

Delårsbokslut 2022-03-31

Sammanfattning

Resultat efter finansnetto uppgick till -2 mnkr.

Kassaflöde exklusive nyproduktion uppgick till 38 mnkr. Det lägre kassaflödet gentemot prognos om 113 mnkr förklaras främst av en högre uppärbetning av underhåll och investeringar inom befintligt bestånd samt ett lägre driftöverskott.

mnkr	Utfall	Prognos 2		Utfall	
	Ack.	Ack.	Avvikelse	Ack.	Avvikelse
	2203	2203		2103	
Hyresintäkter	592,6	597,8	-5,1	559,2	33,5
Förvaltningsintäkter	12,3	11,1	1,3	11,9	0,4
Totala intäkter	605,0	608,8	-3,9	571,1	33,9
Driftskostnader	-315,9	-303,5	-12,4	-275,3	-40,6
Fastighetsskatt	-14,0	-14,0	-0,0	-13,0	-1,0
Centrala kostnader	-16,3	-16,8	0,5	-15,2	-1,1
Driftsöverskott	258,8	274,5	-15,8	267,6	-8,8
Övriga rörelseposter	2,3	1,2	1,2	1,2	1,2
Underhållskostnader	-113,4	-75,6	-37,8	-70,9	-42,5
Avskrivningar	-122,2	-121,9	-0,3	-113,2	-9,0
Jämförelsestörande poster	-4,7	-4,2	-0,6	-5,4	0,7
Rörelseresultat	20,8	74,0	-53,2	79,2	-58,5
Finansnetto	-23,2	-23,6	0,4	-21,2	-2,0
Resultat efter finansnetto	-2,4	50,4	-52,8	58,0	-60,4
Kassaflöde e. UH/investering i bb och övr. investeringar	38,4	113,3	-74,9	116,9	-78,5

mnkr	Utfall	Prognos 2		Utfall	
	Ack.	Ack.	Avvikelse	Ack.	Avvikelse
	2203	2203		2103	
Driftskostnader					
Värme	-73,4	-81,0	7,6	-82,1	8,7
El o gas	-15,1	-13,6	-1,5	-13,2	-1,9
VA	-22,1	-21,7	-0,4	-20,9	-1,3
Avfall/renhållning	-17,5	-18,1	0,6	-15,8	-1,6
Fastighetsskötsel	-60,3	-61,9	1,7	-54,0	-6,2
Reparationer	-53,0	-39,8	-13,2	-38,6	-14,3
Driftsadministration	-61,6	-53,0	-8,6	-41,0	-20,6
Övrigt	-13,0	-14,3	1,3	-9,6	-3,3
Summa driftskostnader	-315,9	-303,5	-12,4	-275,3	-40,6



Kommentarer gentemot prognos för perioden

Intäkter

Totala intäkter uppgick till 605 mnkr vilket är -4 mnkr lägre än prognos för perioden.

Hysesintäkter bostäder avviker -6 mnkr på grund av lägre bruttohyra avseende konverteringar och nyproduktion mot prognos samt högre bortfall till följd av fler avställda för reparation, högre rabatter kopplat till renovering och fler vakanta kopplat till nyproduktion där slutbevis erhållits men inflyttning inte har skett. Hysesintäkter lokaler och parkering ligger i nivå med prognos +1 mnkr.

Förvaltningsintäkter avviker +1 mnkr mot prognos till följd av högre fakturering till kund.

Driftkostnader

Driftkostnader uppgick till -316 mnkr, vilket är -12 mnkr högre kostnader än prognos.

Taxebundna kostnader avviker sammantaget +6 mnkr främst på grund av att perioden har varit varmare än normalt +7 mnkr i kombination med högre elkostnad mot prognos -1 mnkr.

Fastighetsskötsel avviker +2 mnkr på grund av uppstart av åtgärder i särskilt utsatta områden.

Reparationer avviker -13 mnkr till följd av högre kostnad för köpta tjänster främst till följd av skador.

Driftsadministration avviker -8 mnkr och förklaras främst av förändringar i beräkningsgrunderna gällande ålderspension för ITP2, vilket innebär att den totala pensionsskulden har ökat -13 mnkr. Satsning i särskilt utsatta områden såsom social investeringsfond, spjutspetsatsning, trygghetsdialoger är lägre upparbetat mot prognos +3 mnkr och konsult- och projektkostnader som infaller senare under året +2 mnkr.

Övrig drift avviker +1 mnkr bland annat på grund av försäkringsersättning vid brand.

Fastighetsavgift/skatt

Fastighetsskatt uppgick till -14 mnkr och följer prognos.

Centrala kostnader

Centrala kostnader uppgick till -16 mnkr och följer prognos.

Övriga rörelseposter

Övriga intäkter och kostnader uppgick till 2 mnkr och avvikelsen gentemot prognos beror på kompensation för höga sjuklöner.



Underhåll

Underhåll uppgick till -113 mnkr. Avvikelsen -37 mnkr beror på att projekt på distrikten har tillkommit och tidigarelagts.

Avskrivningar

Avskrivningar uppgick till -122 mnkr och följer prognos.

Jämförelsestörande poster

Jämförelsestörande poster uppgick totalt till -5 mnkr och består av nedskrivningar i nyproduktionsprojekt Litteraturgatan/Selma.

Finansnetto

Finansnetto uppgick till -23 mnkr och följer prognos. Genomsnittlig finansieringskostnad uppgick till 1,12%.

Investeringar

mnkr	Utfall		Prognos 2		Utfall	
	Ack.	Ack.	Ack.	Avvikelse	Ack.	Avvikelse
	2203	2203			2103	
INVESTERINGAR						
- i befintligt bestånd	96,7	71,5	25,1		69,6	27,1
- i konverteringar	12,2	13,4	-1,3		15,1	-2,9
- i solesatsning	0,4	1,3	-0,9		0,0	0,4
- i nyproduktion	146,4	214,5	-68,1		242,5	-96,1
- i förvärv	0,0	52,0	-52,0		0,0	0,0
- i övrigt	0,7	3,0	-2,3		0,3	0,4
Totala investeringar	256,4	355,9	-99,5		327,5	-71,0

De totala investeringarna uppgår till 256 mnkr, vilket är 100 mnkr lägre än prognos. Högre investeringar inom befintligt bestånd till följd av tidigarelagda projekt, lägre investeringar inom nyproduktion samt senarelagt markförvärv förklarar avvikelsen i stort.

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

mnkr	Utfall		Prognos 2		Utfall	
	Ack.	Ack.	Ack.	Avvikelse	Ack.	Avvikelse
	2203	2203			2103	
Underhållskostnader	113,4	75,6	37,8		70,9	42,5
Investeringar i bef. bestånd	96,7	71,5	25,1		69,6	27,1
S:a underhåll och inv. i befintligt bestånd	210,1	147,1	62,9		140,5	69,6

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår sammantaget till 210 mnkr vilket är 63 mnkr högre än prognos för perioden. Jämfört med samma period 2021 är upparbetningen 70 mnkr högre.

Balansräkning

<i>mnkr</i>	Utfall	Utfall
	Ack.	Ack.
	2203	2103
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	15 739	14 974
Omsättningstillgångar	75	78
Summa tillgångar	15 814	15 052
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	5 342	5 285
Obeskattade reserver	48	54
Avsättningar	669	649
Låneskulder	9 132	8 440
Rörelseskulder	621	624
Summa eget kapital och skulder	15 814	15 052

Balansomslutningen uppgick till 15 814 tkr och totala skulder till 9 753 mnkr, varav låneskulder utgör 9 132 mnkr. Periodens nyupplåning netto är 192 mnkr.

Antal och ytor

Per 2022-03-31 uppgick antalet lägenheter till 28 131 och den totala ytan (BOA+LOA) till 1 896 881 kvm.

Antal anställda

Antal tillsvidareanställda uppgick per 2022-03-31 till 349. Vid årsskiftet var antalet tillsvidareanställda 297. Ökningen är främst kopplad till satsningar i särskilt utsatta områden.