

Prognos 3 2018

Bolagets budgetkrav år 2018 om ett kassaflöde exklusive nyproduktion om 490 mkr nås i prognos 3. Likaså nås kravet om att underhåll och investeringar i befintligt bestånd maximalt får uppgå till 606 mkr, prognos 3 ger 568 mkr.

Budgetkrav	Prognos 3 mkr	Prognos 2 mkr	Budget 2018 mkr	Krav 2018 mkr
Kassaflöde exkl nyproduktion, konvertering av lokaler till lägenheter samt koncernarvode	490	490	490	490
Underhåll och investeringar i befintligt bestånd exkl konvertering av lokaler till lägenheter	568	579	592	max 606

Resultat efter finansnetto uppgår till 123 mkr i prognos 3 och inkluderar underhållskostnader om -380 mkr samt nedskrivningar om -95 mkr.

Resultaträkning	Prognos 3 2018 mkr	Prognos 2 2018 mkr	Budget 2018 mkr	Utfall 2017 mkr	Avvikelse P3/P2 mkr	Avvikelse P3/2017 mkr
Intäkter	2 085	2 084	2 085	2 045	1	40
Driftkostnader	-866	-856	-839	-833	-10	-33
Fastighetsavgift/skatt	-44	-44	-44	-43	0	-1
Underhåll	-380	-360	-311	-400	-20	20
Driftöverskott	795	824	891	769	-29	26
Avskrivningar	-433	-432	-430	-439	-1	6
Bruttoresultat	362	392	461	330	-30	32
Centrala kostnader	-45	-43	-43	-43	-2	-2
Övriga intäkter o kostnader	2	2	2	2	0	0
Finansnetto	-102	-103	-107	-122	1	20
Operativt resultat	217	248	313	167	-31	50
Jämförelsestörande poster	-94	-143	0	-26	49	-68
Resultat efter finansnetto	123	105	313	141	18	-18
Kassaflöde före nyproduktion/konv./solel samt reavinster	490	490	490	360	0	130

Driftkostnader	Prognos 3 2018 mkr	Prognos 2 2018 mkr	Budget 2018 mkr	Utfall 2017 mkr	Avvikelse P3/P2 mkr	Avvikelse P3/2017 mkr
Värme	-182	-185	-179	-164	3	-18
El	-47	-47	-47	-47	0	0
Vatten	-69	-70	-73	-69	1	0
Avfall	-56	-56	-56	-54	0	-2
Summa taxebundet	-354	-358	-355	-334	4	-20
Fastighetsskötsel	-205	-204	-198	-187	-1	-18
Reparationer	-105	-99	-96	-112	-6	7
Driftadministration	-151	-154	-148	-145	3	-6
Övriga driftkostnader	-51	-41	-42	-55	-10	4
Summa driftkostnader exkl taxebundet	-512	-498	-484	-499	-14	-13
Summa driftkostnader	-866	-856	-839	-833	-10	-33

Totala investeringar prognostiseras till -779 mkr och minskningen jämfört med prognos 2 och budget beror på förskjutningar i tid av projekt, främst nyproduktion.

Investeringar	Prognos 3 2018 mkr	Prognos 2 2018 mkr	Budget 2018 mkr	Utfall 2017 mkr	Avvikelse P3/P2 mkr	Avvikelse P3/2017 mkr
Förvärv mark	-30	-28	0	-46	-2	16
Nyproduktion	-535	-689	-778	-339	154	-196
Konv. av lokaler till lägenheter	-10	-51	-59	-1	41	-9
Investeringar i befintligt bestånd	-188	-219	-281	-275	31	87
Investering i sol-el	-10	0	0	0	-10	-10
Inventarier och immateriella anläggningstillgångar	-6	-4	-2	-11	-2	5
S:a Investeringar	-779	-991	-1 120	-672	212	-107

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd prognostiseras till -568 mkr, vilket motsvarar 313 kr/kvm och är i enlighet med budgetkravet om maximalt -606 mkr.

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd	Prognos 3 2018 mkr	Prognos 2 2018 mkr	Budget 2018 mkr	Utfall 2017 mkr	Avvikelse P3/P2 mkr	Avvikelse P3/2017 mkr
Underhåll	-380	-360	-311	-400	-20	20
Investeringar befintligt bestånd	-188	-219	-281	-275	31	87
S:a Underhåll och investeringar i befintligt bestånd	-568	-579	-592	-675	11	107

Balansomslutningen vid årets slut prognostiseras till 12 869 mkr.

Balansräkning mkr	Prognos 3 2018-12-31	Budget 2018-12-31	Utfall 2017-12-31
<i>Tillgångar</i>			
Anläggningstillgångar	12 790	13 328	12 638
Omsättningstillgångar	79	112	112
S:a Tillgångar	12 869	13 440	12 750
<i>Eget kapital och skulder</i>			
Eget kapital	4 787	4 988	4 676
Obeskattade reserver	145	163	163
Avsättningar	683	693	693
Skulder	7 254	7 596	7 218
S:a eget kapital och skulder	12 869	13 440	12 750

Nyckeltal	Prognos 3 2018	Prognos 2 2018	Budget 2018	Utfall 2017
Soliditet, %	38,1	37,6	38,1	37,6
Kassaflöde exkl nyprod. och koncernarvode, mkr	490	490	490	360
Nettoförändring av låneskuld, mkr	72	172	350	100
Genomsnittlig finansieringskostnad, %	1,61	1,65	1,72	1,89
Vakansgrad lägenheter, %	0,2	0,2	0,1	0,1
Vakansgrad lokaler, %	7,1	5,6	5,2	7,0
Lägenheter, antal	27 014	27 049	27 099	26 864
Total yta genomsnittlig, kr/kvm	1 813 930	1 814 428	1 810 778	1 813 404
Total yta vid årets slut, kr/kvm	1 821 937	1 838 315	1 821 737	1 811 051
Antal anställda	268	270	266	257

Kommentarer

Intäkter

Totala intäkter prognostiseras till 2 085 mkr, vilket är 1 mkr högre än tidigare prognos.

Intäkter bostäder bedöms öka med +1 mkr då tidigare prognos var för låg på ett distrikt, tillkommande intäkter på grund av mer tillval samt ett något högre hyresbortfall för bostäder än tidigare prognos.

Lokalintäkterna bedöms öka med +2 mkr och beror främst på högre ombyggnadstillägg.

Övriga hyresintäkter följer prognos.

Förvaltningsintäkter bedöms bli -2 mkr lägre till följd av lägre fakturering till hyresgäst.

Driftkostnader

Driftkostnader prognostiseras till -866 mkr, vilket är -10 mkr högre kostnader än tidigare prognos.

Inom taxebundet avviker värme +3 mkr vilket förklaras av att maj-augusti varit varmare än normalt och lett till lägre förbrukning och kostnad. Vatten avviker positivt med +1 mkr vilket



förklaras av en lägre förbrukning till följd av vattenbesparande åtgärder samt åtgärdande av kulvertläcka. Kostnader för el och avfallshantering följer tidigare prognos.

Kostnader för fastighetsskötsel bedöms öka med -1 mkr och förklaras av högre personalrelaterade kostnader samt högre kostnader för köpta tjänster på några distrikt i kombination med lägre årskostnad för trygghetsvårdar i Hjällbo och Lövgärdet på grund av senare start.

Reparationskostnaderna bedöms öka med -6 mkr på grund av högre kostnader för köpta tjänster på flertalet distrikt, främst till följd av vattenskador.

Driftsadministration bedöms minska med +3 mkr och beror på en lägre kostnad för PRI-skuld samt lägre kostnader för personal- och konsultkostnader.

Övriga driftskostnader bedöms öka med -10 mkr och förklaras av högre kostnader för skador -8 mkr (varav bränder på distrikt Backa, Hjällbo och Kortedala utgör -5,5 mkr) högre kostnader för Framtidens Bredband -1 mkr samt högre kostnader för boinflytande och hyresförluster -1 mkr.

Fastighetsavgift/skatt

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

Underhåll

Underhåll uppgår till -380 mkr i prognos 3 vilket motsvarar 210 kr/kvm.

Jämfört med tidigare prognos är underhållskostnaden -20 mkr högre. 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 investeringar i befintligt bestånd minskar.

Avskrivningar

Avskrivningar uppgår till -433 mkr i prognos 3, vilket är knappt -1 mkr högre än tidigare prognos och förklaras av något högre utranteringskostnader och avskrivningar på inventarier.

Centrala kostnader

Centrala kostnader prognostiseras till -45 mkr och ökar därmed -2 mkr på grund av tillkommande kostnader för värdegrundsarbete samt FoU-kostnader, som beslutats av koncernledningen och vidarefaktureras av moderbolaget.

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.

Jämförelsestörande poster

Jämförelsestörande poster uppgår till -94 mkr och består av realisationsvinst vid försäljning av del av mark Biskopsgården 96:5 till Egnahemsbolaget +1 mkr samt nedskrivningar av fastigheter/projekt -95 mkr.

De prognostiserade nedskrivningarna är inom nyproduktionsprojekten, Adventsvägen -46 mkr, Makrillen -32 mkr, Mandolingatan -11 mkr och Tunnbindaregatan -6 mkr.

Finansnetto

Finansnettot prognostiseras till -102 mkr. Förbättringen på +1 mkr jämfört med tidigare prognos beror främst på lägre räntekostnader vid upplåning.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgår till 1,61 % i prognos 3.

Investeringar

De totala investeringarna år 2018 uppgår till -779 mkr i prognos 3, vilket är 212 mkr lägre än tidigare prognos till följd av förskjutningar i tid av projekt och därmed en lägre upparbetning.

Avvikelsen är främst i nyproduktionsprojekten Titteridamm, Makrillen och Torpa, i på-/ombyggnadsprojekt Näverlursgatan och Hogenskildsgatan samt i ombyggnadsprojekt Lövgärdet etapp 4.

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår till -568 mkr vilket motsvarar 313 kr/kvm och är i enlighet med budgetkravet om maximalt -606 mkr.

Den något lägre nivån jämfört med tidigare prognos, +11 mkr, förklaras av begränsningen för att nå kassaflödeskravet.

Skulder

Totala skulder prognostiseras till 7 254 mkr vid årets slut, varav låneskulder utgör 6 750 mkr. Låneskulderna 2017-12-31 uppgick till 6 678 mkr.

Prognostiserat behov av nyupplåning netto är därmed 72 mkr baserat på bedömd investeringsvolym 2018.



Antal och ytor

Antalet lägenheter prognostiseras till 27 014 vid årets slut, vilket är ett nettotillskott med 149 lägenheter under året. 145 lägenheter tillkommer genom nyproduktion i Örgryte Torp och 4 lägenheter tillkommer genom att lokaler konverteras till lägenheter.

I nyproduktion Örgryte Torp tillkommer dessutom 10 lägenheter som BMSS-kontrakt vilka redovisas som lokal.

Totalyta vid årets slut prognostiseras till 1 821 937 kvm.

Antal anställda

Antal tillsvidareanställda prognostiseras till 268 vid årets slut, vilket är en nettoökning med 11 anställda under året och förklaras av 6 tillkommande tjänster inom innemiljökontroll, 6 tillkommande tjänster som trygghetsvårdar och en tjänst som ej återrekryteras under året.

Göteborg 2018-09-20

Catharina Törnqvist
Chef Administrativ utveckling