

Årsbokslut 2023

Året har ekonomiskt präglats av lågkonjunktur med stigande räntor och ökad inflation. För bolaget har detta ekonomiskt inneburit att bedömt marknadsvärde för fastigheterna har minskat samt att årets resultat visar negativt, -14 mkr. Höjda avkastningskrav har inneburit att nedskrivningar inom pågående och färdigställd nyproduktion behövt göras om netto -100 mkr. Underhåll och investeringar i befintligt bestånd är något lägre än föregående år, men fortsatt på en hög nivå. Prioriteringar i den löpande driften samt i renoveringsprojekt har behövt göras för att möta det ekonomiska läget.

Kassaflöde före nyproduktion uppgår till 121 mkr, en varians på -14 mkr i jämförelse med prognos och förklaras i stort av tillkommande skadekostnader.

Jämfört med föregående år visar driftöverskottet en positiv avvikelse om +6 mkr. Finansnettot har försämrats med drygt 80 mkr vilket har parerats med sänkt underhåll. Resultatavvikelsen mellan åren kan i stort hänföras till högre nedskrivningar 2023. För ytterligare kommentarer gentemot föregående år hänvisas till bolagets Årsredovisning för 2023.

mkr	Utfall	Prognos 3	Avvikelse	Utfall	Avvikelse
	Ack.	Ack.		Ack.	
	2312	2312		2212	
Hysesintäkter	2 545,5	2 551,5	-6,0	2 406,2	139,4
Förvaltningsintäkter	56,6	55,3	1,3	49,8	6,7
Totala intäkter	2 602,1	2 606,8	-4,7	2 456,0	146,1
Driftskostnader	-1 310,9	-1 307,6	-3,4	-1 173,7	-137,2
Fastighetskatt	-59,1	-59,0	-0,1	-59,9	0,9
Centrala kostnader	-69,2	-69,6	0,5	-65,2	-3,9
Driftsöverskott	1 163,0	1 170,7	-7,7	1 157,1	5,8
Övriga rörelseposter	10,4	6,3	4,1	7,5	2,9
Underhållskostnader	-410,7	-397,6	-13,1	-498,8	88,1
Avskrivningar	-518,9	-513,6	-5,3	-512,7	-6,2
Jämförelsestörande poster	-100,5	-87,1	-13,4	3,6	-104,1
Rörelseresultat	143,3	178,8	-35,5	156,8	-13,4
Finansnetto	-186,1	-188,9	2,7	-102,3	-83,8
Resultat efter finansnetto	-42,8	-10,1	-32,7	54,5	-97,3
Bokslutsdispositioner	25,3	-	-	-7,9	33,2
Skatt	3,6	-	-	-10,1	13,7
Årets resultat	-13,9	-	-	36,5	-50,4
Kassaflöde e. UH/investering i bb och övr. investeringar	120,7	134,5	-13,8	165,9	-45,2

Kommentarer gentemot Prognos 3

Intäkter

Totala intäkter uppgår till 2 602 mnkr. Årshyresförhandlingen gav en genomsnittlig höjning om 4,25% från maj för bostadshyror. Parkeringsintäkter har justerats i enlighet med ny prismodell och lokalhyror med främst index. Intäkternas avvikelse om -5 mnkr förklaras av en felaktig prognos på ett distrikt i kombination med något högre intäkter för lokaler, parkering samt förvaltningsintäkter.

Driftskostnader

mnkr	Aktuell prognos		Avvikelse	Utfall	
	Utfall Ack.	Ack.		Utfall Ack.	Avvikelse
	2312	2312		2212	
Driftskostnader					
Värme	-199,1	-193,9	-5,1	-180,7	-18,3
El o gas	-52,3	-52,2	-0,1	-52,8	0,5
VA	-94,1	-94,1	-0,0	-86,6	-7,5
Avfall/renhållning	-77,0	-78,7	1,7	-70,1	-6,9
Fastighetsskötsel	-284,6	-289,2	4,6	-265,7	-18,9
Reparationer	-240,5	-228,2	-12,3	-213,6	-26,9
Driftsadministration	-275,1	-280,7	5,6	-233,3	-41,8
Övrigt	-88,3	-90,7	2,4	-70,9	-17,4
Summa driftskostnader	-1 310,9	-1 307,6	-3,4	-1 173,7	-137,2

Driftskostnader uppgår till -1 311 mnkr, vilket är -3 mnkr högre än prognos.

Taxebundna kostnader avviker sammantaget -3,5 mnkr och beror främst på högre värmekostnad på grund av kallare november och december än normalår samt lägre kostnad för avfall beroende på ny modell för hämtning av avfall på ett distrikt.

Fastighetsskötsel avviker +5 mnkr och förklaras av besparingar samt översyn av kostnader gentemot bedömt i prognos.

Reparationer avviker -12 mnkr vilket förklaras av tillkommande vattenskador på flertalet distrikt Väster, Angered, Öster och Centrum. Distrikt Kortedala, Hisingen och Backa ligger kvar på bedömd nivå i prognos 3.

Driftsadministration visar 6 mnkr lägre kostnader och förklaras av lägre kostnader för SUO-aktiviteter, något lägre konsultkostnader samt högre kostnader för lönebikostnader.

Övrig drift avviker +2 mnkr främst på grund av lägre kostnad för trygghetsvårdar i kombination med något högre kostnader för kund/hyresförluster samt försäkringsskador.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt uppgår till -59 mnkr och följer prognos.

Centrala kostnader

Centrala kostnader uppgår till -69 mnkr och följer prognos.

Övriga rörelseposter

Övriga intäkter och kostnader uppgår till 10 mnkr. Den högre nivån förklaras av utbetalt elstöd 1,6 mnkr samt regionala/kommunala bidrag samt handledarersättning om 2,5 mnkr.

Underhåll

Underhåll uppgår till -411 mnkr, vilket är -13 mnkr högre än prognos.

Distrikt Kortedala visar störst avvikelse, -10 mnkr, på grund av en större vattenläcka. Distrikt Väster avviker -4 mnkr, Angered -3 mnkr, Öster -2 mnkr och Backa - 2 mnkr drivet av skador.

Centrum avviker positivt + 8 mnkr till följd av en omklassificering till investering inom ett projekt +5 mnkr samt framflyttade projekt +3 mnkr. Distrikt Hisingen följer prognos.

Avskrivningar

Avskrivningar uppgår till -519 mnkr och avviker -5 mnkr vilket förklaras högre aktivering än beräknat i prognos 3.

Jämförelsestörande poster

Jämförelsestörande poster uppgår totalt till -101 mnkr och avser nedskrivningar samt återföringar i pågående och färdigställd nyproduktion. Fastighetsvärdering som gjordes i samband med årsbokslutet utgör grund för bedömning.

Nedskrivningar har gjorts om totalt -160 mnkr, varav -109 mnkr i färdigställd nyproduktion, -44 mnkr i pågående nyproduktionsprojekt samt -7 mnkr mark för pågående nyproduktion. Återföring av tidigare nedskrivningar har gjorts om 60 mnkr i färdigställd nyproduktion.

Finansnetto

Finansnetto uppgick till -186 mnkr och avviker +3 mnkr främst på grund av högre aktiverad ränta samt högre finansiella intäkter. Räntekostnaderna följer prognos. Genomsnittlig finansieringskostnad uppgår till 2,10%

Bokslutsdispositioner

Bokslutsdispositioner uppgick till 25 mnkr och består av överavskrivningar -2 mnkr samt erhållet koncernbidrag från moderbolaget +27 mnkr. Koncernbidraget är ett led i en skattemässig disposition.

Skatt

Årets skatt uppgick till 4 mnkr och består av förändring av uppskjuten skatt avseende fastigheter.

Årets skattemässiga resultat uppgick till +0,6 mnkr, varför aktuell skatt blir 0,1 mnkr.

Investeringar

mnkr	Utfall	Aktuell prognos		Utfall	
	Ack.	Ack.	Avvikelse	Ack.	Avvikelse
	2312	2312		2212	
INVESTERINGAR					
- i befintligt bestånd	485,5	488,5	-3,0	427,7	57,9
- i konverteringar	77,7	72,2	5,5	31,8	46,0
- i solelssatsning	3,4	16,3	-12,9	7,4	-4,0
- i nyproduktion	301,2	313,3	-12,2	546,9	-245,8
- i förvärv	5,0	7,1	-2,1	53,4	-48,3
- i övrigt	17,8	15,1	2,6	15,1	2,7
Totala investeringar	890,6	912,7	-22,1	1 082,2	-191,6

Totala investeringarna uppgår till 891 mnkr, vilket är 22 mnkr lägre än prognos.

- Lägre investeringar inom nyproduktion förklaras främst av tidsförskjutningar i vissa projekt.
- Något lägre investeringar i befintligt bestånd förklaras av tidsförskjutningar i projekt.
- Högre investeringar i konverteringar förklaras av högre framfart än tidigare beräknat samt ökad totalkostnad i och med indexjusteringen.
- Lägre investering i solel förklaras av tidsförskjutningar i installationsprojekt.

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

mnkr	Utfall	Prognos 3		Utfall	
	Ack.	Ack.	Avvikelse	Ack.	Avvikelse
	2312	2312		2212	
BEFINTLIGT BESTÅND					
Underhåll	-410,7	-397,6	-13,1	-498,8	88,1
Investeringar	-485,5	-488,5	3,0	-427,7	-57,8
S:a underhåll och investeringar i befintligt bestånd	-896,2	-886,1	-10,1	-926,5	30,3

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår sammantaget till 896 mnkr, vilket är 10 mnkr högre än tidigare prognos.

Balansräkning

Balansräkning	Utfall	Prognos	Utfall
	Ack	Ack	Ack.
<i>mnkr</i>	2312	2312	2212
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	16 445	16 487	16 175
Omsättningstillgångar	77	74	60
Summa tillgångar	16 522	16 561	16 235
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	5 373	5 377	5 389
Obeskattade reserver	48	46	46
Avsättningar	693	706	684
Låneskulder	9 750	9 900	9 300
Rörelseskulder	658	532	816
Summa eget kapital och skulder	16 522	16 561	16 235

Balansomslutningen uppgick till 16 522 mnkr och totala skulder till 10 408 mnkr, varav låneskulder utgör 9 750 mnkr. Årets nyupplåning uppgick till 450 mnkr. Soliditeten uppgick till 32,8% (33,4% föregående år).

Bedömt marknadsvärde

Fastigheternas värde beräknas genom Property Intels värderingsverktyg som skall spegla marknadsvärdet. Enligt värderingsmodellen uppgår fastigheternas marknadsvärde per bokslutsdatum till 46,5 mdkr, vilket överstiger fastigheternas bokförda värde med 30,1 mdkr. Marknadsvärdet minskade med 4,3% jämfört med föregående år och förklaras främst av höjda avkastningskrav.

Den justerade soliditeten uppgick till 62,8% (64,1% föregående år).

Antal och ytor

Per 2023-12-31 uppgick antalet lägenheter till 28 547.

195 lägenheter har tillkommit under året varav 155 på Mandolingatan och 42 på Litteraturgatan. En lägenhet tillfördes genom konvertering från lokal.

Den totala ytan (BOA+LOA) uppgick till 1 924 091 kvm.

Antal anställda

Antal tillsvidareanställda prognostiseras till 395 vid årets slut, en nettoökning med 18 medarbetare under året. Medarbetare inom Framtidens Bredband har under året övergått till Familjebostäder och trygghetsgruppen Hisingen till Bostadsbolaget. Utöver ersättningsrekryteringar har organisationen förstärkts inom bland annat kundservice, mobilitet och löneadministration.

Personalomsättningen uppgick under året till 14,3%