

## Delårsbokslut 2020-08-31

### Sammanfattning

Kassaflöde exklusive nyproduktion uppgår till 397 mnkr per den 31 augusti. En förbättring jämfört med periodens prognos på +92 mnkr vilket främst förklaras av en lägre upparbetning av underhåll och investeringar inom befintligt bestånd samt lägre hyresintäkter än prognos.

Resultat efter finansnetto uppgår till 275 mnkr och periodens resultat efter skatt till 216 mnkr.

| Resultaträkning<br>mnkr             | Utfall<br>20-08-31 | Prognos 2<br>20-08-31 | Avvikelse | Utfall<br>19-08-31 |
|-------------------------------------|--------------------|-----------------------|-----------|--------------------|
| Intäkter                            | 1 481              | 1 497                 | -16       | 1 435              |
| Driftkostnader                      | -586               | -589                  | 3         | -575               |
| Fastighetsavgift/skatt              | -34                | -33                   | -1        | -32                |
| Underhåll                           | -213               | -240                  | 27        | -170               |
| <b>Driftöverskott</b>               | <b>648</b>         | <b>635</b>            | <b>13</b> | <b>658</b>         |
| Avskrivningar                       | -300               | -300                  | 0         | -288               |
| <b>Bruttoresultat</b>               | <b>348</b>         | <b>335</b>            | <b>13</b> | <b>370</b>         |
| Centrala kostnader                  | -39                | -39                   | 0         | -30                |
| Övriga intäkter o kostnader         | 3                  | 2                     | 1         | 1                  |
| Finansnetto                         | -55                | -55                   | 0         | -63                |
| <b>Operativt resultat</b>           | <b>257</b>         | <b>243</b>            | <b>14</b> | <b>278</b>         |
| Jämförelsestörande poster           | 18                 | -25                   | 43        | -80                |
| <b>Resultat efter finansnetto</b>   | <b>275</b>         | <b>218</b>            | <b>57</b> | <b>198</b>         |
| Bokslutsdispositioner               | -                  | -                     | -         | -                  |
| Skatt                               | -59                | -                     | -         | -41                |
| <b>Periodens resultat</b>           | <b>216</b>         | <b>-</b>              | <b>-</b>  | <b>156</b>         |
| <b>Kassaflöde exkl nyproduktion</b> | <b>397</b>         | <b>305</b>            | <b>92</b> | <b>389</b>         |

| Driftkostnader<br>mnkr           | Utfall<br>20-08-31 | Prognos 2<br>20-08-31 | Avvikelse | Utfall<br>19-08-31 |
|----------------------------------|--------------------|-----------------------|-----------|--------------------|
| Värme                            | -102               | -106                  | 4         | -105               |
| El                               | -30                | -32                   | 2         | -37                |
| Vatten                           | -52                | -50                   | -2        | -48                |
| Avfallshantering                 | -40                | -41                   | 1         | -40                |
| <b>S:a taxebundna kostnader</b>  | <b>-224</b>        | <b>-229</b>           | <b>5</b>  | <b>-230</b>        |
| Fastighetsskötsel                | -133               | -137                  | 4         | 133                |
| Reparationer                     | -84                | -79                   | -5        | -74                |
| Driftadministration              | -96                | -105                  | 9         | -97                |
| Övrig drift                      | -49                | -39                   | -10       | -41                |
| <b>S:a drift exkl taxebundet</b> | <b>-362</b>        | <b>-360</b>           | <b>-2</b> | <b>-345</b>        |
| <b>Summa driftkostnader</b>      | <b>-586</b>        | <b>-589</b>           | <b>3</b>  | <b>-575</b>        |

| Investeringar<br>mnkr                       | Utfall<br>20-08-31 | Prognos 2<br>20-08-31 | Avvikelse  | Utfall<br>19-08-31 |
|---|--------------------|-----------------------|------------|--------------------|
| Förvärv mark                                | 0                  | -135                  | 135        | 0                  |
| Nyproduktion                                | -850               | -939                  | 89         | -429               |
| Tillskapade lgh (konvertering o delning)    | -20                | -31                   | 11         | -7                 |
| Befintligt bestånd                          | -183               | -260                  | 77         | -192               |
| Solel                                       | -3                 | -4                    | 1          | -2                 |
| Inventarier och immateriella anl.tillgångar | -5                 | -5                    | 0          | -4                 |
| <b>S:a Investeringar</b>                    | <b>-1 061</b>      | <b>-1 374</b>         | <b>313</b> | <b>-634</b>        |

| Underhåll och investeringar i befintligt<br>bestånd<br>mnkr     | Utfall<br>20-08-31 | Prognos 2<br>20-08-31 | Avvikelse  | Utfall<br>19-08-31 |
|---|--------------------|-----------------------|------------|--------------------|
| Underhåll   | -213               | -240                  | 27         | -170               |
| Investeringar befintligt bestånd                                | -183               | -260                  | 77         | -192               |
| <b>S:a Underhåll och investeringar i<br/>befintligt bestånd</b> | <b>-396</b>        | <b>-500</b>           | <b>104</b> | <b>-362</b>        |

| Balansräkning<br>mnkr               | Utfall<br>20-08-31 | Utfall<br>19-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <i>Tillgångar</i>                   |                    |                    |
| Anläggningstillgångar               | 14 164             | 13 388             |
| Omsättningstillgångar               | 62                 | 69                 |
| <b>S:a Tillgångar</b>               | <b>14 226</b>      | <b>13 457</b>      |
| <i>Eget kapital och skulder</i>     |                    |                    |
| Eget kapital                        | 5 200              | 4 984              |
| Obeskattade reserver                | 76                 | 76                 |
| Avsättningar                        | 633                | 624                |
| Skulder                             | 8 317              | 7 773              |
| <b>S:a eget kapital och skulder</b> | <b>14 226</b>      | <b>13 457</b>      |



## Kommentarer

### Intäkter

Totala intäkter uppgår till 1 481 mnkr vilket är -16 mnkr lägre än prognos för perioden.

Intäkter bostäder avviker -15 mnkr. Avvikelsen förklaras främst av att årets hyresförhandling gav en höjning av bostadshyra från och med maj månad med 1,8 % samt att hyresgäster gavs en rabatt för höjningen i maj och juni månad. Kostnader för avställda lägenheter är något högre än prognos.

Intäkter lokaler avviker -2 mnkr och förklaras av lämnade hyresrabatter till följd av Corona.

Intäkter fordonsplatser följer prognos.

Förvaltningsintäkter avviker +1 mnkr på grund av högre fakturering till hyresgäst avseende skada.

### Driftkostnader

Driftkostnader uppgår till -586 mnkr, vilket totalt är +3 mnkr lägre kostnader än prognos.

Inom taxebundet avviker värme med +4 mnkr till följd av att perioden varit varmare än normalt. El avviker +2 mnkr på grund lägre förbrukning. VA avviker -2 mnkr vilket främst förklaras av en högre förbrukning då fler hyresgäster är hemmavarande på grund av pandemin. Kostnader för avfallshantering avviker +1 mnkr till följd av lägre kostnader för restavfall.

Avvikelsen inom fastighetsskötsel, +4 mnkr, beror främst på lägre kostnader för mark- och trädgårdstjänster samt för hög prognos för husvärds- och miljövårdskostnader.

Kostnader för reparationer avviker -5 mnkr till följd av högre kostnader för köpta tjänster, främst VA-skador.

Driftsadministration avviker +9 mnkr och är främst en periodiseringseffekt där personalrelaterade kostnader och konsultkostnader kommer att infalla under hösten samt att kostnader i Hjällboprojektet är lägre än prognos.

Övriga driftkostnader avviker -10 mnkr främst på grund högre kostnader för skador på flera distrikt, -18 mnkr, ersättning från Göra Lejon avseende tidigare år +5 mnkr, lägre kostnader för boinflytande till följd av pandemin +2 mnkr, högre hyres- och kundförluster -1 mnkr och övrigt +2 mnkr.

### Fastighetsavgift/skatt

Fastighetsskatt uppgår till -34 mnkr och avviker -1 mnkr på grund av tillkommande skatt enligt den särskilda fastighetstaxeringen.



## Underhåll

Underhållskostnader uppgår till -213 mnkr och avviker +27 mnkr på grund av senarelagd projektstart av ett flertal projekt på distrikten jämfört med prognos.

## Avskrivningar

Avskrivningar uppgår till -300 mnkr och följer prognos.

## Centrala kostnader

Centrala kostnader uppgår till -39 mnkr och följer prognos.

## Övriga intäkter och kostnader

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

## Finansnetto

Finansnettot uppgår till -55 mnkr och följer prognos. Genomsnittlig finansieringskostnad uppgår till 1,27%.

## Jämförelsestörande poster

Jämförelsestörande poster uppgår totalt till +18 mnkr och består av nedskrivningar samt återföringar om +17 mnkr samt realisationsvinst vid försäljning av del av mark Backa 79:12, +1 mnkr.

Nedskrivningar avser nyproduktionsprojekt Titteridamm -28 mnkr och Selma/Litteraturgatan -1 mnkr samt återföring av tidigare nedskrivningar i nyproduktionsprojekt Mandolingatan +38 mnkr (tillkommande lägenheter ger högre värde) och Makrillen +8 mnkr (lägre projektkostnad).

Avvikelsen gentemot prognos beror främst på återföring av nedskrivningar.

## Skatt

Periodens skatt uppgick till -59 mnkr och består av beräknad aktuell skatt samt uppskjuten skatt för perioden.

## Investeringar

De totala investeringarna per 2020-08-31 uppgår till -1 061 mnkr, vilket är 313 mnkr lägre än prognos. Senarelagd markförvärv vid Litteraturgatan, lägre investeringar inom befintligt bestånd samt inom nyproduktion förklarar avvikelsen.



Inom nyproduktion avviker bland annat projekt Mandolingatan, Titteridamm, Hogenskildsgatan samt Makrillen främst till följd av tidsförskjutningar och lägre produktionskostnader inom något projekt.

### Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår till -396 mnkr vilket är +104 mnkr lägre än prognos för perioden.

Avvikelsen förklaras främst av tidsförskjutningar i projekt, lägre anbud i något projekt samt färre tillval till följd av pandemin.

### Skulder

Totala skulder uppgår till 8 317 mnkr, varav låneskulder utgör 7 767 mnkr. Vid årsskiftet uppgick låneskulder till 7 059 mnkr och periodens nyupplåning netto är därmed 708 mnkr. Budgeterad nyupplåning för helåret är 1,2 mdkr.

### Antal och ytor

Per 2020-08-31 uppgår 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 uppgår per 2020-08-31 till 289. En nettoökning med fyra anställda sedan årsskiftet. Tillkommande tjänster är tre fastighetsförvaltare och en nyproduktionsansvarig.