

Årsbokslut 2017

Resultat efter finansnetto uppgick till 141 mkr och årets resultat till -33 mkr.

Fastighetsresultat före underhåll uppgick till 1 157 mkr vilket motsvarar 638 kr/kvm.

Urprungligt budgetkrav var 650 kr/kvm.

Resultaträkning mkr	Utfall 2017	Prognos 3 2017	Avvikelse	Budget 2017	Utfall 2016
Intäkter	2 045	2 044	1	2 050	2 021
Driftkostnader	-833	-835	2	-814	-827
Fastighetsavgift/skatt	-43	-43	0	-42	-41
Superdriftsöverskott	1 169	1 165	3	1 194	1 153
Underhåll	-400	-383	-17	-383	-399
Driftöverskott	769	782	-14	811	754
Avskrivningar	-440	-431	-9	-435	-429
Bruttoresultat	329	351	-23	376	325
Centrala kostnader	-43	-43	0	-39	-41
Övriga intäkter och kostnader	2	1	1	1	2
Jämförelsestörande poster	-25	9	-34	0	-122
Rörelseresultat	295	319	-56	338	164
Finansnetto	-122	-122	0	-123	-152
Resultat efter finansnetto	141	197	-56	215	12
Bokslutsdispositioner	-184	-	-	-	-144
Skatt	10	-	-	-	29
Årets resultat	-33	-	-	-	-103
Fastighetsresultat före underhåll	1 157	1 153	4	1 180	1 140

Driftkostnader mkr	Utfall 2017	Prognos 3 2017	Avvikelse	Budget 2017	Utfall 2016
Värme	-164	-173	9	-180	-174
El	-47	-47	0	-47	-50
Vatten	-69	-70	1	-72	-75
Avfallshantering	-54	-53	-1	-53	-52
S:a taxebundna kostnader	-334	-343	9	-352	-351
Fastighetsskötsel	-187	-191	4	-187	-177
Reparationer	-112	-101	-11	-94	-107
Driftadministration	-145	-147	2	-142	-141
Övrig drift	-55	-53	-2	-38	-52
S:a drift exkl taxebundet	-499	-492	-7	-461	-477
Summa driftkostnader	-833	-835	2	-814	-827

Totala investeringarna uppgick 2017 till 672 mkr, vilket är -18 mkr lägre än prognos 3. Skillnaden beror främst på förskjutning i tid avseende markköp.

Investeringar mkr	Utfall 2017	Prognos 3 2017	Avvikelse	Budget 2017	Utfall 2016
Förvärv mark	46	63	-17	114	92
Förvärv Geografisk samordning (2016)	0	0	0	0	287
Nyproduktion	339	341	-2	555	215
Tillskapade lgh (konvertering o delning)	1	19	-18	-	-
Befintligt bestånd	275	257	18	355	320
Inventarier och immateriella anl.tillg.	11	10	1	4	18
S:a Investeringar	672	690	-18	1 028	932

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgick 2017 till 675 mkr, vilket motsvarar 372 kr/kvm.

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd mkr	Utfall 2017	Prognos 3 2017	Avvikelse	Budget 2017	Utfall 2016
Underhåll	400	383	17	383	399
Investeringar befintligt bestånd	275	257	18	355	320
S:a Underhåll och investeringar i befintligt bestånd	675	640	35	738	719

Balansomslutningen uppgick vid årets slut till 12 696 mkr.

Balansräkning mkr	Utfall 2017-12-31	Prognos 3 2017-12-31	Budget 2017-12-31	Utfall 2016-12-31
<i>Tillgångar</i>				
Anläggningstillgångar	12 540	12 638	12 937	12 382
Omsättningstillgångar	156	112	121	143
S:a Tillgångar	12 696	12 750	13 058	12 525
<i>Eget kapital och skulder</i>				
Eget kapital	4 664	4 676	4 645	4 479
Obeskattade reserver	145	163	172	163
Avsättningar	682	693	683	694
Skulder	7 205	7 218	7 558	7 189
S:a eget kapital och skulder	12 696	12 750	13 058	12 525

Kommentarer

Intäkter

Totala intäkter uppgick till 2 045 mkr, vilket är en ökning med 1 mkr jämfört med prognos 3. Något högre bruttohyra på flera distrikt samt något högre hyresbortfall än prognos förklarar ökningen.



Driftkostnader

Driftkostnader uppgick till -833 mkr, vilket totalt är 2 mkr lägre kostnader än prognos 3.

Avvikelsen inom taxebundet, 9 mkr, består främst av lägre kostnader för värme till följd av en lägre förbrukning under perioden september-december än ett normalår. El följer prognos, VA avviker 1 mkr och avfall -1 mkr.

Avvikelsen inom fastighetsskötsel, 4 mkr, beror främst på att lägre personalrelaterade kostnader än prognostiserats.

Avvikelsen inom reparationer, -11 mkr, beror på högre kostnader för köpta tjänster orsakade av främst VA-skador.

Avvikelsen inom övriga driftkostnader, -2 mkr, förklaras främst av högre kostnader för skador.

Driftsadministration avviker 2 mkr och är hänförlig till lägre personalrelaterade kostnader inom distriktsadministration.

Underhåll

Underhållskostnader uppgick till -400 mkr vilket är -17 mkr högre än prognos och motsvarar 221 kr/kvm. Underhållskostnaderna ligger på samma nivå som 2016.

Fastighetsavgift/skatt

Fastighetsskatt uppgick till -43 mkr och följer prognos.

Avskrivningar

Avskrivningar uppgick till -440 mkr, vilket är -9 mkr högre än prognos och förklaras främst av utraneringskostnader som ej beaktats i samband med upprättande av prognos.

Centrala kostnader

Centrala kostnader uppgick till -43 mkr och följer prognos.

Övriga intäkter och kostnader

Övriga intäkter och kostnader uppgick till 2 mkr och följer i stort prognos.

Jämförelsestörande poster

Jämförelsestörande poster uppgick totalt till -25 mkr och består av realisationsresultat vid fastighetsförsäljning, 7 mkr, nedskrivningar -35 mkr samt återföring av tidigare gjorda nedskrivningar 3 mkr.



Nedskrivning har gjorts på två fastigheter/projekt, Gamlestaden 740:121 (Makrillen) med -6 mkr samt Kortedala 87:1 (Adventsvägen) -29 mkr.

Fastigheterna Tolered 29:14 samt Tolered 147:3, totalt 98 lägenheter, har i november sålts till Bostadsbolaget och ingår i deras fastighetsaffär med Willhem AB. Den koncerninterna köpeskillingen är beräknad utifrån skattemässigt restvärde och en utjämning av fastighetens marknadsvärde har gjorts via koncernbidrag 78 mkr.

Fastighet Gårdsten 81:3, 19 lägenheter, har i december sålts för ombildande till bostadsrätt.

Finansnetto

Finansnettot prognostiseras till -122 mkr vilket följer prognos. Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick till 1,89%.

Bokslutsdispositioner

Bokslutsdispositioner uppgick till -184 mkr och består av upplösning av periodiseringsfond 26 mkr, Överavskrivningar – 8 mkr, erhållet koncernbidrag till följd av fastighetsförsäljning 78 mkr samt lämnat skattemässigt koncernbidrag -280 mkr.

Aktieägartillskott motsvarande 78% av det skattemässiga koncernbidraget, 218 mkr, har erhållets och redovisas direkt mot eget kapital.

Skatt

Årets skatt uppgick till 10 mkr och består av aktuell skatt -2 mkr, varav merparten avser justering föregående år, samt upplösning av uppskjuten skatt 12 mkr.

Fastighetsresultat före underhåll

Fastighetsresultat före underhåll uppgår till 1 157 mkr vilket motsvarar 638 kr/kvm. Ursprungligt budgetkrav var 650 kr/kvm.

Lägre hyreshöjning än budgeterat, lägre taxebundna kostnader samt högre kostnader för reparationer och försäkringsskador förklarar varför det ursprungliga budgetkravet ej nåddes.

Investeringar

Totala investeringar uppgick till 672 mkr, vilket är -18 mkr lägre än prognos och beror främst på förskjutning i tid avseende markköp.

I utfall investeringar ingår markförvärv 46 mkr, nyproduktion 339 mkr (varav 78 mkr via Framtiden Byggutveckling), konvertering av lokaler till lägenhet samt delning 1 mkr, ombyggnation av befintligt bestånd 275 mkr samt investeringar i inventarier och immateriella anläggningstillgångar 11 mkr.



Skulder

Totala skulder uppgick till 7 205 mkr vid årets slut. Av dessa utgör låneskulder 6 678 mkr. Per 2016-12-31 var låneskulderna 6 660 mkr.

Eget kapital, balansomslutning och soliditet

Det egna kapitalet uppgick per bokslutsdatum till 4 664 mkr och balansomslutningen till 12 696 mkr. Den synliga soliditeten uppgick till 37,6%. Per 2016-12-31 var soliditeten 36,8%.

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 35,1 mdr inklusive pågående ny- och ombyggnation, vilket överstiger fastigheternas bokförda värde med 22,7 mdr. Marknadsvärdet ökade med 4,9% jämfört med 2016 och förklaras främst av sänkta avkastningskrav.

Den justerade soliditeten uppgick till 63,5%.

Antal och ytor

Antalet lägenheter uppgick till 26 865 vid årets slut, vilket är en nettoökning med 25 lägenheter under året.

134 lägenheter tillkommer genom nybyggnation och 8 lägenheter genom delning eller konvertering av lokaler till lägenheter. 117 lägenheter har under året avyttras i samband med försäljning av tre fastigheter.

Vid årets slut uppgick bostadsytan till 1 712 278 kvm, lokalytan till 98 773 kvm och den totala ytan till 1 811 051 kvm.

Antal anställda

Antal tillsvidareanställda uppgick till 257 vid årets slut. Per 2016-12-31 var antalet anställda 258.

Göteborg 2018-02-01

Catharina Törnqvist
Chef Administrativ utveckling