

Årsbokslut 2022

Bolaget redovisar per 31 december 2022 ett resultat efter skatt på 36 mnkr. Resultat efter finansnetto uppgår till 55 mnkr. Kassaflöde före nyproduktion uppgår till 166 mkr, vilket avviker -41 mnkr i jämförelse med prognos 3.

För kommentarer gentemot föregående år hänvisas till bolagets årsredovisning.

Kommentarer till utfall 2022-12-31 gentemot prognos 3

<i>mnkr</i>	Utfall Ack. 2022-12-31	Prognos 3 Ack. 2022-12-31	Avvikelse mot prognos 3	Utfall Ack. 2021-12-31	Avvikelse mot föregående år
Hysesintäkter	2 406,2	2 403,7	2,5	2 284,9	121,2
Förvaltningsintäkter	49,8	47,9	1,9	48,0	1,9
Totala intäkter	2 456,0	2 451,6	4,4	2 332,9	123,1
Driftskostnader	-1 173,7	-1 148,6	-25,1	-1 097,1	-76,6
Fastighetsskatt	-59,9	-59,5	-0,4	-53,6	-6,4
Centrala kostnader	-65,2	-67,1	1,8	-61,7	-3,5
Driftsöverskott	1 157,1	1 176,4	-19,3	1 120,5	36,6
Övriga rörelseposter	7,5	5,4	2,1	5,0	2,5
Underhållskostnader	-498,8	-450,8	-48,0	-421,2	-77,5
Avskrivningar	-512,7	-510,5	-2,2	-479,5	-33,2
Jämförelsestörande poster	3,6	-28,3	31,9	-14,4	18,0
Rörelseresultat	156,8	192,2	-35,5	210,4	-53,6
Finansnetto	-102,3	-99,8	-2,5	-83,6	-18,7
Resultat efter finansnetto	54,5	92,4	-37,9	126,8	-72,3
Bokslutsdispositioner	-7,9	-	-	-65,3	
Skatt	-10,1	-	-	-11,9	
Årets resultat	36,5	-	-	49,6	
Kassaflöde e. UH/investering i bb och övr. investeringar	165,9	207,0	-41,1	364,0	-198,1

Intäkter

Totala intäkter uppgår till 2 452 mnkr vilket är 4 mnkr högre än prognos. Högre hyresintäkter beror på något lägre bortfall för avställda lägenheter samt något högre hyra för lokaler. Högre förvaltningsintäkter beror på högre fakturering av hyresgäst avseende skador i samband med besiktning.

Driftkostnader

mnkr	Utfall	Prognos 3	Avvikelse mot prognos 3	Utfall	Avvikelse mot föregående år
	Ack. 2022-12-31	Ack. 2022-12-31		Ack. 2021-12-31	
Driftskostnader					
Värme	-180,7	-183,9	3,1	-194,7	13,9
El o gas	-52,8	-52,8	0,0	-46,0	-6,8
VA	-86,6	-86,5	-0,1	-82,5	-4,0
Avfall/renhållning	-70,1	-70,7	0,6	-65,9	-4,2
Fastighetskötsel	-265,7	-267,6	1,8	-238,3	-27,4
Reparationer	-213,6	-192,7	-20,9	-215,0	1,4
Driftsadministration	-233,3	-224,3	-9,0	-188,0	-45,3
Övrigt	-70,9	-70,2	-0,7	-66,6	-4,3
Summa driftskostnader	-1 173,7	-1 148,6	-25,1	-1 097,1	-76,6

Driftkostnader uppgår till -1 174 mnkr, vilket är -25 mnkr högre kostnader än prognos.

Taxebundna kostnader avviker 4 mnkr främst till följd av att perioden har varit varmare än normalt och medfört lägre kostnad för värme. Fastighetskötsel avviker positivt på grund av lägre kostnad köpta tjänster bevakning 2 mnkr till följd av satsningen på egna trygghetsvårdar. Reparationer avviker -21 mnkr avseende köpta tjänster på grund av inflation och fler vattenskador. Driftsadministration avviker -9 mnkr på grund av högre kostnader för lönebikostnader -6 mnkr, systemlicenser -1 mkr, konsultkostnader och IT-tjänster -2 mkr. Övrig drift avviker -1 mnkr på grund av högre kostnad för kund- och hyresförluster.

Fastighetsavgift/skatt

Fastighetsavgift/skatt uppgår till -60 mnkr och följer prognos.

Underhåll

Underhåll uppgår till -499 mnkr och avviker -48 mnkr till följd av tillkommande kostnader för akuta vattenskador och samt tidsförskjutningar i projekt.

Avskrivningar

Avskrivningar uppgår till -513 mnkr och avviker -2 mnkr beroende på förändring avseende anskaffningsperiod för flera av våra större nyproduktionsprojekt som aktiverats, skillnader i tillkommande anskaffningsvärde samt tillkommande aktiveringar.

Centrala kostnader

Centrala kostnader uppgår till -65 mnkr vilket är 2 mnkr lägre kostnader än prognos till följd av lägre kostnad för forskning och utveckling, central profilmarknadsföring och konsultkostnader. Kostnader för koncernledningsarvode samt administrationsarvode Framtidens Byggutveckling ingår med 45 mnkr.



Övriga intäkter och kostnader

Övriga intäkter och kostnader uppgår till +8 mnkr vilket är 2 mnkr högre än prognos och beror på erhållen ersättning för handledning av sommarungdomar.

Finansnetto

Finansnettot uppgår till -102 mnkr och avviker -3 mnkr gentemot prognos på grund av högre räntenivåer. Genomsnittlig finansieringskostnaden uppgår till 1,26 %.

Jämförelsestörande poster

Jämförelsestörande poster uppgår till 3,5 mnkr och består av nedskrivningar i pågående projekt -58 mnkr, återföring av tidigare nedskrivningar 61 mnkr, varav 24 mnkr inom pågående nyproduktionsprojekt och 37 mnkr i färdigställd nyproduktion.

Avvikelse mot prognos förklaras av justerade nedskrivningar och återföring av tidigare nedskrivningar som ej var medtagna i prognos.

Bokslutsdispositioner

Bokslutsdispositioner uppgår till -8 mnkr och består av upplösning av överavskrivningar 2 mnkr samt lämnat skattemässigt koncernbidrag -10 mnkr.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Lämnat koncernbidrag om 10 mnkr innebär inte någon reell värdeöverföring då bolaget erhållit kompensation med aktieägartillskott reducerat med beaktad skatteeffekt om 8 mnkr. Transaktionen netto har därmed inte någon effekt på eget kapital.

Skatt

Årets skatt uppgår till -10 mnkr och består av aktuell skatt 0 mnkr samt uppskjuten skatt -10 mnkr.

Resultat

Årets resultat uppgår till 36 mnkr.

Investeringar

mnkr	Utfall	Prognos 3	Avvikelse mot prognos 3	Utfall	Avvikelse mot föregående år
	Ack. 2022-12-31	Ack. 2022-12-31		Ack. 2021-12-31	
INVESTERINGAR					
- i befintligt bestånd	427,7	454,5	-26,8	287,3	140,4
- i konverteringar	31,8	33,7	-1,9	37,7	-6,0
- i solelssatsning	7,4	9,0	-1,6	0,6	6,8
- i nyproduktion	546,9	586,1	-39,1	970,2	-423,2
- i förvärv	53,4	53,3	0,0	43,9	9,4
- i övrigt	15,1	15,0	0,1	11,1	4,0
Totala investeringar	1 082,2	1 151,6	-69,4	1 350,9	-268,7

De totala investeringarna uppgår till 1 082 mnkr vilket är 69 mnkr lägre än prognos. Nyproduktionsprojekt avviker -39 mnkr och beror främst på tidsförskjutningar i projekt. Investeringar inom befintligt bestånd avviker totalt -27 mnkr och förklaras främst av tidsförskjutningar av olika anledningar i pågående projekt.

Förvärv, konverteringar, investeringar i solel samt övriga investeringar (maskiner och inventarier) följer i stort prognos.

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

mnkr	Utfall	Prognos 3	Avvikelse mot prognos 3	Utfall	Avvikelse mot föregående år
	Ack. 2022-12-31	Ack. 2022-12-31		Ack. 2021-12-31	
Underhåll	498,8	450,8	48,0	421,2	77,5
Investeringar i befintligt bestånd	427,7	454,5	-26,8	287,3	140,4
S:a underhåll och investeringar i befintligt bestånd	926,5	905,3	21,2	708,5	217,9

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår till -926 mnkr vilket motsvarar 487 kr/kvm. År 2021 var nivån 380 kr/kvm.

Balansräkning

mnr	Utfall	Prognos 3	Utfall
	ack.	Ack.	Ack.
	2212	2212	2112
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	16 175	16 221	15 638
Omsättningstillgångar	60	63	59
Summa tillgångar	16 235	16 284	15 697
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	5 389	5 437	5 345
Obeskattade reserver	46	48	48
Avsättningar	684	676	666
Låneskulder	9 300	9 450	8 800
Rörelseskulder	816	673	838
Summa eget kapital och skulder	16 235	16 284	15 697

Tillgångar

Totala tillgångar uppgick till 16 235 mnr och är i enlighet med prognos.

Skulder

Totala skulder uppgick till 10 116 mnr och följer prognos. Låneskulder utgör 9 300 mnr och årets nyupplåning uppgick till 500 mnr. Budgeterad nyupplåning var 500 mnr.

Eget kapital, balansomslutning och soliditet

Det egna kapitalet uppgick per bokslutsdatum till 5 389 mnr och balansomslutningen till 16 235 mnr. Den synliga soliditeten uppgick till 33,4%.

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 48,6 mdkr, vilket överstiger fastigheternas bokförda värde inklusive pågående ny- och ombyggnation med 32,3 mdkr. Marknadsvärdet minskade med 1,4% jämfört med 2021 och förklaras främst av höjda avkastningskrav. Den justerade soliditeten uppgick till 64,1% (2021 65,1%).



Antal lägenheter

Antalet lägenheter uppgick till 28 352 vid årets slut, det vill säga ett tillskott med netto 309 lägenheter.

Under året färdigställdes totalt 311 lägenheter för inflyttning varav 167 på Beväringsgatan, 69 på Betselvägen, 43 på Smögengatan, 20 på Litteraturgatan samt 12 på Hogenskildsgatan. Ytterligare 18 lägenheter tillfördes genom konverteringar och 9 lägenheter tillskapades för särskilt boende.

Antal anställda

Antal tillsvidareanställda uppgick till 377 vid årets slut, vilket är en nettoökning med 43 anställda under året.

Uppdraget i våra utvecklingsområden, våra högt ställda mål kring kundnöjdhet och ett växande fastighetsbestånd är bakgrunden till ökningen. Några av de nya roller som tillförts organisationen under 2022 är kommunikatörer till alla distrikt, verksamhetsledare för mobilitet, säkerhetssamordnare, förvaltningssamordnare och chef för kundservice. I våra utvecklingsområden har organisationen förstärkts med fler utvecklingschefer, lokalvårdare, trygghetsvårdare samt en ny roll som trygghetssamordnare.