

Prognos 2 2022

Sammanfattning

Resultat efter finansnetto uppgår till 163 mnkr i prognos 2 och kassaflöde exklusive nyproduktion till 276 mnkr. Målet för kassaflöde i budget var 257 mnkr.

Det lägre kassaflödet gentemot prognos, -118 mnkr, förklaras främst av högre upparbetning av underhåll och investeringar inom befintligt bestånd -60 mnkr, högre driftkostnader -42 mnkr samt lägre intäkter -13 mnkr.

mnkr	Prognos 2	Prognos 1	Avvikelse	Utfall	Avvikelse
	Ack. 2212	Ack. 2212		Ack. 2112	
Hysesintäkter	2 409,3	2 424,7	-15,4	2 284,9	124,4
Förvaltningsintäkter	46,7	44,3	2,4	48,0	-1,3
Totala intäkter	2 456,0	2 469,0	-13,0	2 332,9	123,1
Driftskostnader	-1 134,3	-1 092,1	-42,2	-1 097,1	-37,2
Fastighetsskatt	-56,0	-56,0	0,0	-53,6	-2,4
Centrala kostnader	-70,5	-67,3	-3,2	-61,7	-8,8
Driftsöverskott	1 195,2	1 253,6	-58,4	1 120,5	74,7
Övriga rörelseposter	5,4	4,6	0,8	5,0	0,4
Underhållskostnader	-420,0	-370,0	-50,0	-421,2	1,2
Avskrivningar	-506,5	-506,5	0,0	-479,5	-27,0
Jämförelsestörande poster	-17,5	-30,2	12,8	-14,4	-3,1
Rörelseresultat	256,6	351,5	-94,9	210,4	46,2
Finansnetto	-93,9	-96,9	3,0	-83,6	-10,3
Resultat efter finansnetto	162,7	254,6	-91,9	126,8	35,9
Kassaflöde e. UH/investering i bb och övr. investeringar	276,3	393,8	-117,5	364,0	-87,7

mnkr	Prognos 2	Prognos 1	Avvikelse	Utfall	Avvikelse
	Ack.	Ack.		Ack.	
	2212	2212		2112	
Driftskostnader					
Värme	-182,3	-188,5	6,2	-194,7	12,4
El o gas	-50,7	-47,9	-2,7	-46,0	-4,7
VA	-87,9	-86,9	-0,9	-82,5	-5,3
Avfall/renhållning	-73,4	-72,4	-1,1	-65,9	-7,5
Fastighetsskötsel	-271,5	-260,0	-11,4	-238,3	-33,1
Reparationer	-172,4	-159,1	-13,3	-215,0	42,6
Driftsadministration	-230,9	-220,2	-10,7	-188,0	-42,9
Övrigt	-65,3	-57,0	-8,2	-66,6	1,4
Summa driftskostnader	-1 134,3	-1 092,1	-42,2	-1 097,1	-37,2

Kommentarer gentemot prognos 1

Intäkter

Totala intäkter prognostiseras till 2 456 mnkr, vilket är -13 mnkr lägre än tidigare prognos.

Hyresintäkter bostäder justeras -17 mnkr på grund av för hög prognos bruttohyra avseende konverteringar och nyproduktion -10 mnkr, högre bortfall -7 mnkr till följd av fler avställda för reparation och ombyggnad -6 mnkr, högre rabatter kopplat till renovering och fler vakanta kopplat till nyproduktion och konverteringar där slutbevis erhållits men inflyttning inte skett.

Hyresintäkter lokaler justeras -4 mnkr genom högre bruttohyra +2 mnkr och högre bortfall -5 mnkr främst på grund av omklassificering av bortfall hyra för lokaler till hyresgästföreningen från övriga driftskostnader till rabatt -4 mnkr samt något högre bortfall för vakanta och avställda.

Hyresintäkter parkeringsplatser justeras +6 mnkr till följd av tillkommande platser och högre hyreshöjning mot prognos.

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

Driftkostnader

Driftkostnader prognostiseras till -1 134 mnkr, vilket är -42 mnkr högre kostnader än tidigare prognos.

Inom taxebundet avviker värme +6 mnkr då perioden januari-mars haft en lägre förbrukning än normalår. El avviker -3 mnkr och VA -1 mnkr vilket förklaras av justering av tidigare prognos. Avfallshantering avviker -1 mnkr på grund av tillkommande kostnader (extra containers) i samband med uppförande av miljöstation Frölunda.

Kostnader för fastighetsskötsel avviker -11 mnkr och förklaras av justering för högre personalkostnader -5 mnkr, bevakning -1 mnkr, köpta tjänster -4 mnkr och skadedyrsbekämping -1 mnkr.



Reparationskostnaderna avviker -13 mnkr och förklaras av högre kostnad för köpta tjänster till följd av brand- och vattenskador inom distrikt Kortedala och Angered.

Driftsadministration bedöms öka med -11 mnkr och förklaras främst av högre kostnader till följd av förändringar i beräkningsgrunderna gällande ålderspension för ITP2, vilket innebär att den totala pensionsskulden har ökat med 13 mnkr vilket ger en ökning mot tidigare prognos med -11 mnkr. Vidare bedöms personalkostnader och köpta tjänster öka med -4 mnkr samtidigt som åtgärder riktat till särskilt utsatta områden bedöms minska med +4 mnkr.

Övriga driftskostnader avviker med -8 mnkr och förklaras av ökade skadekostnader -6 mnkr, kostnad för ytterligare trygghetsvårdar -4 mnkr, högre driftskostnader Framtidens bredband -3 mnkr, omklassificering av bortfall hyra för lokaler till hyresgästföreningen till rabatt lokal +4 mnkr samt övrigt +1 mnkr.

Fastighetsavgift/skatt

Fastighetsskatt uppgår till 56 mnkr och följer tidigare prognos.

Centrala kostnader

Centrala kostnader uppgår till -71 mnkr. Avvikelsen, -3 mnkr, förklaras främst av högre konsult- samt personalkostnader i samband med rekrytering. Kostnader för koncernledningsarvode samt administrationsarvode Framtidens Byggutveckling ingår i prognosen med -45 mnkr.

Övriga rörelseposter

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

Underhåll

Underhåll uppgår till -420 mnkr och är -50 mnkr högre än tidigare prognos. Avvikelsen förklaras av högre kostnader för skador ca -20 mnkr, omklassificering från investeringar till underhåll i renoveringsprojektet Lövgärdet etapp 4 ca -20 mnkr samt att fler underhållsprojekt hinns med i år i distrikt Backa, Kortedala och Väster ca -10 mnkr.

Avskrivningar

Avskrivningar uppgår till -507 mnkr och följer tidigare prognos.

Jämförelsestörande poster

Jämförelsestörande poster uppgår till -18 mnkr och består av nedskrivning i nyproduktion Selma/Litteraturgatan.

Avvikelse gentemot tidigare prognos beror tidsförskjutning i projekt Selma/Litteraturgatan vilket påverkar nedskrivningarna för året.

Finansnetto

Finansnettot prognostiseras till -94 mnkr, vilket är +3 mnkr lägre kostnader än tidigare prognos och förklaras av ett minskat nyupplåningsbehov och lägre finansieringskostnad PRI.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgår till 1,15%

Investeringar

mnkr	Prognos 2	Prognos 1	Avvikelse	Utfall	Avvikelse
	Ack. 2212	Ack. 2212		Ack. 2112	
INVESTERINGAR					
- i befintligt bestånd	439,4	429,4	10,0	287,3	152,1
- i konverteringar	41,0	64,7	-23,7	37,7	3,3
- i solelssatsning	8,6	13,0	-4,4	0,6	8,0
- i nyproduktion	532,1	680,4	-148,3	970,2	-438,1
- i förvärv	74,7	103,1	-28,4	43,9	30,8
- i övrigt	16,3	13,5	2,8	11,1	5,2
Totala investeringar	1 112,1	1 304,0	-191,9	1 350,9	-238,7

Totala investeringarna uppgår till 1 112 mnkr vilket är -192 mnkr lägre än tidigare prognos.

Avvikelse inom befintligt bestånd förklaras främst av tidigarelagd upparbetning i projekt samt tillkommande projekt på distrikten.

Avvikelsen inom konverteringar av lokaler till lägenheter förklaras av tidsförskjutningar i projekt i Hjällbo, Kortedala och Centrum.

Avvikelse solel förklaras av förskjutning i tid avseende projekt i Övre Lövgärdet.

Avvikelse inom nyproduktion förklaras främst av olika tidsförskjutningar i projekt Gamlestaden 20:21, Selma/Litteraturgatan och Titteridamm, lägre kostnadsprognos Mandolingatan samt investeringsstöd Beväringsgatan.

Förvärv avser markköp kopplat till nyproduktionsprojekt och avvikelsen förklaras av tidsförskjutningar i projekt.

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

mnkr	Prognos 2	Prognos 1	Avvikelse	Utfall	Avvikelse
	Ack. 2212	Ack. 2212		Ack. 2112	
Underhållskostnader	420,0	370,0	50,0	421,2	-1,2
Investeringar i bef. bestånd	439,4	429,4	10,0	287,3	152,1
S:a underhåll och inv. i befintligt bestånd	859,4	799,4	60,0	708,5	150,9

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår sammantaget till 859 mnkr. Jämfört med år 2021 är det en högre upparbetning om 151 mnkr för helåret.

Balansräkning

mnkr	Prognos 2	Utfall
	Ack.	Ack.
	2212	2112
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	16 197	15 637
Omsättningstillgångar	59	60
Summa tillgångar	16 256	15 697
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	5 507	5 345
Obeskattade reserver	48	48
Avsättningar	674	666
Låneskulder	9 350	8 940
Rörelseskulder	677	698
Summa eget kapital och skulder	16 256	15 697

Balansomslutningen uppgår till 16 256 mnkr i prognos 2.

Totala skulder prognostiseras till 10 027 mnkr, varav låneskulder utgör 9 350 mnkr. Prognostiserat behov av nyupplåning netto är därmed 410 mnkr baserat på bedömd investeringsvolym 2022. Budgeterad nivå var 500 mnkr.

Soliditeten uppgår till 35,3% i prognos 2.

Antal och ytor

Antalet lägenheter prognostiseras till 28 373 vid årets slut och totalytan (BOA+LOA) till 1 910 841 kvm.

338 lägenheter bedöms att tillskapas under året genom nyproduktion och konverteringar, varav 167 lägenheter på Beväringsgatan, 43 lägenheter på Torpagatan, 69 lägenheter vid Titteridamm, 20 lägenheter på Selma/Litteraturgatan, 12 lägenheter genom påbyggnad Hogenskildsgatan samt 27 lägenheter genom konvertering av lokal till lägenhet.

Rivning planeras av 8 lägenheter i Gamlestaden enligt beslut i samband med nyproduktion av hyresrätter på Gamlestadsvägen.

Antal anställda

Antal tillsvidareanställda prognostiseras till 373 vid årets slut, vilket är en nettoökning med 39 anställda under året.

Merparten av de tillkommande tjänsterna är kopplat till satsningar i särskilt utsatta områden såsom trygghetsvårdar, samordnare och utvecklingschef. Övrig ökning avser förstärkning av organisationen i form av systemförvaltare, säkerhetsstrateg, förvaltningschef, kundtjänstchef och medarbetare till kundtjänst samt tillsättande av vakanser.