

Resultat- & kassaflödesräkning			
<i>mnr</i>	Prognos 3	Aktuell prognos	
	Ack.	Ack.	
	2112	2112	Avvikelse
Hysesintäkter	1 520,2	1 526,4	-6,2
Förvaltningsintäkter	37,9	36,5	1,4
Totala intäkter	1 558,1	1 562,9	-4,8
Driftskostnader	-701,2	-717,3	16,1
Fastighetsskatt	-32,4	-32,4	0,0
Centrala kostnader	-48,8	-49,8	1,0
Driftsöverskott	775,7	763,4	12,3
Övriga rörelseposter	1,0	1,0	0,0
Underhållskostnader	-340,1	-358,8	18,7
Avskrivningar	-270,0	-270,7	0,7
Jämförelsestörande poster	97,4	0,0	97,4
Rörelseresultat	264,0	134,9	129,1
Finansnetto	-65,4	-67,4	2,0
Resultat efter finansnetto	198,6	67,5	131,1
Kassaflöde e. UH/investering i bb och övr. investeringar	16,7	-20,9	37,6

Kommentar

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 198,6 mnr vilket är 131,1 mnr högre jämfört med prognos 2. Den största avvikelsen beror på jämförelsestörande poster som innehåller återförda nedskrivningar för Selma stad samt tillkommande nedskrivningar i nyproduktion. Dessutom är kostnader för underhåll och driftskostnader lägre som en effekt av tidsförskjutningar i särskilt utsatta områden och pandemieffekt.

Hysesintäkter minskar med 6,2 mnr till följd av lägre hyresökning för bostäder. Ett högre hyresbortfall vägs upp av högre bruttointäkter för nyproduktion. Lokalintäkterna minskar till följd av Corona stöd medan parkeringsintäkter ökar.

Driftskostnader minskar med sammanlagt 16,1 mnr enligt specifikation på nästa sida.

Centrala kostnader minskar med 1,0 mnr. Högre koncernarvode vägs upp av lägre personalkostnader samt lägre övriga kostnader.

Underhållskostnader är 18,7 mnr lägre vilket beror på sänkning av inre lägenhetsunderhåll och planerat underhåll på grund av tidsförskjutningar främst orsakade av Corona. Dessutom är kostnader för extrasatsningar lägre till följd av tidsförskjutningar.

Jämförelsestörande poster är 97,4 mnr bättre och beror på återföring av tidigare nedskrivningar för nyproduktion i Selma Stad med 103,3 mnr. Därutöver har nedskrivning gjorts med 3,8 mnr av nybyggnadsprojektet på Grevegården och 2,1 mnr för Högsbo Bogemenskap.

Finanskostnaderna är lägre till följd av lägre beräknad låneskuld.

Kassaflödet uppgår till 16,7 mnr vilket är en förbättring med 37,6 mnr.

Extrasatsningar i särskilt utsatta områden försämrar kassaflödet med 123,3 mnr. Exklusive dessa satsningar uppgår kassaflödet till 140,0 mnr vilket motsvarar Framtidens kassaflödeskrav.

Resultat- & kassaflödesräkning

<i>mnkr</i>	Prognos 3	Aktuell prognos	Avvikelse
	Ack.	Ack.	
	2112	2112	
Driftskostnader			
Värme	-141,6	-136,7	-4,9
El o gas	-33,8	-34,3	0,5
VA	-54,6	-53,8	-0,8
Avfall/renhållning	-41,6	-41,2	-0,4
Fastighetsskötsel	-188,3	-190,3	2,0
Reparationer	-51,4	-59,4	8,0
Driftsadministration	-131,5	-136,0	4,5
Övrigt	-58,4	-65,6	7,2
Summa driftskostnader	-701,2	-717,3	16,1

Kommentar

Driftskostnader är sammanlagt 16,1 mnkr lägre än prognos 2.

Värmekostnader är 4,9 mnkr högre eftersom kallare period första halvåret ger högre effektiva.

Fastighetsskötsel är sammanlagt 2,0 mnkr lägre och är hänförlig till tidsförskjutningar i särskilt utsatta områden.

Reparationer är 8,0 mnkr lägre. Tidsförskjutningar i särskilt utsatta områden är 6,0 mnkr lägre och 2,0 mnkr är en pandemieffekt.

Driftsadministration är sammanlagt 4,5 mnkr lägre. Satsningar i särskilt utsatta områden är 4,5 mnkr lägre till följd av tidsförskjutningar. Lägre personalkostnader och lägre kostnader för reklam- och marknadsföring väger upp en tillkommande förgäveskostnad för ej realiserade projekt i nybyggnation med 3,7 mnkr.

Övriga driftskostnader är 7,2 mnkr lägre. Framflyttade rekryteringar och aktiviteter i särskilt utsatta områden ger lägre kostnader om 9,7 mnkr. Därutöver kommer högre kostnader för försäkringsskador och premier med 2,5 mnkr.

Prognos 3 2021
Investeringar

mnkr	Prognos 3	Aktuell prognos	Avvikelse
	Ack.	Ack.	
	2112	2112	
INVESTERINGAR			
- i befintligt bestånd	384,1	385,8	-1,7
- i konverteringar	76,1	92,5	-16,4
- i solelssatsning	9,8	10,0	-0,2
- i nyproduktion	502,0	539,6	-37,6
- i förvärv	19,0	9,1	9,9
- i övrigt	2,0	4,0	-2,0
Totala investeringar	993,0	1 041,0	-48,0

Kommentar

Totala investeringar beräknas uppgå till 993,0 mnkr vilket är 48,0 mnkr lägre än prognos 2.

Investeringar i befintligt bestånd minskar med sammanlagt 1,7 mnkr. Tidsförskjutningar i satsningar i särskilt utsatta områden ger en minskning med 20,2 mnkr samtidigt som flera andra ombyggnadsprojekt ökar, exempelvis Värmånadsgatan, Spannlandsgatan och Badrum etapp 4.

Konverteringar minskar med 16,4 mnkr till följd av tidsförskjutningar i flera projekt.

Nyproduktion är 37,6 mnkr lägre. Grevegårdsgatan/Opaltorget är 6,5 mnkr lägre till följd av tidsförskjutning till 2022, resterande förändring avser nybyggnation via FBU.

Förvärv är 9,9 mnkr högre och avser Guldmyntsgatan/Högsbo Bogemenskap samt Selma Stad.

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 16 st, eftersom Kustgatan flyttats fram till 2022.

Balansräkning

mnkr	Prognos 3	Prognos 2	Utfall
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	9 409,7	9 426,9	8 568,1
Omsättningstillgångar	53,3	53,3	54,4
Summa tillgångar	9 463,0	9 480,2	8 622,5
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 163,2	2 032,1	1 964,8
Obeskattade reserver	41,9	41,9	41,9
Avsättningar	256,6	256,6	256,7
Låneskulder (räntebärande)	6 402,7	6 647,1	5 856,4
Rörelseskulder (ej räntebärande)	598,6	502,5	502,7
Summa eget kapital och skulder	9 463,0	9 480,2	8 622,5
Soliditet, %	23,2	21,8	23,2

Kommentar

Utgående låneskuld uppgår till 6 402,7 mnkr, en minskning med 244,4 mnkr.

Soliditeten ökar till 23,2%.