

## Prognos 3 2020

### Sammanfattning

Prognos 3 ger ett kassaflöde om 464 mnkr vilket är 184 mnkr högre än årets mål 280 mnkr. Det förbättrade kassaflöde förklaras främst av lägre underhåll och investeringar i befintligt bestånd i kombination med lägre hyresintäkter till följd av utebliven hyreshöjning januari-juni och högre driftkostnader främst på grund av skador.

Ekonomiska effekter av pandemin är medtagna i prognosen såsom utebliven hyreshöjning för maj och juni månad, hyresrabatt till lokalhyresgäster, en något högre vattenförbrukning på grund av hemmavarande hyresgäster, lägre kostnader på grund av färre hyresgästaktiviteter, färre tillval samt viss påverkan på planerade projekt.

Resultat efter finansnetto uppgår till 282 mnkr i prognos 3 och är i nivå med prognos 2.

Kassaflöde mnkr	Prognos 3 2020	Prognos 2 2020	Budget 2020	Accepterad nivå 2020
Kassaflöde exkl nyproduktion	464	312	280	261

Resultaträkning mnkr	Prognos 3 2020	Prognos 2 2020	Avvikelse P3/P2	Budget 2020	Utfall 2019
Intäkter	2 233	2 255	-22	2 251	2 167
Driftkostnader	-907	-896	-11	-897	-886
Fastighetsavgift/skatt	-51	-50	-1	-50	-48
Underhåll	-410	-400	-10	-373	-319
<b>Driftöverskott</b>	<b>865</b>	<b>909</b>	<b>-44</b>	<b>931</b>	<b>914</b>
Avskrivningar	-455	-455	0	-451	-449
<b>Bruttoresultat</b>	<b>410</b>	<b>454</b>	<b>-44</b>	<b>480</b>	<b>465</b>
Centrala kostnader	-59	-59	0	-59	-51
Övriga intäkter o kostnader	4	2	2	2	3
Finansnetto	-85	-84	-1	-82	-91
<b>Operativt resultat</b>	<b>270</b>	<b>313</b>	<b>-43</b>	<b>341</b>	<b>326</b>
Jämförelsestörande poster	12	-32	44	-76	-95
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>282</b>	<b>281</b>	<b>1</b>	<b>265</b>	<b>231</b>

Driftkostnader mnkr	Prognos 3 2020	Prognos 2 2020	Avvikelse P3/P2	Budget 2020	Utfall 2019
Värme	-168	-172	4	-182	-162
El	-47	-48	1	-49	-54
Vatten	-76	-75	-1	-75	-72
Avfall	-61	-62	1	-63	-60
<b>Summa taxebundet</b>	<b>-352</b>	<b>-357</b>	<b>5</b>	<b>-369</b>	<b>-348</b>
Fastighetsskötsel	-207	-209	2	-214	-201
Reparationer	-120	-115	-5	-111	-123
Driftadministration	-159	-161	2	-162	-151
Övriga driftkostnader	-69	-54	-15	-41	-63
<b>Summa driftkostnader exkl taxebundet</b>	<b>-555</b>	<b>-539</b>	<b>-16</b>	<b>-528</b>	<b>-538</b>
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-907</b>	<b>-896</b>	<b>-11</b>	<b>-897</b>	<b>-886</b>

Investeringar mnkr	Prognos 3 2020	Prognos 2 2020	Avvikelse P3/P2	Budget 2020	Utfall 2019
Förvärv mark	-135	-145	10	-19	0
Nyproduktion	-1 316	-1 428	112	-1 449	-816
Konvertering av lokaler till lägenheter	-37	-74	37	-29	-20
Investeringar i befintligt bestånd	-292	-489	197	-545	-320
Investering i solet	-10	-9	-1	-11	-7
Maskiner och inventarier	-9	-7	-2	-7	-6
<b>S:a Investeringar</b>	<b>-1 799</b>	<b>-2 152</b>	<b>353</b>	<b>-2 060</b>	<b>-1 169</b>

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd mnkr	Prognos 3 2020	Prognos 2 2020	Avvikelse P3/P2	Budget 2020	Utfall 2019
Underhåll	-410	-400	-10	-373	-319
Investeringar befintligt bestånd	-292	-489	197	-545	-320
<b>S:a Underhåll och investeringar i befintligt bestånd</b>	<b>-702</b>	<b>-889</b>	<b>187</b>	<b>-918</b>	<b>-639</b>

Balansräkning mnr	Prognos 3 2020-12-31	Prognos 2 2020-12-31	Budget 2020-12-31	Utfall 2019-12-31
<i>Tillgångar</i>				
Anläggningstillgångar	14 742	15 052	15 149	13 388
Omsättningstillgångar	67	67	69	69
<b>S:a Tillgångar</b>	<b>14 809</b>	<b>15 119</b>	<b>15 218</b>	<b>13 457</b>
<i>Eget kapital och skulder</i>				
Eget kapital	5 266	5 264	5 212	4 984
Obeskattade reserver	76	76	124	76
Avsättningar	633	652	606	624
Skulder	8 834	9 127	9 276	7 773
<b>S:a eget kapital och skulder</b>	<b>14 809</b>	<b>15 119</b>	<b>15 218</b>	<b>13 457</b>

Nyckeltal	Prognos 3 2020	Prognos 2 2020	Budget 2020	Utfall 2019
Soliditet, %	36,0	35,2	34,9	37,5
Kassaflöde exkl nyproduktion, mnr	464	312	280	482
Nettoförändring av låneskuld, mnr	1 091	1 391	1 250	313
Genomsnittlig finansieringskostnad, %	1,30	1,29	1,21	1,47
Vakansgrad lägenheter, %	0,1	0,0	0,0	0,2
Vakansgrad lokaler, %	8,4	7,0	7,0	6,8
Lägenheter, antal	27 406	27 430	27 320	27 205
Total yta genomsnittlig, kvm	1 843 989	1 844 188	1 843 594	1 830 050
Total yta vid årets slut, kvm	1 851 738	1 851 730	1 846 230	1 839 959
Antal anställda	292	290	278	285

## Kommentarer

### Intäkter

Totala intäkter prognostiseras till 2 233 mnr, vilket är -22 mnr lägre än tidigare prognos.

Intäkter bostäder avviker -19 mnr. Avvikelsen förklaras av lägre bruttohyra -12 mnr då hyresförhandlingen gav en höjning om 1,8 % från och med maj månad, tillkommande hyra ny- och ombyggnad +2 mnr, rabatt för hyreshöjningen i maj och juni till följd av pandemin - 6 mnr samt högre kostnader för avställda lägenheter -3 mnr.

Intäkter lokaler avviker -3 mnr och förklaras främst av lämnade rabatter till följd av pandemin.

Intäkter fordonsplatser samt förvaltningsintäkter följer tidigare prognos.

### Driftkostnader

Driftkostnader prognostiseras till -907 mnr, vilket är -11 mnr högre kostnader än tidigare prognos.



Inom taxebundet avviker värme +4 mnkr då perioden april-augusti varit varmare än normalt. Resterande månader prognostiseras som normalår. El avviker +1 mnkr till följd av något lägre förbrukning. VA avviker -1 mnkr och förklaras av högre förbrukning, troligen på grund av att fler hyresgäster varit hemmavarande under pandemin. Avfallshantering avviker +1 mnkr på grund av lägre kostnader för restavfall.

Kostnader för fastighetsskötsel avviker +2 mnkr och förklaras främst av lägre kostnader för mark- och trädgårdsskötsel +2 mnkr, för hög prognos för husvärds- och miljövårdskostnader +1,5 mnkr samt högre kostnader för städ -1,5 mnkr.

Reparationskostnaderna bedöms öka med -5 mnkr på grund av högre kostnader för köpta tjänster främst till följd av vattenskadorna.

Driftsadministration bedöms minska med +2 mnkr och beror på lägre kostnader i projekt Hjällbo samt något lägre personalrelaterade kostnader.

Övriga driftskostnader bedöms öka med -15 mnkr och förklaras av högre kostnader för skador -23 mnkr, ersättning från Göta Lejon avseende tidigare år +5 mnkr, högre hyres- och kundförluster -1 mnkr, lägre kostnader för boinflytande till följd av pandemin +2 mnkr och övriga poster +2 mnkr.

### Fastighetsavgift/skatt

Fastighetsavgift/skatt uppgår till -51 mnkr och avviker -1 mnkr på grund av tillkommande skatt enligt den särskilda fastighetstaxeringen.

### Underhåll

Underhåll uppgår till -410 mnkr och är -10 mnkr högre än tidigare prognos. Förändringen 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 Byggutveckling ingår med -40,5 mnkr.

### Övriga intäkter och kostnader

Övriga intäkter och kostnader uppgår till 4 mnkr och avviker +2 mnkr. Förändringen beror på omklassificering av en resultatpost.



## Finansnetto

Finansnettot prognostiseras till -85 mnkr, vilket är -1 mnkr högre kostnader än tidigare prognos och förklaras av en lägre aktiverad ränta till följd av förändring i aktiveringstidpunkt och upparbetning i projekt -2 mnkr samt lägre räntekostnader på grund av ett något lägre nyupplåningsbehov +1 mnkr.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgår till 1,30%

## Jämförelsestörande poster

Jämförelsestörande poster uppgår till +12 mnkr och består av nedskrivningar samt återföringar om +11 mnkr samt realisationsvinst vid försäljning av del av mark Backa 79:12, +1 mnkr.

Nedskrivningar avser nyproduktionsprojekt Titteridamm -28 mnkr, Selma/Litteraturgatan -7 mnkr samt återföring av tidigare nedskrivningar i nyproduktionsprojekt Mandolingatan +38 mnkr (tillkommande lägenheter ger högre värde) och Makrillen +8 mnkr (lägre projektkostnad).

Avvikelsen gentemot tidigare prognos beror främst på återföring av nedskrivningar.

## Investeringar

Totala investeringarna uppgår i prognos 3 till totalt -1 799 mnkr vilket avviker med +353 mnkr jämfört med tidigare prognos.

Förvärv av mark avser i sin helhet markköp vid Litteraturgatan, -135 mnkr.

Investeringar i nyproduktion uppgår till -1 316 mnkr. Avvikelsen gentemot tidigare prognos är +112 mnkr och förklaras främst av tidsförskjutningar i projekt och lägre produktionskostnader inom något projekt.

Konvertering av lokaler till lägenheter uppgår till -37 mnkr och avviker gentemot tidigare prognos med +37 mnkr vilket förklaras av tidsförskjutningar i projekt, främst Skolspåret i Hjällbo och Dagg- och Klimatgatan på Hisingen.

Investeringar i befintligt bestånd är +197 mnkr lägre än tidigare prognos. Den lägre nivån förklaras av tidsförskjutningar i flera projekt (överprövningar, yttre faktorer samt resursbrist), lägre anbud i något projekt samt färre tillval till följd av pandemin.

Investeringar i solel följer i stort tidigare prognos, -10 mnkr.

Investeringar i maskiner och inventarier uppgår till -9 mnkr. Ökningen förklaras av tillkommande inköp av främst redskapsbärare och elbilar, -2 mnkr.

## Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår till -702 mnkr vilket motsvarar 381 kr/kvm. Den lägre nivån jämfört med tidigare prognos, +187 mnkr, hänför sig till flera projekt och orsaker.

Projekt	Avvikelse, mnkr	Orsak
Beväringsgatan OVK	+28	Lägre anbud.
Lövgärdet etapp IV	+25	Försenat pga fördröjningar av Stadsbyggnadskontoret.
Skolspåret fasader	+20	Försenat då ny utredning görs.
Skolspåret takomläggning	+8	Försenat pga resursbrist.
Fasader distrikt Väster	+15	Försenat pga överprövade upphandlingar.
Banérgatan	+13	Försenat pga resursbrist.
Kaprisgatan garage	+12	Försenat pga diskussion med extern part.
Östan-, Västan-, Sockenvägen	+10	Försenat pga nya samrådsmöten med HGF.
Tillval	+9	Lägre omfattning pga pandemin.
Radon- och elinstallationer distrikt Centrum	+8	Försenat pga brister i underlag inför upphandling och resursbrist.
Fönster Barnrikehusen Gamlestaden	+4	Försenat pga omprojektering då bygglov nekades.
Hogenskildsgatan	+3	Försenat pga skador efter oväder vintern 2020.
Övriga diverse projekt på distrikten	+42	Flertal försenade projekt bla fick ny strategi utarbetas vid arbete i lägenheter under pandemin. Fler överklagade upphandlingar.
<b>Summa</b>	<b>+187</b>	

## Skulder

Totala skulder prognostiseras till 8 834 mnkr vid årets slut, varav låneskulder utgör 8 150 mnkr. Låneskulderna 2019-12-31 uppgick till 7 059 mnkr. Prognostiserat behov av nyupplåning netto är därmed 1 091 mnkr baserat på bedömd investeringsvolym för året. Budgeterad nivå var 1 250 mnkr.

## Antal och ytor

Antalet lägenheter prognostiseras till 27 406 vid årets slut och totalytan till 1 851 738 kvm.

202 lägenheter tillkommer under året genom nyproduktion och konverteringar, varav 64 lägenheter på Torpagatan, 61 lägenheter i kvarteret Makrillen, 30 lägenheter på Hogenskildsgatan, 28 lägenheter på Titteridamm samt 19 lägenheter genom konvertering av lokal till lägenhet.

Ytterligare 9 lägenheter tillkommer i kvarteret Makrillen via lokalkontrakt BmSS (Bostad med Särskild Service).

## Antal anställda

Antal tillsvidareanställda prognostiseras till 292 vid årets slut, vilket är en nettoökning med 7 anställda under året. Tillkommande tjänster är tre fastighetsförvaltare, en nyproduktionsansvarig, en utvecklingschef till distrikt Angered, en koordinator till ”Mötesplats Hjällbo” samt en IT-strateg.