

Delårsbokslut 2023-08-31

Sammanfattning

Resultat efter finansnetto uppgår till +15 mnkr per den 31 augusti.

Kassaflöde exklusive nyproduktion uppgår till 92 mnkr vilket är 16 mnkr bättre än prognos för perioden.

<i>mnkr</i>	Utfall Ack. 2308	Prognos 2 Ack. 2308	Avvikelse mot prognos 2	Utfall Ack. 2208	Avvikelse mot föregående år
Hysesintäkter	1 683,6	1 666,0	17,7	1 597,1	86,5
Förvaltningsintäkter	39,4	38,0	1,4	32,6	6,8
Totala intäkter	1 723,0	1 704,0	19,0	1 629,7	93,3
Driftskostnader	-845,0	-852,1	7,1	-753,4	-91,6
Fastighetskatt	-39,4	-41,0	1,6	-38,1	-1,4
Centrala kostnader	-45,8	-45,8	-0,0	-43,2	-2,6
Driftsöverskott	792,8	765,1	27,7	795,0	-2,2
Övriga rörelseposter	3,8	3,9	-0,1	4,6	-0,8
Underhållskostnader	-279,4	-254,1	-25,4	-311,6	32,1
Avskrivningar	-339,2	-343,6	4,4	-334,6	-4,6
Jämförelsestörande poster	-47,1	-6,5	-40,5	-26,6	-20,4
Rörelseresultat	130,9	164,9	-34,0	126,8	4,1
Finansnetto	-116,0	-112,1	-3,8	-65,5	-50,5
Resultat efter finansnetto	14,9	52,7	-37,8	61,3	-46,4
Investering i befintligt bestånd	-327,1	-348,8	21,6	-249,9	-77,2
Kassaflöde e. UH/investering i bb och övr. investeringar	92,2	76,1	16,2	193,9	-101,7

Kommentarer gentemot prognos för perioden

Intäkter

Totala intäkter uppgår till 1 723 mnkr, vilket avviker +19 mnkr gentemot prognos.

Hyresförhandlingen gav en höjning om 4,25% från maj för bostadshyror. I prognos och budget ligger samma nivå som föregående år 1,2%, vilket förklarar skillnaden.

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

Driftskostnader

mnkr	Utfall	Prognos 2		Utfall	
	Ack.	Ack.	Avvikelse	Ack.	Avvikelse
	2308	2308		2208	
Driftskostnader					
Värme	-125,5	-115,5	-10,0	-115,4	-10,0
El o gas	-33,6	-35,8	2,2	-34,9	1,3
VA	-62,5	-61,8	-0,7	-56,8	-5,7
Avfall/renhållning	-51,8	-52,6	0,8	-46,4	-5,4
Fastighetsskötsel	-191,1	-188,5	-2,6	-172,2	-19,0
Reparationer	-151,7	-142,8	-8,9	-132,9	-18,8
Driftsadministration	-167,8	-194,2	26,4	-150,0	-17,8
Övrigt	-61,0	-60,9	-0,1	-44,7	-16,2
Summa driftskostnader	-845,0	-852,1	7,1	-753,4	-91,6

Driftskostnader uppgår till -845 mnkr, vilket är +7 mnkr lägre kostnader än prognos.

Taxebundna kostnader avviker sammantaget -8 mnkr och utgörs främst av högre värmekostnader på grund av en kallare sommarperiod än normalår i kombination med lägre elkostnad beroende på något lägre förbrukning samt pris. Vatten och avfall följer i stort prognos.

Fastighetsskötsel avviker -2 mnkr på grund av ett högre kostnadsläge samt något högre personalkostnader.

Reparationer avviker -9 mnkr till följd av högre kostnad för köpta tjänster främst till följd av VA-skador på några distrikt.

Driftsadministration avviker +26 mnkr varav +18 mnkr förklaras av förgäveskostnader för två projekt som medtagits i prognos, men ännu ej är resultatförda. Resterande avvikelse förklaras av lägre personalkostnader samt periodiseringseffekt av kostnader som infaller senare under året.

Övrig drift följer prognos

Fastighetsavgift/skatt

Fastighetsskatt uppgår till -39 mnkr. Den något lägre nivån beror på omprövning av tidigare taxering.

Centrala kostnader

Centrala kostnader uppgår till -46 mnkr och följer prognos.

Övriga rörelseposter

Övriga intäkter och kostnader uppgår till 4 mnkr och följer i stort prognos.

Underhåll

Kostnader för underhåll uppgår till -279 mnkr. De högre kostnaderna förklaras av en omklassificering från investeringar i befintligt bestånd, -15 mnkr, samt högre kostnader avseende inre underhåll på några distrikt -10 mnkr.

Avskrivningar

Avskrivningar uppgår till -339 mnkr. Den lägre nivån beror på framflyttad aktiveringstidpunkt för några projekt.

Jämförelsestörande poster

Jämförelsestörande poster uppgår totalt till -47 mnkr och avser nedskrivningar samt återföringar i pågående och färdigställd nyproduktion. Den fastighetsvärdering som gjordes i samband med augustibokslutet utgör grund.

- Nedskrivningar i pågående nyproduktion -28 mnkr på grund av ökade kostnader, indexregleringar.
- Nedskrivningarna i färdigställd nyproduktion till följd av höjda avkastningskrav och justering för begränsad hyreshöjning vid presumtionshyror, -98 mnkr.
- Återföringarna i färdigställd nyproduktion beror på att äldre externa värderingar är omräknade till aktuella avkastningskrav, +79 mnkr.

Finansnetto

Finansnetto uppgick till -116 mnkr och avviker -4 mnkr på grund av högre räntenivåer än vad som antagits vid prognos.

Genomsnittlig finansieringskostnad uppgick till 1,95%.

Investeringar

mnr	Utfall	Prognos 2		Utfall	
	Ack.	Ack.		Ack.	
	2308	2308	Avvikelse	2208	Avvikelse
INVESTERINGAR					
- i befintligt bestånd	327,1	348,8	-21,6	249,9	77,2
- i konverteringar	45,6	25,9	19,6	26,4	19,1
- i solelssatsning	1,7	3,2	-1,5	2,8	-1,1
- i nyproduktion	223,7	283,1	-59,5	384,9	-161,2
- i förvärv	5,0	5,0	0,0	0,0	5,0
- i övrigt	13,4	9,3	4,1	8,9	4,5
Totala investeringar	616,5	675,3	-58,8	672,9	-56,4

Totala investeringarna uppgår till 616 mnr, vilket är -59 mnr lägre än prognos.

- Lägre investeringar inom nyproduktion förklaras främst av tidsförskjutningar i några projekt.
- Lägre investeringar befintligt bestånd förklaras av omklassificering till underhåll samt tidsförskjutningar i några projekt.
- Högre investeringar konverteringar förklaras av högre framfart än tidigare beräknat samt ökad totalkostnad i och med indexjusteringen.

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

mnr	Utfall	Prognos 2		Utfall	
	Ack.	Ack.		Ack.	
	2308	2308	Avvikelse	2208	Avvikelse
Underhåll	-279,4	-254,1	-25,3	-311,6	32,2
Investeringar i befintligt bestånd	-327,1	-348,8	21,7	-249,9	-77,2
S:a underhåll och investeringar i befintligt bestånd	-606,5	-602,9	-3,6	-561,5	-45,0

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår sammantaget till 607 mnr, vilket i stort följer prognos för perioden.

Balansräkning

<i>mnkr</i>	Utfall	Utfall
	Ack.	Ack.
	2308	2212
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	16 406	16 175
Omsättningstillgångar	108	60
Summa tillgångar	16 514	16 235
Eget kapital och skulder		
Eget kapital och skulder	5 399	5 389
Obeskattade reserver	46	46
Avsättningar	707	684
Låneskulder	9 810	9 436
Rörelseskulder	552	680
Summa eget kapital och skulder	16 514	16 235

Balansomslutningen uppgår till 16 514 mnkr.

Bolagets låneskulder uppgår till 9 810 mnkr och består av utnyttjad checkkredit i koncernkontot 210 mnkr och lån via lånestruktur i koncernkontot 9 600 mnkr.

Nyupplåning netto januari – augusti uppgår till 300 mnkr.

Antal och ytor

Per 2023-08-31 uppgick antalet lägenheter till 28 546 och den totala ytan (BOA+LOA) till 1 923 886 kvm.

Antal tillkommande lägenheter under perioden tom augusti var 194 stycken där 155 färdigställts på Mandolingatan, 42 på Litteraturgatan, 1 konvertering i Haga och -4 avser registervård.

Antal anställda

Antal tillsvidareanställda uppgick per 2023-08-31 till 381, en nettoökning med fyra medarbetare sedan årsskiftet.