

Årsbokslut 2021

Resultat efter finansnetto uppgår till 127 mnkr och årets resultat till 50 mnkr. Kassaflöde före nyproduktion uppgår till 364 mkr, vilket följer senaste prognos för året. Kassaflödesmål i budget var 180 mnkr och det högre kassaflödet förklaras främst av tidsförskjutning i vissa projekt samt av vissa åtgärder i särskilt utsatta områden bla till följd av Corona restriktioner.

För kommentarer gentemot föregående år hänvisas till bolagets årsredovisning.

Kommentarer till utfall 2021-12-31 gentemot Prognos 3

RESULTATRÄKNING	Utfall	Prognos 3		Utfall	
<i>mnkr</i>	Ack.	Ack.	Avvikelse	Ack.	Avvikelse
	2021-12-31	2021-12-31		2020-12-31	
Hysesintäkter	2 284,9	2 285,2	-0,3	2 193,6	91,3
Förvaltningsintäkter	48,0	45,4	2,5	40,2	7,8
Totala intäkter	2 332,9	2 330,6	2,2	2 233,8	99,1
Driftskostnader	-1 097,1	-1 046,4	-50,8	-908,1	-189,0
Fastighetsskatt	-53,6	-54,6	1,0	-50,4	-3,1
Centrala kostnader	-61,7	-61,6	-0,1	-55,5	-6,2
Driftsöverskott	1 120,5	1 168,1	-47,6	1 219,7	-99,2
Övriga rörelseposter	5,0	5,0	0,0	6,2	-1,2
Underhållskostnader	-421,2	-417,2	-4,0	-410,9	-10,3
Avskrivningar	-479,5	-474,4	-5,1	-453,8	-25,8
Jämförelsestörande poster	-14,4	-49,3	34,9	28,0	-42,4
Rörelseresultat	210,4	232,2	-21,8	389,3	-178,9
Finansnetto	-83,6	-84,2	0,6	-84,3	0,7
Resultat efter finansnetto	126,8	148,0	-21,2	305,0	-178,2
Bokslutsdispositioner	-65,3	-	-	-194,4	
Skatt	-11,9	-	-	-12,8	
ÅRETS RESULTAT	49,6	-	-	86,8	
Kassaflöde e. UH/investering i bb och övr. investeringar	364,0	368,1	-4,1	465,3	-101,3

Intäkter

Totala intäkter uppgår till 2 333 mnkr och följer prognos. Högre bortfall för avställda bostäder motverkas av högre intäkter parkering. Något högre förvaltningsintäkter förklaras av högre fakturering till hyresgäst avseende ersättning för skador.

Driftkostnader

mnkr	Utfall	Prognos 3	Avvikelse	Utfall	Avvikelse
	Ack.	Ack.		Ack.	
	2021-12-31	2021-12-31		2020-12-31	
Driftskostnader					
Värme	-194,7	-190,4	-4,3	-156,4	-38,3
El o gas	-46,0	-46,4	0,4	-46,2	0,3
VA	-82,5	-82,4	-0,2	-77,7	-4,9
Avfall/renhållning	-65,9	-66,7	0,8	-59,9	-6,0
Fastighetsskötsel	-238,3	-234,1	-4,3	-207,3	-31,1
Reparationer	-215,0	-188,0	-27,0	-137,3	-77,6
Driftsadministration	-188,0	-189,1	1,1	-153,3	-34,7
Övrigt	-66,6	-49,4	-17,2	-69,9	3,3
Summa driftskostnader	-1 097,1	-1 046,4	-50,8	-908,1	-189,0

Driftkostnader uppgår till -1 097 mnkr, vilket är -51 mnkr högre kostnader än prognos.

Taxebundna kostnader avviker totalt -3 mnkr och beror främst på högre värmekostnader då årets sista månader har varit kallare än ett normalår -4 mnkr samt lägre avfallskostnader +1 mnkr på grund av lägre volym och kostnad avseende återvinning. VA och el följer prognos.

Fastighetsskötsel avviker -4 mkr på grund av lägre kostnader inom superförvaltning i kombination med högre kostnad för köpta tjänster och lönekostnader.

Reparationer avviker -27 mkr till följd av högre kostnad för köpta tjänster främst avseende skador.

Driftsadministration avviker +1 mkr och beror på något lägre kostnader inom superförvaltning på grund av tidsförskjutningar i kombination med tillkommande kostnader för byte av ekonomisystem till stadens lösning.

Övrig drift avviker -18 mkr till följd av högre kostnader för skador, kundförluster avseende kundfakturor samt något högre kostnader för trygghetsvårdar.



Fastighetsavgift/skatt

Fastighetsavgift/skatt uppgår till -54 mnkr och avviker 1 mnkr till följd av för hög fastighetsskatt uppökad föregående år avseende nyproduktion

Underhåll

Underhåll uppgår till -421 mnkr och avviker -4 mnkr till följd av främst tillkommande kostnader för att trygghetssäkra fastigheter.

Avskrivningar

Avskrivningar uppgår till -480 mnkr och avviker -5 mnkr beroende på förskjutningar i aktiveringstidpunkt för nyproduktion på Mandolingatan samt Smögengatan.

Centrala kostnader

Centrala kostnader uppgår till -62 mnkr och följer prognos. Kostnader för koncernledningsarvode samt administrationsarvode Framtidens Byggutveckling ingår med -42 mnkr.

Övriga intäkter och kostnader

Övriga intäkter och kostnader uppgår till +5 mnkr och följer prognos.

Finansnetto

Finansnettot uppgår till -84 mnkr och följer prognos. Genomsnittlig finansieringskostnaden uppgår till 1,20 %.

Jämförelsestörande poster

Jämförelsestörande poster uppgår till -14 mnkr och består av nedskrivningar -48,8 mnkr, återföring av tidigare nedskrivningar 31,2 mnkr samt realisationsresultat vid försäljning av mark 3,2 mnkr.

Avvikelse mot prognos förklaras av justerade nedskrivningar och återföringar i pågående nyproduktionsprojekt.

Nedskrivning är gjorda i pågående nyproduktionsprojekten Selma/Litteraturgatan -48,8 mnkr. Återföring av tidigare nedskrivningar uppgår till 31,2 mnkr och är gjorda i pågående nyproduktionsprojekt Mandolingatan 12,6 mnkr samt i färdigställd nyproduktion Wadköpingsgatan 10,7 mnkr samt Adventsvägen 7,9 mnkr.



Bokslutsdispositioner

Bokslutsdispositioner uppgår till -65 mnkr och består av upplösning av överavskrivningar +6 mnkr samt lämnat skattemässigt koncernbidrag -71 mnkr.

Skatt

Årets skatt uppgår till -12 mnkr och består av aktuell skatt 0 mnkr samt uppskjuten skatt -12 mnkr.

Resultat

Årets resultat uppgår till +50 mnkr.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Det koncernbidrag som lämnats till moderbolaget om 71 mnkr och vidare till Stadshus är i syfte att resultat- och skatteutjämna i Stadshuskoncernen – i enlighet med skrivning i Stadshus Ägardirektiv 2 kap 16§. Koncernbidraget har inte inneburit någon reell värdeöverföring då bolaget erhållit kompensation med aktieägartillskott reducerat med beaktad skatteeffekt, 56 mnkr. Transaktionen netto har därmed inte någon effekt på eget kapital.

Investeringar

	Utfall Ack. 2021-12-31	Prognos 3 Ack. 2021-12-31	Avvikelse	Utfall Ack. 2020-12-31	Avvikelse
INVESTERINGAR					
- i befintligt bestånd	287,3	334,0	-46,7	296,4	-9,1
- i konverteringar	37,7	48,0	-10,3	33,4	4,4
- i solelssatsning	0,6	0,8	-0,2	2,0	-1,4
- i nyproduktion	970,2	1 012,3	-42,1	1 331,4	-361,2
- i förvärv	43,9	67,8	-23,8	137,1	-93,2
- i övrigt	11,1	11,3	-0,2	7,6	3,5
Totala investeringar	1 350,9	1 474,2	-123,3	1 807,9	-457,0

De totala investeringarna uppgår till 1 351mnkr vilket är 123 mnkr lägre än prognos. Nyproduktionsprojekt avviker -42 mnkr och beror främst på tidsförskjutningar i projekt. Investeringar inom befintligt bestånd avviker totalt -47 mnkr och förklaras främst av tidsförskjutningar till följd längre tid för detaljprojektering för några projekt samt på grund av längre leveranstider för material.



Avvikelsen för konvertering av lokal till lägenhet förklaras av lägre upparbetning på grund av tidsförskjutning, -10 mnkr.

Förvärv avviker -24 mnkr vilket förklaras av tidsförskjutningar i markköp inom nyproduktion.

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår till -709 mnkr vilket motsvarar 380 kr/kvm. År 2020 var nivån 384 kr/kvm.

BALANSRÄKNING	Utfall	Prognos 3	Utfall
	Ack.	Ack.	Ack.
<i>mnkr</i>	2112	2112	2012
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	15 638	15 692	14 768
Omsättningstillgångar	59	79	76
Summa tillgångar	15 697	15 766	14 844
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	5 345	5 387	5 240
Obeskattade reserver	48	53	54
Avsättningar	666	649	648
Låneskulder	8 940	8 950	8 172
Rörelseskulder	698	726	730
Summa eget kapital och skulder	15 697	15 766	14 844

Tillgångar

Totala tillgångar uppgick till 15 697 mnkr och är i enlighet med prognos.

Skulder

Totala skulder uppgick till 9 637 mnkr och följer prognos. Låneskulder utgör 8 940 mnkr och årets nyupplåning uppgick till 820 mnkr. Budgeterad nyupplåning var 1 200 mnkr.

Eget kapital, balansomslutning och soliditet

Det egna kapitalet uppgick per bokslutsdatum till 5 345 mnkr och balansomslutningen till 15 697 mnkr. Den synliga soliditeten uppgick till 34,3%.



Marknadsvärde och justerad soliditet

Fastigheternas värde beräknas genom Datschas värderingsverktyg som ska spegla marknadsvärdet, det vill säga det mest sannolika priset på varje fastighet vid en tänkt försäljning. Enligt värderingsmodellen uppgår fastigheternas marknadsvärde per bokslutsdatum till 49,2 mdr inklusive pågående ny- och ombyggnation, vilket överstiger fastigheternas bokförda värde med 33,7 mdr. Marknadsvärdet ökade med 12,8% jämfört med 2020 och förklaras främst av sänkta avkastningskrav. Den justerade soliditeten uppgick till 65,1%.

Antal lägenheter

Antalet lägenheter uppgick till 28 043 vid årets slut, det vill säga ett tillskott med 704 lägenheter.

Under 2021 färdigställdes totalt 704 lägenheter.

- Mandolingatan, Frölunda Torg 367
- Smögengatan, Torpa 118
- Beväringsgatan, Kviberg 83
- Titteridamm, Angereds Centrum 55
- Kv Makrillen, Gamlestaden 42
- Hogenskildsgatan, Lunden 16
- Zachrissonsgatan, Lunden 12
- Konverteringar 11

Dessutom har 6 lägenheter färdigställdes för särskilt boende. Dessa definieras som lokalkontrakt.

Antal anställda

Antal tillsvidareanställda uppgick till 334 vid årets slut, vilket är en nettoökning med 40 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 tjänster i det koncerngemensamt lönecentrat som placerats hos Poseidon. Övrig ökning avser förstärkning av organisationen i form av miljöstrateg, HR-specialist och verksamhetscontroller samt tillsättande av vakanser för projektchefer, husvärdar och miljövärdar.