

Prognos 2 2021

Sammanfattning

Resultat efter finansnetto uppgår till 187 mnkr i prognos 2 och kassaflöde exklusive nyproduktion till 310 mnkr.

Det högre kassaflödet gentemot prognos, +78 mnkr, förklaras av en lägre upparbetning av underhåll och investeringar inom befintligt bestånd +146 mnkr, lägre övriga investeringar +3 mnkr, förbättrat finansnetto +3 mnkr, högre driftkostnader -72 mnkr samt lägre intäkter -2 mnkr.

Omklassificering har gjorts av felavhjälpande underhåll i prognos 2 från underhåll till reparationer, 63 mnkr.

Årets hyresförhandling var ej avslutad vid upprättande av prognos 2 varför budgeterad hyresnivå för bostäder om 1,8% för hela året även antas i prognosen.

Restriktioner på grund av Corona har medfört tidsförskjutning av vissa projekt under året som påverkar årets upparbetning.

Extra satsningar i särskilt utsatta områden (SUO) har totalt justerats ned med 10 mnkr avseende drift och 37 mnkr avseende underhåll och investeringar jämfört med prognos 1.

Resultaträkning mnkr	Prognos 2 2021	Prognos 1 2021	Avvikelse P2/P1	Budget 2021	Utfall 2020
Intäkter	2 348	2 350	-2	2 356	2 234
Driftkostnader	-1 075	-1 003	-72	-1 015	-908
Fastighetsavgift/skatt	-54	-54	0	-53	-50
Underhåll	-390	-493	103	-505	-411
Driftöverskott	829	800	29	783	865
Avskrivningar	-472	-473	1	-478	-454
Bruttoresultat	357	327	30	305	411
Centrala kostnader	-60	-60	0	-62	-56
Övriga intäkter o kostnader	5	5	0	5	6
Finansnetto	-86	-89	3	-92	-84
Operativt resultat	216	183	33	156	277
Jämförelsestörande poster	-29	-111	82	-110	28
Resultat efter finansnetto	187	72	115	46	305
Kassaflöde exkl nyproduktion	310	232	78	180	465

Driftkostnader mnkr	Prognos 2 2021	Prognos 1 2021	Avvikelse P2/P1	Budget 2021	Utfall 2020
Värme	-183	-179	-4	-181	-156
El	-47	-47	0	-47	-46
Vatten	-81	-81	0	-81	-78
Avfall	-66	-67	1	-67	-60
Summa taxebundet	-377	-374	-3	-376	-340
Fastighetsskötsel	-259	-261	2	-264	-207
Reparationer	-187	-119	-68	-112	-138
Driftadministration	-201	-200	-1	-208	-153
Övriga driftkostnader	-51	-49	-2	-55	-70
Summa drift exkl taxebundet	-698	-629	-69	-639	-568
Summa driftkostnader	-1 075	-1 003	-72	-1 015	-908

Investeringar mnkr	Prognos 2 2021	Prognos 1 2021	Avvikelse P2/P1	Budget 2021	Utfall 2020
Förvärv mark	-79	-88	9	-62	-137
Nyproduktion	-1 008	-1 068	60	-1 200	-1 331
Konvertering	-89	-114	25	-137	-34
Befintligt bestånd	-408	-451	43	-484	-296
Solel	-13	-13	0	-9	-2
Inventarier och immateriella anl.tillg	-12	-14	2	-12	-8
S:a Investeringar	-1 609	-1 748	139	-1 904	-1 808

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd mnkr	Prognos 2 2021	Prognos 1 2021	Avvikelse P2/P1	Budget 2021	Utfall 2020
Underhåll	-390	-493	103	-505	-411
Investeringar befintligt bestånd	-408	-451	43	-484	-296
S:a Underhåll och investeringar i befintligt bestånd	-798	-944	146	-989	-707

Balansräkning mnkr	Prognos 2 2021-12-31	Prognos 1 2021-12-31	Budget 2021-12-31	Utfall 2020-12-31
<i>Tillgångar</i>				
Anläggningstillgångar	15 841	15 902	16 028	14 768
Omsättningstillgångar	73	73	67	76
S:a Tillgångar	15 914	15 975	16 095	14 844
<i>Eget kapital och skulder</i>				
Eget kapital	5 426	5 311	5 312	5 240
Obeskattade reserver	54	54	57	54
Avsättningar	648	646	638	648
Skulder	9 786	9 964	10 088	8 902
S:a eget kapital och skulder	15 914	15 975	16 095	14 844

Nyckeltal	Prognos 2 2021	Prognos 1 2021	Budget 2021	Utfall 2020
Soliditet, %	34,4	33,5	33,3	35,6
Kassaflöde exkl nyproduktion, mnkr	310	231	180	465
Nettoförändring av låneskuld, mnkr	877	1 027	1 200	1 114
Genomsnittlig finansieringskostnad, %	1,23	1,23	1,27	1,29
Vakansgrad lägenheter, %	0,0	0,0	0,1	0,1
Vakansgrad lokaler, %	8,7	8,4	8,5	10,0
Lägenheter, antal	27 982	28 111	28 212	27 339
Total yta vid årets slut, kvm	1 886 040	1 894 868	1 899 282	1 849 042
Antal anställda	330	322	314	294

Kommentarer

Intäkter

Totala intäkter prognostiseras till 2 348 mnkr, vilket är -2 mnkr lägre än tidigare prognos.

Årets hyresförhandling var ej avslutad vid upprättande av prognos 2 varför budgeterad hyresnivå för bostäder om 1,8% för hela året även antas i prognosen.

Hyresintäkter har justerats med -5 mnkr varav senare inflyttning i nyproduktion Torpa -3 mnkr, hyresbortfall bostäder -2,5 mnkr, högre rabatter för lokaler -1,5 mnkr samt högre intäkter parkeringsplatser +2 mnkr.

Förvaltningsintäkter avviker +3 mnkr beroende på högre fakturering till kund samt fakturering för samarbete kring trygghet i Lövgärdet.

Driftkostnader

Driftkostnader prognostiseras till -1 075 mnkr, vilket är -72 mnkr högre kostnader än tidigare prognos. Merparten av avvikelserna förklaras av en omklassificering mellan reparationer och underhåll.



Inom taxebundet avviker värme -4 mnkr då perioden januari-mars varit kallare än normalt. Resterande månader prognostiseras som normalår. El och VA följer tidigare prognos. Avfallshantering avviker +1 mnkr på grund av en lägre avfallsvolym.

Kostnader för fastighetsskötsel avviker +2 mnkr och förklaras av lägre kostnader avseende extra satsning i särskilt utsatt område (SUO) på grund av framflyttade åtgärder i avvaktan på besked om en eventuell bolagsbildning +4 mnkr i kombination med högre kostnader för bland annat vinterhållning och avtal -2 mnkr.

Reparationskostnaderna avviker -68 mnkr och förklaras till största delen av den omklassificering som gjorts från underhåll till reparationer avseende felavhjälpande underhåll, -63 mnkr. Resterande avvikelse -5 mnkr förklaras av högre kostnader för skador samt köpta tjänster.

Driftsadministration bedöms öka med -1 mnkr och förklaras av framflyttad start för Valideringscentrum i Hjällbo (SUO-satsning) +4 mnkr i kombination med högre kostnader för IT-projekt -2,5 mnkr och högre personalkostnader -2,5 mnkr.

Övriga driftskostnader bedöms öka med -2 mnkr och förklaras av högre kostnader för skador i kombination med lägre kostnader för trygghetsvårdar på grund av senare start i ett område (SUO-satsning).

Fastighetsavgift/skatt

Fastighetsavgift/skatt följer tidigare prognos.

Underhåll

Underhåll uppgår till -390 mnkr och är +103 mnkr lägre än tidigare prognos och förklaras till viss del av den omklassificering som gjorts från underhåll till reparationer avseende felavhjälpande underhåll +63 mnkr samt omklassificering av ett projekt till investering +18 mnkr. Resterande sänkning förklaras av förskjutning av projekt på grund av en kall inledning på året samt Corona-restriktioner som gjort att OVK och inre underhåll ej kunnat genomföras enligt plan +22 mnkr.

Avskrivningar

Avskrivningar avviker +1 mnkr och beror på förskjutningar i aktivering av projekt.

Centrala kostnader

Centrala kostnader följer tidigare prognos.

Kostnader för koncernledningsarvode samt administrationsarvode Framtidens Byggutveckling ingår med -41 mnkr.

Övriga intäkter och kostnader

Övriga intäkter och kostnader följer tidigare prognos.



Finansnetto

Finansnettot prognostiseras till -86 mnkr, vilket är +3 mnkr lägre kostnader än tidigare prognos och förklaras av en högre aktiverad ränta till följd av förändrad uppbyggnad i projekten samt ett minskat nyupplåningsbehov och lägre nyupplåningsränta.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgår till 1,23%

Jämförelsestörande poster

Jämförelsestörande poster uppgår till -29 mnkr och består av nedskrivningar i nyproduktion Selma/Litteraturgatan -36 mnkr, återföring av tidigare nedskrivningar i nyproduktion Mandolingatan +4 mnkr samt realisationsresultat vid försäljning mark till Egnahemsbolaget +3 mnkr.

Avvikelse gentemot tidigare prognos beror på lägre nedskrivningar i nyproduktion Selma/Litteraturgatan +74 mnkr, återföring av tidigare nedskrivningar i nyproduktion Mandolingatan 4 mnkr samt realisationsresultat vid försäljning mark till Egnahemsbolaget +3 mnkr.

Investeringar

Totala investeringarna uppgår i prognos 2 till totalt -1 609 mnkr vilket är 139 mnkr lägre än tidigare prognos. Förändringen är främst hänförlig till något lägre investeringar inom nyproduktion, konverteringar samt befintligt bestånd.

Förvärv av mark avser markköp kopplat till nyproduktionsprojekt vid Mandolingatan och Litteraturgatan samt köp av byggnad på Ättelhögsgatan från Egnahemsbolaget.

Avvikelsen inom nyproduktion förklaras främst av tidsförskjutningar och lägre kostnader i projekt som drivs av Framtiden Byggutveckling.

Avvikelsen inom konverteringar av lokaler till lägenheter förklaras av tidsförskjutningar i projekt.

Avvikelse inom befintligt bestånd förklaras främst av framflyttade projekt till följd av Coronarestriktioner och tidsförskjutningar i några projekt beroende på omprojektering, ändrad betalplan och fördröjning i process för ombyggnadsintyg.

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår till -798 mnkr vilket är +146 mnkr lägre än tidigare prognos, varav +63 mnkr beror på omklassificering av felavhjälpande underhåll till reparationer.



Skulder

Totala skulder prognostiseras till 9 785 mnkr vid årets slut, varav låneskulder utgör 9050 mnkr. Låneskuldena 2020-12-31 uppgick till 8 173 mnkr. Prognostiserat behov av nyupplåning netto är därmed 877 mnkr baserat på bedömd investeringsvolym 2021. Budgeterad nivå var 1 200 mnkr.

Antal och ytor

Antalet lägenheter prognostiseras till 27 982 vid årets slut och totalytan till 1 886 040 kvm.

643 lägenheter bedöms att tillskapas under året genom nyproduktion och konverteringar, varav 373 lägenheter på Mandolingatan, 83 lägenheter på Beväringsgatan, 42 lägenheter i kvarteret Makrillen, 64 lägenheter på Torpagatan, 28 lägenheter på Hogenskildsgatan, 12 lägenheter på Ättehögsgatan samt 41 lägenheter genom konvertering av lokal till lägenhet.

Antal anställda

Antal tillsvidareanställda prognostiseras till 330 vid årets slut, vilket är en nettoökning med 36 anställda under året.

Merparten av de tillkommande tjänsterna är kopplat till satsningar i särskilt utsatta områden i form av trygghetsvärdar, verksamhetsledare och samordnare. Likaså tillkommer några koncerngemensamma tjänster som placeras inom Poseidon såsom koncerngemensamt lönecentra och en IT-resurs. Övrig ökning avser förstärkning av organisationen i form av HR-strateg och verksamhetscontroller samt tillsättande av vakanser för husvärdar och miljövärdar.