

Prognos 2 2020

Sammanfattning

Prognos 2 ger ett kassaflöde om 312 mnkr. Årets kassaflödesmål uppgår till 280 mnkr. Då 2019 gav ett bättre kassaflöde än budgetmål har årets accepterade nivå justerats till 261 mnkr. Prognosens högre kassaflöde förklaras främst av att projekt Näverlursgatan är tidsförskjutet.

Eventuella ekonomiska effekter av den pågående pandemin var svårbedömda vid prognostillfället. Endast några mindre effekter som var kända är medtagna, såsom uteblivna hyresgästaktiviteter.

Årets hyresförhandling var ej avslutad vid upprättande av prognos 2 varför budgeterad hyresnivå om 1,8% antas även i prognosen.

Resultat efter finansnetto uppgår till 281 mnkr i prognos 2.

Kassaflöde mnkr	Prognos 2 2020	Prognos 1 2020	Budget 2020	Accepterad nivå 2020
Kassaflöde exkl nyproduktion	312	280	280	261

Resultaträkning mnkr	Prognos 2 2020	Prognos 1 2020	Avvikelse P2/P1	Budget 2020	Utfall 2019
Intäkter	2 255	2 251	4	2 251	2 167
Driftkostnader	-896	-904	8	-897	-886
Fastighetsavgift/skatt	-50	-50	0	-50	-48
Underhåll	-400	-373	-27	-373	-319
Driftöverskott	909	924	-15	931	914
Avskrivningar	-455	-455	0	-451	-449
Bruttoresultat	454	469	-15	480	465
Centrala kostnader	-59	-59	0	-59	-51
Övriga intäkter o kostnader	2	2	0	2	3
Finansnetto	-84	-86	2	-82	-91
Operativt resultat	313	326	-13	341	326
Jämförelsestörande poster	-32	-35	3	-76	-95
Resultat efter finansnetto	281	291	-10	265	231

Driftkostnader mnkr	Prognos 2 2020	Prognos 1 2020	Avvikelse P2/P1	Budget 2020	Utfall 2019
Värme	-172	-181	9	-182	-162
El	-48	-49	1	-49	-54
Vatten	-75	-75	0	-75	-72
Avfall	-62	-63	1	-63	-60
Summa taxebundet	-357	-368	11	-369	-348
Fastighetsskötsel	-209	-214	5	-214	-201
Reparationer	-115	-111	-4	-111	-123
Driftadministration	-161	-162	1	-162	-151
Övriga driftkostnader	-54	-49	-5	-41	-63
Summa driftkostnader exkl taxebundet	-539	-536	-3	-528	-538
Summa driftkostnader	-896	-904	8	-897	-886

Investeringar mnkr	Prognos 2 2020	Prognos 1 2020	Avvikelse P2/P1	Budget 2020	Utfall 2019
Förvärv mark	-145	-145	0	-19	0
Nyproduktion	-1 428	-1 370	-58	-1 449	-816
Konvertering av lokaler till lägenheter	-74	-77	3	-29	-20
Investeringar i befintligt bestånd	-489	-534	45	-545	-320
Investering i solel	-9	-11	2	-11	-7
Maskiner och inventarier	-7	-7	0	-7	-6
S:a Investeringar	-2 152	-2 144	-8	-2 060	-1 169

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd mnkr	Prognos 2 2020	Prognos 1 2020	Avvikelse P2/P1	Budget 2020	Utfall 2019
Underhåll	-400	-373	-27	-373	-319
Investeringar befintligt bestånd	-489	-534	45	-545	-320
S:a Underhåll och investeringar i befintligt bestånd	-889	-907	18	-918	-639

Balansräkning mnkr	Prognos 2 2020-12-31	Prognos 1 2020-12-31	Budget 2020-12-31	Utfall 2019-12-31
<i>Tillgångar</i>				
Anläggningstillgångar	15 052	15 043	15 149	13 388
Omsättningstillgångar	67	67	69	69
S:a Tillgångar	15 119	15 110	15 218	13 457
<i>Eget kapital och skulder</i>				
Eget kapital	5 264	5 275	5 212	4 984
Obeskattade reserver	76	76	124	76
Avsättningar	652	624	606	624
Skulder	9 127	9 135	9 276	7 773
S:a eget kapital och skulder	15 119	15 110	15 218	13 457

Nyckeltal	Prognos 2 2020	Prognos 1 2020	Budget 2020	Utfall 2019
Soliditet, %	35,2	35,3	34,9	37,5
Kassaflöde exkl nyproduktion, mnkr	312	280	280	482
Nettoförändring av låneskuld, mnkr	1 391	1 391	1 250	313
Genomsnittlig finansieringskostnad, %	1,29	1,21	1,21	1,47
Vakansgrad lägenheter, %	0,0	0,0	0,0	0,2
Vakansgrad lokaler, %	7,0	7,0	7,0	6,8
Lägenheter, antal	27 430	27 432	27 320	27 205
Total yta genomsnittlig, kvm	1 844 188	1 843 594	1 843 594	1 830 050
Total yta vid årets slut, kvm	1 851 730	1 846 230	1 846 230	1 839 959
Antal anställda	290	290	278	285

Kommentarer

Intäkter

Totala intäkter prognostiseras till 2 255 mnkr, vilket är +4 mnkr högre än tidigare prognos.

Vid prognosens upprättande var årets hyresförhandling ej är avslutad och prognostiserad hyreshöjning är densamma som i budget, om 1,8%.

Avvikelse gentemot tidigare prognos förklaras främst av lägre hyresbortfall för avställda lägenheter på Näverlursgatan till följd av senarelagd evakuering +2 mnkr samt högre bruttohyra kommersiella lokaler +1 mnkr

Förvaltningsintäkter avviker +1 mnkr beroende på högre fakturering av hyresgäster för skadegörelse och flyttstäd.



Driftkostnader

Driftkostnader prognostiseras till -896 mnkr, vilket är +8 mnkr högre kostnader än tidigare prognos.

Inom taxebundet avviker värme +9 mnkr då perioden januari-mars varit varmare än normalt. Resterande månader prognostiseras som normalår. El avviker +1 mnkr till följd av något lägre förbrukning. VA följer tidigare prognos. Avfallshantering avviker +1 mnkr på grund av lägre kostnader för grovsopor och avfall.

Kostnader för fastighetsskötsel avviker +5 mnkr och förklaras av lägre kostnader för vinterhållning + 1,5 mnkr, mark- och trädgårdsskötsel +1,5 mnkr, personalkostnader +1,5 mnkr samt avtal +1 mnkr. Bevakningskostnader är något högre i prognos 2, -0,5 mnkr.

Reparationskostnaderna bedöms öka med -4 mnkr på grund av högre kostnader för köpta tjänster främst till följd av vattenskador.

Driftsadministration bedöms minska med +1 mnkr och beror på lägre kostnader i projekt Hjällbo i kombination med något högre personalkostnader.

Övriga driftskostnader bedöms öka med -5 mnkr och förklaras av högre kostnader för skador - 5 mnkr, högre hyres- och kundförluster - 1 mnkr i kombination med lägre kostnader för Framtidens bredband + 1 mnkr.

Fastighetsavgift/skatt

Fastighetsavgift/skatt uppgår till -50 mnkr och följer tidigare prognos.

Underhåll

Underhåll uppgår till -400 mnkr och är -27 mnkr högre än tidigare prognos. Ökningen förklaras av omprioriteringar av åtgärder inom befintligt bestånd mellan underhåll och investering.

Avskrivningar

Avskrivningar uppgår till -455 mnkr och följer tidigare prognos.

Centrala kostnader

Centrala kostnader uppgår till -59 mnkr och följer tidigare prognos.

Kostnader för koncernledningsarvode samt administrationsarvode Framtidens Byggtveckling ingår med -40,5 mnkr.

Övriga intäkter och kostnader

Övriga intäkter och kostnader uppgår till 2 mnkr och följer tidigare prognos.



Finansnetto

Finansnettot prognostiseras till -84 mnkr, vilket är +2 mnkr lägre kostnader än tidigare prognos och förklaras av en högre aktiverad ränta till följd av förändring i aktiveringstidpunkt och upparbetning i projekt.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgår till 1,29%

Jämförelsestörande poster

Jämförelsestörande poster uppgår till -32 mnkr och består av nedskrivningar i nyproduktionsprojekt Titteridamm -28 mnkr, Mandolingatan kv A -3 mnkr, Mandolingatan kv D -4 mnkr och Selma/Litteraturgatan -10 mnkr samt återföring av tidigare nedskrivningar i nyproduktionsprojekt Mandolingatan kv BC och EF +13 mnkr.

Investeringar

Totala investeringarna uppgår i prognos 2 till totalt -2 152 mnkr vilket är i nivå med tidigare prognos och budget.

Förvärv av mark avser i sin helhet markköp vid Litteraturgatan.

Investeringar i nyproduktion är -58 mnkr högre än tidigare prognos och förklaras främst av tidsförskjutningar i projekt som drivs av Framtiden Byggutveckling.

Investeringar i konvertering av lokaler till lägenheter följer i stort tidigare prognos.

Investeringar i befintligt bestånd är +45 mnkr lägre än tidigare prognos och förklaras främst av att projekt Näverlurgatan är framskjutet till 2021, snabbare upparbetning i projekt OVK Beväringsgatan -20 mnkr samt omprioritering till underhåll +20 mnkr.

Investeringar i solel följer i stort tidigare prognos.

Investeringar i maskiner och inventarier följer tidigare prognos.

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår till -889 mnkr vilket motsvarar 482 kr/kvm. Den något lägre nivån jämfört med tidigare prognos, +18 mnkr, förklaras främst av framflyttning av projekt Näverlurgatan +45 mnkr, tidigarelagd upparbetning i projekt OVK Beväringsgatan -20 mnkr samt omprioritering av vissa projekt.

Skulder

Totala skulder prognostiseras till 9 127 mnkr vid årets slut, varav låneskulder utgör 8 450 mnkr. Låneskuldena 2019-12-31 uppgick till 7 059 mnkr. Prognostiserat behov av nyupplåning netto är därmed 1 391 mnkr baserat på bedömd investeringsvolym 2020. Budgeterad nivå var 1 250 mnkr.



Antal och ytor

Antalet lägenheter prognostiseras till 27 430 vid årets slut och totalytan till 1 851 730 kvm.

225 lägenheter bedöms att tillskapas under året genom nyproduktion och konverteringar, varav 70 lägenheter i kvarteret Makrillen, 64 lägenheter på Torpagatan, 42 lägenheter på Titteridamm, 30 lägenheter på Hogenskildsgatan samt 19 lägenheter genom konvertering av lokal till lägenhet.

Antal anställda

Antal tillsvidareanställda prognostiseras till 290 vid årets slut, vilket är en nettoökning med 5 anställda under året. Ökningen förklaras av fyra fastighetsförvaltare samt en utvecklingschef till distrikt Angered.