

Prognos 3 2021

Sammanfattning

Resultat efter finansnetto uppgår till 148 mnkr i prognos 3 och kassaflöde exklusive nyproduktion till 368 mnkr. Det högre kassaflödet gentemot prognos, +58 mnkr, förklaras av en lägre upparbetning av investeringar inom befintligt bestånd +74 mnkr, lägre driftkostnader +28 mnkr, lägre intäkter -18 mnkr, högre underhållskostnader -27 mnkr samt ett förbättrat finansnetto +1 mnkr.

Restriktioner på grund av Corona har medfört tidsförskjutning av vissa projekt under året som påverkar årets upparbetning. Vissa planerade åtgärder i särskilt utsatta områden har tidsförskjutets i avvaktan på beslut om eventuell bolagisering.

mnkr	Prognos 3		Prognos 2		Utfall	
	Ack.	Ack.	Ack.	Ack.	Ack.	Ack.
	2112	2112	Avvikelse	2012	Avvikelse	
Hysesintäkter	2 285,2	2 305,0	-19,8	2 193,6	91,6	
Förvaltningsintäkter	45,4	43,5	2,0	40,2	5,3	
Totala intäkter	2 330,6	2 348,5	-17,9	2 233,8	96,9	
Driftskostnader	-1 046,4	-1 074,7	28,4	-908,1	-138,3	
Fastighetsskatt	-54,6	-54,0	-0,6	-50,4	-4,2	
Centrala kostnader	-61,6	-59,9	-1,7	-55,5	-6,1	
Driftsöverskott	1 168,1	1 159,9	8,2	1 219,7	-51,7	
Övriga rörelseposter	5,0	4,7	0,3	6,2	-1,2	
Underhållskostnader	-417,2	-390,0	-27,2	-410,9	-6,3	
Avskrivningar	-474,4	-472,4	-2,0	-453,8	-20,7	
Jämförelsestörande poster	-49,3	-29,4	-19,9	28,0	-77,3	
Rörelseresultat	232,2	272,7	-40,5	389,3	-157,1	
Finansnetto	-84,2	-85,6	1,4	-84,3	0,1	
Resultat efter finansnetto	148,0	187,1	-39,1	305,0	-157,0	
Kassaflöde e. UH/investering i bb och övr. investeringar	368,1	309,7	58,4	465,3	-97,2	

mnkr	Prognos 3	Prognos 2	Avvikelse	Utfall	Avvikelse
	Ack. 2112	Ack. 2112		Ack. 2012	
Driftkostnader					
Värme	-190,4	-183,7	-6,7	-156,4	-34,0
El o gas	-46,4	-46,7	0,3	-46,2	-0,1
VA	-82,4	-80,6	-1,8	-77,7	-4,7
Avfall/renhållning	-66,7	-65,9	-0,8	-59,9	-6,8
Fastlghetsskötsel	-234,1	-258,8	24,7	-207,3	-26,8
Reparationer	-188,0	-187,1	-0,8	-137,3	-50,6
Driftsadministration	-189,1	-201,4	12,3	-153,3	-35,8
Övrigt	-49,4	-50,6	1,1	-69,9	20,5
Summa driftkostnader	-1 046,4	-1 074,7	28,4	-908,1	-138,3

Kommentarer gentemot prognos 2

Intäkter

Totala intäkter prognostiseras till 2 331 mnkr, vilket är -18 mnkr lägre än tidigare prognos.

Hysesintäkter bostäder har justerats med -14 mnkr på grund av att den årliga hyresförhandlingen gav en hyreshöjning från maj på 1,7% och i prognos 2 låg en genomsnittlig hyreshöjning på 2,4 % för bostäder från april. Vidare har justering gjorts för ett högre bortfall för avställda lägenheter -3 mnkr till följd av senarelagd inflyttning i flera projekt t ex Hogenskildsgatan, Forstenagatan, Banérsngatan och Övre Lövgärdet samt ett högre bortfall för outhyrda lägenheter -2 mnkr.

Hysesintäkter lokaler är justerade med -1 mnkr främst på grund av lägre omsättningshyra något och högre rabatter.

Hysesintäkter parkeringsplatser är i nivå med tidigare prognos.

Förvaltningsintäkter avviker +2 mnkr beroende på högre fakturering till kund.

Driftkostnader

Driftkostnader prognostiseras till -1 046 mnkr, vilket är -28 mnkr högre kostnader än tidigare prognos.

Inom taxebundet avviker värme -7 mnkr då perioden april-augusti haft en högre förbrukning än normalår. El följer tidigare prognos. VA är justerat med -2 mnkr till följd av vattenläckor och en högre förbrukning genom fler hemmavarande hyresgäster till följd av pandemin. Avfallshantering avviker -1 mnkr på grund av en högre avfallsvolym.

Kostnader för fastlghetsskötsel avviker +25 mnkr och förklaras av lägre kostnader avseende extra satsning i särskilt utsatt områden på grund av framflyttade åtgärder i avvaktan på besked



om en eventuell bolagsbildning +22 mnkr, lägre kostnader OVK pga pandemin +4 mnkr, nytt städavtal -3 mnkr, högre bevakningskostnader -1 mnkr samt övrigt +3 mnkr.

Reparationskostnaderna avviker -1 mnkr och förklaras av förändrad klassificering mellan underhåll och reparation +12 mnkr i kombination med högre kostnad för köpta tjänster -13 mnkr.

Driftsadministration bedöms minska med +12 mnkr och förklaras av senarelagd, men påbörjad, satsning i särskilt utsatta områden såsom social investeringsfond, jobbluft och trygghetsdialog +19,5 mnkr i kombination med högre konsultkostnader -1,5 mnkr, kostnader för Framtidsverkstaden -1 mnkr, högre kostnader för IT-projekt -2 mnkr, högre licenskostnader -1 mnkr samt övrigt -2 mnkr.

Övriga driftskostnader bedöms minska med +1 mnkr och förklaras av senarelagd, men påbörjat, arbete i särskilt utsatta områden med trygghetsvårdar +3 mnkr, lägre hyres- och kundförluster +0,5 mnkr, mobilitetsavtal -1 mnkr, utökat antal trygghetsvårdar i Backa -1 mnkr och ökade kostnader för skador -0,5 mnkr.

Fastighetsavgift/skatt

Justering är gjord för ankomna beslut i SFT 2020, särskild fastighetstaxering, vilket medför en något högre fastighetsskatt.

Centrala kostnader

Justering är gjord för tillkommande administrations- och utvecklingsarvode avseende Framtiden Byggutveckling -1 mnkr samt konsultkostnad för ledning och styrning -0,5 mnkr.

Kostnader för koncernledningsarvode samt administrationsarvode Framtidens Byggutveckling ingår i prognosen med 42 mnkr.

Övriga rörelseposter

Övriga intäkter och kostnader följer tidigare prognos.

Underhåll

Underhåll uppgår till -417 mnkr och är -27 mnkr högre än tidigare prognos. Avvikelsen förklaras av tillkommande projekt avseende fasad, fönster och dränering -15 mnkr och förändrad klassificering mellan underhåll och reparation -12 mnkr.

Avskrivningar

Avskrivningar avviker -2 mnkr och beror på förskjutningar i aktivering av projekt.



Jämförelsestörande poster

Jämförelsestörande poster uppgår till -49 mnkr och består av nedskrivningar i nyproduktion Selma/Litteraturgatan -56 mnkr, återföring av tidigare nedskrivningar i nyproduktion Mandolingatan +4 mnkr samt realisationsresultat vid försäljning mark till Egnahemsbolaget samt Fastighetskontoret +3 mnkr.

Avvikelse gentemot tidigare prognos beror på högre nedskrivningar i nyproduktion Selma/Litteraturgatan -20 mnkr.

Finansnetto

Finansnettot prognostiseras till -84 mnkr, vilket är +1 mnkr lägre kostnader än tidigare prognos och förklaras av en högre aktiverad ränta till följd av förändrad upparbetning i projekten samt ett minskat nyupplåningsbehov och lägre nyupplåningsränta.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgår till 1,21%

Investeringar

mnkr	Prognos 3		Prognos 2		Utfall	
	Ack.	Ack.		Ack.		
	2112	2112	Avvikelse	2012	Avvikelse	
INVESTERINGAR						
- i befintligt bestånd	334,0	407,8	-73,8	296,4	37,6	
- i konverteringar	48,0	89,4	-41,4	33,4	14,6	
- i solelssatsning	0,8	12,9	-12,1	2,0	-1,2	
- i nyproduktion	1 012,3	1 007,5	4,8	1 331,4	-319,1	
- i förvärv	67,8	78,9	-11,2	137,1	-69,3	
- i övrigt	11,3	12,1	-0,8	7,6	3,7	
Totala investeringar	1 474,2	1 608,6	-134,4	1 807,9	-333,7	

Totala investeringarna uppgår till 1 474 mnkr vilket är 134 mnkr lägre än tidigare prognos.

Avvikelse inom befintligt bestånd förklaras främst av framflyttade projekt till följd av fördröjning i process för samråd och ombyggnadsintyg, utredningar samt någon överklagad upphandling.

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

Avvikelse solel förklaras av förskjutning i tid av flera projekt på grund av längre handläggningstider av bygglov

Nyproduktion följer tidigare prognos.

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

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

mnkr	Prognos 3		Prognos 2		Utfall	
	Ack.		Ack.		Ack.	
	2112		2112	Avvikelse	2012	Avvikelse
Underhållskostnader	417,2		390	27,2	410,9	6,3
Inv. i befintligt bestånd	334		407,8	-73,8	296,4	37,6
S:a underhåll och inv. i befintligt bestånd	751,2		797,8	-46,6	707,3	43,9

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår sammantaget till 751 mnkr. Jämfört med år 2020 är det en högre upparbetning om 44 mnkr.

Balansräkning

mnkr	Prognos 3		Prognos 2		Utfall	
	Ack.		Ack.		Ack.	
	2112		2112		2012	
Tillgångar						
Anläggningstillgångar	15 692		15 841		14 768	
Omsättningstillgångar	79		73		76	
Summa tillgångar	15 766		15 914		14 844	
Eget kapital och skulder						
Eget kapital	5 387		5 426		5 240	
Obeskattade reserver	53		54		54	
Avsättningar	649		648		648	
Låneskulder	8 950		9 050		8 172	
Rörelseskulder	726		736		730	
Summa eget kapital och skulder	15 766		15 914		14 844	

Totala skulder prognostiseras till 9 676 mnkr vid årets slut, varav låneskulder utgör 8 950 mnkr. Låneskulderna 2020-12-31 uppgick till 8 173 mnkr. Prognostiserat behov av nyupplåning netto är därmed 778 mnkr baserat på bedömd investeringsvolym 2021. Budgeterad nivå var 1 200 mnkr.

Soliditeten uppgår till 34,4% i prognos 3.



Antal och ytor

Antalet lägenheter prognostiseras till 27 995 vid årets slut och totalytan (BOA+LOA) till 1 888 030 kvm.

656 lägenheter bedöms att tillskapas under året genom nyproduktion och konverteringar, varav 373 lägenheter på Mandolingatan, 83 lägenheter på Beväringsgatan, 64 lägenheter på Torpagatan, 55 lägenheter vid Titteridamm, 42 lägenheter i kvarteret Makrillen, 16 lägenheter på Hogenskildsgatan, 12 lägenheter på Ättehögsgatan samt 11 lägenheter genom konvertering av lokal till lägenhet.

Antal anställda

Antal tillsvidareanställda prognostiseras till 341 vid årets slut, vilket är en nettoökning med 47 anställda under året.

Merparten av de tillkommande tjänsterna är kopplat till satsningar i särskilt utsatta områden i form av trygghetsvärdar, utvecklingsledare, kommunikatör 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 miljöstrateg, HR-specialist och verksamhetscontroller samt tillsättande av vakanser för projektchefer, husvärdar och miljövärdar.