

## Prognos 2 2018

Moderbolagets budgetkrav om ett kassaflöde exklusive nyproduktion om 490 mkr nås i prognos 2. Likaså nås kravet om att underhåll och investeringar i befintligt bestånd maximalt får uppgå till 606 mkr, prognos 2 ger 579 mkr.

Budgetkrav	Prognos 2 mkr	Budget 2018 mkr	Krav 2018 mkr
Kassaflöde exkl nyproduktion, konvertering av lokaler till lägenheter samt koncernarvode	490	490	490
Underhåll och investeringar i befintligt bestånd exkl konvertering av lokaler till lägenheter	579	592	max 606

Resultat efter finansnetto uppgår till 105 mkr i prognos 2 och inkluderar underhållskostnader om -360 mkr samt nedskrivningar om -144 mkr.

Resultaträkning	Prognos 2 2018 mkr	Prognos 1 2018 mkr	Budget 2018 mkr	Utfall 2017 mkr	Avvikelse P2/P1 mkr	Avvikelse P2/2017 mkr
Intäkter	2 084	2 084	2 085	2 045	0	39
Driftkostnader	-856	-840	-839	-833	-16	-23
Fastighetsavgift/skatt	-44	-44	-44	-43	0	-1
Underhåll	-360	-311	-311	-400	-49	40
<b>Driftöverskott</b>	<b>824</b>	<b>889</b>	<b>891</b>	<b>769</b>	<b>-65</b>	<b>55</b>
Avskrivningar	-432	-430	-430	-439	-2	7
<b>Bruttoresultat</b>	<b>392</b>	<b>459</b>	<b>461</b>	<b>330</b>	<b>-67</b>	<b>62</b>
Centrala kostnader	-43	-43	-43	-43	0	0
Övriga intäkter o kostnader	2	2	2	2	0	39
Finansnetto	-103	-105	-107	-122	2	19
<b>Operativt resultat</b>	<b>248</b>	<b>313</b>	<b>313</b>	<b>167</b>	<b>-65</b>	<b>81</b>
Jämförelsestörande poster	-143	0	0	-26	-143	-117
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>105</b>	<b>313</b>	<b>313</b>	<b>141</b>	<b>-208</b>	<b>-36</b>
<b>Fastighetsresultat före underhåll</b>	<b>1 171</b>	<b>1 187</b>	<b>1 189</b>	<b>1 157</b>	<b>-16</b>	<b>14</b>
<b>Kassaflöde före nyproduktion o konv, av lokaler till lägenheter</b>	<b>490</b>	<b>490</b>	<b>490</b>	<b>445</b>	<b>0</b>	<b>45</b>

Driftkostnader	Prognos 2 2018 mkr	Prognos 1 2018 mkr	Budget 2018 mkr	Utfall 2017 mkr	Avvikelse P2/P1 mkr	Avvikelse P2/2017 mkr
Värme	-185	-179	-179	-164	-6	-21
El	-47	-47	-47	-47	0	0
Vatten	-70	-73	-73	-69	3	-1
Avfall	-56	-56	-56	-54	0	-2
<b>Summa taxebundet</b>	<b>-358</b>	<b>-355</b>	<b>-355</b>	<b>-334</b>	<b>-3</b>	<b>-24</b>
Fastighetsskötsel	-204	-198	-198	-187	-6	-17
Reparationer	-99	-96	-96	-112	-3	13
Driftadministration	-154	-148	-148	-145	-6	-9
Övriga driftkostnader	-41	-43	-42	-55	2	14
<b>Summa driftkostnader exkl taxebundet</b>	<b>-498</b>	<b>-485</b>	<b>-484</b>	<b>-499</b>	<b>-13</b>	<b>1</b>
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-856</b>	<b>-840</b>	<b>-839</b>	<b>-833</b>	<b>-16</b>	<b>-23</b>

Totala investeringar prognostiseras till -991 mkr och minskningen jämfört med budget och prognos 1 beror på förskjutningar i tid av projekt.

Investeringar	Prognos 2 2018 mkr	Prognos 1 2018 mkr	Budget 2018 mkr	Utfall 2017 mkr	Avvikelse P2/P1 mkr	Avvikelse P2/2017 mkr
Förvärv mark	-28	-27	0	-46	-1	18
Nyproduktion	-689	-923	-778	-339	234	-350
Konvertering av lokaler till lägenheter	-51	-59	-59	-1	8	-50
Investeringar i befintligt bestånd	-219	-281	-281	-275	62	56
Inventarier och immateriella anläggningstillgångar	-4	-2	-2	-11	-2	7
<b>S:a Investeringar</b>	<b>-991</b>	<b>-1 292</b>	<b>-1 120</b>	<b>-672</b>	<b>301</b>	<b>-319</b>

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd prognostiseras till -579 mkr, vilket motsvarar 319 kr/kvm och är i enlighet med budgetkrav om maximalt 606 mkr.

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd	Prognos 2 2018 mkr	Prognos 1 2018 mkr	Budget 2018 mkr	Utfall 2017 mkr	Avvikelse P2/P1 mkr	Avvikelse P2/2017 mkr
Underhåll	-360	-311	-311	-400	-49	40
Investeringar befintligt bestånd	-219	-281	-281	-275	62	56
<b>S:a Underhåll och investeringar i befintligt bestånd</b>	<b>-579</b>	<b>-592</b>	<b>-592</b>	<b>-675</b>	<b>13</b>	<b>96</b>

Balansomslutningen vid årets slut prognostiseras till 12 998 mkr.

Balansräkning mkr	Prognos 2 2018-12-31	Budget 2018-12-31	Utfall 2017-12-31
<i>Tillgångar</i>			
Anläggningstillgångar	12 954	13 328	12 638
Omsättningstillgångar	44	112	112
<b>S:a Tillgångar</b>	<b>12 998</b>	<b>13 440</b>	<b>12 750</b>
<i>Eget kapital och skulder</i>			
Eget kapital	4 768	4 988	4 676
Obeskattade reserver	145	163	163
Avsättningar	684	693	693
Skulder	7 401	7 596	7 218
<b>S:a eget kapital och skulder</b>	<b>12 998</b>	<b>13 440</b>	<b>12 750</b>

Nyckeltal	Prognos 2 2018	Budget 2018	Utfall 2017
Soliditet, %	37,6	38,1	37,6
Kassaflöde exkl investeringar och koncernarvode, mkr	709	771	642
Kassaflöde exkl nyproduktion och koncernarvode, mkr	490	490	367
Kassaflöde inkl nyproduktion och koncernarvode, mkr	-306	-375	-48
Nettoförändring av låneskuld, mkr	172	350	100
Genomsnittlig finansieringskostnad, %	1,65	1,72	1,89
Vakansgrad lägenheter, %	0,2	0,1	0,1
Vakansgrad lokaler, %	5,6	5,2	7,0
Lägenheter, antal	27 049	27 099	26 864
Total yta genomsnittlig, kr/kvm	1 814 428	1 810 778	1 813 404
Total yta vid årets slut, kr/kvm	1 838 315	1 821 737	1 811 051
Antal anställda	270	266	257

## Kommentarer

### Intäkter

Totala intäkter prognostiseras till 2 084 mkr, vilket är i enlighet med prognos 1 och budget. Utfallet av årets hyresförhandling för bostäder gav en hyreshöjning på 1,2 procent vilket ger något lägre intäkter än budgeterad höjning om 1,3 procent samtidigt som en tidigare inflyttning i nyproduktion Örgryte Torp ger något högre intäkter i årsprognosen.

### Driftkostnader

Driftkostnader prognostiseras till -856 mkr, vilket är -16 mkr högre kostnader än tidigare prognos och budget.

Inom taxebundet avviker värme -6 mkr vilket förklaras av att årets första månader varit kallare än normalt samt att effekttaxan därmed höjs för året. Vatten avviker positivt med +3 mkr vilket förklaras av en lägre förbrukning samt att antagen taxehöjning i budget uteblev. Kostnader för el och avfallshantering är enligt tidigare prognos och budget.



Kostnader för fastighetsskötsel bedöms öka med -6 mkr och förklaras av omklassificering av kostnader för inomhusmiljökontroll i egen regi (har tidigare redovisats inom underhåll samt driftsadministration), något högre kostnader för vinterhållning, högre bevakningskostnader samt något lägre personalrelaterade kostnader.

Reparationskostnaderna bedöms öka med -3 mkr på grund av högre kostnader för köpta tjänster till följd av skador. Driftsadministration bedöms öka med -6 mkr och beror på en högre kostnad för PRI-skuld, tillkommande IT-relaterade kostnader, högre advokatkostnader samt tillkommande kostnader för sociala projekt i Hjällbo. Övriga driftskostnader bedöms netto minska med +2 mkr och förklaras av lägre kostnader för Framtidens Bredband samtidigt som kostnader för skador ökar.

### Fastighetsavgift/skatt

Fastighetsavgift/skatt prognostiseras till -44 mkr och följer tidigare prognos och budget.

### Underhåll

Underhåll uppgår till -360 mkr i prognos 2 vilket motsvarar 198 kr/kvm och är -49 mkr högre kostnader än tidigare prognos och budget. Avvikelsen förklaras av att omprioriteringar mellan projekt har gjorts till följd av att vissa projekt förskjutits i tid vilket gjort att underhållskostnaden ökar samtidigt som ombyggnadskostnader minskar.

### Av- och nedskrivningar

Avskrivningar uppgår till -432 mkr i prognos 2, vilket är -2 mkr högre än tidigare prognos och budget. Skillnaden förklaras av något högre avskrivningar till följd av tillkommande investeringar och inköp samt en något högre utraneringskostnad vid komponentutbyte.

### Centrala kostnader

Centrala kostnader prognostiseras till -43 mkr och följer tidigare prognos och budget. Kostnader för koncernledningsarvode samt administrationsarvode Framtidens Byggutveckling ingår med -28 mkr.

### Övriga intäkter och kostnader

Övriga intäkter och kostnader prognostiseras till +2 mkr och följer tidigare prognos och budget.

### Jämförelsestörande poster

Jämförelsestörande poster uppgår till -143 mkr och består av realisationsvinst vid försäljning av del av mark Biskopsgården 96:5 till Egnahemsbolaget +1 mkr samt nedskrivningar av fastigheter/projekt -144 mkr.



De prognostiserade nedskrivningarna är inom nyproduktionsprojekten Adventsvägen/Kortedala -47 mkr, Titteridamm/Angered -84 mkr samt Beväringsgatan/Kviberg -13 mkr.

## Finansnetto

Finansnettot prognostiseras till -103 mkr. Förbättringen på +2 mkr jämfört med tidigare prognos beror främst på lägre räntekostnader vid upplåning.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgår till 1,65 % i prognos 2.

## Investeringar

De totala investeringarna år 2018 uppgår till -991 mkr i prognos 2, vilket är 301 mkr lägre än tidigare prognos till följd av förskjutningar i tid av projekt och därmed en lägre upparbetning. Avvikelsen är främst i nyproduktionsprojekten Mandolingatan, Beväringsgatan och Adventsvägen samt i på-/ombyggnadsprojekt Hogenskildsgatan och på-/ombyggnadsprojekt Kaverös.

I de totala investeringarna ingår nyproduktion med -689 mkr, konvertering av lokaler till lägenheter -51 mkr, ombyggnation av befintligt bestånd -219 mkr, markförvärv -28 mkr och inköp av maskiner och inventarier med -4 mkr.

## Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår till -579 mkr vilket motsvarar 319 kr/kvm. Den något lägre nivån jämfört med budget och prognos, +13 mkr, förklaras av begränsningen för att nå kassaflödeskravet.

## Skulder

Totala skulder prognostiseras till 7 401 mkr vid årets slut, varav låneskulder utgör 6 850 mkr. Låneskulderna 2017-12-31 uppgick till 6 678 mkr.

Prognostiserat behov av nyupplåning netto är därmed 172 mkr baserat på bedömd investeringsvolym 2018.

## Antal och ytor

Antalet lägenheter prognostiseras till 27 049 vid årets slut, vilket är ett nettotillskott med 184 lägenheter under året. 155 lägenheter tillkommer genom nyproduktion i Örgryte Torp och 29 lägenheter tillkommer genom att lokaler konverteras till lägenheter.

Totalyta vid årets slut är 1 838 315 kvm i prognos 2.



## Antal anställda

Antal anställda prognostiseras till 270 vid årets slut, vilket är en nettoökning med 13 anställda under året och förklaras av 6 tillkommande tjänster inom innemiljökontroll samt 7 tillkommande tjänster som trygghetsvårdar.

2018-05-02

Catharina Törnqvist  
Chef Administrativ utveckling