

Familjebostäder

Månadsrapport

2017-10-31

Utfall 2017-10-31

RESULTATRÄKNING	Utfall	Prognos 3	Avvikelse
	2017-10-31	2017-10-31	Utfall/P3
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	1 087 709	1 086 516	1 193
Förvaltningsintäkter	18 210	17 210	1 000
	1 105 919	1 103 726	2 193
Kostnader i fastighetsförvaltning			
Driftkostnader	-456 000	-453 833	-2 167
Underhållskostnader	-290 062	-293 679	3 617
Fastighetsskatt	-23 566	-23 944	378
Avskrivningar i förvaltningen	-160 896	-162 018	1 122
	-930 524	-933 474	2 950
Bruttoresultat	175 395	170 252	5 143
Centrala kostnader	-28 532	-29 310	778
Övriga rörelseintäkter	1 751	1 566	185
Övriga rörelsekostnader	-132	-141	9
Rörelseresultat	148 482	142 367	6 115
Finansnetto	-56 718	-57 197	479
Resultat efter finansiella poster	91 764	85 170	6 594

Kommentarer till utfall 2017-10-31

Resultat efter finansiella poster uppgår till 91,8 mnkr, vilket är 6,6 mnkr högre än prognos 3. Den största avvikelsen avser underhåll, övriga avvikelser är till viss del periodiseringseffekter som kommer att jämnas ut sig vid årets slut.

Hysesintäkter avviker 1,2 mnkr och avser till större del lägre kostnader för hyresbortfall på bostäder för perioden. Återflyttningsrabatter förväntas öka i takt med att ombyggnadsprojekten blir klara.

Förvaltningsintäkter är 1,0 mnkr över prognos och beror på högre intäkter för trygghetsboenden än beräknat samt ökade övriga förvaltningsintäkter.

Driftkostnader är sammanlagt 2,2 mnkr högre än prognos.

Fastighetsskötsel överstiger prognosen med 1,7 mnkr på grund av högre kostnader på uteskötsel för perioden.

Kostnaderna förväntas minska resterande månader.

Reparationer uppgår till 1,8 mnkr över prognos och beror på ökade kostnader för köpta tjänster, till stor del orsakade av skadedjur.

Driftsadministration ligger under prognos med 0,4 mnkr, främst på grund av periodiseringseffekter.

Övriga driftskostnader är 1,0 mkr bättre än prognos med avvikelser på flera mindre poster, främst lägre försäkringskostnader.

Underhållskostnader är 3,6 mnkr lägre än prognos. Projekten avviker positivt med 8,7 mnkr, ca hälften avser bidrag för isolerglas som ej låg med i prognos, resterande del är mindre periodiseringsavvikelser i flera projekt. Distrikten avviker negativt med 5 100 tkr, främst på inre lägenhetsunderhåll.

Avskrivningarna har en positiv avvikelse med 1,1 mnkr men avskrivningarna förväntas öka i takt med att fler projekt avslutas och bedöms jämnas ut sig i slutet av året. Befarat nedskrivningsbehov för Donsö och Tynnered är ännu ej känt och är ej beaktat i P3.

Centrala kostnader är 0,8 mnkr bättre än prognos men förväntas jämnas ut sig vid årets slut.

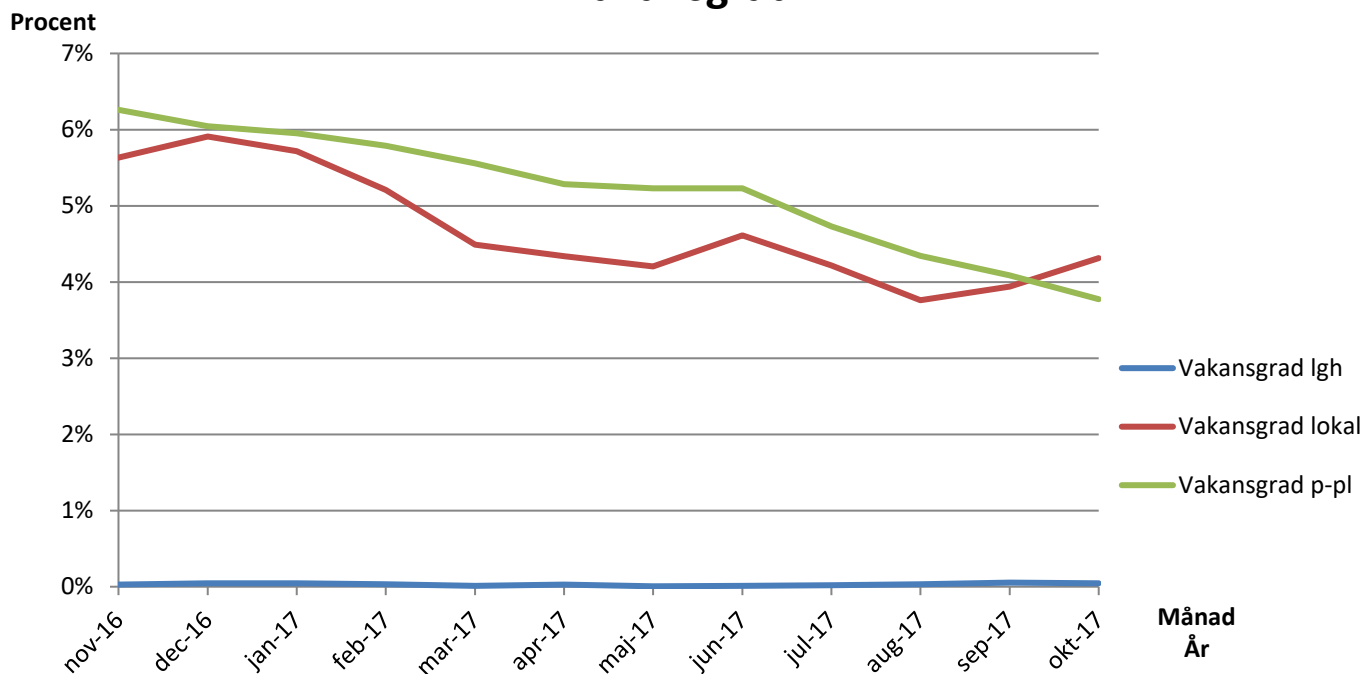
Vakanta lägenheter uppgår per sista oktober till 8 st. Uppsagda lägenheter under september uppgår till 151 st.

Antalet avhysningar under perioden januari-oktober uppgår till 13 st, varav 0 st barnfamiljer.

Vakanser

Antal		jan	feb	mars	apr	maj	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec
Vakanta lgh	2017	8	6	2	5	1	2	4	6	10	8		
	2016	7	5	6	10	9	8	8	7	8	8	5	8
Uppsagda lgh	2017	115	162	154	147	173	137	137	114	127	151		
	2016	138	134	172	144	153	148	124	157	148	164	134	109

Vakansgrad



Kommentar:

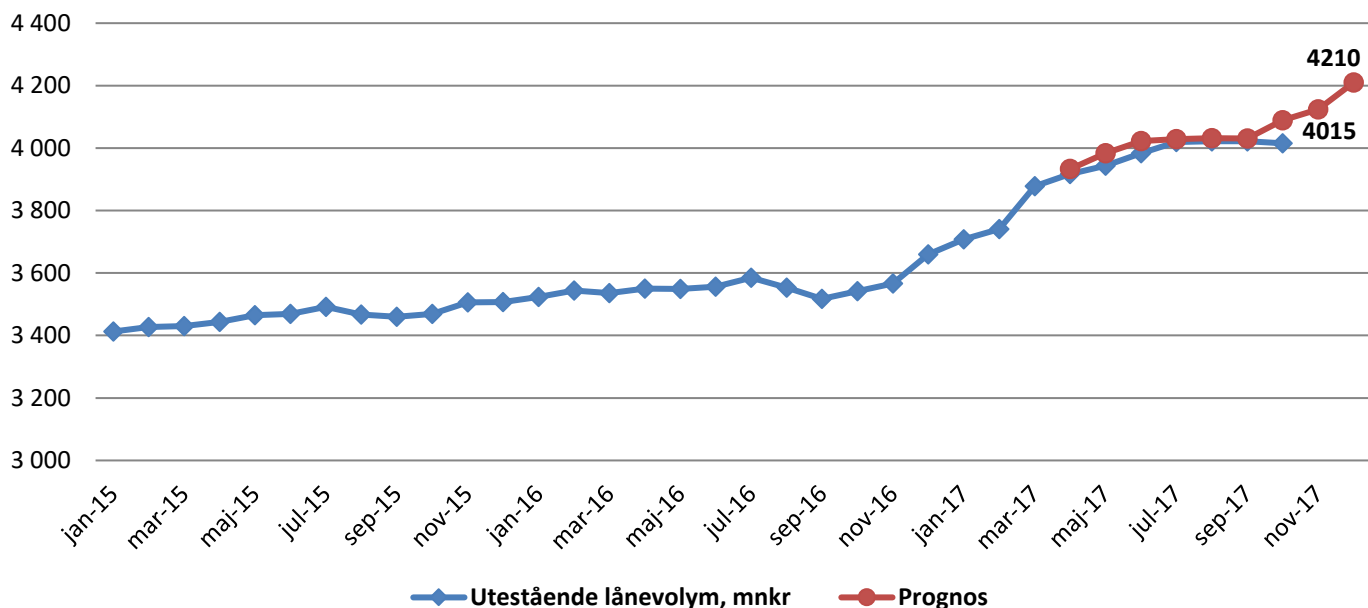
Vakansgraden för p-platser är korrigerad för perioden aug-17 till sep-17 jämfört med tidigare rapportering. Korrigeringen avser 70 st evakuerade p-platser som felaktigt registrerats som vakanta.

Skattebetalningar

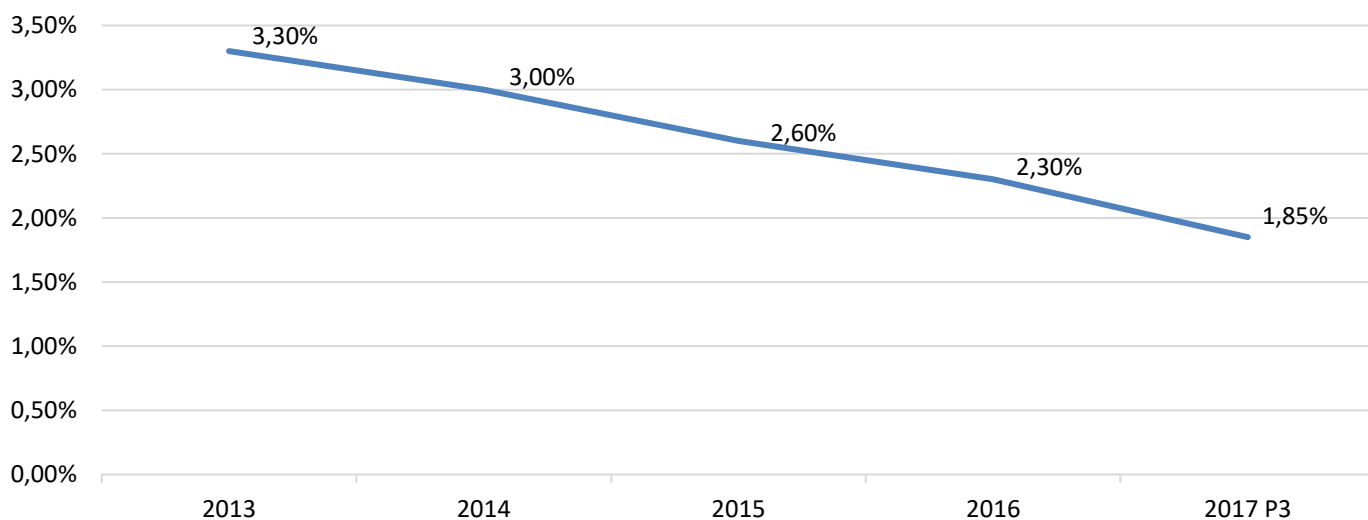
2017-10-13	Debiterad preliminärskatt	4 746 kkr
2017-10-13	Arbetsgivaravgift september 2017	2 722 kkr
2017-10-13	Avdragen skatt september 2017	2 403 kkr
2017-10-27	Moms september 2017	1 267 kkr
2017-10-27	Energiskatt på elkraft september 2017	613 kkr

Finans

Prognos lånevolym mnkr



Genomsnittlig finansieringskostnad (%)



Kommentar:

Utestående lånevolym per oktober 2017 är 4 015 mnkr.
Under 2017 förväntas låneskulden öka till 4 210 mnkr på grund av flera stora nybyggnadsprojekt.
All upplåning sker via Framtiden.

I diagrammet ovan framgår bolagets genomsnittliga finansieringskostnad över tid. För 2017 är genomsnittlig finansieringskostnad 1,85 % enligt senaste prognos.