

**Resultat- & kassaflödesräkning**

mnkr	Prognos 2	Prognos 1	Avvikelse
	Ack. 2112	Ack. 2112	
Hysesintäkter	1 526,4	1 524,1	2,3
Förvaltningsintäkter	36,5	36,5	0,0
<b>Totala intäkter</b>	<b>1 562,9</b>	<b>1 560,6</b>	<b>2,3</b>
Driftskostnader	-717,3	-725,9	8,6
Fastighetsskatt	-32,4	-32,4	0,0
Centrala kostnader	-49,8	-49,9	0,1
<b>Driftsöverskott</b>	<b>763,4</b>	<b>752,4</b>	<b>11,0</b>
Övriga rörelseposter	1,0	1,0	0,0
Underhållskostnader	-358,8	-400,2	41,4
Avskrivningar	-270,7	-273,0	2,3
Jämförelsestörande poster	0,0	0,0	0,0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>134,9</b>	<b>80,2</b>	<b>54,7</b>
Finansnetto	-67,4	-67,4	0,0
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>67,5</b>	<b>12,8</b>	<b>54,7</b>
<b>Kassaflöde e. UH/investering i bb och övr. investeringar</b>	<b>-20,9</b>	<b>-55,7</b>	<b>34,8</b>

***Kommentar***

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 67,5 mnkr vilket är 54,7 mnkr högre jämfört med budget. De största avvikelserna beror på justeringar i särskilt utsatta områden med 24,7 mnkr och en förskjutning mellan kostnadsfört underhåll och investeringar med 18,7 mnkr.

Hysesintäkter har ökat med 2,3 mnkr till följd av högre intäkter avseende bostäder med 2,0 mnkr samt mindre justeringar för fordonsplatser och lokaler.

Driftskostnader minskar med sammanlagt 8,6 mnkr enligt specifikation på nästa sida.

Underhållskostnader är 41,4 mnkr lägre. Förskjutning mellan kostnadsfört underhåll och investering ger 18,7 mnkr lägre kostnader. Underhåll i särskilt utsatta områden är 8,6 mnkr lägre till följd av omklassifiering till investering samt 8,5 mnkr lägre på grund av tidsförskjutningar. Därutöver är underhållskostnader 5,0 mnkr lägre till följd av tidsförskjutningar på grund av Corona.

Avskrivningar är 2,3 mnkr lägre till följd av tidsförskjutning i ombyggnation, investeringsstöd samt lägre utrangeringar.

Kassaflödet har förbättrats med 34,8 mnkr och uppgår till -20,9 mnkr.

Extrasatsningar i särskilt utsatta områden försämrar kassaflödet med 173,4 mnkr. Exklusive dessa satsningar uppgår kassaflödet till 152,5 mnkr. Framtidens kassaflödeskrav exklusive extrasatsningar uppgår till 140,0 mnkr.

**Resultat- & kassaflödesräkning**

mnkr	Prognos 2	Prognos 1	Avvikelse
	Ack. 2112	Ack. 2112	
<b>Driftskostnader</b>			
Värme	-136,7	-139,7	3,0
El o gas	-34,3	-33,8	-0,5
VA	-53,8	-53,3	-0,5
Avfall/renhållning	-41,2	-41,2	0,0
Fastighetsskötsel	-190,3	-195,1	4,8
Reparationer	-59,4	-60,0	0,6
Driftsadministration	-136,0	-136,0	0,0
Övrigt	-65,6	-66,8	1,2
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-717,3</b>	<b>-725,9</b>	<b>8,6</b>

**Kommentar**

Totala driftskostnader minskar med sammanlagt 8,6 mnkr.

Värmekostnader minskar med 3,0 mnkr till följd av lägre utfall första kvartalet. Resterande år baseras på normalår.

El och vatten ökar med 0,5 mnkr vardera på grund av högre utfall första kvartalet.

Fastighetsskötsel är sammanlagt 4,8 mnkr lägre och avser satsning i särskilt utsatta områden. Av denna justering avser 4,6 mnkr Bergsjön som en effekt av uteblivna anställningar och framflyttade arbeten. Resterande 0,8 mnkr avser Tynnered och beror på lägre personalkostnader.

Reparationer är 0,6 mnkr lägre och beror på lägre kostnader i Tynnered på grund av tidsförskjutningar.

Övriga driftskostnader är 1,2 mnkr lägre. Framflyttade rekryteringar i särskilt utsatta områden ger lägre kostnader om 1,8 mnkr. Därutöver kommer flera mindre justeringar och något högre försäkringskostnader till följd av sänkt beräknad försäkringsersättning från Göta Lejon.

**Prognos 2 2021**
**Investeringar**

mnr	Prognos 2	Prognos 1	Avvikelse
	Ack. 2112	Ack. 2112	
<b>INVESTERINGAR</b>			
- i befintligt bestånd	385,8	368,2	17,6
- i konverteringar	92,5	86,0	6,5
- i solelssatsning	10,0	10,0	0,0
- i nyproduktion	539,6	515,9	23,7
- i förvärv	9,1	1,3	7,9
- i övrigt	4,0	4,0	0,0
<b>Totala investeringar</b>	<b>1 041,0</b>	<b>985,4</b>	<b>55,7</b>

**Kommentar**

Totala investeringar beräknas uppgå till 1 041,0 mnr vilket är 55,7 mnr högre än prognos 1. Investeringar i befintligt bestånd har ökat med 17,6 mnr. Förändringen är dels en effekt av förskjutning mellan kostnadsfört underhåll och investering med 18,7 mnr, dels en ökning av Gärdås etapp 4 med 5,0 mnr. Dessutom förändras volymerna i särskilt utsatta områden. Bergsjön ökar med 8,6 mnr som en effekt av förskjutning mellan kostnadsfört underhåll och investering medan Tynnered minskar med 15,0 mnr på grund av tidsförskjutningar.

Konverteringar ökar med 6,5 mnr då fler konverteringsprojekt tillkommit under året.

Nyproduktion är 23,7 mnr högre och beror främst på Fjällbo Park och Selma stad.

Förvärv ökar till 9,1 mnr och avser Guldmuntsgatan/Högsbo Bogemenskap.

Tillkommande lägenheter i nyproduktion uppgår till 227 st fördelat på Fjällbo Park, Sisjödalen, Järnmyntsgatan och Selma 1. Konverteringar av lokal till lägenhet i befintligt bestånd uppgår till 54 st, varav 44 st på Kustgatan.

**Balansräkning**

mnr	Prognos 2	Prognos 1	Utfall
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Anläggningstillgångar	9 426,9	9 288,6	8 568,1
Omsättningstillgångar	53,3	53,3	54,4
<b>Summa tillgångar</b>	<b>9 480,2</b>	<b>9 341,9</b>	<b>8 622,5</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	2 032,1	1 977,6	1 964,8
Obeskattade reserver	41,9	41,9	41,9
Avsättningar	256,6	256,6	256,7
Låneskulder (räntebärande)	6 647,1	6 582,4	5 856,4
Rörelseskulder (ej räntebärande)	502,5	483,4	502,7
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>9 480,2</b>	<b>9 341,9</b>	<b>8 622,5</b>
<b>Soliditet, %</b>	<b>21,8</b>	<b>21,5</b>	<b>23,2</b>

**Kommentar**

Utgående låneskuld uppgår till 6 647,1 mnr, en ökning med 64,7 mnr. Soliditeten ökar till 21,8 %.