

RESULTATRÄKNING, kkr	Prognos 3 2018	Prognos 2 2018	Avvikelse P3-P2
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	1 339 400	1 336 500	2 900
Förvaltningsintäkter	21 200	22 200	-1 000
	1 360 600	1 358 700	1 900
Kostnader i fastighetsförvaltning			
Driftkostnader	-600 600	-592 600	-8 000
Underhållskostnader	-303 700	-303 700	0
Fastighetsskatt	-28 900	-28 900	0
Avskrivningar i förvaltningen	-205 000	-206 000	1 000
	-1 138 200	-1 131 200	-7 000
Bruttoresultat	222 400	227 500	-5 100
Centrala kostnader	-39 200	-38 000	-1 200
Övriga rörelseposter	900	1 500	-600
Jämförelsestörande poster	-97 100	-65 200	-31 900
Rörelseresultat	87 000	125 800	-38 800
Finansnetto	-62 500	-62 400	-100
Resultat efter finansiella poster	24 500	63 400	-38 900

**KOMMENTARER TILL PROGNOIS 3 2018
AVVIKELSER MOT PROGNOIS 2 2018**
RESULTATRÄKNINGEN

Resultatet i prognos 3 är 38,9 mnkr lägre jämfört med prognos 2. Den största avvikelsen är nedskrivningar i nybyggnadsprojekt. Utöver detta tillkommer kostnader för brand i Johanneberg samt ökade kostnader för fastighetsskötsel.

Hysesintäkter ökar, både på grund av ökade bruttohyror och minskade evakueringskostnader samt lägre vakanser på fordonsplatser.

Förvaltningsintäkter minskar med anledning av lägre faktureringar till hyresgäster.

Driftkostnader ökar med sammanlagt 8,0 mnkr.

Värmekostnaderna ökar med 0,4 mnkr medan elkostnader minskar med 0,8 mnkr på grund av lägre förbrukning under perioden. Kostnader för avfall ökar med 0,8 mnkr.

Fastighetsskötsel ökar med 3,0 mnkr på grund av ökade personalkostnader, köpt uteskötsel samt högre kostnader i samband med nya städavtal. Reparationer minskar med 0,5 mnkr som en effekt av pensionsavgångar som ej ersatts. Övriga driftkostnader ökar med 5,0 mnkr till följd av kostnader för branden i Johanneberg men detta vägs delvis upp av lägre kostnader för utvecklingsområde Bergsjön.

Avskrivningar minskar med 1,0 mnkr beroende på framflyttad färdigställande av större ny- och ombyggnadsprojekt.

Centrala kostnader ökar med 1,2 mnkr avseende tillkommande kostnader för koncerngemensamt värdegrundarbete samt koncernövergripande forskning- och utveckling. Detta vägs delvis upp av positiva avvikelser på flera övriga poster.

Jämförelsestörande poster ökar med 31,9 mnkr på grund av ytterligare nedskrivning i nybyggnadsprojekt. Orsaken är att nedskrivning för Selma 1 beräknas ske i år.

Kassaflöde exkl nybyggnation och koncernarvode uppgår till 123,4 mnkr i prognos 3, en ökning jämfört mot prognos 2.

BALANSRÄKNING, kkr	Prognos 3 2018-12-31	Prognos 2 2018-12-31	Utfall 2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	7 106 166	7 270 546	6 376 518
Omsättningstillgångar	18 713	18 764	114 476
Summa tillgångar	7 124 879	7 289 310	6 490 994
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 647 991	1 686 965	1 684 781
Obeskattade reserver	99 181	99 181	99 181
Avsättningar	236 177	236 177	236 177
Låneskulder (räntebärande)	4 829 111	4 961 035	4 130 732
Rörelseskulder (ej räntebärande)	312 419	305 952	340 123
Summa eget kapital och skulder	7 124 879	7 289 310	6 490 994

KOMMENTARER TILL PROGNOIS 3 2018 AVVIKELSER MOT PROGNOIS 2 2018

BALANSRÄKNINGEN

Anläggningstillgångar

Totala investeringar beräknas uppgå till 1 034 mnkr jämfört med 1 165 mnkr i prognos 2.

Förändringarna avser främst nybyggnadsinvesteringar men även ombyggnation på grund av förseningar i flera projekt.

Investeringarna i prognos 3 består av:

förvärv	30 mnkr
nyproduktion	758 mnkr
ombyggnation	244 mnkr
inventarier	2 mnkr

Förvärv minskar med 8 mnkr och är hänförligt till förändrat utfall från FBU.

Nyproduktion minskar med 89 mnkr, främst på grund av förskjutningar i Sisjödalen, Boihop Högsbo, P-däck Lisa Sass, Järnmyntsgatan och Merkuriusgatan.

Ombyggnation minskar med 31 mnkr på grund av framskjutningar i tid, främst Södra Vägen och Miraallén.

Låneskulder

Utgående låneskuld uppgår till 4 829 mnkr, en minskning med 132 mnkr till följd av förändrad nybyggnation.

Övriga kommentarer

Av investeringarna på ombyggnation är 29 mnkr hänförligt till parkeringsdäck för nyproduktion samt tillskapande av nya bostäder i befintliga fastigheter. Detta har vi räknat in i nyproduktionens kassaflöde.