

## Delårsbokslut 2018-08-31

Resultat efter finansnetto uppgick till 134 mkr och periodens resultat efter skatt till 138 mkr.

Kassaflöde före nyproduktion och konverteringar uppgick till 421 mkr.

Resultaträkning	Utfall 18-08-31	Prognos 2 18-08-31	Avvikelse	Utfall 17-08-31
Intäkter	1 387	1 386	1	1 358
Driftkostnader	-562	-564	2	-542
Fastighetsavgift/skatt	-30	-29	-1	-29
Underhåll	-202	-235	33	-239
<b>Driftöverskott</b>	<b>593</b>	<b>558</b>	<b>35</b>	<b>548</b>
Avskrivningar	-286	-287	1	-286
<b>Bruttoresultat</b>	<b>307</b>	<b>271</b>	<b>36</b>	<b>262</b>
Centrala kostnader	-28	-28	0	-28
Övriga intäkter o kostnader	2	2	0	1
Finansnetto	-68	-69	1	-85
<b>Operativt resultat</b>	<b>213</b>	<b>176</b>	<b>37</b>	<b>150</b>
Jämförelsestörande poster	-79	-109	30	-
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>134</b>	<b>67</b>	<b>67</b>	<b>150</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-
Skatt	4	-	4	-35
<b>Periodens resultat</b>	<b>138</b>	<b>67</b>	<b>71</b>	<b>115</b>
<b>Kassaflöde före nyproduktion och konverteringar</b>	<b>421</b>	<b>385</b>	<b>36</b>	<b>264</b>

Driftkostnader mkr	Utfall 18-08-31	Prognos 2 18-08-31	Avvikelse	Utfall 17-08-31
Värme	-115	-118	3	-107
El	-31	-31	0	-31
Vatten	-45	-46	1	-46
Avfallshantering	-37	-37	0	-35
<b>S:a taxebundna kostnader</b>	<b>-228</b>	<b>-232</b>	<b>4</b>	<b>-219</b>
Fastighetsskötsel	-134	-135	1	-124
Reparationer	-70	-67	-3	-70
Driftadministration	-97	-102	5	-94
Övrig drift	-33	-28	-5	-35
<b>S:a drift exkl taxebundet</b>	<b>-334</b>	<b>-332</b>	<b>-2</b>	<b>-323</b>
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-562</b>	<b>-564</b>	<b>2</b>	<b>-542</b>

Totala investeringarna uppgick per 2018-08-31 till -436 mkr, vilket är 70 mkr lägre än prognos 2. Skillnaden beror främst på förskjutningar i tid i nyproduktionsprojekt.

Investeringar mkr	Utfall 18-08-31	Prognos 2 18-08-31	Avvikelse	Utfall 17-08-31
Förvärv mark	-20	-18	-2	-15
Nyproduktion	-311	-369	58	-207
Tillskapade lgh (konvertering o delning)	-5	-20	15	0
Befintligt bestånd	-97	-96	-1	-191
Inventarier och immateriella anl.tillg.	-3	-3	0	-8
<b>S:a Investeringar</b>	<b>-436</b>	<b>-506</b>	<b>70</b>	<b>-421</b>

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgick per 2018-08-31 till -299 mkr. Skillnaden beror främst på förskjutningar i tid i underhållsprojekt.

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd mkr	Utfall 18-08-31	Prognos 2 18-08-31	Avvikelse	Utfall 17-08-31
Underhåll	-202	-235	33	-239
Investeringar befintligt bestånd	-97	-96	-1	-191
<b>S:a Underhåll och investeringar i befintligt bestånd</b>	<b>-299</b>	<b>-331</b>	<b>32</b>	<b>-430</b>

Balansomslutningen uppgick vid periodens slut till 12 664 mkr.

Balansräkning mkr	Utfall 18-08-31	Utfall 17-08-31
<i>Tillgångar</i>		
Anläggningstillgångar	12 610	12 513
Omsättningstillgångar	54	51
<b>S:a Tillgångar</b>	<b>12 664</b>	<b>12 564</b>
<i>Eget kapital och skulder</i>		
Eget kapital	4 801	4 593
Obeskattade reserver	145	163
Avsättningar	636	676
Skulder	7 082	7 132
<b>S:a eget kapital och skulder</b>	<b>12 664</b>	<b>12 564</b>



## Kommentarer

### Intäkter

Totala intäkter uppgick till 1 387 mkr vilket är +1 mkr högre än prognos för perioden.

Intäkter bostäder avviker +1 mkr på grund av för låg tidigare prognos samt mer tillval.

Lokalintäkter avviker +1 mkr på grund av högre ombyggnadstillägg i kombination med högre hyresbortfall. Övriga hyresintäkter följer prognos.

Förvaltningsintäkter avviker -1 mkr på grund av lägre fakturering till hyresgäst.

### Driftkostnader

Driftkostnader uppgick till -562 mkr, vilket totalt är +2 mkr lägre kostnader än prognos.

Inom taxebundet avviker värme med +3 mkr till följd av att perioden har varit något varmare än normalt. Vatten avviker +1 mkr till följd av lägre förbrukning genom driftsbesparande åtgärder samt åtgärdade kulvertläckor. El och avfallshantering följer prognos.

Avvikelsen inom fastighetsskötsel, +1 mkr, beror främst på periodiseringseffekter över året, bland annat senare start för Trygghetsgruppen.

Avvikelsen inom reparationer, -3 mkr, beror på högre kostnader för köpta tjänster orsakade av skador.

Övriga driftkostnader avviker -5 mkr främst på grund av brand- och vattenskadorna.

Driftsadministration avviker +5 mkr på grund av periodiseringseffekt av prognos. Avvikelsen beror främst på lägre konsultkostnader än prognos.

### Underhåll

Underhållskostnader uppgick till -202 mkr. Avvikelse gentemot periodiserad prognos +33 mkr förklaras av senarelagd projektstart på flera distrikt.

### Fastighetsavgift/skatt

Fastighetsskatt uppgick till -30 mkr och avviker -1 mkr från periodiserad prognos, vilket beror på att fastighetstaxeringen 2018 har gett höjda taxeringsvärde på bland annat projektfastigheter under uppförande.

### Avskrivningar

Avskrivningar uppgick till -286 mkr och avviker +1 mkr till följd av lägre utranteringskostnader.



## Centrala kostnader

Centrala kostnader uppgick till -28 mkr och följer prognos.

## Övriga intäkter och kostnader

Övriga intäkter och kostnader uppgick till 2 mkr och följer prognos.

## Finansnetto

Finansnettot uppgick till -68 mkr vilket är +1 mkr bättre än prognos och förklaras av lägre räntekostnader. Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick till 1,61%.

## Jämförelsestörande poster

Jämförelsestörande poster uppgick totalt till -79 mkr och består av realisationsresultat vid försäljning av del av mark Biskopsgården 96:5 +1 mkr till Egnahemsbolaget samt nedskrivning i nyproduktionsprojekt Adventsvägen -46 mkr, Makrillen -32 mkr och Tunnbindaregatan -2 mkr.

## Skatt

Periodens skatt uppgick till +4 mkr och består av beräknad aktuell- samt uppskjuten skatt.

Den uppskjutna skatteskulden har omvärderats med hänsyn till de nya skattesatserna för bolagsskatt från och med år 2019, vilket förklarar den positiva skatten för perioden.

## Investeringar

De totala investeringarna per 2018-08-31 uppgår till 436 mkr, vilket är 70 kr lägre än tidigare prognos till följd av förskjutningar i tid av framförallt nyproduktionsprojekt.

## Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår till 299 mkr vilket motsvarar 165 kr/kvm.

## Skulder

Totala skulder uppgår till 7 082 mkr, varav låneskulder utgör 6 695 mkr. Vid årsskiftet uppgick låneskulden till 6 678 mkr.



### Antal och ytor

Per 2018-08-31 uppgick antalet lägenheter till 26 865, ingen förändring sedan årsskiftet.

Vid periodens slut uppgick bostadsytan till 1 712 275 kvm, lokalytan till 100 107 kvm och den totala ytan till 1 812 382 kvm.

### Antal anställda

Antal tillsvidareanställda uppgick per 2018-08-31 till 271, vilket är en nettoökning med 14 anställda sedan årsskiftet och förklaras av 6 tillkommande tjänster inom innemiljökontroll, 7 tillkommande tjänster som trygghetsvårdar och en stödhusvärd.

### Förslag till beslut

Mot bakgrund av ovanstående beskrivning föreslås styrelsen besluta att

godkänna delårsbokslut 2018-08-31.

Göteborg 2018-09-20

Catharina Törnqvist  
Chef Administrativ utveckling