

Budget 2021

Sammanfattning

- Budgeten rymmer satsningar gentemot särskilt utsatta områden om 433 mnkr i enlighet med fastställda strategidokument avseende superförvaltning och stadsutveckling i Hjällbo, Lövgärdet, Biskopsgården samt Frölunda Torg.
- Budgeten ger ett kassaflöde om 180,3 mnkr.
- Budgeterat helårsresultat efter finansnetto uppgår till 45,6 mnkr.
- Underhåll och investeringar gentemot befintligt bestånd uppgår till 988 mnkr.
- Total investeringsvolym budgeteras till 1 904 mnkr.
- Nyupplåningsbehovet beräknas till 1 200 mnkr.
- Antal tillkommande lägenheter under året är 806.
- Antal anställda beräknas uppgå till 314 vid årets slut.

Budgetmål mnkr	Budget 2021	Prognos 3 2020	Utfall 2019
Kassaflöde* inklusive extra satsningar i särskilt utsatta områden	180	-	-
Kassaflöde* exklusive extra satsningar i särskilt utsatta områden	613	464	482

*) exklusive nyproduktion

Resultaträkning mnkr	Budget 2021	Prognos 3 2020	Avvikelse BU/P3	Utfall 2019
Intäkter	2 356	2 233	123	2 167
Driftkostnader	-1 015	-907	-108	-886
Fastighetsavgift/skatt	-53	-51	-2	-48
Underhåll	-505	-410	-95	-319
Driftöverskott	783	865	-82	914
Avskrivningar	-478	-455	-23	-449
Bruttoresultat	305	410	-105	465
Centrala kostnader	-62	-59	-3	-51
Övriga intäkter o kostnader	5	4	1	3
Finansnetto	-92	-85	-7	-91
Operativt resultat	156	270	-114	326
Jämförelsestörande poster	-110	12	-122	-95
Resultat efter finansnetto	46	282	-236	231

Driftkostnader mnkr	Budget 2021	Prognos 3 2020	Avvikelse BU/P3	Utfall 2019
Värme	-181	-168	-13	-162
El	-47	-47	0	-54
Vatten	-81	-77	-4	-72
Avfall	-67	-61	-6	-60
Summa taxebundet	-376	-353	-23	-348
Fastighetsskötsel	-264	-207	-57	-201
Reparationer	-112	-120	8	-123
Driftadministration	-208	-159	-49	-151
Övriga driftkostnader	-55	-68	13	-63
Summa driftkostnader exkl taxebundet	-639	-554	-85	-538
Summa driftkostnader	-1 015	-907	-108	-886

Investeringar mnkr	Budget 2021	Prognos 3 2020	Avvikelse BU/P3	Utfall 2019
Förvärv mark	-62	-135	73	0
Nyproduktion	-1 200	-1 316	116	-816
Konvertering av lokaler till lägenheter	-137	-37	-100	-20
Investeringar i befintligt bestånd	-484	-292	-192	-320
Investering i solel	-9	-10	1	-7
Maskiner och inventarier	-12	-9	-3	-6
S:a Investeringar	-1 904	-1 799	-105	-1 169

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd mnkr	Budget 2021	Prognos 3 2020	Avvikelse BU/P3	Utfall 2019
Underhåll	-505	-410	-95	-319
Investeringar befintligt bestånd	-484	-292	-192	-320
S:a Underhåll och investeringar i befintligt bestånd	-989	-702	-287	-639

Balansräkning mnkr	Budget 2021-12-31	Prognos 3 2020-12-31	Utfall 2019-12-31
<i>Tillgångar</i>			
Anläggningstillgångar	16 028	14 742	13 388
Omsättningstillgångar	67	67	69
S:a Tillgångar	16 095	14 809	13 457
<i>Eget kapital och skulder</i>			
Eget kapital	5 312	5 266	4 984
Obeskattade reserver	57	76	76
Avsättningar	638	633	624
Skulder	10 088	8 834	7 773
S:a eget kapital och skulder	16 095	14 809	13 457

Nyckeltal	Budget 2021	Prognos 3 2020	Utfall 2019
Soliditet, %	33,3	36,0	37,5
Kassaflöde exkl nyproduktion, mkr	180	464	482
Nettoförändring av låneskuld, mkr	1 200	1 091	313
Genomsnittlig finansieringskostnad, %	1,27	1,30	1,47
Vakansgrad lägenheter, %	0,1	0,1	0,2
Vakansgrad lokaler, %	8,5	8,4	6,8
Lägenheter, antal	28 212	27 406	27 205
Total yta genomsnittlig, kvm	1 870 222	1 843 989	1 830 050
Total yta vid årets slut, kvm	1 899 282	1 851 738	1 839 959
Antal anställda	314	292	285

Kommentarer

Kommentarerna avser jämförelse mellan budget 2021 och prognos 3 2020.

Intäkter

Intäkter budgeteras totalt till 2 356 mnkr, vilket är en ökning med 123 mnkr jämfört med prognos för 2020. Ökningen består av högre intäkter för bostäder 114 mnkr, högre lokalintäkter 4,5 mnkr, högre intäkter parkeringsplatser 4 mnkr samt högre förvaltningsintäkter 0,5 mnkr.

Högre intäkterna för bostäder förklaras av budgeterad hyreshöjning (1,8%) 38 mnkr, helårseffekt av 2020 års hyreshöjning 12 mnkr, tillkommande intäkter i nyproduktion 43 mnkr, tillkommande intäkter vid ombyggnad, konverteringar och tillval 10 mnkr samt ett lägre hyresbortfall 11 mnkr.

Tillkommande intäkter inom nyproduktion avser Torpa, Mandolingatan, kvarteret Makrillen, Titteridamm samt nya Kviberghuset.

De högre lokalintäkter 4,5 mnkr, förklaras av budgeterad hyreshöjning 0,5 mnkr, tillkommande intäkter i nyproduktion 4,5 mnkr, lägre rabatter 2 mnkr samt högre kostnader för outhyr -2,5 mnkr.

De högre parkeringsintäkterna, 4 mkr, förklaras av budgeterad hyreshöjning 0,5 mnkr, tillkommande parkeringsplatser inom nyproduktion 3 mnkr samt ett lägre hyresbortfall 0,5 mnkr.

Förvaltningsintäkternas ökning om 0,5 mnkr beror på högre intäkter Framtidens Bredband.

Driftkostnader

Driftkostnader budgeteras till -1 015 mnkr, vilket är -108 mnkr högre kostnader än prognos för 2020.

I budget 2020 har vi räknat med följande taxejusteringar: värme 2,9%, el -3% (taxesänkning), vatten 5,5% och avfallshantering 10%. Den allmänna prisökningen är satt till 2%.

Inom taxebundet avviker värme -13 mnkr vilket förklaras av att budget upprättas enligt ett normalår, effekter av förbrukningsbesparande åtgärder, tillkommande nyproduktion samt taxehöjning. El budgeteras 0,5 mnkr lägre än prognos för 2020 vilket förklaras av taxesänkning, lägre förbrukning till följd av energibesparande åtgärder samt tillkommande lägenheter inom nyproduktion. Vatten avviker -4 mnkr till följd av prisökning i kombination med en något lägre förbrukning genom besparingsåtgärder samt tillkommande nyproducerade lägenheter. Avfall avviker -6 mnkr vilket främst förklaras av taxehöjning.

Kostnader för fastighetsskötsel ökar med -57 mnkr och inkluderar satsningar i särskilt utsatta områden med -39 mnkr. Resterande ökning -18 mnkr förklaras av allmän prisökningen, högre personalrelaterade kostnader, högre kostnader för städ och bevakning samt att kostnader för OVK omklassificerats till fastighetsskötsel från underhåll.

Reparationskostnaderna bedöms minska med 8 mnkr till följd av utförda underhållsåtgärder i främst badrum samt att reparationsåtgärder i högre utsträckning planeras att utföras i egen regi.

Driftsadministration ökar med -49 mnkr och inkluderar satsningar i särskilt utsatta områden med -42 mnkr. Resterande ökning -7 mnkr förklaras av högre personalrelaterade kostnader samt något högre konsultkostnader främst till följd av IT-projekt såsom boendeapp.

Övriga driftskostnader är 13 mnkr lägre än prognos för 2020. Satsningar i särskilt utsatt områden ingår i budgeten med -8 mnkr. Resterande förändring +21 mnkr förklaras framförallt av lägre kostnader för försäkringsskador i kombination med tillkommande kostnader för trygghetsgrupp i Backa, något högre kostnader för hyresgästaktiviteter samt höjning av tomträttsavgifter.

Fastighetsavgift/skatt

Fastighetsavgift/skatt budgeteras till -53 mnkr och är -2 mnkr högre än prognos för 2020. Beräkning är gjord utifrån den allmänna fastighetstaxeringen, bedömd ökning av prisbasbeloppet och den kommunala avgiften. Ökningen beror främst på tillkommande fastigheter.

Underhåll

Kostnader för underhåll budgeteras till -505 mnkr och inkluderar satsningar i särskilt utsatta områden om -167 mnkr.

Prioriterat är underhåll på byggnadens regnkappa, våtrum och installationer och hänsyn tas till lagkrav och säkerhetsfrågor.



Avskrivningar

Avskrivningar budgeteras till -478 mnkr, vilket är -23 mnkr högre än prognos för 2020. Skillnaden förklaras av högre avskrivningar på grund av tillkommande investeringar i kombination med lägre avskrivningar till följd av fullt avskrivna anläggningar.

Centrala kostnader

Centrala kostnader budgeteras till -62 mnkr, varav koncernledningsarvode ingår med -24 mnkr och arvode till Framtidens Byggutveckling med -19 mnkr.

Ökningen jämfört med prognos 2020, -3 mnkr, förklaras främst av ett högre koncernledningsarvode kopplat till satsningar i särskilt utsatta områden.

Övriga intäkter och kostnader

Övriga intäkter och kostnader budgeteras till 5 mnkr vilket är i nivå med 2020.

Finansnetto

Finansnettot budgeteras till -92 mnkr vilket är -7 mnkr högre än prognos för 2020 och beror på en högre lånevolym, högre lånekostnader via Framtiden samt en högre aktiverad ränta till följd av en högre investeringsvolym.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden är 1,27 % i budget 2021 (1,30% prognos 3 2020).

Jämförelsestörande poster

Budget 2021 innefattar bedömda nedskrivningar i nyproduktionsprojekt om -110 mnkr i följande projekt; Selma/Litteraturgatan etapp A -102,5 mnkr samt Selma/Litteraturgatan etapp B -7,4 mnkr.

Några övriga jämförelsestörande poster har ej medtagits i budget 2021.

Resultat efter finansnetto

Resultat efter finansnetto budgeteras till 45,6 mnkr och innefattar kostnader för satsningar i särskilt utsatta områden med -258 mnkr.

Investeringar

Totala investeringarna budgeteras till 1 904 mnkr och innefattar kostnader för satsningar i särskilt utsatta områden med 175 mnkr. Nyproduktion ingår med 1 200 mnkr.

Investeringar i fastigheter skall enligt koncernens mål i genomsnitt ge en nominell avkastning på 5% och följs löpande under året.



Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår till 989 mnkr varav satsningar i särskilt utsatta områden ingår med 342 mnkr i enlighet med fastställda strategiplaner.

Exkluderas satsningar i särskilt utsatta områden uppgår underhåll och investeringar i befintligt bestånd till 647 mnkr, vilket är 55 mnkr lägre än motsvarande i prognos för 2020 och förklaras av att prioriteringar gjorts för att skapa utrymme för satsningarna i särskilt utsatta områden.

Skulder

Totala skulder 2021-12-31 budgeteras till 10 088 mnkr, varav låneskulder utgör 9 350 mnkr.

Baserat på den budgeterade investeringsvolymen är behovet av nyupplåning beräknat till 1 200 mnkr i budget 2021.

Antal och ytor

Antalet lägenheter beräknas till 28 212 per 2021-12-31, vilket är ett tillskott med 806 lägenheter under året.

De tillkommande lägenheterna är inom nyproduktion Mandolingatan 373 lägenheter, Torpagatan 106 lägenheter, Titteridamm 98 lägenheter, Beväringsgatan 83 lägenheter, kvarteret Makrillen 61 lägenheter, Ättehögsgatan 12 lägenheter, påbyggnad Hogenskildsgatan 30 lägenheter och konvertering av lokaler 64 lägenheter.

Genomsnittlig totalyta 2021 beräknas till 1 870 222 kvm.

Antal anställda

Antal anställda beräknas till 314 per 2021-12-31, vilket är en nettoökning med 22 anställda under året.

De tillkommande tjänsterna är i huvudsak kopplat till satsningen i särskilt utsatta områden och avser trygghetsvärdar, arbetsledare för trygghetsvärdar och utvecklingsledare samt trygghetsvärdar i Backa.