

Årsbokslut 2020

Resultat efter finansnetto uppgår till 305 mnkr och årets resultat till 87 mnkr.

Kassaflöde före nyproduktion uppgår till 465 mkr, vilket följer prognos för året. Det högre kassaflödet gentemot budget förklaras främst av tidsförskjutna projekt inom befintligt bestånd.

mnkr	Utfall 2020	Prognos 3 2020	Budget 2020	Utfall 2019
Kassaflöde före nyproduktion	465	464	280	482

Resultaträkning mnkr	Utfall 2020	Prognos 3 2020	Avvikelse Utfall/P3	Budget 2020	Utfall 2019
Intäkter	2 234	2 233	1	2 251	2 167
Driftkostnader	-908	-907	-1	-897	-886
Fastighetsavgift/skatt	-50	-51	1	-50	-48
Underhåll	-411	-410	-1	-373	-319
Driftöverskott	865	865	0	931	914
Avskrivningar	-454	-455	1	-451	-449
Bruttoresultat	411	410	1	480	465
Centrala kostnader	-56	-59	3	-59	-51
Övriga intäkter o kostnader	6	4	2	2	3
Finansnetto	-84	-85	1	-82	-91
Operativt resultat	277	270	7	341	326
Jämförelsestörande poster	28	12	16	-76	-95
Resultat efter finansnetto	305	282	23	265	231
Bokslutsdispositioner	-194	-	-	-	-199
Skatt	-24	-	-	-	-6
Årets resultat	87	-	-	-	26

Driftkostnader mnkr	Utfall 2020	Prognos 3 2020	Avvikelse Utfall/P3	Budget 2020	Utfall 2019
Värme	-156	-167	11	-182	-162
El	-46	-47	1	-49	-54
Vatten	-78	-78	0	-75	-72
Avfall	-60	-61	1	-63	-60
Summa taxebundet	-340	-353	13	-369	-348
Fastighetsskötsel	-207	-207	0	-214	-201
Reparationer	-138	-120	-18	-111	-123
Driftadministration	-153	-158	5	-162	-151
Övriga driftkostnader	-70	-69	-1	-41	-63
Summa driftkostnader exkl taxebundet	-568	-554	-14	-528	-538
Summa driftkostnader	-908	-907	-1	-897	-886

Investeringar mnkr	Utfall 2020	Prognos 3 2020	Avvikelse Utfall/P3	Budget 2020	Utfall 2019
Förvärv mark	-137	-135	-2	-19	0
Nyproduktion	-1 331	-1 316	-15	-1 449	-816
Konvertering lokaler till lägenheter	-34	-37	3	-29	-20
Investeringar i befintligt bestånd	-296	-292	-4	-545	-320
Investering i solel	-2	-10	8	-11	-7
Inventarier	-8	-9	1	-7	-6
Summa Investeringar	-1 808	-1 799	-9	-2 060	-1 169

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd mnkr	Utfall 2020	Prognos 3 2020	Avvikelse Utfall/P3	Budget 2020	Utfall 2019
Underhåll	-411	-410	-1	-373	-319
Investeringar befintligt bestånd	-296	-292	-4	-545	-320
Summa Underhåll och investeringar i befintligt bestånd	-707	-702	-5	-918	-639

Balansräkning mnkr	Utfall 2020-12-31	Prognos 3 2020-12-31	Budget 2020-12-31	Utfall 2019-12-31
<i>Tillgångar</i>				
Anläggningstillgångar	14 768	13 388	15 149	13 388
Omsättningstillgångar	76	69	69	69
S:a Tillgångar	14 844	13 457	15 218	13 457
<i>Eget kapital och skulder</i>				
Eget kapital	5 240	4 984	5 212	4 984
Obeskattade reserver	54	76	124	76
Avsättningar	648	624	606	624
Skulder	8 902	7 773	9 276	7 773
S:a eget kapital och skulder	14 844	13 457	15 218	13 457

Nyckeltal	Utfall 2020	Prognos 3 2020	Budget 2020	Utfall 2019
Soliditet, %	35,6	36,0	34,9	37,5
Justerad soliditet, %	64,0	-	-	65,2
Kassaflöde exkl nyproduktion, mnkr	465	464	280	482
Nettoförändring av låneskuld, mnkr	1 114	1 091	1 250	313
Genomsnittlig finansieringskostnad, %	1,29	1,30	1,21	1,47
Vakansgrad lägenheter, %	0,1	0,1	0,0	0,2
Vakansgrad lokaler, %	10,0	8,4	7,0	6,8
Lägenheter, antal	27 339	27 406	27 320	27 205
Antal fordonsplatser vid årets slut	13 993	14 141	13 221	13 206
Lägenhetsyta vid årets slut, kvm	1 742 107	1 745 710	1 741 123	1 733 953
Lokalarea vid årets slut, kvm	106 935	106 028	105 107	106 006
Total yta vid årets slut, kvm	1 849 042	1 851 738	1 846 230	1 839 959
Anställda, antal	294	292	278	285

Kommentarer till utfall 2020-12-31 gentemot Prognos 3

Intäkter

Totala intäkter uppgår till 2 234 mnkr vilket är i enlighet med prognos.

Inom intäkter avviker hyresintäkter med +1 mnkr vilket förklaras av ett högre hyresbortfall för avställda lägenheter i kombination med lägre rabatter än prognos för lokaler samt högre parkeringsintäkter.

Driftkostnader

Driftkostnader uppgår till -908 mnkr, vilket är -1 mnkr högre kostnader än prognos.

Taxebundna kostnader avviker totalt +13 mnkr och beror främst på lägre värmekostnader då årets sista månader har varit varmare än ett normalår +11 mnkr, lägre elförbrukning +1 mnkr och lägre avfallskostnader +1 mnkr. VA följer prognos.



Driftkostnader exklusive taxebundet avviker -14 mnkr jämfört med prognos, -18 mnkr, driftadministration +5 mnkr och övrig drift -1 mnkr. Fastighetsskötsel följer prognos.

Inom fastighetsskötsel är kostnader för trädgård, städ och bevakning högre vilket motverkas av lägre personalkostnader samt kostnader för vinterhållning.

Ökningen av reparationskostnader förklaras av högre kostnader för köpta tjänster som till stor del orsakats av vattenskadorna.

Lägre personalkostnader, lägre konsultkostnader samt lägre kostnad för projekt "Framtidens Hjällbo" förklarar avvikelser inom driftadministration.

Avvikelsen inom övrig drift beror på högre kostnader för skador samtidigt som driftkostnader för Framtidens Bredband, boinflytande samt hyres- och kundförluster är något lägre än prognos.

Fastighetsavgift/skatt

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

Underhåll

Underhåll uppgår till -411 mnkr vilket motsvarar 223 kr/kvm och följer prognos.

Avskrivningar

Avskrivningar uppgår till -454 mnkr och följer i stort prognos. Aktiveringstidpunkt för något projekt påverkar avskrivningarna med +1 mnkr.

Centrala kostnader

Centrala kostnader uppgår till -56 mnkr, vilket är +3 mnkr lägre än prognos vilket förklaras av lägre administrationsarvode till Framtiden Byggutveckling samt lägre koncerngemensamma FoU kostnader.

Kostnader för koncernledningsarvode samt administrationsarvode Framtidens Byggutveckling ingår med -38 mnkr.

Övriga intäkter och kostnader

Övriga intäkter och kostnader uppgår till +6 mnkr, vilket är +2 mnkr högre än prognos och beror på ersättning för sjuklönekostnader samt realisationsvinst vid försäljning av maskiner/inventarier.



Finansnetto

Finansnettot uppgår till -84 mnkr och är +1 mnkr lägre än prognos vilket förklaras av något högre aktiverad ränta samt något lägre räntekostnader.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgår till 1,29 %.

Jämförelsestörande poster

Jämförelsestörande poster uppgår till 28 mnkr och består av nedskrivningar -110 mnkr samt återföring av tidigare nedskrivningar +136 mnkr.

Avvikelse mot prognos förklaras av justerade nedskrivningar och återföringar i pågående nyproduktionsprojekt.

Nedskrivningar uppgår till -110 mnkr och är gjorda i pågående nyproduktionsprojekten Titteridamm -106 mnkr och Selma/Litteraturgatan -4 mnkr. Återförda nedskrivningar uppgår till 136 mnkr och är gjorda i pågående nyproduktionsprojekt Mandolingatan 104 mnkr, Makrillen 8 mnkr, Beväringsgatan 12 mnkr och Wadköpingsgatan 2 mnkr samt i färdigställd nyproduktion Adventsvägen 10 mnkr.

Bokslutsdispositioner

Bokslutsdispositioner uppgår till -194 mnkr och består av upplösning av periodiseringsfond +19 mnkr, upplösning av överavskrivningar +3 mnkr samt lämnat skattemässigt koncernbidrag -216 mnkr.

Skatt

Årets skatt uppgår till -24 mnkr och består av aktuell skatt 0 mnkr samt uppskjuten skatt -24 mnkr. Uppskjuten skatt har omräknats till kommande års beslutade skattesats.

Resultat

Årets resultat uppgick till +87 mnkr.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Det koncernbidrag som lämnats till moderbolaget om 216 mnkr och vidare till Stadshus är i syfte att resultat- och skatteutjämna i Stadshuskoncernen – i enlighet med skrivning i Stadshus Ägardirektiv 2 kap 16§. Koncernbidraget har inte inneburit någon formell värdeöverföring då bolaget erhållit kompensation med aktieägartillskott reducerat med beaktad skatteeffekt, 170 mnkr. Transaktionen netto har därmed inte någon effekt på eget kapital.

Investeringar

De totala investeringarna uppgår till -1 808 mnkr och följer i stort prognos.

Nyproduktionsprojekt avviker -15 mnkr och beror främst på tidsförskjutningar i projekt.



Investeringar inom befintligt bestånd avviker totalt 4 mnkr. Projekt Lövgärdet etapp 4, Hogenskildsgatan samt Zackrissonsgatan har högre kostnader medan OVK Beväringsgatan samt projekt Banérsgratan och tillval har lägre kostnader.

Investeringar i solex är lägre än prognos, 8 mnkr, vilket beror på tidsförskjutning av projekt samt nekat bygglov för ett planerat projekt.

Avvikelsen för konvertering av lokal till lägenhet förklaras av lägre upparbetning på grund av tidsförskjutning, 3 mnkr.

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår till -707 mnkr vilket motsvarar 384 kr/kvm. År 2019 var nivån 353 kr/kvm.

Skulder

Totala skulder uppgick till 8 902 mnkr vid årets slut. Av dessa utgör låneskulder 8 173 mnkr. Årets nyupplåning uppgick till 1 114 mnkr.

Eget kapital, balansomslutning och soliditet

Det egna kapitalet uppgick per bokslutsdatum till 5 240 mnkr och balansomslutningen till 14 844 mnkr.

Den synliga soliditeten uppgick till 35,6%. Per 2019-12-31 var soliditeten 37,5%.

Marknadsvärde och justerad soliditet

Fastigheternas värde beräknas genom Datschas värderingsverktyg som ska spegla marknadsvärdet, det vill säga det mest sannolika priset på varje fastighet vid en tänkt försäljning. Enligt värderingsmodellen uppgår fastigheternas marknadsvärde per bokslutsdatum till 43,6 mdr inklusive pågående ny- och ombyggnation, vilket överstiger fastigheternas bokförda värde med 28,9 mdr. Marknadsvärdet ökade med 6,2% jämfört med 2019 och förklaras främst av sänkta avkastningskrav. Den justerade soliditeten uppgick till 64,0%.

Antal och ytor

Antalet lägenheter uppgick till 27 339 vid årets slut.

Under 2020 färdigställdes totalt 119 lägenheter genom nyproduktion, varav i kvarteret Makrillen/Gamlestaden 61, Hogenskildsgatan/Lunden 30 och Titteridamm/Angered Centrum 28.

Genom att konvertera lokaler till lägenheter tillkom 16 lägenheter under året.

Registerunderhåll har inneburit att 1 lägenhet omdefinierats till lokalkontrakt.



Dessutom har 9 lägenheter färdigställdes för särskilt boende. Dessa definieras som lokalkontrakt.

Totalyta vid årets slut uppgår till 1 849 042 kvm.

Antal anställda

Antal tillsvidareanställda uppgick till 294 vid årets slut, vilket är en nettoökning med 9 anställda under året.