

## Delårsbokslut 2021-08-31

### Sammanfattning

Resultat efter finansnetto uppgick till 167 mnkr.

Kassaflöde exklusive nyproduktion uppgick till 348 mnkr. Det högre kassaflödet gentemot prognos om 60 mnkr förklaras av en lägre upparbetning av underhåll och investeringar inom befintligt bestånd 63 mnkr, lägre driftskostnader 5 mnkr, förbättrat finansnetto 1 mnkr samt lägre intäkter -9 mnkr.

mnkr	Utfall	Prognos 2	Avvikelse	Utfall	Avvikelse
	Ack.	Ack.		Ack.	
	2108	2108		2008	
Hysesintäkter	1 509,6	1 520,0	-10,5	1 453,1	56,5
Förvaltningsintäkter	31,0	29,4	1,6	28,0	3,0
<b>Totala intäkter</b>	<b>1 540,6</b>	<b>1 549,5</b>	<b>-8,9</b>	<b>1 481,1</b>	<b>59,5</b>
Driftskostnader	-693,1	-698,4	5,3	-586,2	-106,9
Fastighetsskatt	-36,3	-35,8	-0,6	-34,1	-2,3
Centrala kostnader	-40,3	-40,1	-0,3	-38,5	-1,8
<b>Driftsöverskott</b>	<b>770,9</b>	<b>775,2</b>	<b>-4,4</b>	<b>822,3</b>	<b>-51,4</b>
Övriga rörelseposter	3,5	3,1	0,4	3,2	0,3
Underhållskostnader	-210,7	-248,9	38,3	-212,7	2,0
Avskrivningar	-310,9	-310,6	-0,3	-300,5	-10,4
Jämförelsestörande poster	-30,0	-26,0	-3,9	17,6	-47,6
<b>Rörelseresultat</b>	<b>222,8</b>	<b>192,7</b>	<b>30,1</b>	<b>330,0</b>	<b>-107,2</b>
Finansnetto	-55,8	-57,2	1,3	-54,9	-0,9
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>167,0</b>	<b>135,6</b>	<b>31,4</b>	<b>275,1</b>	<b>-108,1</b>
<b>Kassaflöde e. UH/investering i bb och övr. investeringar</b>	<b>347,9</b>	<b>287,6</b>	<b>60,4</b>	<b>396,6</b>	<b>-48,7</b>

mnkr	Utfall	Prognos 2	Avvikelse	Utfall	Avvikelse
	Ack. 2108	Ack. 2108		Ack. 2008	
<b>Driftkostnader</b>					
Värme	-126,0	-119,5	-6,5	-102,3	-23,7
El o gas	-29,6	-30,6	1,0	-30,2	0,6
VA	-55,5	-54,0	-1,4	-51,9	-3,6
Avfall/renhållning	-43,3	-43,6	0,3	-39,8	-3,5
Fastlghetsskötsel	-152,5	-167,0	14,5	-133,0	-19,4
Reparationer	-135,6	-121,1	-14,5	-84,3	-51,3
Driftsadministration	-117,0	-130,1	13,1	-95,8	-21,3
Övrigt	-33,6	-32,4	-1,2	-48,9	15,3
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-693,1</b>	<b>-698,4</b>	<b>5,3</b>	<b>-586,2</b>	<b>-106,9</b>

## Kommentarer gentemot prognos för perioden

### Intäkter

Totala intäkter uppgick till 1 541 mnkr vilket är -9 mnkr lägre än prognos för perioden.

Hysesintäkter avviker -11 mnkr främst till följd av att den årliga hyresförhandlingen gav en hyreshöjning från maj på 1,7% (prognos 2,4 % från april), ett högre hyresbortfall för avställda lägenheter till följd av senarelagd inflyttning i projekt Hogenskildsgatan, Banérs gatan och Övre Lövgärdet samt något lägre lokalhyresintäkter på grund av lägre omsättningshyra. Intäkter för parkeringsplatser följer prognos.

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

### Driftkostnader

Driftkostnader uppgick till -693 mnkr, vilket är +5 mnkr lägre kostnader än prognos.

Taxebundna kostnader avviker sammanlagt -7 mnkr vilket förklarad av att perioden varit kallare än normalt, -6 mnkr, samt en något högre vattenförbrukning, -1 mnkr.

Fastighetsskötsel avviker +14 mnkr på grund av senarelagda men påbörjade trygghetsåtgärder i särskilt utsatta områden +11 mnkr, förskjuten OVK på grund av pandemin och köpta tjänster inom trädgård och städ -1 mnkr.

Reparationer avviker -14 mnkr till följd av högre kostnad för köpta tjänster.

Övrig drift avviker -1 mnkr främst till följd av högre kostnader för skador.

Driftsadministration avviker +13 mnkr och förklaras främst av senarelagd men påbörjad, satsning i särskilt utsatta områden såsom social investeringsfond, jobblyft och trygghetsdialog +12 mnkr samt periodiseringseffekt där personalrelaterade kostnader och konsultkostnader kommer att infalla senare under året +1 mnkr.



### Fastighetsavgift/skatt

Fastighetsskatt uppgick till -36 mnkr och avviker -1 mnkr till följd av SFT2020, särskild fastighetstaxering.

### Centrala kostnader

Centrala kostnader uppgick till -40 mnkr och följer prognos.

### Övriga rörelseposter

Övriga intäkter och kostnader uppgick till 3,5 ,mkr och följer prognos.

### Underhåll

Underhåll uppgick till -211 mnkr. Avvikelsen +38 mnkr beror främst på förskjutning i tid av projekt beroende på personalomsättning, överprövningar av upphandlingar samt förseningar att starta upp vissa projekt.

### Avskrivningar

Avskrivningar uppgick till -311 mnkr och följer prognos.

### Jämförelsestörande poster

Jämförelsestörande poster uppgick totalt till -30 mnkr och består av nedskrivningar i nyproduktionsprojekt Litteraturgatan/Selma -39 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.

Jämfört med prognos avviker nedskrivningar -6 mnkr i pågående nyproduktion Selma/Litteraturgatan och återförda nedskrivningar i pågående nyproduktion Mandolingatan avviker +2 mnkr.

### Finansnetto

Finansnetto uppgick till -56 mnkr avviker +1 mnkr på grund av lägre räntekostnader från Framtiden. Genomsnittlig finansieringskostnad uppgick till 1,18%.

## Investeringar

<i>mnr</i>	Utfall	Prognos 2	Avvikelse	Utfall	Avvikelse
	Ack.	Ack.		Ack.	
	2108	2108		2008	
<b>INVESTERINGAR</b>					
- i befintligt bestånd	180,3	205,8	-25,5	183,1	-2,8
- i konverteringar	31,0	39,6	-8,6	19,7	11,4
- i solelssatsning	-0,3	1,8	-2,0	3,4	-3,7
- i nyproduktion	656,4	723,8	-67,3	849,7	-193,3
- i förvärv	43,9	60,6	-16,6	0,3	43,7
- i övrigt	6,7	5,9	0,8	4,9	1,8
<b>Totala investeringar</b>	<b>918,2</b>	<b>1 037,5</b>	<b>-119,3</b>	<b>1 061,1</b>	<b>-142,9</b>

De totala investeringarna uppgår till 918 mnkr, vilket är 119 mnkr lägre än prognos. Lägre investeringar inom befintligt bestånd till följd av tidsförskjutningar i projekten, lägre investeringar inom nyproduktion samt senarelagt markförvärv vid Litteraturgatan och Mandolingatan förklarar avvikelsen i stort.

## Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

<i>mnr</i>	Utfall	Prognos 2	Avvikelse	Utfall	Avvikelse
	Ack.	Ack.		Ack.	
	2108	2108		2008	
Underhållskostnader	210,7	248,9	-38,3	212,7	-2,0
Investeringar i bef. bestånd	180,3	205,8	-25,5	183,1	-2,8
<b>S:a underhåll och inv. i befintligt bestånd</b>	<b>391,0</b>	<b>454,7</b>	<b>-63,8</b>	<b>395,8</b>	<b>-4,8</b>

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår sammantaget till 391 mnkr vilket är 64 mnkr lägre än prognos för perioden. Jämfört med samma period 2020 är uppbyggnaden på samma nivå.

## Balansräkning

<i>mnkr</i>	<b>Utfall</b>	<b>Utfall</b>
	<b>Ack.</b>	<b>Ack.</b>
	<b>2108</b>	<b>2012</b>
<b>Tillgångar</b>		
Anläggningstillgångar	15 349	14 768
Omsättningstillgångar	79	76
<b>Summa tillgångar</b>	<b>15 428</b>	<b>14 844</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	5 373	5 240
Obeskattade reserver	53	54
Avsättningar	649	648
Låneskulder (räntebärande)	8 801	8 173
Rörelseskulder (ej räntebärande)	552	730
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>15 428</b>	<b>14 844</b>

Balansomslutningen uppgick till 15 428 tkr och totala skulder till 9 353 mnkr, varav låneskulder utgör 8 801 mnkr. Vid årsskiftet uppgick låneskulder till 8 173 mnkr och periodens nyupplåning netto är 628 mnkr.

## Antal och ytor

Per 2021-08-31 uppgick antalet lägenheter till 27 620 och den totala ytan (BOA+LOA) till 1 866 436 kvm.

281 lägenheter bedöms att tillskapas under året genom nyproduktion och konverteringar, varav 104 lägenheter på Mandolingatan, 64 lägenheter på Torpagatan, 42 lägenheter i kvarteret Makrillen, 40 lägenheter på Beväringsgatan, 16 lägenheter på Hogenskildsgatan, 12 lägenheter på Ättehögsgatan samt 3 lägenheter genom konvertering av lokal till lägenhet.

## Antal anställda

Antal tillsvidareanställda uppgick per 2021-08-31 till 308. Vid årsskiftet var antalet tillsvidareanställda 294.