.

Avskrivningar

Avskrivningar uppgår till -449 mnkr och avviker -6 mnkr beroende på högre utrangeringsförlust komponent samt tillkommande aktiveringar vilket ger högre avskrivningar än prognos.

Centrala kostnader

Centrala kostnader uppgår till -51 mnkr och ökningen gentemot prognos förklaras av ett högre administrationsarvode till Framtiden Byggutveckling.

Kostnader för koncernledningsarvode samt administrationsarvode Framtidens Byggutveckling ingår med -34 mnkr.

Övriga intäkter och kostnader

Övriga intäkter och kostnader uppgår till +3 mnkr och följer i stort prognos.

Finansnetto

Finansnettot uppgår till -91 mnkr och är 2 mnkr lägre än prognos vilket förklaras av tillkommande resultatandel från kommanditbolag, KB Ellesbo 2, samt något lägre aktiverad räntar.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgår till 1,47 %.

Jämförelsestörande poster

Jämförelsestörande poster uppgår till -95 mnkr och består av nedskrivningar av fastigheter/projekt -96 mnkr samt realisationsresultat vid försäljning av del av mark +1 mnkr.



De lägre nedskrivningarna förklaras främst av ändrad princip för nedskrivning av mark. Nedskrivningar är gjorda i nyproduktionsprojekt Mandolingatan -45 mnkr, Titteridamm -42 mnkr, Selma/Litteraturgatan -16 mnkr, Wadköpingsgatan -13 mnkr, Adventsvägen -2 mnkr samt justering av tidigare nedskrivningar av mark i nyproduktionsprojekt Makrillen +21 mnkr samt Beväringsgatan +1 mnkr.

Realisationsresultatet hänförs till den mindre del av mark som sålts till Egnahemsbolaget respektive Balder i anslutning till deras nyproduktion i Lövgärdet respektive Biskopsgården.

Bokslutsdispositioner

Bokslutsdispositioner uppgår till -199 mnkr och består av upplösning av periodiseringsfond +45 mnkr, upplösning av överavskrivningar +3 mnkr samt lämnat skattemässigt koncernbidrag -247 mnkr.

Skatt

Årets skatt uppgår till -6 mnkr och består av aktuell skatt +1 mnkr samt uppskjuten skatt -7 mnkr. Uppskjuten skatt har omräknats till kommande års beslutade skattesatser.

Resultat

Årets resultat uppgick till +26 mnkr.

Investeringar

De totala investeringarna uppgår till -1 169 mnkr vilket är 277 mnkr lägre än prognos.

Förvärv avviker +136 mnkr och beror på att förvärv av mark Litteraturgatan är framflyttad till 2020.

Investeringar inom befintligt bestånd avviker +114 mnkr och merparten förklaras av att åtgärder i Hjällbo är framflyttade, +100 mnkr. Vidare är uppbyggnaden i projekt Zackrissonsgatan högre på grund av fler maxi tillval samt att vissa projekt är förskjutna i tid.

Nyproduktionsprojekt följer prognos, +4 mnkr.

Investeringar i solex följer prognos, +1 mnkr.

Avvikelsen för konvertering av lokal till lägenhet förklaras av tidsförskjutning i Hjällbo och Backa, +22 mnkr.

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår till -639 mnkr vilket motsvarar 353 kr/kvm. År 2018 var nivån 334 kr/kvm.



Skulder

Totala skulder uppgick till 7 773 mnkr vid årets slut. Av dessa utgör låneskulder 7 059 mnkr.

Årets nyupplåning uppgick till 313 mnkr.

Eget kapital, balansomslutning och soliditet

Det egna kapitalet uppgick per bokslutsdatum till 4 984 mnkr och balansomslutningen till 13 457 mnkr. Den synliga soliditeten uppgick till 37,5%. Per 2018-12-31 var soliditeten 37,8%.

Marknadsvärde och justerad soliditet

Fastigheternas värde beräknas genom Datschas värderingsverktyg som ska spegla marknadsvärdet, det vill säga det mest sannolika priset på varje fastighet vid en tänkt försäljning. Enligt värderingsmodellen uppgår fastigheternas marknadsvärde per bokslutsdatum till 41,1 mdr inklusive pågående ny- och ombyggnation, vilket överstiger fastigheternas bokförda värde med 27,8 mdr. Marknadsvärdet ökade med 8,9% jämfört med 2018 och förklaras främst av sänkta avkastningskrav.

Den justerade soliditeten uppgick till 65,2%.

Antal och ytor

Antalet lägenheter uppgick till 27 205 vid årets slut, vilket är ett nettotillskott med 193 lägenheter under året.

128 lägenheter tillkommer genom nyproduktion på Adventsvägen, 67 på Wadköpingsgatan, 16 på Tunnbindaregatan och 12 lägenheter tillkommer genom att lokaler konverteras till lägenheter. Registerunderhåll har inneburit att 30 lägenheter omdefinierats till lokalkontrakt.

Totalyta vid årets slut uppgår till 1 839 959 kvm.

Antal anställda

Antal tillsvidareanställda uppgick till 285 vid årets slut, vilket är en nettoökning med 15 anställda under året.

Göteborg 2020-01-30

Catharina Törnqvist

Chef Administrativ utveckling