

Familjebostäder

Månadsrapport

2017-12-31

Utfall 2017-11-30

RESULTATRÄKNING	Utfall 2017-12-31	Prognos 3 2017-12-31	Avvikelse Utfall/P3
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	1 306 468	1 304 100	2 368
Förvaltningsintäkter	23 025	20 000	3 025
	1 329 493	1 324 100	5 393
Kostnader i fastighetsförvaltning			
Driftkostnader	-568 465	-557 800	-10 665
Underhållskostnader	-359 208	-350 000	-9 208
Fastighetsskatt	-27 987	-29 000	1 013
Avskrivningar i förvaltningen	-195 776	-195 500	-276
	-1 151 436	-1 132 300	-19 136
Bruttoresultat	178 057	191 800	-13 743
Centrala kostnader	-35 484	-36 000	516
Övriga rörelseintäkter	3 058	1 750	1 308
Övriga rörelsekostnader	-508	-150	-358
Jämförelsestörande kostnad	-15 000	0	-15 000
Rörelseresultat	130 123	157 400	-27 277
Finansnetto	-66 363	-67 600	1 237
Resultat efter finansiella poster	63 760	89 800	-26 040

Kommentarer till utfall 2017-12-31

Resultat efter finansiella poster uppgår till 63,8 mnkr, vilket är 26,0 mnkr sämre än prognos 3. Resultatet påverkas av en nedskrivning på 15,0 mnkr. Utöver detta finns de största avvikelserna på finns på reparation och underhåll.

Hysesintäkter avviker 2,4 mnkr och avser till största del lägre kostnader för hyresbortfall på bostäder.

Förvaltningsintäkter är 3,0 mnkr över prognos och beror på högre intäkter för trygghetsboenden, högre övriga förvaltningsintäkter samt något för låg prognos för bredbandsintäkter.

Driftkostnader är sammanlagt 10,7 mnkr högre än prognos.

Värmekostnader uppgår till 1,0 mnkr lägre än prognos vilket beror på ett varmare sista kvartal jämfört med normalår. El, vatten och avfall har mindre avvikelser och ligger sammanlagt 1,0 mnkr över prognos.

Fastighetsskötsel överstiger prognosen med 2,2 mnkr, främst på grund av högre kostnader för uteskötsel.

Reparationer uppgår till 4,4 mnkr över prognos och beror på ökade kostnader för köpta tjänster, till stor del orsakade av skadedjur.

Driftsadministration ligger över prognos med 2,7 mnkr. Avvikelsen beror på högre IT-kostnader, främst koncerngemensamma kostnader, samt kostnader för arkivprojekt och flera mindre poster.

Övriga driftskostnader är 1,4 mkr bättre sämre än prognos. Avvikelsen avser främst kostnader för nyproduktion som efter ny bedömning ej ansetts aktiverbara, kostnader för ej realiserade projekt samt försäkringsskador och kostnader för trygghetsboenden.

Underhållskostnader överstiger prognos med 9,2 mnkr. Projekten avviker positivt med 4,4 mnkr och består av avvikelser i flera projekt. Distrikten avviker negativt med 13,6 mnkr, främst inre lägenhetsunderhåll vilket delvis är en följd av förändrad ILU-modell.

Centrala kostnader är 0,5 mnkr bättre än prognos och består av flera mindre poster.

Övriga rörelseintäkter och övriga rörelsekostnader avviker positivt med 1,0 mnkr på grund av avyttringar av maskiner och inventarier.

Jämförelsestörande kostnader på 15,0 mnkr över prognos avser nedskrivning av nybyggnad Opaltorget.

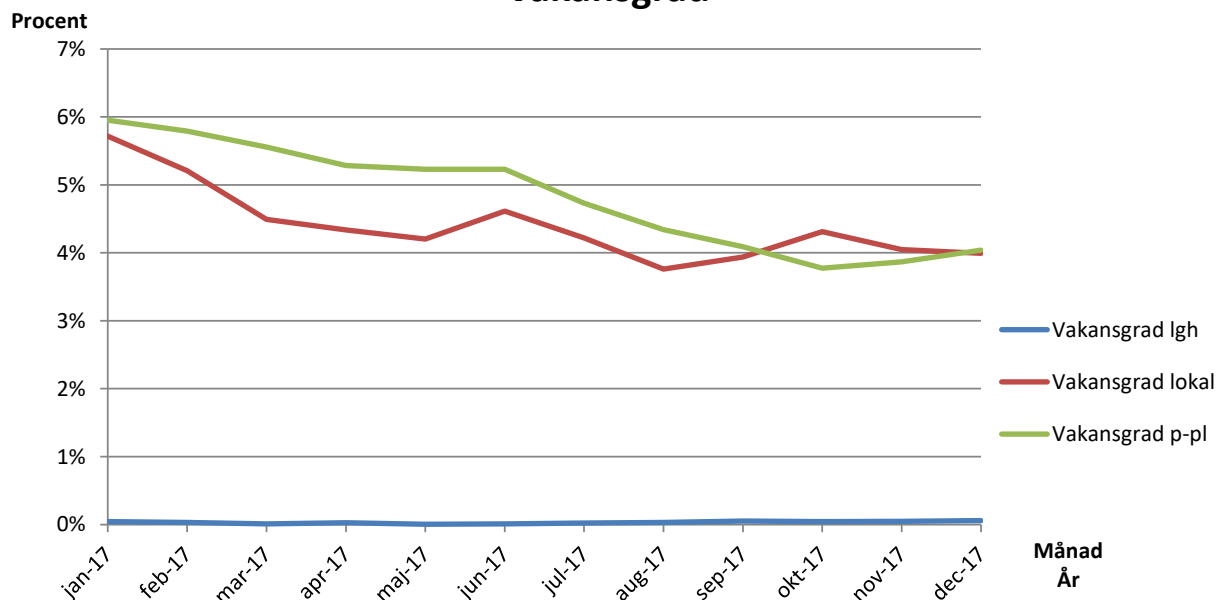
Finansnettot avviker positivt med 1,2 mnkr som en följd av förändringar i swapavtal samt lägre låneskuld som ger lägre räntekostnader.

Vakanta lägenheter uppgår per sista december till 11 st. Uppsagda lägenheter under december uppgår till 128 st. Antalet avhysningar under perioden januari-december uppgår till 15 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	9	11
	2016	7	5	6	10	9	8	8	7	8	8	5	8
Uppsgdda lgh	2017	115	162	154	147	173	137	137	114	127	151	167	128
	2016	138	134	172	144	153	148	124	157	148	164	134	109

Vakansgrad



Kommentar:

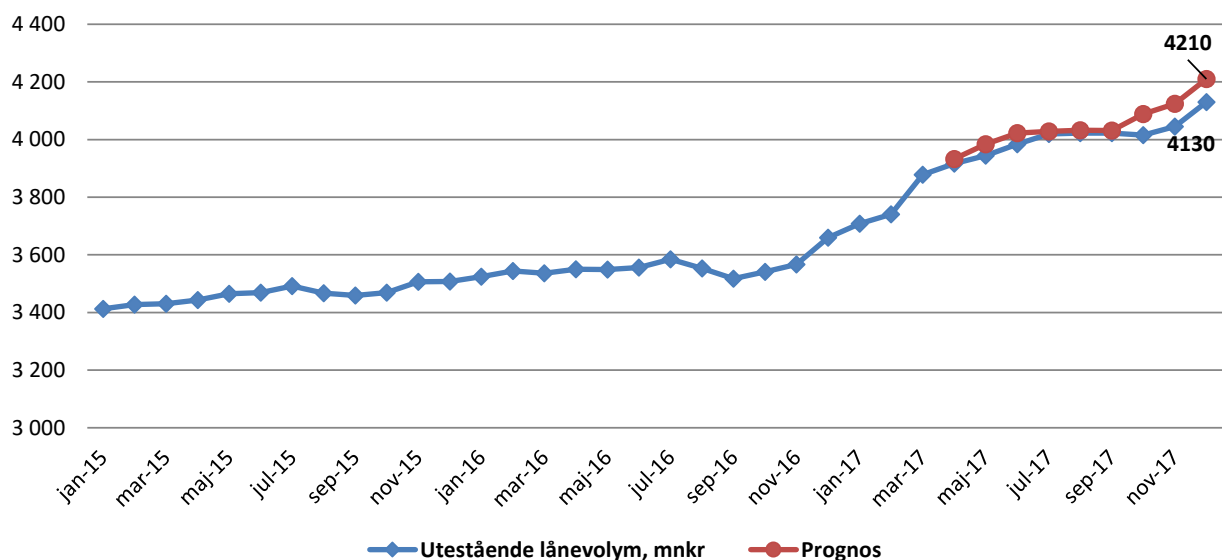
Vakansgraden för p-platser är korrigerad för perioden aug-17 till sep-17 jämfört med tidigare rapportering. Korrigeringen avser 70 st evakuerade p-platser som felaktigt registrerats som vakanta.

Skattebetalningar

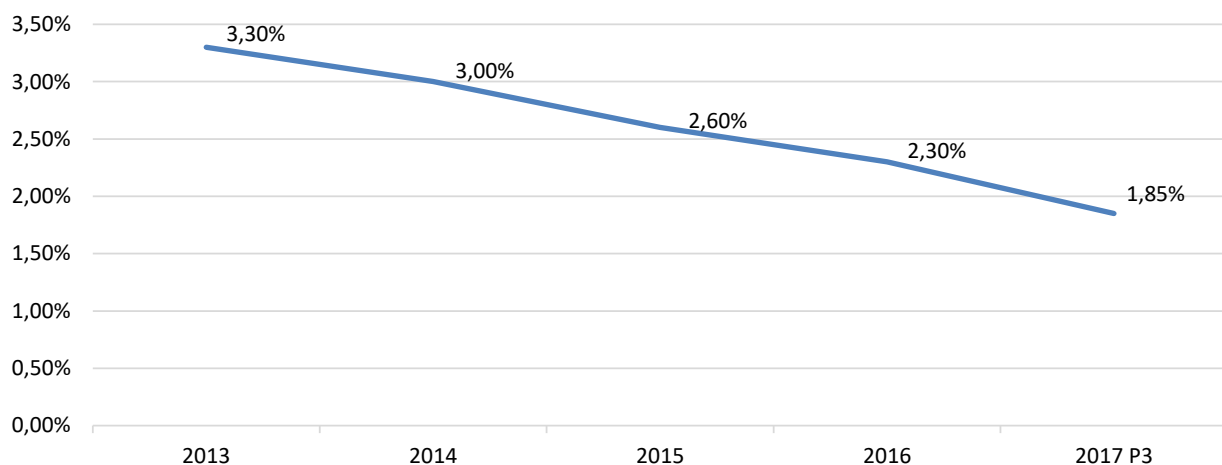
2017-12-12	Debiterad preliminärskatt	4 746 kkr
2017-12-12	Arbetsgivaravgift november 2017	2 722 kkr
2017-12-12	Avdragen skatt november 2017	2 495 kkr
2017-12-27	Moms november 2017	990 kkr
2017-12-27	Energiskatt på elkraft november 2017	725 kkr

Finans

Prognos lånevolym mnkr



Genomsnittlig finansieringskostnad (%)



Kommentar:

Utestående lånevolym per december 2017 är 4 030 mnkr, vilket är ca 80 mnkr lägre än prognos. Skillnaden mellan utfall och prognos beror främst på förskjutningar i 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.