

Utfall 2018-09-30			
<i>mnkr</i>	Utfall	Aktuell prognos	
	Ack.	Ack.	
	1809	1809	Avvikelse
Hysesintäkter	1 002,2	1 002,0	0,2
Förvaltningsintäkter	16,4	16,0	0,4
Totala intäkter	1 018,6	1 018,0	0,6
Driftskostnader	-426,3	-431,7	5,5
Fastighetskatt	-21,5	-21,6	0,1
Centrala kostnader	-27,2	-28,0	0,7
Driftsöverskott	543,6	536,8	6,9
Övriga rörelseposter	0,4	0,5	-0,1
Underhållskostnader	-204,9	-212,7	7,8
Avskrivningar	-150,2	-150,2	0,0
Jämförelsestörande poster	-25,7	-19,6	-6,1
Rörelseresultat	163,3	154,8	8,5
Finansnetto	-44,5	-45,2	0,8
Resultat efter finansnetto	118,8	109,6	9,2
./. Avskrivningar, nedskrivning etc.	178,8	172,7	6,1
./. Realisationsresultat fastigheter	-2,9	-2,9	0,0
Investering i befintligt bestånd	-165,3	-164,2	-1,1
Övr. kostn. undant. kassaflödeskrav	15,3	15,3	-0,0
Kassaflöde e. UH/investering i bb	144,8	130,5	14,3

Kommentarer till utfall 2018-09-30

Resultatet efter finansnetto uppgår till 118,8 mnkr, vilket är 9,2 mnkr bättre än prognos. Största avvikelserna för perioden består av lägre underhållskostnader, lägre driftskostnader samt högre nedskrivningar för nyproduktion på grund av förändrad redovisningsprincip.

Hysesintäkter ligger i nivå med prognos. Förvaltningsintäkter är 0,4 mnkr högre än prognos på grund av utfakturerat bidrag för trygghetsboenden och utfakturerade kostnader till hyresgäst.

Driftskostnader är sammanlagt 5,5 mnkr lägre än prognos.

Taxebundna kostnader är i nivå med prognos, med mindre periodiseringsavvikelser på värme och el. Fastighetsskötsel är 1,3 mnkr lägre än prognos vilket till största del är periodiseringsavvikelser i personalkostnader och köpta tjänster.

Reparationer är 0,9 mnkr lägre för perioden på grund av lägre personalkostnader och lägre materialkostnader för perioden.

Driftsadministration är 1,6 mnkr lägre än prognos, främst periodiseringsavvikelser.

Övriga driftskostnader är 1,9 mnkr lägre än prognos, främst periodiseringsavvikelse i kostnader för bränder samt något lägre kostnader för utvecklingsområde Bergsjön.

Centrala kostnader är 0,7 mnkr lägre än prognos vilket beror på periodiseringsavvikelser för tillkommande koncerngemensamma kostnader.

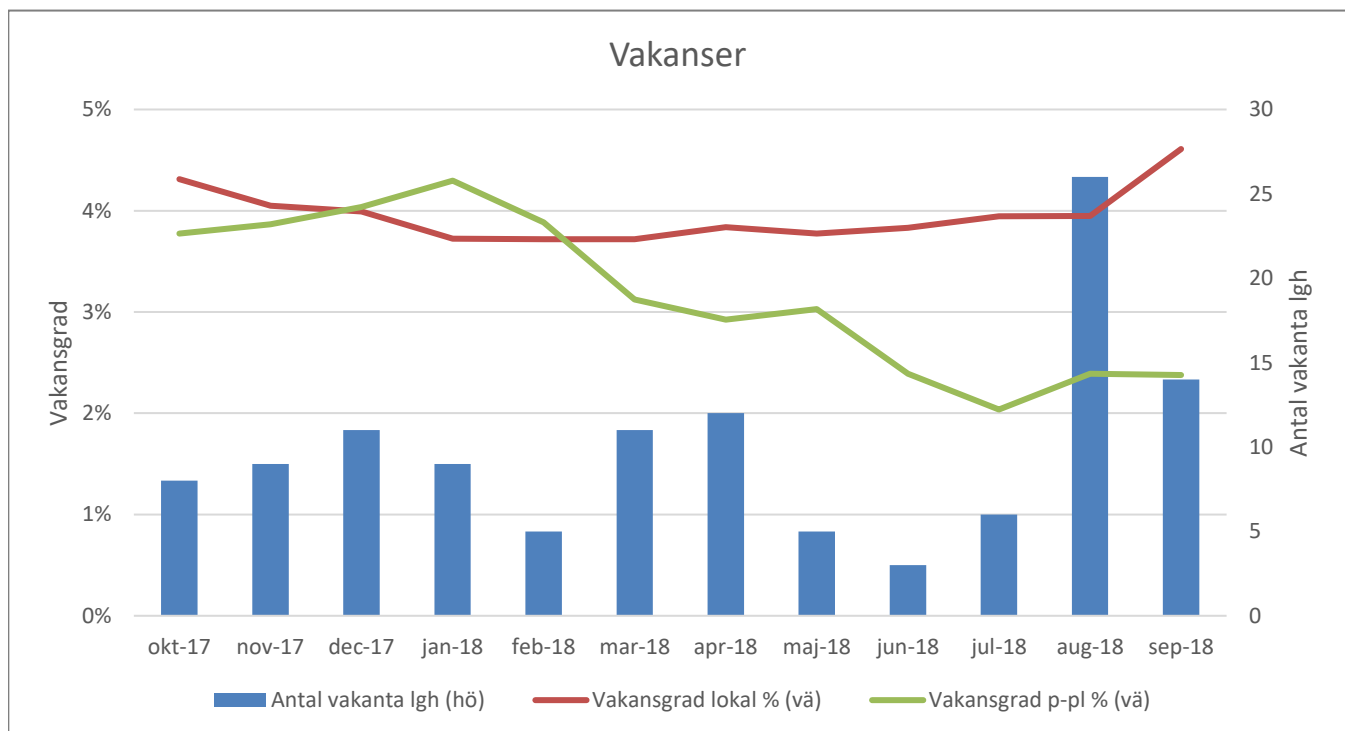
Kommentarer till utfall 2018-09-30, fortsättning

Underhållskostnader understiger prognosen med 7,8 mnkr men kostnaderna beräknas öka kommande månader.

Jämförelsestörande poster är 6,1 mnkr över prognos med anledning av tidigarelagd nedskrivning av Selma 1 på grund av förändrad redovisningsprincip. Återföring av tidigare nedskrivning av Tellusgatan har gjorts med 7,0 mnkr.

Finansnettot är 0,8 mnkr bättre än prognos, främst på grund minskade fastighetslån och lägre nyupplåningsränta.

Vakanta lägenheter uppgår per sista september till 14 st. Uppsagda lägenheter under månaden uppgår till 138 st. Antalet avhysningar under perioden januari-september uppgår till 9 st, varav 0 st barnfamiljer.

Vakanser

Kommentar:

Antal vakanta lägenheter har minskat från 26 st till 14 st.

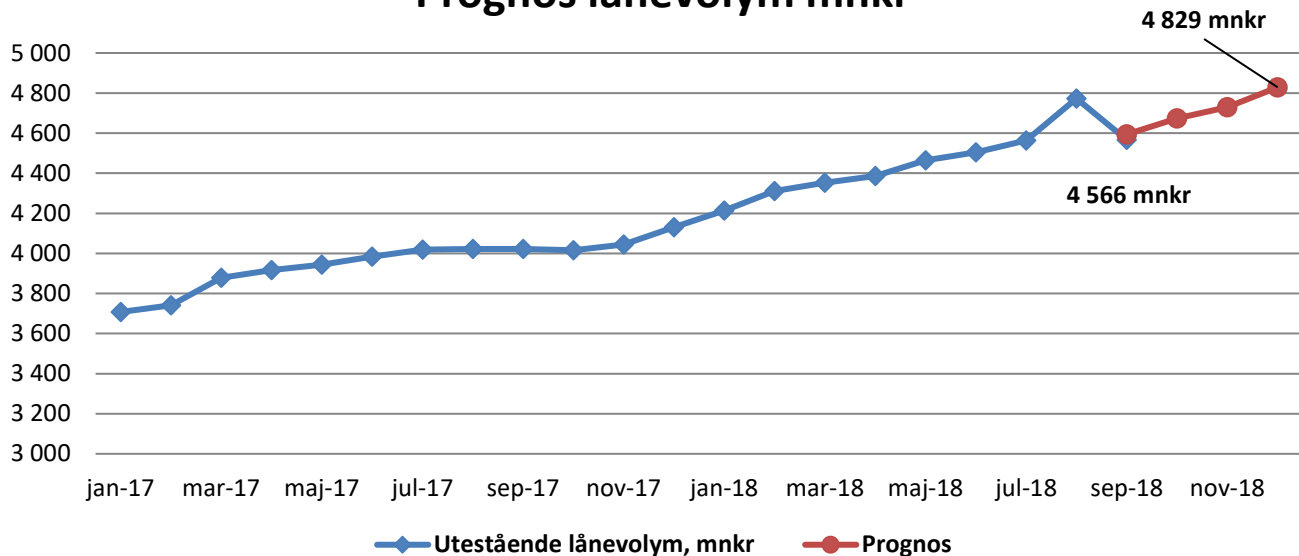
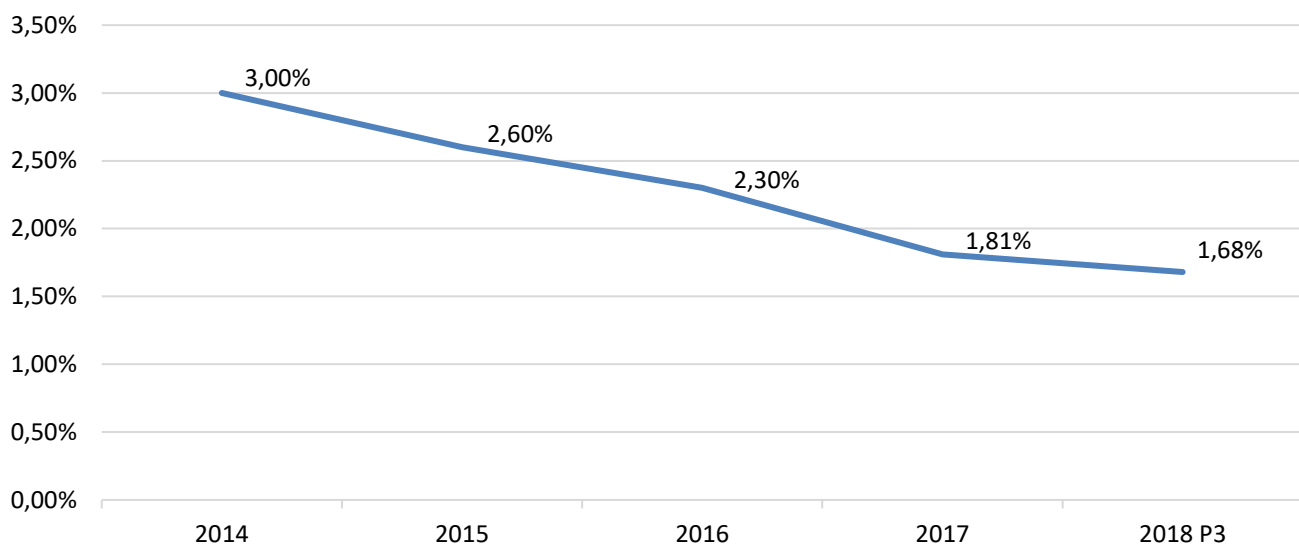
Förändringen avser främst Bergsjön som i augusti fick ett antal vakanta lägenheter från evakuerade och tillfälligt utdömda utan att vara i skick att hyras ut.

Vakansgraden för lokaler ökat något i alla distrikt förutom Majorna/Kungsladugård.

Antal 2018	jan	feb	mar	apr	maj	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec
Evakuerade lgh	180	174	177	153	164	145	123	116	105			
Tillfälligt utdömda	44	48	43	46	49	51	67	59	61			

Skattebetalningar

2018-09-12	Debiterad preliminärskatt	2 445 kkr
2018-09-12	Arbetsgivaravgift aug 2018	2 852 kkr
2018-09-12	Avdragen skatt aug 2018	2 501 kkr
2018-09-26	Moms aug 2018	1 079 kkr

Finans
Prognos lånevolym mnkr

Genomsnittlig finansieringskostnad (%)

Kommentar:

Utestående lånevolym uppgår till 4 566 mnkr per september 2018. Utfallet är i linje med prognos. Ökningen i utestående låneskuld fram till årsskiftet har sänkts med 132 mnkr mot tidigare prognos. Anledningen till en något avtagande ökning av lån är hänförligt till förskjutningar i nybyggnadsprojekt in på 2019. Från och med 2018 sker bolagets upplåning i sin helhet via Förvaltnings AB Framtiden.

I diagrammet ovan framgår bolagets genomsnittliga finansieringskostnad över tid.

För 2018 väntas den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgå till 1,68% enligt senaste prognos.