

Prognos 1 2021

Kassaflöde före nyproduktion uppgår till 231 mnkr att jämföra med budgeterat kassaflöde om 180 mnkr. Det förbättrade kassaflödet förklaras främst av att vissa åtgärder i särskilt utsatta områden tidsförskjuts i avvaktan på beslut om eventuell bolagsbildning gällande fastigheterna vid Frölunda Torg samt i Biskopsgården.

Resultaträkning mnkr	Prognos 1 2021-12-31	Budget 2021-12-31	Avvikelse P1 / BU	Utfall 2020-12-31
Intäkter	2 350	2 356	-6	2 234
Driftkostnader	-1 003	-1 015	12	-908
Fastighetsavgift/skatt	-54	-53	-1	-50
Underhåll	-494	-505	11	-411
Driftöverskott	799	783	16	865
Avskrivningar	-473	-478	5	-454
Bruttoresultat	326	305	21	411
Centrala kostnader	-60	-62	2	-56
Övriga intäkter o kostnader	5	5	0	6
Finansnetto	-89	-92	3	-84
Operativt resultat	182	156	26	277
Jämförelsestörande poster	-111	-110	-1	28
Resultat efter finansnetto	71	46	25	305
Kassaflöde före nyproduktion	231	180	51	465

Investeringar mnkr	Prognos 1 2021	Budget 2021	Avvikelse P1 / BU	Utfall 2020
Förvärv mark	-88	-62	-26	-137
Nyproduktion	-1 068	-1 200	132	-1 331
Konvertering lokaler till lägenheter	-114	-137	23	-34
Investeringar i befintligt bestånd	-451	-484	33	-296
Investering i solel	-13	-9	-4	-2
Inventarier	-14	-12	-2	-8
S:a Investeringar	-1 748	-1 904	156	-1 808

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd mnkr	Prognos 1 2021	Budget 2021	Avvikelse P1 / BU	Utfall 2020
Underhåll	-494	-505	11	-411
Investeringar befintligt bestånd	-451	-484	33	-296
S:a Underhåll och investeringar i befintligt bestånd	-945	-989	44	-707

Kommentarer gentemot budget

Hysesintäkter

Hysesförhandlingen om 2021 års hyror var ej slutförd vid prognostillfället vilket innebär att budgeterad hyresförändring ligger kvar i prognosen.

Intäkterna är justerade för framflyttad inflyttning i Torpa, - 6 mnkr.

Driftkostnader

Driftkostnader är justerade med 12 mnkr, varav värme +1,4 mnkr, fastighetsskötsel +3,5 mnkr, reparationer -7,5 mnkr och övrig fastighetsdrift +6,6 mnkr.

Justeringen inom värme beror på ej medtagna energibesparande åtgärder i budget på ett distrikt.

Avvikelsen inom fastighetsskötsel förklaras av att vissa budgeterade åtgärder i särskilt utsatta områden har förskjutits i tid i avvaktan på beslut om en eventuell bolagsbildning.

De högre reparationskostnaderna förklaras av en omklassificering mellan reparationer och övrig drift samt högre bedömda VA-skador på ett distrikt än budgeterat.

Justeringen av övriga driftkostnader hänför sig främst till omklassificering till reparation och underhåll till följd av höjt gränsdragningsbelopp för försäkringsskador till 1 mnkr (tidigare 0,250 mnkr)

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsskatt/avgift är justerad med -1 mnkr främst till följd av högre uppräkningsstal för takbelopp.

Underhåll

Underhållskostnader är justerade med +11 mnkr.

Justeringen beror på en lägre underhållsnivå i särskilt utsatta områden +20 mnkr i kombination med utökat underhåll på några distrikt -6 mnkr och omklassificering av skador från övrig drift -3 mnkr.

Avskrivningar

Avskrivningar är justerat med +5 mnkr till följd av ändrad tidpunkt för aktivering av nyproduktion.



Centrala kostnader

Centrala kostnader är justerat med +2 mnkr då arvode för moderbolagets kostnader kopplat till särskilt utsatta områden utgått.

Finansnetto

Finansnetto är justerat -4 mnkr till följd av högre räntekostnader -3 mnkr i kombination med högre kostnader för nyupplåning -1 mnkr.

Jämförelsestörande poster

Nedskrivningar är justerade -1 mnkr gällande en högre bedömd nedskrivning i ett av nyproduktionsprojekten.

Investeringar

Investeringar prognostiseras till 1 748 mnkr vilket är 156 mnkr lägre än budget.

Den något lägre prognosen för nyproduktion är i enlighet med uppgifter från Framtidens Byggutveckling.

Justeringen av förvärv avser exploateringsbidrag för Framtiden Byggutvecklings projekt Selma/Litteraturgatan 26,4 mnkr och 0,1 mnkr avseende Gamlestaden 20:21.

Nivån på investeringar i befintligt bestånd är justerat inom projekt i särskilt utsatta områden i Hjällbo och Biskopsgården samt förskjutningar i främst projekt Lövgärdet etapp 4 och OVK Beväringsgatan.

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd prognostiseras till 945 mnkr.

Antal och ytor

Antalet lägenheter vid årets slut prognostiseras till 28 111, bostadsyta till 1 786 879 kvm, lokalytan till 107 989 kvm och den totala ytan till 1 894 868 kvm.

Antalet tillkommande bostäder under året är 772 i prognos.

Antal tillsvidareanställda

Antalet tillsvidareanställda vid årets slut prognostiserats till 322 vilket är en ökning med 8 tillsvidareanställda jämfört med budget.