

Prognos 3 2022

Sammanfattning

Resultat efter finansnetto uppgår till 92 mnkr i prognos 3 och kassaflöde exklusive nyproduktion till 207 mnkr. Gentemot tidigare prognos avviker kassaflödet med -69 mnkr, vilket främst förklaras av högre upparbetning av underhåll och investeringar inom befintligt bestånd -45 mnkr, lägre driftnetto -18 mnkr samt ett lägre finansnetto -6 mnkr.

Årets kassaflödesmål är 257 mnkr.

mnkr	Prognos 3	Prognos 2	Avvikelse	Utfall	Avvikelse
	Ack. 2212	Ack. 2212		Ack. 2112	
Hysesintäkter	2 403,7	2 409,3	-5,6	2 284,9	118,8
Förvaltningsintäkter	47,9	46,7	1,2	48,0	-0,0
Totala intäkter	2 451,6	2 456,0	-4,4	2 332,9	118,7
Driftskostnader	-1 148,6	-1 134,3	-14,4	-1 097,1	-51,5
Fastighetskatt	-59,5	-56,0	-3,5	-53,6	-5,9
Centrala kostnader	-67,1	-70,5	3,5	-61,7	-5,4
Driftsöverskott	1 176,4	1 195,2	-18,8	1 120,5	55,9
Övriga rörelseposter	5,4	5,4	0,0	5,0	0,4
Underhållskostnader	-450,8	-420,0	-30,8	-421,2	-29,6
Avskrivningar	-510,5	-506,5	-4,0	-479,5	-31,0
Jämförelsestörande poster	-28,3	-17,5	-10,8	-14,4	-13,9
Rörelseresultat	192,2	256,6	-64,4	210,4	-18,2
Finansnetto	-99,8	-93,9	-5,9	-83,6	-16,2
Resultat efter finansnetto	92,4	162,7	-70,3	126,8	-34,4
Kassaflöde e. UH/investering i bb och övr. investeringar	207,0	276,3	-69,3	364,0	-157,0

mnr	Prognos 3	Prognos 2	Avvikelse	Utfall	Avvikelse
	Ack. 2212	Ack. 2212		Ack. 2112	
Driftskostnader					
Värme	-183,9	-182,3	-1,6	-194,7	10,8
El o gas	-52,8	-50,7	-2,1	-46,0	-6,8
VA	-86,5	-87,9	1,4	-82,5	-3,9
Avfall/renhållning	-70,7	-73,4	2,8	-65,9	-4,8
Fastighetsskötsel	-267,6	-271,5	3,9	-238,3	-29,2
Reparationer	-192,7	-172,4	-20,3	-215,0	22,3
Driftsadministration	-224,3	-230,9	6,6	-188,0	-36,3
Övrigt	-70,2	-65,3	-4,9	-66,6	-3,6
Summa driftskostnader	-1 148,6	-1 134,3	-14,4	-1 097,1	-51,5

Kommentarer gentemot prognos 2

Intäkter

Totala intäkter prognostiseras till 2 452 mnr, vilket är -4 mnr lägre än tidigare prognos.

Hysesintäkter bostäder justeras -6 mnr på grund av senare inflyttning i nyproduktion Titterdamm och Torpa -1 mnr, högre bortfall till följd av fler avställda för reparation och ombyggnad -4 mnr samt högre bortfall kopplat till vakanser i nyproduktion -2 mnr.

Hysesintäkter lokaler justeras +0,5 mnr och hyresintäkter parkeringsplatser justeras +0,7 mnr.

Förvaltningsintäkter avviker +1 mnr beroende på högre fakturering till kund.

Driftkostnader

Driftkostnader prognostiseras till -1 149 mnr, vilket är -14 mnr högre kostnader än tidigare prognos.

Inom taxebundet avviker värme -2 mnr på grund av högre förbrukning än tidigare prognos. El avviker -2 mnr till följd av högre pris. VA avviker +1 mnr vilket förklaras av lägre förbrukning främst kopplat till nyproduktion. Avfallshantering avviker +3 mnr på grund av lägre kostnad för restavfall, återvinning och matavfall.

Kostnader för fastighetsskötsel avviker +4 mnr och förklaras av lägre kostnader inom särskilt utsatta områden, SUO, +5 mnr samt högre kostnader för köpta tjänster på flera av distrikten -1 mnr.

Reparationskostnaderna avviker -20 mnr och förklaras av högre kostnad för köpta tjänster till följd av främst vattensador inom några distrikt.

Driftsadministration bedöms minska med +7 mnr och förklaras främst av lägre kostnader inom särskilt utsatta områden, SUO, +10 mnr, högre fakturering för stadengemensamma tjänster via Intraservice -1 mnr samt högre konsult- och personalkostnader -2 mnr.

Övriga driftskostnader avviker med -5 mnr och förklaras av ökade skadekostnader -4 mnr samt högre osäkra hyres- och kundfodringar -1 mnr.



Fastighetsavgift/skatt

Fastighetsskatt uppgår till -60 mnkr. Den allmänna fastighetstaxeringen 2022 har medfört högre fastighetsskatt än vad som bedömdes i tidigare prognos.

Centrala kostnader

Centrala kostnader uppgår till -67 mnkr. Avvikelsen, +3 mnkr, förklaras främst av lägre kostnader för evenemang. 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 -451 mnkr och är -31 mnkr högre än tidigare prognos. Avvikelsen mot tidigare prognos förklaras främst av akuta vattenskador som behöver åtgärdas under året.

Avskrivningar

Avskrivningar uppgår till -511 mnkr. Avvikelsen förklaras av ändrat beräknings sätt i samband med byte av ekonomisystem samt ändrad aktiveringstidpunkt för något nyproduktionsprojekt.

Jämförelsestörande poster

Jämförelsestörande poster uppgår till -28 mnkr och består av nedskrivning i nyproduktion Selma/Litteraturgatan -10 mnkr, Gamlestadsvägen -14 mnkr samt Titteridamm -4 mnkr.

Avvikelse gentemot tidigare prognos förklaras av tillkommande nedskrivningar Gamlestadsvägen -14 mnkr, Titteridamm -4 mnkr samt lägre nedskrivning/återföring Selma +7 mnkr

Finansnetto

Finansnettot prognostiseras till -100 mnkr, vilket är -6 mnkr högre kostnader än tidigare prognos och förklaras av högre lånekostnader -9 mnkr samt högre aktiverad ränta +3 mnkr.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgår till 1,24% i prognos 3 (prognos 2: 1,15%).

Investeringar

mnkr	Prognos 3	Prognos 2	Utfall		
	Ack. 2212	Ack. 2212	Avvikelse	Ack. 2112	Avvikelse
INVESTERINGAR					
- i befintligt bestånd	454,5	439,4	15,1	287,3	167,2
- i konverteringar	33,7	41,0	-7,3	37,7	-4,0
- i solesattsning	9,0	8,6	0,4	0,6	8,4
- i nyproduktion	586,1	532,1	54,0	970,2	-384,1
- i förvärv	53,3	74,7	-21,4	43,9	9,4
- i övrigt	15,0	16,3	-1,3	11,1	3,9
Totala investeringar	1 151,6	1 112,1	39,5	1 350,8	-199,2

Totala investeringarna uppgår till 1 152 mnkr vilket är 40 mnkr högre än tidigare prognos.

Avvikelse inom investeringar i befintligt bestånd förklaras främst av tidigare lagd upparbetning i projekt Östan/Västan/Sockenvägen och Gamlestaden samt justeringar i tidplan och upparbetning i diverse mindre projekt på distriktet.

Avvikelsen inom konverteringar av lokaler till lägenheter förklaras främst av tidsförskjutningar i projekt i Hjällbo, Biskopsgården och Väster.

Investeringar i soles följer i stort prognos.

Avvikelse inom nyproduktion förklaras främst av ökad upparbetning i Selma/Litteraturgatan, framflyttat investeringsstöd Beväringsgatan samt lägre kostnadsprognos och tidsförskjutning i projekt runt Mandolingatan

Förvärv avser markköp kopplat till nyproduktionsprojekt Masthuggskajen och Mandolingatan och avvikelsen förklaras av tidsförskjutningar i projekten.

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

mnkr	Prognos 3	Prognos 2	Utfall		
	Ack. 2212	Ack. 2212	Avvikelse	Ack. 2112	Avvikelse
Underhållskostnader	-450,8	-420,0	-30,8	-421,2	-29,6
Investeringar i bef. bestånd	-454,5	-439,4	-15,1	-287,3	-167,2
S:a underhåll och inv. i befintligt bestånd	-905,3	-859,4	-45,9	-708,5	-196,8

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår sammantaget till 905 mnkr. Jämfört med år 2021 är det en högre upparbetning om 197 mnkr för helåret.

Balansräkning

<i>mnr</i>	Prognos 3	Utfall
	Ack.	Ack.
	2212	2112
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	16 221	15 638
Omsättningstillgångar	63	59
Summa tillgångar	16 284	15 697
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	5 437	5 345
Obeskattade reserver	48	48
Avsättningar	676	666
Låneskulder	9 450	8 940
Rörelseskulder	673	698
Summa eget kapital och skulder	16 284	15 697

Balansomslutningen uppgår till 16 284 mnr i prognos 3. Totala skulder prognostiseras till 10 760 mnr, varav låneskulder utgör 9 450 mnr. Prognostiserat behov av nyupplåning netto är därmed 510 mnr baserat på bedömd investeringsvolym 2022. Budgeterad nivå är 500 mnr. Soliditeten uppgår till 33,6% i prognos 3.

Antal och ytor

Antalet lägenheter prognostiseras till 28 358 vid årets slut, vilket är en ökning med 315 lägenheter under året. Totalytan (BOA+LOA) uppgår till 1 910 712 kvm.

330 lägenheter bedöms tillföras 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 19 lägenheter genom konvertering av lokal till lägenhet.

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

I Backa görs 5 lägenheter i paviljonger om till lokaler för internt bruk och 2 lägenheter i Väster omdefinieras till lokaler i samband med registervård.

Antal anställda

Antal tillsvidareanställda prognostiseras till 381 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 såsom trygghetsvärdar, samordnare och utvecklingschef. Övrig ökning avser förstärkning av organisationen i form av systemförvaltare, säkerhetsstrateg, förvaltningschef, kundtjänstchef och medarbetare till kundtjänst samt tillsättande av vakanser.