

RESULTATRÄKNING, kkr	Prognos 2 2018	Prognos 1 2018	Avvikelse P2-P1
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	1 336 500	1 334 100	2 400
Förvaltningsintäkter	22 200	21 700	500
	1 358 700	1 355 800	2 900
Kostnader i fastighetsförvaltning			
Driftkostnader	-592 600	-589 100	-3 500
Underhållskostnader	-303 700	-303 700	0
Fastighetsskatt	-28 900	-28 900	0
Avskrivningar i förvaltningen	-206 000	-204 000	-2 000
	-1 131 200	-1 125 700	-5 500
Bruttoresultat	227 500	230 100	-2 600
Centrala kostnader	-38 000	-38 000	0
Övriga rörelseintäkter	1 500	1 500	0
Jämförelsestörande kostnad	-65 200	0	-65 200
Rörelseresultat	125 800	193 600	-67 800
Finansnetto	-62 400	-60 000	-2 400
Resultat efter finansiella poster	63 400	133 600	-70 200

KOMMENTARER TILL PROGNOSS 2 2018 AVVIKELSER MOT PROGNOSS 1 2018

RESULTATRÄKNINGEN

Resultatet i prognos 2 är 70,2 mnkr lägre jämfört med prognos 1. Den största avvikelsen är nedskrivning med 65,2 mnkr. Utöver detta tillkommer kostnader för brand i Johanneberg, ökade avskrivningar och ökat finansnetto.

Hysesintäkter ökar, både på grund av ökade bruttohyror och minskade vakanser.
Förvaltningsintäkter ökar med anledning av ökade intäkter för bredband.

Driftkostnader ökar med sammanlagt 3,5 mnkr.

Elkostnader ökar på grund av eftersläpande kostnader för 2017 samt högre elpris. Kostnader för vatten minskar på grund av lägre taxa än budgeterat. Reparationer ökar på grund av högre kostnader för köpta tjänster.

Driftsadministration ökar som en följd av tillkommande kostnader för bland annat IT och administrativa projekt.
Övriga driftskostnader justeras till följd av en brand i Johanneberg och lägre kostnader för bredband.

Avskrivningar ökar med 2,0 mnkr beroende på tillkommande delaktiveringar av större projekt 2018.

Nedskrivning har gjorts för nybyggnadsprojekt på Donsö och Mercuriusgatan med totalt 65,2 mnkr.

Finansnettot ökar med 2,4 mnkr som en följd av justeringar av internräntan för året.

Kassaflöde exkl nybyggnation och koncernarvode uppgår till 71 mnkr i prognos 2, en minskning med 2 mnkr jämfört mot prognos 1. Kassaflödet ligger i nivå med budget 2018.

BALANSRÄKNING, kkr	Prognos 2 2018-12-31	Prognos 1 2018-12-31	Utfall 2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	7 270 546	7 463 861	6 376 518
Omsättningstillgångar	18 764	16 858	114 476
Summa tillgångar	7 289 310	7 480 719	6 490 994
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 686 965	1 818 381	1 684 781
Obeskattade reserver	99 181	99 181	99 181
Avsättningar	236 177	236 177	236 177
Låneskulder (räntebärande)	4 961 035	5 070 075	4 130 732
Rörelseskulder (ej räntebärande)	305 952	256 905	340 123
Summa eget kapital och skulder	7 289 310	7 480 719	6 490 994

KOMMENTARER TILL PROGNOSEN 2018 AVVIKELSER MOT PROGNOSEN 2017

BALANSRÄKNINGEN

Anläggningstillgångar

Totala investeringar beräknas uppgå till 1 165 mnkr jämfört med 1 291 mnkr i budget. Förändringarna avser nybyggnadsinvesteringar.

Investeringarna i prognos 2 består av:

förvärv	38 mnkr
nybyggnation	847 mnkr
ombyggnation	278 mnkr
inventarier	2 mnkr

Förvärv minskar med 72 mnkr och är hänförligt till markförvärv som verkställdes 2017 men fanns med i prognos 1.

Nybyggnation minskar med 54 mnkr, främst på grund av förskjutningar i Donsö och Fjällbopark.

Låneskulder

Utgående låneskuld uppgår till 4 961 mnkr, en minskning med 109 mnkr till följd av förändrad nybyggnation.

Övriga kommentarer

Av investeringarna på ombyggnation är 29 mnkr hänförligt till parkeringsdäck för nyproduktion samt tillskapande av nya bostäder i befintliga fastigheter. Detta har vi räknat in i nyproduktionens kassaflöde.