

Delårsbokslut 2018-03-31

Resultat efter finansnetto uppgick till 21 mkr och periodens resultat efter skatt till 16 mkr.

Kassaflöde före nyproduktion och konverteringar uppgick till 138 mkr.

Resultaträkning	Utfall 18-03-31	Prognos 1 18-03-31	Avvikelse	Utfall 17-03-31
Intäkter	521	521	0	507
Driftkostnader	-248	-244	-4	-235
Fastighetsavgift/skatt	-11	-11	0	-11
Underhåll	-73	-72	-1	-83
Driftöverskott	189	194	-5	
Avskrivningar	-106	-106	0	-104
Bruttoresultat	83	88	-5	
Centrala kostnader	-11	-11	0	-10
Övriga intäkter o kostnader	2	1	1	0
Finansnetto	-25	-26	1	-34
Operativt resultat	49	52	-3	30
Jämförelsestörande poster	-28	0	-28	0
Resultat efter finansnetto	21	52	-31	30
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0
Skatt	-5	0	-5	-7
Periodens resultat	16	52	-36	23
Kassaflöde före nyproduktion och konverteringar	138	113	25	77

Driftkostnader mkr	Utfall 18-03-31	Prognos 1 18-03-31	Avvikelse	Utfall 17-03-31
Värme	-78	-77	-1	-72
El	-13	-13	0	-13
Vatten	-17	-18	1	-17
Avfallshantering	-14	-14	0	-13
S:a taxebundna kostnader	-122	-122	0	-115
Fastighetsskötsel	-48	-49	1	-44
Reparationer	-29	-24	-5	-29
Driftadministration	-37	-37	0	-34
Övrig drift	-12	-12	0	-13
S:a drift exkl taxebundet	-126	-122	-4	-120
Summa driftkostnader	-248	-244	-4	-235

Totala investeringarna uppgick per 2018-03-31 till -141 mkr, vilket är 75 mkr lägre än prognos 1. Skillnaden beror främst på förskjutningar i tid i projekt.

Investeringar mkr	Utfall 18-03-31	Prognos 1 18-03-31	Avvikelse	Utfall 17-03-31
Förvärv mark	-1	-0	-1	0
Nyproduktion	-113	-163	50	-90
Tillskapade lgh (konvertering o delning)	-1	0	-1	0
Befintligt bestånd	-24	-52	28	-64
Inventarier och immateriella anl.tillg.	-2	-1	-1	-2
S:a Investeringar	-141	-216	75	-156

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgick per 2018-03-31 till -97 mkr.

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd mkr	Utfall 18-03-31	Prognos 1 18-03-31	Avvikelse	Utfall 17-03-31
Underhåll	-73	-72	-1	-83
Investeringar befintligt bestånd	-24	-52	28	-64
S:a Underhåll och investeringar i befintligt bestånd	-97	-124	27	-147

Balansomslutningen uppgick vid periodens slut till 12 592 mkr.

Balansräkning mkr	Utfall 18-03-31	Utfall 17-03-31
<i>Tillgångar</i>		
Anläggningstillgångar	12 546	12 433
Omsättningstillgångar	46	83
S:a Tillgångar	12 592	12 516
<i>Eget kapital och skulder</i>		
Eget kapital	4 680	4 502
Obeskattade reserver	146	162
Avsättningar	640	688
Skulder	7 126	7 164
S:a eget kapital och skulder	12 592	12 516



Kommentarer

Intäkter

Totala intäkter uppgick till 521 mkr vilket är i enlighet med prognos för perioden. Utfallet av årets hyresförhandling för bostäder gav en hyreshöjning på 1,2 procent från den 1 januari 2018.

Driftkostnader

Driftkostnader uppgick till -248 mkr, vilket totalt är -4 mkr högre kostnader än prognos.

Inom taxebundet avviker värme med -1 mkr till följd av att perioden har varit något kallare än normalt. Vatten avviker +1 mkr till följd av lägre förbrukning och utebliven taxehöjning. El och avfallshantering följer prognos.

Avvikelsen inom fastighetsskötsel, +1 mkr, beror främst på periodiseringseffekter över året.

Avvikelsen inom reparationer, -5 mkr, beror på högre kostnader för köpta tjänster orsakade av skador.

Övriga driftkostnader följer prognos. Högre kostnader för försäkringsskador motverkas av lägre driftkostnader för Framtidens Bredband och lägre kostnader för boinflytande.

Driftsadministration följer prognos.

Underhåll

Underhållskostnader uppgick till -73 mkr och följer i stort prognos.

Fastighetsavgift/skatt

Fastighetsskatt uppgick till -11 mkr och följer prognos.

Avskrivningar

Avskrivningar uppgick till -106 mkr och följer prognos.

Centrala kostnader

Centrala kostnader uppgick till -11 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 -28 mkr och består av realisationsresultat vid försäljning av del av mark Biskopsgården 96:5 +1 mkr till Egnahemsbolaget samt nedskrivning i nyproduktionsprojekt Adventsvägen, fastighet Kortedala 87:1, -29 mkr.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -25 mkr vilket är +1 mkr bättre än prognos och förklaras av lägre räntekostnader. Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick till 1,60%.

Skatt

Periodens skatt uppgick till -5 mkr och består av beräknad aktuell samt beräknad upplösning av uppskjuten skatt.

Investeringar

De totala investeringarna per 2018-03-31 uppgår till -141 mkr, vilket är +75 kr lägre än tidigare prognos till följd av förskjutningar i tid av projekt och därmed lägre upparbetning, bland annat i projekt Makrillen, Adventsvägen och Hogenskildsgatan.

I de totala investeringarna ingår nyproduktion med -113 mkr, konvertering av lokaler till lägenheter - 1mkr, ombyggnation av befintligt bestånd -24 mkr, markförvärv -1 mkr och inköp av maskiner och inventarier med -2 mkr.

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår till -97 mkr vilket motsvarar 214 kr/kvm.

Skulder

Totala skulder uppgår till 7 126 mkr, varav låneskulder utgör 6 694 mkr. Vid årsskiftet uppgick låneskulderna till 6 678 mkr.

Antal och ytor

Per 2018-03-31 uppgick antalet lägenheter till 26 865, ingen förändring sedan årsskiftet.

Vid periodens slut uppgick bostadsytan till 1 712 275 kvm, lokalytan till 99 423 kvm och den totala ytan till 1 811 698 kvm.



Antal anställda

Antal tillsvidareanställda uppgick per 2018-03-31 till 262, det vill säga en ökning med 5 tillsvidareanställda sedan årsskiftet. De tillkommande tjänsterna är inom innemiljökontroll som skall utföras i egen regi.

Förslag till beslut

Mot bakgrund av ovanstående beskrivning föreslås styrelsen besluta att

godkänna delårsbokslut 2018-03-31.

Göteborg 2018-05-02

Catharina Törnqvist
Chef Administrativ utveckling