

Delårsbokslut 2021-03-31

Sammanfattning

Resultat efter finansnetto uppgick till 58 mnkr och periodens resultat efter antagen skatt till 46 mnkr.

Kassaflöde exklusive nyproduktion uppgick till 117 mnkr per den 31 mars. Det högre kassaflödet gentemot prognos, +101 mnkr, förklaras av en lägre upparbetning av underhåll och investeringar inom befintligt bestånd +96 mnkr, lägre driftskostnader +10 mnkr, lägre övriga investeringar +3 mnkr samt lägre intäkter -8 mnkr då hyresförhandlingen ej avslutats.

Restriktioner på grund av Corona har medfört tidsförskjutning av vissa projekt. Vidare har vissa åtgärder flyttats fram i avvaktan på beslut om en eventuell bolagisering av två av de särskilt utsatta områdena, Biskopsgården samt Frölunda torg/Tynnered, vilket främst påverkat driftkostnaderna.

Resultaträkning mnkr	Utfall 21-03-31	Prognos 1 21-03-31	Avvikelse	Utfall 20-03-31
Intäkter	571	579	-8	552
Driftkostnader	-275	-285	10	-249
Fastighetsavgift/skatt	-13	-13	0	-12
Underhåll	-71	-100	29	-73
Driftöverskott	212	181	31	218
Avskrivningar	-113	-114	1	-111
Bruttoresultat	99	67	32	107
Centrala kostnader	-15	-15	0	-15
Övriga intäkter o kostnader	0	0	0	0
Finansnetto	-21	-21	0	-21
Operativt resultat	63	31	32	71
Jämförelsestörande poster	-5	-13	8	-24
Resultat efter finansnetto	58	18	40	47
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-
Skatt	-12	-	-	-10
Periodens resultat	46	-	-	37
Kassaflöde exkl nyproduktion	117	16	101	122

Driftkostnader mnkr	Utfall 21-03-31	Prognos 1 21-03-31	Avvikelse	Utfall 20-03-31
Värme	-82	-78	-4	-67
El	-13	-13	0	-13
Vatten	-21	-20	-1	-19
Avfallshantering	-16	-17	1	-14
S:a taxebundna kostnader	-132	-128	-4	-113
Fastighetsskötsel	-54	-65	11	-47
Reparationer	-39	-30	-9	-34
Driftadministration	-41	-50	9	-35
Övrig drift	-9	-12	3	-20
S:a drift exkl taxebundet	-143	-157	14	-136
Summa driftkostnader	-275	-285	10	-249

Investeringar mnkr	Utfall 21-03-31	Prognos 1 21-03-31	Avvikelse	Utfall 20-03-31
Förvärv mark	0	-19	19	0
Nyproduktion	-242	-295	53	-355
Konvertering	-15	-20	5	-9
Befintligt bestånd	-70	-137	67	-67
Solel	0	0	0	-1
Inventarier	0	-3	3	-2
S:a Investeringar	-327	-474	147	-434

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd mnkr	Utfall 21-03-31	Prognos 1 21-03-31	Avvikelse	Utfall 20-03-31
Underhåll	-71	-100	29	-73
Investeringar befintligt bestånd	-70	-137	68	-67
S:a Underhåll och investeringar i befintligt bestånd	-141	-237	96	-140

Balansräkning mnkr	Utfall 21-03-31	Utfall 20-03-31
<i>Tillgångar</i>		
Anläggningstillgångar	14 974	13 686
Omsättningstillgångar	78	120
S:a Tillgångar	15 052	13 806
<i>Eget kapital och skulder</i>		
Eget kapital	5 285	5 020
Obeskattade reserver	54	76
Avsättningar	649	652
Skulder	9 064	8 058
S:a eget kapital och skulder	15 052	13 806



Kommentarer

Intäkter

Totala intäkter uppgick till 571 mnkr vilket är -8 mnkr lägre än prognos för perioden.

Avvikelsen förklaras främst av att årets hyresförhandling inte är avslutad per 31 mars och därmed ingår inte någon hyreshöjning i utfallet för mars, -10 mnkr. Budgeterad genomsnittlig hyreshöjning är 1,8 procent för bostäder.

Förvaltningsintäkter är +2 mnkr högre än prognos till följd av högre fakturering till kund.

Driftkostnader

Driftkostnader uppgick till -275 mnkr, vilket totalt är +10 mnkr lägre kostnader än prognos.

Inom taxebundet avviker värme med -4 mnkr till följd av att perioden varit kallare än normalt. Kostnader för avfallshantering avviker +1 mnkr till följd av en lägre avfallsvolym. Kostnader för VA avviker -1 mnkr beroende på en högre förbrukning. Kostnaden för el följer prognos.

Avvikelsen inom fastighetsskötsel, +11 mnkr, beror främst på lägre kostnad avseende extrasatsning i särskilt utsatta områden (SUO) inklusive Frölunda torg +9 mnkr till följd av förskjutning i tid av till exempel lokal närvaro 24h och bevakning i avvaktan på eventuell bolagsbildning. Vidare lägre kostnad på grund av förskjutning i tid för OVK +2 mnkr, lägre kostnad för köpta tjänster +1 mnkr i kombination med högre kostnad vinterhållning -1 mnkr.

Kostnader för reparationer avviker -9 mnkr till följd av högre kostnad för köpta tjänster -6 mnkr, skador som har omklassificerats från övrig drift -2 mnkr och ny klassificering felavhjälpande underhåll -1 mnkr.

Övriga driftkostnader avviker +3 mnkr främst till följd av lägre kostnader i SUO avseende trygghetsvärdar.

Driftsadministration avviker +9 mnkr till följd av lägre kostnader i SUO till exempel för stadsutvecklare, utvecklingsledare, konsulter och utbildning Brf i avvaktan på eventuell bolagsbildning +7 mnkr och lägre personal- och konsultkostnader +2 mnkr.

Underhåll

Underhållskostnader uppgick till -71 mnkr och avviker +29 mnkr på grund av senarelagd projektstart på ett flertal projekt på distrikten varav projekt under uppstart kopplat till särskilt utsatta områden utgör +20 mnkr.

Fastighetsavgift/skatt

Fastighetsskatt följer prognos.



Avskrivningar

Avskrivningar uppgick till -113 mnkr och avviker +1 mnkr beroende på förskjutning av aktiveringstidpunkt i projekt samt mindre inköp av maskiner och inventarier än prognos.

Centrala kostnader

Centrala kostnader följer prognos.

Övriga intäkter och kostnader

Övriga intäkter och kostnader följer prognos.

Finansnetto

Finansnettot följer prognos. Genomsnittlig finansieringskostnad uppgick till 1,17%.

Jämförelsestörande poster

Jämförelsestörande poster uppgick totalt till -5 mnkr och består av nedskrivningar i nyproduktionsprojekt Litteraturgatan/Selma -14 mnkr, återföring av tidigare nedskrivningar i projekt Mandolingatan +6 mnkr samt realisationsvinst vid försäljning av mark till Egnahemsbolaget. Kålltorp 105:10 och Kålltorp 108:11 +3 mnkr.

Skatt

Periodens skatt uppgick till -12 mnkr och består av beräknad aktuell skatt samt uppskjuten skatt för perioden.

Investeringar

De totala investeringarna per 2021-03-31 uppgår till -327 mnkr, vilket är 147 mnkr lägre än prognos. Senarelagt markförvärv vid Litteraturgatan och Gamlestadsvägen, lägre investeringar inom befintligt bestånd till följd av tidsförskjutningar i projekten (bl a beroende på restriktioner kopplat till Corona) samt lägre investeringar inom nyproduktion förklarar avvikelsen.

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår till -141 mnkr vilket är +96 mnkr lägre än prognos för perioden. Avvikelsen förklaras främst av tidsförskjutningar i flertalet projekt bland annat beroende på Corona-restriktioner.



Skulder

Totala skulder uppgår till 9 064 mnkr, varav låneskulder utgör 8 440 mnkr. Vid årsskiftet uppgick låneskulder till 8 173 mnkr och periodens nyupplåning netto är därmed 267 mnkr.

Antal och ytor

Per 2021-03-31 uppgick antalet lägenheter till 27 396 och den totala ytan till 1 852 864 kvm. 57 lägenheter har tillskapats sedan årsskiftet, varav 42 inom nyproduktion i kvarteret Makrillen i Gamlestaden, 12 inom nyproduktion Hogenskildsgatan i Lunden samt 3 genom konvertering av lokaler till lägenheter.

Antal anställda

Antal tillsvidareanställda uppgick per 2021-03-31 till 297. Vid årsskiftet var antalet tillsvidareanställda 294.