

## Delårsbokslut 2022-08-31

### Sammanfattning

Resultat efter finansnetto uppgick till 61 mnkr per den 31 augusti.

Kassaflöde exklusive nyproduktion uppgick till 194 mnkr. Det lägre kassaflödet gentemot prognos om 15 mnkr förklaras främst av en högre upparbetning av underhåll och investeringar inom befintligt bestånd samt ett något lägre finansnetto är prognos.

<i>mnkr</i>	Utfall	Prognos 2		Utfall	
	Ack.	Ack.	Avvikelse	Ack.	Avvikelse
	2208	2208		2108	
Hysesintäkter	1 597,1	1 598,5	-1,4	1 509,6	87,5
Förvaltningsintäkter	32,6	31,4	1,2	31,0	1,6
<b>Totala intäkter</b>	<b>1 629,7</b>	<b>1 630,0</b>	<b>-0,3</b>	<b>1 540,6</b>	<b>89,1</b>
Driftskostnader	-753,4	-749,5	-3,9	-693,1	-60,3
Fastighetsskatt	-38,1	-37,3	-0,7	-36,3	-1,7
Centrala kostnader	-43,2	-46,4	3,2	-40,3	-2,9
<b>Driftsöverskott</b>	<b>795,0</b>	<b>796,6</b>	<b>-1,6</b>	<b>770,9</b>	<b>24,1</b>
Övriga rörelseposter	4,6	4,3	0,2	3,5	1,0
Underhållskostnader	-311,6	-303,1	-8,5	-210,7	-100,9
Avskrivningar	-334,6	-334,2	-0,4	-310,9	-23,7
Jämförelsestörande poster	-26,6	-11,0	-15,6	-30,0	3,3
<b>Rörelseresultat</b>	<b>126,8</b>	<b>152,7</b>	<b>-25,9</b>	<b>222,8</b>	<b>-96,1</b>
Finansnetto	-65,5	-63,0	-2,5	-55,8	-9,6
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>61,3</b>	<b>89,7</b>	<b>-28,4</b>	<b>167,0</b>	<b>-105,7</b>
<b>Kassaflöde e. UH/investering i bb och övr. investeringar</b>	<b>193,9</b>	<b>209,2</b>	<b>-15,3</b>	<b>347,9</b>	<b>-154,0</b>

mnr	Utfall	Prognos 2		Utfall	
	Ack.	Ack.		Ack.	
	2208	2208	Avvikelse	2108	Avvikelse
<b>Driftskostnader</b>					
Värme	-115,4	-113,6	-1,8	-126,0	10,5
El o gas	-34,9	-33,5	-1,4	-29,6	-5,3
VA	-56,8	-58,6	1,8	-55,5	-1,3
Avfall/renhållning	-46,4	-48,6	2,2	-43,3	-3,1
Fastighetskötsel	-172,2	-177,8	5,6	-152,5	-19,7
Reparationer	-132,9	-119,3	-13,6	-135,6	2,7
Driftsadministration	-150,0	-155,7	5,7	-117,0	-33,0
Övrigt	-44,7	-42,5	-2,3	-33,6	-11,1
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-753,4</b>	<b>-749,5</b>	<b>-3,9</b>	<b>-693,1</b>	<b>-60,3</b>

Kommentarer gentemot prognos för perioden

#### Intäkter

Totala intäkter uppgick till 1 630 mnr, vilket är enligt prognos för perioden.

Hysesintäkter avviker totalt -1 mnr på grund av högre bortfall för avställda bostäder -2 mnr och senare inflyttning i nyproduktion Titteridamm/Angered -1 mnr i kombination med högre lokal- och parkeringsintäkter +2 mnr.

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

#### Driftkostnader

Driftkostnader uppgick till -753 mnr, vilket är -4 mnr högre kostnader än prognos.

Taxebundna kostnader avviker sammantaget +1 mnr. Högre elkostnad -1 mnr och högre kostnad för värme -2 mnr motverkas av lägre kostnad för avfallshantering +2 mnr och lägre vattenförbrukning +2 mnr.

Fastighetskötsel avviker +5 mnr på grund av uppstart av vissa åtgärder i särskilt utsatta områden samt något lägre kostnad för köpta tjänster än prognos.

Reparationer avviker -14 mnr till följd av högre kostnad för köpta tjänster främst till följd av skador.

Driftsadministration avviker +6 mnr på grund av spjutspetsatsning, ombildning Brf och social investeringsfond för framtidsgenerationen i SUO Angered och senarelagd uppstart BID i SUO Biskopsgården samt konsult- och projektkostnader som kommer infalla senare under året.

Övrig drift avviker -2 mnr på grund av högre kostnad för osäkra kund- och hyresförluster samt högre kostnader för skador.

#### Fastighetsavgift/skatt

Fastighetsskatt uppgick till -38 mnr och avviker knappt -1 mnr, vilket förklaras av att den allmänna fastighetstaxeringen.



## Centrala kostnader

Centrala kostnader uppgick till -43 mnkr och avviker -3 mnkr på grund av lägre kostnader för event samt att kostnader för profilmarknadsföring infaller senare under året.

## Övriga rörelseposter

Övriga intäkter och kostnader uppgick till 5 mnkr och följer prognos.

## Underhåll

Underhåll uppgick till -312 mnkr och avviker -9 mnkr på grund av högre kostnad köpta tjänster.

## Avskrivningar

Avskrivningar uppgick till -335 mnkr och följer prognos.

## Jämförelsestörande poster

Jämförelsestörande poster uppgick totalt till -27 mnkr och avviker -16 mnkr. Kostnadsökning i nyproduktionsprojekt Gamlestadsvägen samt externvärdering av nyproduktionsprojekt Selma 2 har gett större behov av nedskrivning/återföring under 2022 än tidigare bedömning.

## Finansnetto

Finansnetto uppgick till -66 mnkr och avviker -2 mnkr på grund av högre räntekostnader. Genomsnittlig finansieringskostnad uppgick till 1,18%.

## Investeringar

mnkr	Utfall	Prognos 2	Avvikelse	Utfall	Avvikelse
	Ack.	Ack.		Ack.	
	2208	2208		2108	
<b>INVESTERINGAR</b>					
- i befintligt bestånd	249,9	246,6	3,3	180,3	69,6
- i konverteringar	26,4	19,8	6,6	31,0	-4,6
- i solelssatsning	2,8	3,9	-1,1	0,0	2,8
- i nyproduktion	384,9	412,1	-27,2	656,4	-271,5
- i förvärv	0,0	45,3	-45,3	43,9	-43,9
- i övrigt	8,9	9,4	-0,5	6,6	2,3
<b>Totala investeringar</b>	<b>672,9</b>	<b>737,1</b>	<b>-64,2</b>	<b>918,2</b>	<b>-245,3</b>

De totala investeringarna uppgår till 673 mnkr, vilket är 64 mnkr lägre än prognos. Lägre investeringar inom nyproduktion samt senarelagt markförvärv förklarar avvikelsen i stort.

## Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

mnkr	Utfall	Prognos 2		Utfall	
	Ack.	Ack.	Avvikelse	Ack.	Avvikelse
	2208	2208		2108	
Underhållskostnader	-311,6	-303,1	-8,5	-210,7	-100,9
Investeringar i bef. bestånd	-249,9	-246,6	-3,3	-180,3	-69,6
<b>S:a underhåll och inv. i befintligt bestånd</b>	<b>-561,5</b>	<b>-549,7</b>	<b>-11,8</b>	<b>-391,0</b>	<b>-170,5</b>

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår sammantaget till 562 mnkr vilket sammantaget är 12 mnkr högre än prognos för perioden.

## Balansräkning

mnkr	Utfall	Utfall
	Ack.	Ack.
	2208	2112
<b>Tillgångar</b>		
Anläggningstillgångar	15 920	15 638
Omsättningstillgångar	83	59
<b>Summa tillgångar</b>	<b>16 003</b>	<b>15 697</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	5 393	5 345
Obeskattade reserver	48	48
Avsättningar	676	666
Låneskulder	9 351	8 940
Rörelseskulder	535	698
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>16 003</b>	<b>15 697</b>

Balansomslutningen uppgick till 16 003 mnkr och totala skulder till 9 886 mnkr, varav låneskulder utgör 9 351 mnkr. Periodens nyupplåning netto är 411 mnkr.

## Antal och ytor

Per 2022-08-31 uppgick antalet lägenheter till 28 291 och den totala ytan (BOA+LOA) till 1 907 348 kvm.

## Antal anställda

Antal tillsvidareanställda uppgick per 2022-08-31 till 365. Vid årsskiftet var antalet tillsvidareanställda 334. Ökningen är främst kopplad till satsningar i särskilt utsatta områden.