

Delårsbokslut 2020-03-31

Sammanfattning

Kassaflöde exklusive nyproduktion uppgick till 122 mnkr per den 31 mars. En förbättring jämfört med prognos på +69 mnkr vilket förklaras av en lägre upparbetning av underhåll och investeringar inom befintligt bestånd än prognostiserats för perioden.

Resultat efter finansnetto uppgick till 47 mnkr och periodens resultat efter bedömd skatt till 37 mnkr.

Resultaträkning mnkr	Utfall 20-03-31	Prognos 1 20-03-31	Avvikelse	Utfall 19-03-31
Intäkter	552	562	-10	529
Driftkostnader	-249	-261	12	-256
Fastighetsavgift/skatt	-12	-12	0	-11
Underhåll	-73	-83	10	-59
Driftöverskott	218	206	12	203
Avskrivningar	-111	-113	2	-106
Bruttoresultat	107	93	14	97
Centrala kostnader	-15	-15	0	-11
Övriga intäkter o kostnader	0	0	0	0
Finansnetto	-21	-21	0	-25
Operativt resultat	71	57	14	61
Jämförelsestörande poster	-24	-30	6	-25
Resultat efter finansnetto	47	27	20	36
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-
Skatt	-10	-	-	-8
Periodens resultat	37	-	-	28
Kassaflöde exkl nyproduktion	122	53	69	114

Driftkostnader mnkr	Utfall 20-03-31	Prognos 1 20-03-31	Avvikelse	Utfall 19-03-31
Värme	-67	-78	11	-72
El	-13	-14	1	-16
Vatten	-19	-19	0	-18
Avfallshantering	-14	-15	1	-15
S:a taxebundna kostnader	-113	-126	13	-121
Fastighetsskötsel	-47	-54	7	-50
Reparationer	-34	-27	-7	-30
Driftadministration	-35	-40	5	-37
Övrig drift	-20	-14	-6	-18
S:a drift exkl taxebundet	-136	-135	-1	-135
Summa driftkostnader	-249	-261	12	256

Investeringar mnkr	Utfall 20-03-31	Prognos 1 20-03-31	Avvikelse	Utfall 19-03-31
Förvärv mark	0	-135	135	0
Nyproduktion	-355	-326	-29	-68
Tillskapade lgh (konvertering o delning)	-9	-9	0	-2
Befintligt bestånd	-67	-125	58	-57
Solel	-1	-1	0	0
Inventarier och immateriella anl.tillg.	-2	-2	0	-3
S:a Investeringar	-434	-598	164	-129

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd mnkr	Utfall 20-03-31	Prognos 1 20-03-31	Avvikelse	Utfall 19-03-31
Underhåll	-73	-83	10	-59
Investeringar befintligt bestånd	-67	-125	58	-57
S:a Underhåll och investeringar i befintligt bestånd	-140	-208	68	-116

Balansräkning mnkr	Utfall 20-03-31	Utfall 19-12-31
<i>Tillgångar</i>		
Anläggningstillgångar	13 686	13 388
Omsättningstillgångar	120	69
S:a Tillgångar	13 806	13 457
<i>Eget kapital och skulder</i>		
Eget kapital	5 020	4 984
Obeskattade reserver	76	76
Avsättningar	652	624
Skulder	8 058	7 773
S:a eget kapital och skulder	13 806	13 457



Kommentarer

Intäkter

Totala intäkter uppgick till 552 mkr vilket är -10 mnkr lägre än prognos för perioden.

Avvikelsen förklaras främst av att årets hyresförhandling inte är avslutad per 31 mars och därmed ingår inte någon hyreshöjning i utfallet. Budgeterad nivå är 1,8%. Kostnader för avställda är något högre än prognos.

Förvaltningsintäkter följer prognos.

Driftkostnader

Driftkostnader uppgick till -249 mnkr, vilket totalt är +12 mnkr lägre kostnader än prognos.

Inom taxebundet avviker värme med +11 mnkr till följd av att perioden varit varmare än normalt. El avviker +1 mnkr på grund av något lägre förbrukning. Kostnader för avfallshantering avviker +1 mnkr till följd av lägre kostnader för restavfall och grovsopor. Kostnader för VA följer prognos.

Avvikelsen inom fastighetsskötsel, +7 mnkr, beror främst på lägre kostnader för mark- och trädgårdstjänster, lägre personalkostnader, lägre kostnader avtal samt lägre kostnader för vinterhållning.

Kostnader för reparationer avviker -7 mnkr till följd av högre kostnader för köpta tjänster, främst VA-skador.

Övriga driftkostnader avviker -6 mnkr främst på grund högre kostnader för skador på flera distrikt.

Driftsadministration avviker +5 mkr. Den positiva avvikelsen är en periodiseringseffekt där personalrelaterade kostnader och konsultkostnader kommer att infalla senare under året samt något lägre kostnader i Hjällboprojektet.

Underhåll

Underhållskostnader uppgick till -73 mnkr och avviker +10 mnkr på grund av senarelagd projektstart av ett flertal projekt på distrikten jämfört med prognos.

Fastighetsavgift/skatt

Fastighetsskatt följer prognos.

Avskrivningar

Avskrivningar uppgick till -111 mnkr och avviker +2 mnkr beroende på felaktigt medtagen utranteringskostnad i prognosen.



Centrala kostnader

Centrala kostnader följer prognos.

Övriga intäkter och kostnader

Övriga intäkter och kostnader följer prognos.

Finansnetto

Finansnettot följer prognos.

Genomsnittlig finansieringskostnad uppgick till 1,25%.

Jämförelsestörande poster

Jämförelsestörande poster uppgick totalt till -24 mnkr och består av nedskrivningar i nyproduktionsprojekt Titteridamm -29 mnkr, Mandolingatan etapp A och D -7 mnkr, Litteraturgatan/Selma -1 mnkr samt återföring av tidigare nedskrivningar i projekt Mandolingatan etapp BC och EF +13 mnkr.

Skatt

Periodens skatt uppgick till -10 mnkr och består av beräknad aktuell skatt samt uppskjuten skatt för perioden.

Investeringar

De totala investeringarna per 2020-03-31 uppgår till -434 mnkr, vilket är 164 mnkr lägre än prognos. Senarelagt markförvärv vid Litteraturgatan, lägre investeringar inom befintligt bestånd till följd av tidsförskjutningar i projekten samt något högre investeringar inom nyproduktion förklarar avvikelsen.

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår till -141 mnkr vilket är -67 mnkr lägre än prognos för perioden. Avvikelsen förklaras främst av tidsförskjutningar i flertalet projekt.

Skulder

Totala skulder uppgår till 8 058 mnkr, varav låneskulder utgör 7 392 mnkr. Vid årsskiftet uppgick låneskulder till 7 059 mnkr och periodens nyupplåning netto är därmed 333 mnkr.



Antal och ytor

Per 2020-03-31 uppgick antalet lägenheter till 27 266 och den totala ytan till 1 839 959 kvm. 61 lägenheter har tillskapats sedan årsskiftet, varav 40 inom nyproduktion i kvarteret Makrillen i Gamlestaden, 14 inom nyproduktion Hogenskildsgatan i Lunden samt 7 genom konvertering av lokaler till lägenheter.

Antal anställda

Antal tillsvidareanställda uppgick per 2020-03-31 till 283. Vid årsskiftet var antalet tillsvidareanställda 285.