

Till styrelsen för  
Huge Bostäder AB

## Budget 2022 och prognos 2022-2026

### *Verkställande direktörens förslag till beslut:*

Styrelsen godkänner budget 2022 och noterar rapporten beträffande prognos 2022-2026 till protokollet.

Karin Strömberg Ekström  
Verkställande direktör

Huge Bostäder AB

Bilaga:

1. Budget 2022 samt prognos 2022-2026

# **Budget 2022**

## **Huge Bostäder AB**

Styrelsemöte 2022-12-17



# Budget 2022 med jämförelsetal ( MSEK )

	Utfall 2020	Budget 2021	Budget 2022
<b>INTÄKTER</b>			
Hysesintäkter bostäder	592,5	611,2	631,7
Hysesintäkter lokaler	226,3	249,5	243,3
Hysesintäkter parkeringsplatser	23,4	24,1	24,7
Övriga intäkter	21,0	18,8	17,4
<b>Summa intäkter</b>	<b>863,2</b>	<b>903,6</b>	<b>917,2</b>
<b>KOSTNADER</b>			
<b>Direkta fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel och drift	-93,1	-98,6	-97,6
Reparationer	-43,1	-34,9	-29,4
Taxebundna kostnader	-163,6	-170,5	-175,4
Underhållskostnader	-64,9	-69,4	-65,2
Eget arbete fastighetsskötsel, drift, rep	-98,5	-102,7	-113,0
<b>Summa direkta kostnader</b>	<b>-463,2</b>	<b>-476,2</b>	<b>-480,7</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>400,0</b>	<b>427,4</b>	<b>436,5</b>
<b>Överskottsgrad %</b>	<b>46,3 %</b>	<b>47,3 %</b>	<b>47,6 %</b>

Högre överskottsgrad pga;

- Budgeterat lägre vakanser än tidigare perioder
- Lokalintäkter justeras med kommun-avtalen ( övertag från HUSF
- Lägre kostnader för **fastighetsskötsel och drift**
- minskade kostnader för besiktning, köpta tjänster trädgård
- + Ökade kostnader för fastighetsskatt, marknadsföring
- Kostnader för **reparationer** beräknas minskas på köpta tjänster samt vattenskador
- **Taxebundna** kostnader stiger på fjärrvärme och avfall.
- Budget för värmekostnader enligt "normal" utomhustemperatur.
- Löpande **underhållskostnader** lägre än föregående års budget, främst köpt tjänst LSO (lag om skydd för olyckor) samt material till tillval
- **Eget arbete**, Ökade kostnader i förvaltningen, Lokaler o IT

# Budget 2022 med jämförelsetal ( MSEK )

	Utfall 2020	Budget 2021	Budget 2022
<b>Av- och nedskrivningar, reavinster/förluster</b>			
Avskrivningar fastigheter	-154,5	-155,0	-174,0
Reverseringar	46,0		
Reavinster/förluster fastigheter	-7,4	-0,6	-3,4
<b>Summa av- och nedskrivningar, reavinster/förluster</b>	<b>-115,9</b>	<b>-155,6</b>	<b>-177,4</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>284,1</b>	<b>271,8</b>	<b>259,1</b>
<b>%</b>	<b>32,9 %</b>	<b>30,1 %</b>	<b>28,3 %</b>
<b>Omkostnader</b>			
Externa omkostnader	-76,8	-80,7	-89,2
Personalkostnader	-127,7	-134,0	-143,2
Utfördelade omkostnader till fastigheter	124,9	135,5	148,2
<b>Summa omkostnader inkl personal</b>	<b>-79,6</b>	<b>-79,2</b>	<b>-84,1</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	22,2		
Räntekostnader	-51,8	-47,9	-50,1
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-29,5</b>	<b>-47,9</b>	<b>-50,1</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>175,0</b>	<b>144,7</b>	<b>124,9</b>
<b>%</b>	<b>20,3 %</b>	<b>16,0 %</b>	<b>13,6 %</b>

## Av- och nedskrivningar

- Ökade avskrivningar efter färdigställda projekt
- Ökade utrangeringar efter färdigställda projekt

## Omkostnader

- Ökade lokalhyror , lokalkontor Flemingsberg
- Utbyte av fordon till fossilfritt
- Ökade IT-kostnader från upphandling, utveckling

## Personalkostnader

- Uppräknade löner
- Utökning av tjänster kring Olovlig andrahand, överlämning under 2022 för pensionsavgångar, ökade upprustningsprojekt ger ökat behov av administration

**Resultatet 2020** rensat för reversering och fastighetsförsäljning landade på 111 mkr.

# Möjligheter och risker 2022 (MSEK)

---

- Lägre % hyreshöjning för bostäder
- Förändring i utfall gällande uthyrning/omförhandling av lokalavtal
- Försämrade lönsamhet för butiker
- Förändrade vakansgrader (bostad och lokaler)
- Högre kostnader pga. skada (vatten, brand etc.)
- Vintereffekt
- Omprioritering av underhåll
- Utrangeringar / ökade avskrivningar
- Ökade materialkostnader

# Budget 2022, sammanfattning

---

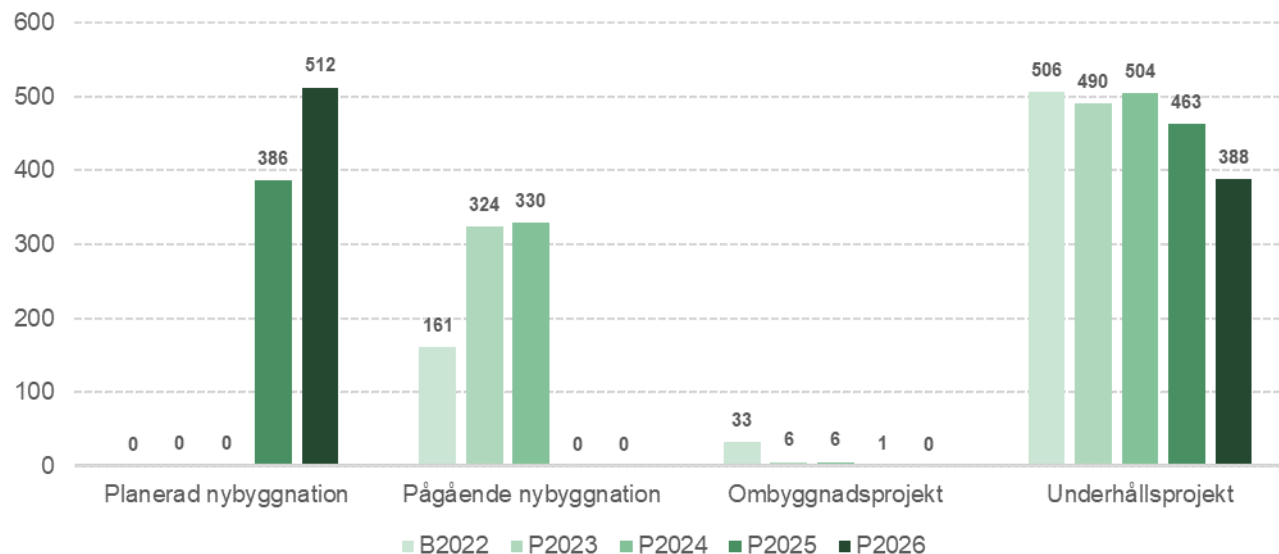
- Hyreshöjning på Bostäder inlagd med 3,5 % och KPI med 1,56 %
- Överskottsgrad uppgår till 47,6 %
- Resultatet före skatt uppgår till 124 MSEK vilket ger en vinstmarginal på 13,6%
- fortsatt lågt ränteläge 1,41%, räntekostnader ökar pga utökat lånebehov

# Projektprognos

2022-2026



# Projektprognos, 2022-2026



- De planerade, ej påbörjade, nybyggnationerna har en mycket större tidsmässig osäkerhet än övriga projekt då mycket kan hända i planeringen
- Nybyggnationen av Studenten 1 planeras att återupptas i maj 2022
- Byggstart för bostäderna, Bonden 7, beräknas till Q3 2022. Före det påbörjas garage och parkeringsplats
- Ombyggnadsprojekt består av lokalanpassningar
- Underhållsprojekt består framför allt av stambytesprojekt (66%)

## Projektprognos P2-2021

	B2022	P2023	P2024	P2025	P2026	Totalt 5 år
Planerad nybyggnation	0	0	0	386	512	899
Pågående nybyggnation	161	324	330	0	0	814
Ombyggnadsprojekt	33	6	6	1	0	46
Underhållsprojekt	506	490	504	463	388	2 351
<b>Totala investeringar</b>	<b>700</b>	<b>820</b>	<b>840</b>	<b>850</b>	<b>900</b>	<b>4 111</b>



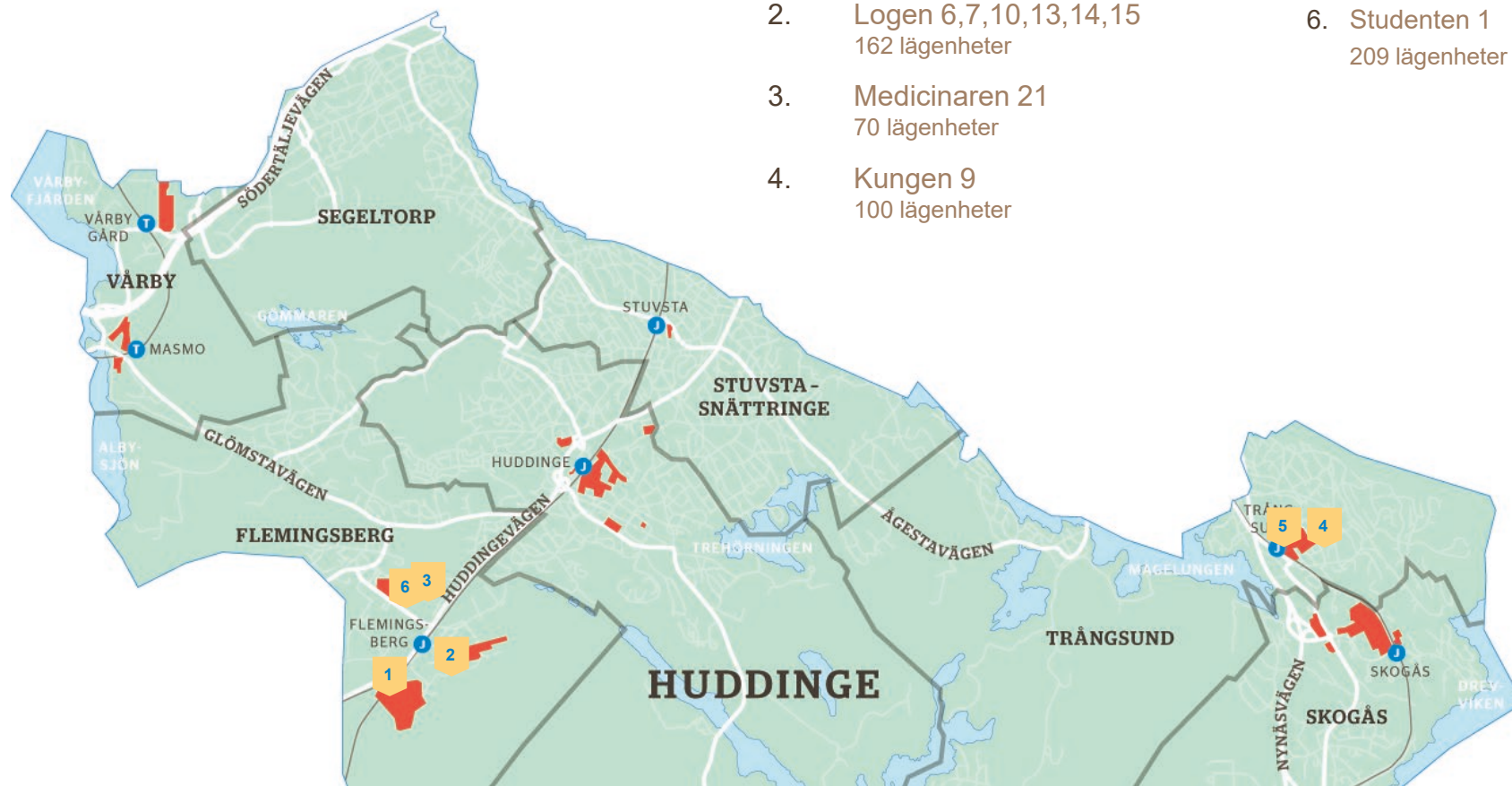
# Nybyggnationer

## Planerad nybyggnation

1. Visättra 1:7  
500 lägenheter
2. Logen 6,7,10,13,14,15  
162 lägenheter
3. Medicinaren 21  
70 lägenheter
4. Kungen 9  
100 lägenheter

## Pågående nybyggnation

5. Bonden 7  
125 lägenheter
6. Studenten 1  
209 lägenheter



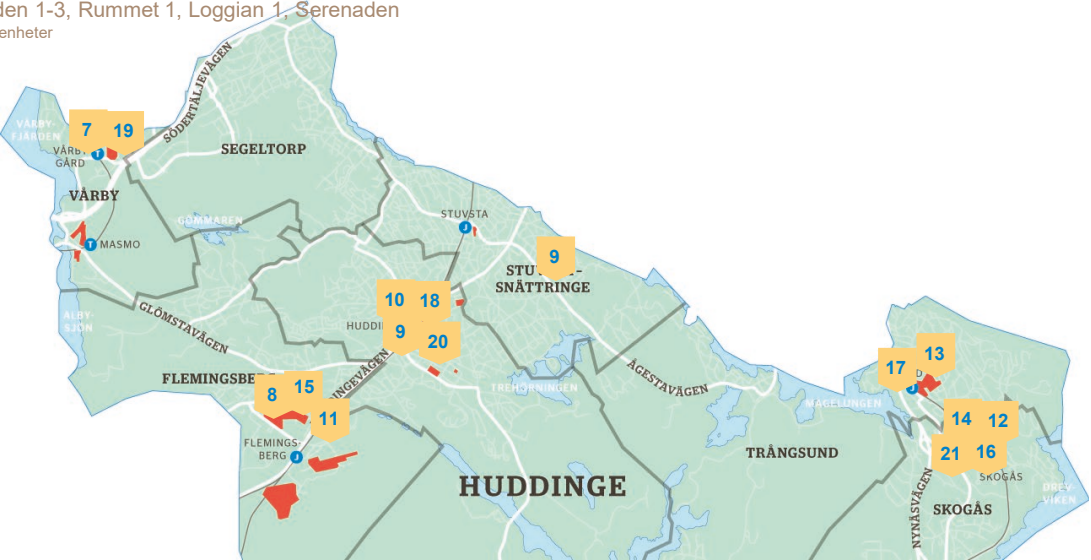
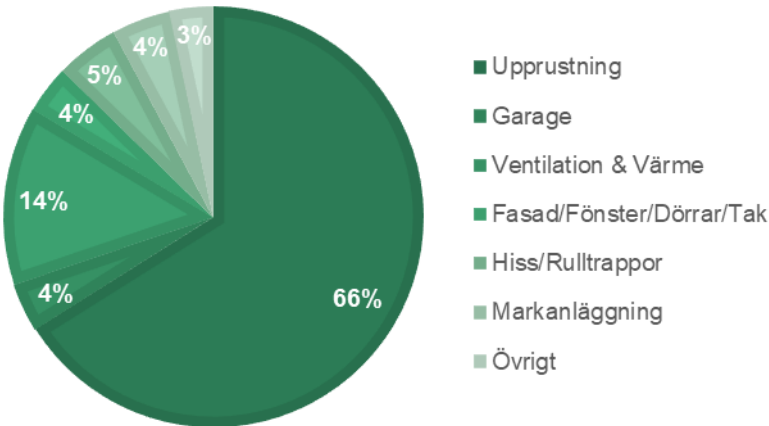
# Underhållsinvesteringar, 2022-2026

## Planerade upprustningar

- 7. Ängsgården 1-4, 7-8  
799 lägenheter
- 8. Vårdaren 2-4, Kirurgen 2-10, Medicinaren 13  
1218 lägenheter
- 9. Forellen 2-4, Mörtén 1, Bävern 1, Ulven 1, Paradisbacken 31  
383 lägenheter
- 10. Forellen 11, exkl. Hus E  
298 lägenheter
- 11. Logen 6/7/10/13/14  
526 lägenheter
- 12. Pelaren 5-8, Fönstret 1-3,
- 13. Prinsen 2,3,6  
425 lägenheter
- 14. Fasaden 1-3, Rummet 1, Loggian 1, Serenaden  
244 lägenheter

## Pågående upprustningar

- 15. Medicinaren 12  
266 lägenheter
- 16. Kammaren 2, Köket 1-2,
- 17. Prinsen 4-5, Prinsessan 1  
363 lägenheter
- 18. Forellen 11, Hus E  
112 lägenheter
- 19. Ängsgården 6  
100 lägenheter
- 20. Ålen 1 (hus 3) & Ålen 2 (hus 4)  
109 lägenheter
- 21. Taket 2-3  
78 lägenheter och 11 lokaler



## Underhållsprojekt, Mkr

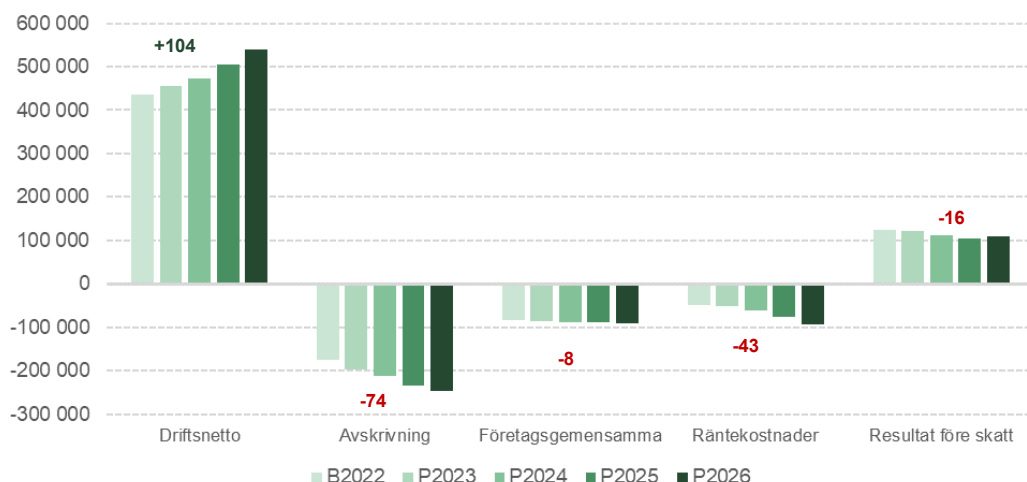
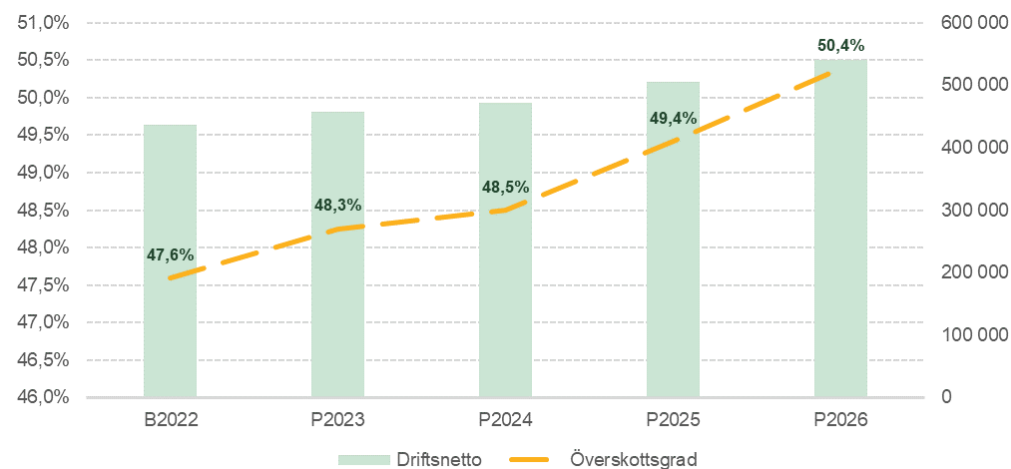
	Totalt 5 år
Upprustning	1 554
Garage	88
Ventilation & Värme	322
Fasad/Fönster/Dörrar/Tak	87
Hiss/Rulltrappor	115
Markanläggning	107
Övrigt	78
<b>Totala underhållsinvesteringar</b>	<b>2 351</b>

# Prognos och nyckeltal

2022-2026

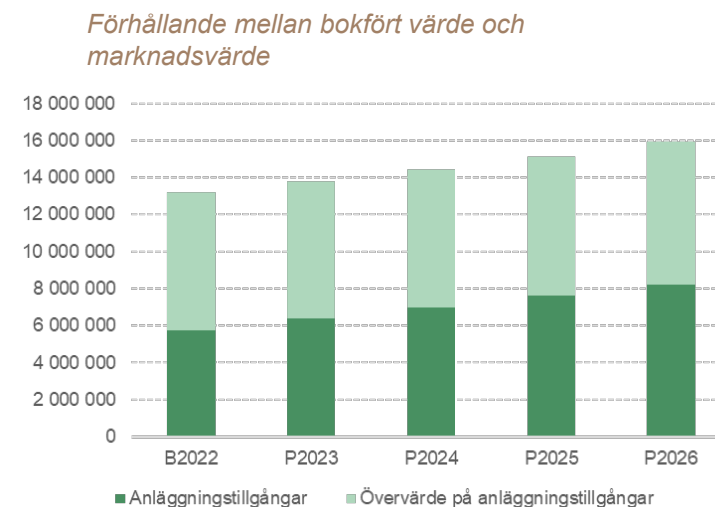
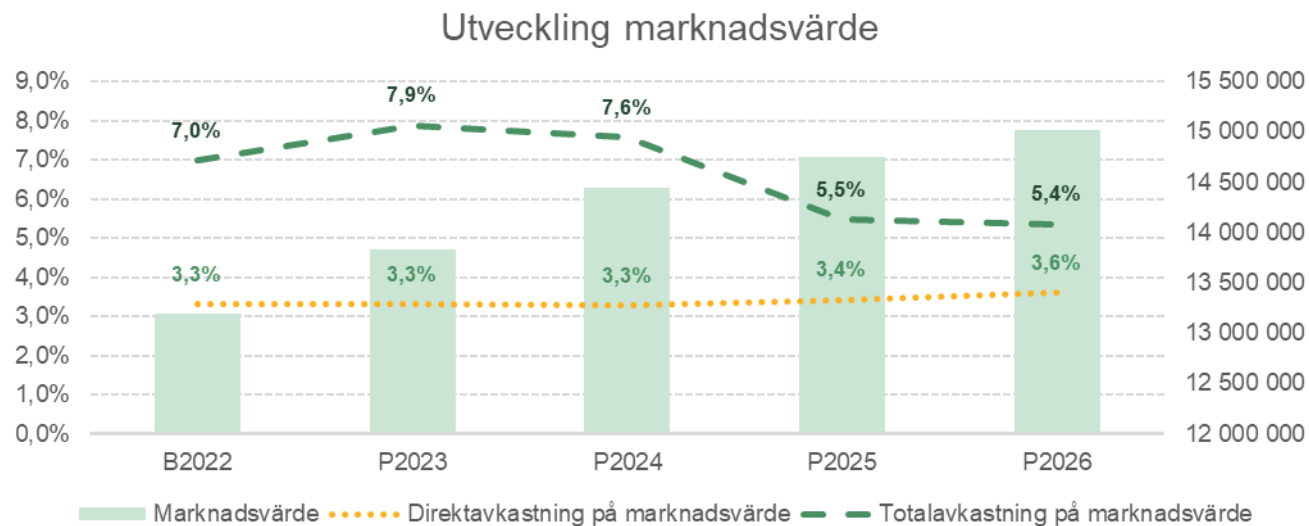


# Påverkan på driftnetto & resultat



- Upprustningarna och nybyggnationerna är nödvändiga för att stärka driftnettot genom både ökade intäkter och kostnadseffektivare drift
- De stärker dessutom både Huges och kommunens attraktivitet genom att ha väl underhållna fastigheter, lokaler och lägenheter att erbjuda
- Både avskrivningar och räntekostnader kommer öka pga. ökad investeringstakt samt högre belåning, vilket sammantaget gör att resultatet före skatt inte ökar i samma takt (*obeaktat övriga kostnadseffektiviseringar*)
- Däremot ökar kassaflödet före investeringar med drygt 50 Mkr vilket långsiktigt stärker Huges finansiella förmåga

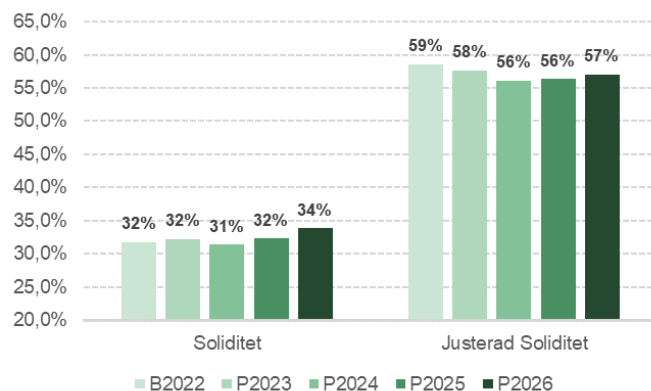
# Utveckling marknadsvärde



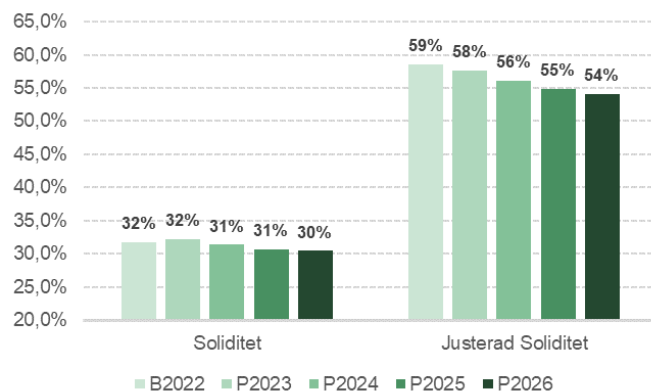
- I prognosen har enbart hänsyn tagits till värdeökningen på grund av upprustnings- och nybyggnadsprojekten, ingen yttre marknadsvärdering är inräknad, vilket gör att marknadsvärdet troligtvis är något underskattat.
- Totalavkastningen når en topp under 2023-2024 pga. av att värdet på nybyggnationerna tillkommer då
- Direktavkastningen på marknadsvärdet ligger stabilt, med en ökning då det blir ett tillkommande driftnetto från nybyggnationerna

# Påverkan på soliditet

Soliditet, exkl. planerad nybyggnation



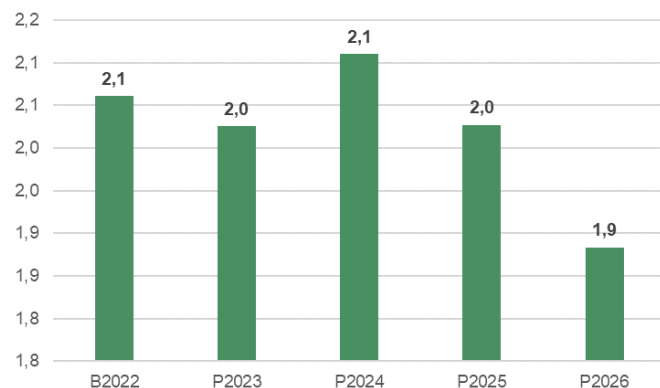
Soliditet, inkl. planerad nybyggnation



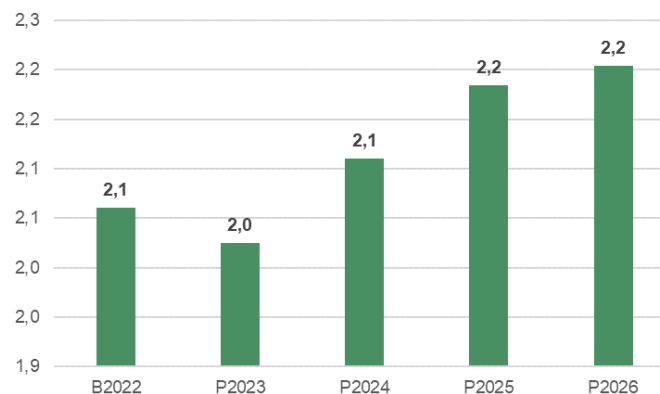
- Soliditeten ökar genom en stärkning av det egna kapitalet, dels genom balanserade vinster och dels genom planerad försäljning av byggrätter (*ej fastigheter*)
- Den justerade soliditeten, som även tar hänsyn till övervärdet i fastigheterna, ligger stabilt runt 56-57% (*även här är marknadens värdejustering exkluderad*)
- Den planerade nybyggnationen kommer inte driftsättas under femårsperioden, men kommer att påverka soliditeten tillfälligt eftersom Hüge måste låna pengar till den. Den ligger ändå över målet på 50% för den justerade soliditeten.

# Påverkan på skuldsättningsgrad

Skuldsättningsgrad, exkl. planerad nybyggnation



Skuldsättningsgrad, inkl. planerad nybyggnation



- Den prognosticerade försäljningen av byggrätter, tillsammans med resultatet efter skatt, stärker det egna kapitalet med drygt 900 Mkr
- Lånebehovet under femårsperioden är drygt 1,1 miljard sek för de pågående om- och nybyggnationerna samt underhållsinvesteringarna
- Om den planerade nybyggnationen blir av enligt plan ökar lånebehovet med drygt 800 Mkr
- Likt soliditeten påverkas även skuldsättningsgraden tillfälligt om de planerade nybyggnationerna genomförs enligt plan



# Lånebehov totalt inklusive nybyggnationer

## Finansiering, 2022-2026

### Lån, Ingående balans

Investeringar

Avgår avyttringar netto

Avgår nyttjande av kassa

Årets resultat efter skatt

Avgår avskrivningar

Utdelning

### Lån, Utgående balans

## Lånebehov

2022	P2023	P2024	P2025	P2026	Totalt 5 år
<b>3 405</b>	<b>3 565</b>	<b>3 956</b>	<b>4 441</b>	<b>4 916</b>	<b>3 405</b>
700	820	840	850	900	<b>4 111</b>
-154	-144	-64	-69	-132	<b>-563</b>
-120	0	0	0	0	<b>-120</b>
-99	-97	-88	-80	-84	<b>-449</b>
-178	-197	-213	-236	-247	<b>-1 071</b>
10	10	10	10	10	<b>50</b>
<b>3 565</b>	<b>3 956</b>	<b>4 441</b>	<b>4 916</b>	<b>5 363</b>	<b>5 363</b>
<b>160</b>	<b>392</b>	<b>485</b>	<b>475</b>	<b>447</b>	<b>1 958</b>



# Sammanfattning 2022-2026

---

- Totala prognosticerade investeringar 2022-2026 uppgår till 4 111Mkr, varav 3 212 Mkr är pågående om- och nybyggnation samt underhållsinvesteringar
- Dessa investeringar behövs för att långsiktigt stärka Huges driftnetto och självfinansieringsförmåga samt stärker attraktiviteten för Huga och Huddinge kommun
- Alla nyckeltal förutom avkastning på eget kapital är stabila eller förstärks
- Underhållsinvesteringar av befintliga fastigheter kan självfinansieras till i genomsnitt 87%
- Totalt lånebehov under kommande femårsperiod, exklusive de mer osäkra, ej pågående nybyggnationerna, uppskattas till drygt 1,1 miljard kronor
  - *Om även den planerade nybyggnationen kommer igång enligt plan under femårsperioden innebär det ytterligare drygt 800 miljoner kronor*

Ekonomiavdelningen, Huga

