

Årsbokslut 2024

Ekonomiskt var 2024 ett utmanande år där vi behövt göra nödvändiga prioriteringar i underhåll och investeringar. Under året lade vi 374 kr/kvm på underhåll och investeringar i befintligt bestånd att jämföra med 467 kr/kvm år 2023. Samtidigt som vi dragit ner nivån under året har vi tagit höjd för att kunna öka takten på investeringar och underhåll de kommande åren. Vid årsskiftet pågick eller planerades för stamreoveringar i 1 740 lägenheter med beräknad start senast 2026.

Bolagets kassaflöde före nyproduktion uppgick till 361 mnkr, vilket är i enlighet med ursprungligt budgetkrav om 360 mnkr. Resultat efter finansnetto uppgick till +301 mnkr och årets resultat efter skatt till +224 mnkr. Fastigheternas marknadsvärde ökade med 8,7 procent till 50,5 mdkr.

För ytterligare kommentarer gentemot föregående år hänvisas till bolagets Årsredovisning för 2024.

<i>mnkr</i>	Utfall Ack. 2412	Prognos 3 Ack. 2412	Avvikelse mot föregående prognos	Utfall Ack. 2312	Avvikelse mot föregående år
Hysesintäkter	2 717,2	2 716,2	1,1	2 545,5	171,7
Förvaltningsintäkter	61,8	57,4	4,4	56,6	5,2
Totala intäkter	2 779,1	2 773,6	5,5	2 602,1	177,0
Driftskostnader	-1 366,5	-1 393,5	26,9	-1 310,9	-55,6
Fastighetsskatt	-57,4	-57,4	-0,0	-59,1	1,6
Centrala kostnader	-77,2	-76,7	-0,5	-69,2	-8,1
Driftsöverskott	1 277,9	1 246,0	31,9	1 163,0	114,9
Övriga rörelseposter	8,6	1,7	6,9	10,4	-1,8
Underhållskostnader	-313,0	-301,7	-11,2	-410,7	97,7
Avskrivningar	-526,6	-522,9	-3,8	-518,9	-7,8
Jämförelsestörande poster	102,6	65,4	37,1	-100,5	203,1
Rörelseresultat	549,4	488,5	60,9	143,3	406,1
Finansnetto	-248,9	-246,7	-2,2	-186,1	-62,8
Resultat efter finansnetto	300,6	241,8	58,8	-42,8	343,4
Investering i befintligt bestånd	-409,3	-417,9	8,6	-485,5	76,2
Kassaflöde e. UH/investering i bb och övr. investeringar	361,2	329,2	32,1	120,7	240,5

Kommentarer gentemot Prognos 3

Intäkter

Totala intäkter uppgår till 2 779 mnkr. Årshyresförhandlingen gav en genomsnittlig höjning om 5,35% från mars för bostadshyror. Parkeringsintäkter har höjts med 21% i genomsnitt i enlighet med fastställd prismodell och lokalhyror är höjda utifrån index.

Intäkternas avvikelse om +5,5 mnkr gentemot prognos förklaras främst av högre förvaltningsintäkter till följd av högre intäkter vid fakturering för skador samt något högre lokalintäkter.

Driftskostnader

mnkr	Utfall	Prognos 3		Utfall	Avvikelse
	Ack.	Ack.	Avvikelse	Ack.	
	2412	2412		2312	
Driftskostnader					
Värme	-222,6	-225,6	3,0	-199,1	-23,5
El o gas	-69,9	-66,5	-3,3	-52,3	-17,6
VA	-109,9	-108,5	-1,5	-94,1	-15,9
Avfall/renhållning	-82,5	-84,5	2,0	-77,0	-5,5
Fastighetsskötsel	-290,0	-298,1	8,1	-284,6	-5,4
Reparationer	-231,1	-226,4	-4,6	-240,5	9,4
Driftsadministration	-267,1	-273,5	6,4	-275,1	8,0
Övrigt	-93,5	-110,4	16,9	-88,3	-5,2
Summa driftskostnader	-1 366,5	-1 393,5	26,9	-1 310,9	-55,6

Driftskostnader uppgår till -1 367 mnkr, vilket är +27 mnkr högre än prognos.

Taxebundna kostnader följer sammantaget prognos. Lägre värmekostnader förklaras av en varmare höst än normalår. Elkostnaderna är högre vilket delvis förklaras av en något för låg prognos. Mindre avvikelser på vatten och avfall vilka tar ut varandra.

Fastighetsskötsel avviker +8 mnkr vilket förklaras av lägre kostnader för köpta tjänster såsom städ och snöröjning, OVK samt lägre personalkostnader på grund av för högt lagd prognos. Besparingar har även gjorts för att möta andra ökade kostnader drivet av skador.

Kostnader för reparationer är -5 mnkr högre än prognos och beror på skador, främst inom distrikt Öster och Hisingen.

Driftsadministration visar +6 mnkr lägre kostnader och förklaras av lägre kostnader för SUO-aktiviteter, lägre marknadsrelaterade kostnader samtidigt som IT- och personalkostnader är något högre än prognos.

Övrig drift avviker +17 mnkr främst beroende på upplupen försäkringsersättning och omföring av skadekostnader till investering för brand Hjällbo. Boinflytande, bredbandskostnader samt hyres- och kundförluster visar mindre positiva avvikelser gentemot prognos.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt uppgår till -57 mnkr och följer prognos.

Centrala kostnader

Centrala kostnader uppgår till -77 mnkr och följer prognos.

Övriga rörelseposter

Övriga intäkter och kostnader uppgår till +9 mnkr. Avvikelse gentemot prognos förklaras av för låg prognos avseende fakturering till systerbolag för koncerngemensamma kostnader.

Underhåll

Underhåll uppgår till -313 mnkr, vilket är -11 mnkr högre än prognos. Omprioriteringar har gjort mellan underhåll och investeringar samt att vissa underhållskostnader kunnat tidigareläggas då resultatet och kassaflödet medgett detta.

Avskrivningar

Avskrivningar uppgår till -527 mnkr och avviker -4 mnkr vilket förklaras högre aktivering än beräknat i prognos 3.

Jämförelsestörande poster

Jämförelsestörande poster uppgår totalt till +103 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 -5 mnkr i pågående nyproduktionsprojekt. Återföring av tidigare nedskrivningar har gjorts om +103 mnkr i färdigställd nyproduktion och +5 mnkr i pågående nyproduktionsprojekt.

Finansnetto

Finansnetto uppgick till -249 mnkr och avviker -2 mnkr främst på grund av lägre aktiverad ränta samt lägre räntekostnader. Genomsnittlig finansieringskostnad uppgår till 2,72%

Bokslutsdispositioner

Bokslutsdispositioner uppgick till -18 mnkr och består av överavskrivningar +4 mnkr, lämnat koncernbidrag till moderbolaget -4 mnkr, vilket är ett led i en skattemässig disposition, samt lämnat koncernbidrag till dotterbolaget Fastighets AB Sannegården 26:1 om -18 mnkr.

Skatt

Årets skatt uppgick till -58 mnkr och består av förändring av uppskjuten skatt avseende fastigheter samt aktuell skatt enligt skatteberäkning.

Resultat

Årets resultat efter finansnetto uppgår till +301 mnkr och årets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt till +224 mnkr.

Investeringar

mnkr	Utfall	Prognos 3		Utfall	
	Ack.	Ack.		Ack.	
	2412	2412	Avvikelse	2312	Avvikelse
INVESTERINGAR					
- i befintligt bestånd	409,3	417,9	-8,6	485,5	-76,2
- i konverteringar	60,4	64,7	-4,3	77,7	-17,4
- i solelssatsning	1,5	1,2	0,3	3,4	-1,9
- i nyproduktion	373,1	437,4	-64,4	301,2	71,9
- i förvärv	0,0	0,0	0,0	5,0	-5,0
- i övrigt	9,7	7,0	2,7	17,8	-8,1
Totala investeringar	853,9	928,2	-74,3	890,6	-36,7

Totala investeringarna uppgår till 854 mnkr, vilket är 74 mnkr lägre än prognos.

- Lägre investeringar inom nyproduktion förklaras främst av tidsförskjutningar i projekt, främst Masthuggskajen och Selma/Litteraturgatan.
- Något lägre investeringar i befintligt bestånd förklaras av omprioriteringar till underhåll samt tidsförskjutningar i projekt.
- Lägre investeringar i konverteringar förklaras av sent startbesked för ett projekt i distrikt Centrum.
- Solel följer prognos.
- Övriga investeringar avser maskiner och inventarier och avvikelserna förklaras av två större inköp som gjorts av traktor och redskapsbärare.

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

mnkr	Utfall	Prognos 3		Utfall	
	Ack.	Ack.		Ack.	
	2412	2412	Avvikelse	2312	Avvikelse
BEFINTLIGT BESTÅND					
Underhåll	313,0	301,7	11,3	410,7	-97,7
Investeringar	409,3	417,9	-8,6	485,5	-76,2
S:a underhåll och investeringar i befintligt bestånd	722,3	719,6	2,7	896,2	-173,9

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår sammantaget till 722 mnkr, vilket i stort följer prognos.

Balansräkning

Balansräkning	Utfall 2024	Utfall 2023
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	16 879	16 445
Omsättningstillgångar	65	77
Summa tillgångar	16 944	16 522
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	5 580	5 373
Obeskattade reserver	44	48
Avsättningar	733	693
Låneskulder	9 830	9 750
Rörelseskulder	757	658
Summa eget kapital och skulder	16 944	16 522

Balansomslutningen uppgick till 16 944 mnkr och totala skulder till 10 587 mnkr, varav låneskulder utgör 9 830 mnkr. Årets nyupplåning uppgick till 80 mnkr. Soliditeten uppgick till 33,1% (32,8% föregående år).

Bedömt marknadsvärde

Fastigheternas värde beräknas genom Property Intels värderingsverktyg som skall spegla marknadsvärdet. Enligt värderingsmodellen uppgår fastigheternas marknadsvärde per bokslutsdatum till 50,5 mdkr, vilket överstiger fastigheternas bokförda värde med 33,7 mdkr. Marknadsvärdet ökade med 8,7% jämfört med föregående år.

Den justerade soliditeten uppgick till 63,8% (62,8% föregående år).

Antal och ytor

Per 2024-12-31 uppgick antalet lägenheter till 28 675. Totalt har 128 lägenheter har tillkommit under året. 66 lägenheter på Måns Bryntessonsgatan i Gamlestadens och 62 lägenheter på Litteraturgatan kvarter 4. Ytterligare 31 lägenheter tillfördes genom konvertering från lokal till lägenheter. 28 tillfälliga lägenheter i paviljonger revs och 3 gästlägenheter konverterades till lokaler.

Den totala ytan (BOA+LOA) uppgick till 1 935 tusen kvm.

Antal anställda

Antal tillsvidareanställda prognostiseras till 405 vid årets slut, en nettoökning med 10 medarbetare under året. Utöver ersättningsrekryteringar har organisationen förstärkts inom bland annat kundservice samt att trainees gått över till tillsvidareanställning.