

Månadsrapport, Gårdstensbostäder AB

2018-09-18



Resultat- och kassaflödesräkning

Utfall augusti 2018 vs. Prognos/föregående år

mnkr	Utfall		Aktuell prognos		Utfall	
	Ack.	Ack.	Ack.	Ack.	Ack.	Ack.
	1808	1808	1808	1808	1708	1708
			Avvikelse		Avvikelse	
Hysesintäkter	133,5	133,5	-0,0	131,8	1,7	
Förvaltningsintäkter	3,4	2,8	0,6	2,9	0,4	
Totala intäkter	136,8	136,3	0,5	134,7	2,2	
Driftskostnader	-68,7	-69,0	0,3	-67,2	-1,5	
Fastighetsskatt	-3,0	-2,9	-0,0	-2,9	-0,0	
Centrala kostnader	-5,4	-5,7	0,3	-6,1	0,7	
Driftsöverskott	59,7	58,7	1,1	58,5	1,3	
Övriga rörelseposter	-6,4	-6,4	-0,0	-6,3	-0,1	
Underhållskostnader	-13,0	-21,5	8,5	-18,0	5,1	
Avskrivningar	-13,7	-13,4	-0,3	-12,8	-1,0	
Jämförelsestörande poster	-4,5	-2,0	-2,5	0,0	-4,5	
Rörelseresultat	22,1	15,4	6,7	21,3	0,8	
Finansnetto	-3,3	-3,4	0,0	-3,6	0,3	
Resultat efter finansnetto	18,8	12,1	6,8	17,7	1,1	
./. Avskrivningar, nedskrivning etc.	18,3	15,5	2,8	12,9	5,5	
./. Realisationsresultat fastigheter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Investering i befintligt bestånd	-26,5	-26,5	-0,0	-14,3	-12,2	
Övr. kostn. undant. kassaflödeskrav	1,4	1,4	-0,1	0,0	1,4	
Kassaflöde e. UH/investering i bb	12,0	2,5	9,5	16,3	-4,3	

Kommentar:

Avvikelse mot prognos:

Underhåll: förskjutning i tid
Etapp 2 fogning 3 mnkr, Hel & Ren 1 mnkr samt övriga projekt 4,5 mnkr.
Nedskrivning Saffran P-hus - 2,5 mot prognos.

Avvikelse mot föreg. år:

Hyresjustering 1,7 mnkr
Underhåll: förskjutning i tid, bl a etapp 2 fogning 3 mnkr.
Utrangeringskostn -0,4 mnkr samt tillkommande aktiveringar Q1+Q2.

Nedskrivning Saffran P-hus jan-aug -4,5 mnkr.

Specifikation av kostnader

Utfall augusti 2018 vs. Prognos/föregående år

mnr	Utfall	Aktuell prognos		Utfall	
	Ack.	Ack.		Ack.	
	1808	1808	Avvikelse	1708	Avvikelse
Driftskostnader					
Värme	-16,4	-16,2	-0,1	-15,9	-0,5
El o gas	-6,3	-6,3	-0,0	-6,3	-0,0
VA	-5,3	-5,5	0,1	-5,1	-0,2
Avfall/renhållning	-4,2	-4,3	0,0	-4,0	-0,2
Fastighetsskötsel	-14,1	-13,6	-0,5	-13,4	-0,8
Reparationer	-6,8	-7,7	0,9	-8,3	1,5
Driftsadministration	-10,7	-10,4	-0,3	-9,2	-1,5
Övrigt	-4,9	-5,0	0,2	-5,1	0,2
Summa driftskostnader	-68,7	-69,0	0,3	-67,2	-1,5
Administrationskostnader	-16,1	-16,1	-0,0	-15,3	-0,8
Koncernavode (MB, FBU)	-1,4	-1,4	0,1	0,0	-1,4
Övr. kostn. undant. kassaflödeskrav	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
S:a avskrivningar, nedskrivningar etc.	-18,3	-15,5	-2,8	-12,9	-5,5

Kommentar:

Avvikelse mot prognos:

Fastighetsskötsel:

Högre snöröjn kostn, serviceavtal, beskrningsarbete, städ fasta avtal.

Fortsatt lägre kostn reparationer – sänker P3 med 0,4 mnr.

Driftsadm:

Högre IT kostn -0,1 mnr samt totala personalkostn.

Avvikelse mot föreg. år:

Värme – periodisering.

Fastighets: snöröjning, beskrningsarbete, städ.

Reparationer

Vandaliseringskonto högt 2017 – 0,6 mnr, även tjänster/material 0,4 mnr.

Driftsadm: 1 nyanställd +6 mån -0,3, lönejust 2018 - 0,5 samt övrigt 0,7 mnr

Specifikation av investeringar etc.

Utfall augusti 2018 vs. Prognos/föregående år

mnkr	Utfall	Aktuell prognos		Utfall	
	Ack.	Ack.		Ack.	
	1808	1808	Avvikelse	1708	Avvikelse
INVESTERINGAR					
- i befintligt bestånd	26,5	26,5	0,0	14,3	12,2
- i konverteringar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- i solelssatsning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- i nyproduktion	5,6	2,6	3,0	0,0	5,6
- i förvärv	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- i övrigt	0,8	0,9	-0,1	0,7	0,1
Totala investeringar	32,9	30,0	2,9	15,0	17,9
AVYTTRINGAR FASTIGHETER					
- realisationsresultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- försäljningslikvid	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
ÖVRIGT					
UH/inv i bb	39,5	48,0	-8,5	32,3	7,2
Rep/UH/inv i bb	46,3	55,7	-9,4	40,6	5,7
Antal tillsvidareanställda	31	31	0	30	1
Genomsnittlig yta, kvm	218	218	0	218	-0

Kommentar:

Avvikelse mot prognos:

Nyproduktion:

Saffran P-hus/bostäder

Avvikelse mot föreg. år:

I befintligt bestånd:

Garage Östra P5

10,7 mnkr

Nyproduktion:

Saffran P-hus/bostäder

Övrigt:

Utrustning konf rum K3,
möbler nya kontorsrum
K3.

Specifikation av investeringar per projekt

Investering i befintligt bestånd/nyproduktion

Investering i befintligt bestånd

Utfall Ack. 1708

14283

Ange projekt

Ange avvikelse

Ange projekt

Ange avvikelse

Ange projekt

Ange avvikelse

Ange projekt

Ange avvikelse

Ange projekt

Ange avvikelse

Ange projekt

Ange avvikelse

Ange projekt

Ange avvikelse

Ange projekt

Ange avvikelse

Ange projekt

Ange avvikelse

Ange projekt

Ange avvikelse

Ange projekt

Ange avvikelse

Ange projekt

Ange avvikelse

Ange projekt

Ange avvikelse

Övrigt

1525

Utfall Ack. 1808

26504

Investering i nyproduktion

Utfall Ack. 1708

0

Ange projekt

Ange avvikelse

Ange projekt

Ange avvikelse

Ange projekt

Ange avvikelse

Ange projekt

Ange avvikelse

Ange projekt

Ange avvikelse

Ange projekt

Ange avvikelse

Ange projekt

Ange avvikelse

Ange projekt

Ange avvikelse

Ange projekt

Ange avvikelse

Ange projekt

Ange avvikelse

Ange projekt

Ange avvikelse

Ange projekt

Ange avvikelse

Ange projekt

Ange avvikelse

Övrigt

5620

Utfall Ack. 1808

5620

Resultat- och kassaflödesräkning

Prognos 3 2018 vs. Prognos/föregående år

mnkr	Prognos 3		Aktuell prognos		Utfall	
	Ack.	Ack.		Ack.		
	1812	1812	Avvikelse	1712	Avvikelse	
Hyresintäkter	200,7	201,1	-0,4	197,3	3,4	
Förvaltningsintäkter	4,6	4,1	0,4	4,9	-0,3	
Totala intäkter	205,2	205,2	0,0	202,1	3,1	
Driftskostnader	-105,3	-105,2	-0,1	-105,9	0,6	
Fastighetsskatt	-4,4	-4,4	-0,0	-4,3	-0,1	
Centrala kostnader	-8,7	-8,6	-0,1	-9,3	0,6	
Driftsöverskott	86,8	87,0	-0,2	82,6	4,2	
Övriga rörelseposter	-9,7	-9,5	-0,2	-9,4	-0,4	
Underhållskostnader	-29,1	-28,0	-1,1	-28,0	-1,1	
Avskrivningar	-21,9	-20,2	-1,7	-21,4	-0,6	
Jämförelsestörande poster	-21,5	-14,0	-7,5	0,0	-21,5	
Rörelseresultat	4,6	15,3	-10,7	23,9	-19,3	
Finansnetto	-5,0	-5,0	0,1	-5,4	0,4	
Resultat efter finansnetto	-0,4	10,2	-10,6	18,5	-18,9	
./. Avskrivningar, nedskrivning etc.	43,5	34,3	9,1	21,4	22,0	
./. Realisationsresultat fastigheter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Investering i befintligt bestånd	-31,8	-30,8	-1,0	-39,3	7,4	
Övr. kostn. undant. kassaflödeskrav	2,4	2,2	0,2	2,5	-0,1	
Kassaflöde e. UH/investering i bb	13,7	15,9	-2,2	3,2	10,5	

Kommentar:

Avvikelse mot prognos:

Centrala kostn:

Höjt koncernarvode -0,3 mnkr, lägre markn kostn, konferens samt ÅR 0,2 mnkr.

Övriga kostn:

Lägre TG 0,1 samt högre ungdomslöner -0,3 mnkr.

Underhåll:

Ombyggn borttagning burar garage G4 1,1 mnkr.

Avskrivningar:

Utrangeringskostn:

-1,7 mnkr. Bl a garage P5

Nedskrivning:

Saffran P-hus -7,5 mnkr.

Avvikelse mot föreg. år:

Hyresintäkter – hyresjust. 1,2% = ca 2,1 mnkr.

Lägre bortfall lokaler 1,2.

Centrala kost: 20 års

jubileum samt hållbarhetsrapport 2017.

Specifikation av kostnader

Prognos 3 2018 vs. Prognos/föregående år

mnkr	Prognos 3	Aktuell prognos	Utfall		
	Ack.	Ack.	Ack.		
	1812	1812	Avvikelse	1712	Avvikelse
Driftskostnader					
Värme	-24,8	-24,8	0,0	-23,1	-1,7
El o gas	-10,7	-10,7	0,0	-9,8	-0,9
VA	-8,2	-8,2	0,0	-8,0	-0,2
Avfall/renhållning	-6,4	-6,4	0,0	-6,2	-0,2
Fastighetsskötsel	-21,0	-20,8	-0,2	-20,5	-0,5
Reparationer	-11,1	-11,5	0,4	-12,8	1,7
Driftsadministration	-15,5	-15,5	0,0	-14,6	-0,9
Övrigt	-7,6	-7,3	-0,3	-10,9	3,3
Summa driftskostnader	-105,3	-105,2	-0,1	-105,9	0,6
Administrationskostnader	-24,2	-24,1	-0,1	-23,9	-0,4
Koncernarvode (MB, FBU)	-2,4	-2,2	-0,2	-2,5	0,1
Övr. kostn. undant. kassaflödeskrav	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
S:a avskrivningar, nedskrivningar etc.	-43,5	-34,3	-9,1	-21,4	-22,0

Kommentar:

Avvikelse mot prognos:
 Snöröjning -0,2 mnkr
 Reparationer 0,4
 Försäkringskost brand -0,3 mnkr
 Avvikelse mot föreg. år:
 Värme normal-korrigerad 2018, mild höst/vinter 2017 (lägre än normalt).
 El – prisjustering Snöröjn -0,2 samt beskärn + fasta avtal.
 Hög vandalisering 2017 samt höga tjänste-/material kostn tot 1 mnkr.
 Just P3 neråt 0,4.
 Driftsadm: 1 anställd -0,6 (11 mån) lönejust 2018 -0,3 mnkr.
 Övrigt:
 Lägre juridik 1,5 samt försäkr 1,7 mnkr.

Specifikation av investeringar etc.

Prognos 3 2018 vs. Prognos/föregående år

mnkr	Prognos 3	Aktuell prognos		Utfall	
	Ack.	Ack.	Avvikelse	Ack.	Avvikelse
	1812	1812		1712	
INVESTERINGAR					
- i befintligt bestånd	31,8	30,8	1,0	39,3	-7,4
- i konverteringar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- i solelssatsning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- i nyproduktion	25,5	25,3	0,1	0,0	25,5
- i förvärv	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- i övrigt	1,2	1,2	0,0	1,2	-0,0
Totala investeringar	58,5	57,4	1,1	40,5	18,0
AVYTTRINGAR FASTIGHETER					
- realisationsresultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- försäljningslikvid	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
ÖVRIGT					
UH/inv i bb	60,9	58,8	2,1	67,2	-6,3
Rep/UH/inv i bb	72,0	70,3	1,7	80,1	-8,1
Antal tillsvidareanställda	31	31	0	31	0
Genomsnittlig yta, kvm	218	218	0	218	0

Kommentar:

Avvikelse mot prognos:

Ökad budget för Garage P5 (totalt 15,9 mnkr) + 1 mnkr.

Saffran P-hus 0,1 mnkr

Avvikelse mot föreg. år:

Stora projekt 2017: Solhus 4 7 mnkr, garage centrum etapp 4 13 mnkr. Största kostn togs 2017 för; gym, ombyggn K3, Pplatser Kanel – projekten klara Q1 2018.