

RESULTATRÄKNING, kkr	Budget 2019	Prognos 3 2018	Avvikelse BU-P3
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	1 393 200	1 339 400	53 800
Förvaltningsintäkter	30 200	21 200	9 000
	<b>1 423 400</b>	<b>1 360 600</b>	<b>62 800</b>
<b>Kostnader i fastighetsförvaltning</b>			
Driftkostnader	-604 300	-600 600	-3 700
Underhållskostnader	-313 600	-303 700	-9 900
Fastighetsskatt	-29 800	-28 900	-900
Avskrivningar i förvaltningen	-222 000	-205 000	-17 000
	<b>-1 169 700</b>	<b>-1 138 200</b>	<b>-31 500</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>253 700</b>	<b>222 400</b>	<b>31 300</b>
Centrala kostnader	-41 000	-39 200	-1 800
Övriga rörelseposter	907	900	7
Jämförelsestörande poster	-34 207	-97 100	62 893
<b>Rörelseresultat</b>	<b>179 400</b>	<b>87 000</b>	<b>92 400</b>
<b>Finansnetto</b>	<b>-67 000</b>	<b>-62 500</b>	<b>-4 500</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>112 400</b>	<b>24 500</b>	<b>87 900</b>

## KOMMENTARER TILL BUDGET 2019 - AVVIKELSER MOT PROGNOIS 3 2018

### RESULTATRÄKNINGEN

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 112,4 mnkr vilket är 87,9 mnkr högre jämfört med prognos 3.

Hysesintäkter ökar med sammanlagt 53,8 mnkr. Budgeterad hyresökning om 1,2% motsvarar 15,1 mnkr, tillkommande bostäder 35,8 mnkr. Resterande ökning avseende bostäder beror på lägre hyresbortfall, främst lägre evakueringar. Hyresökning på fordonsplatser uppgår till 2,3%. Lokalintäkter minskar till följd av lägre ombyggnadstillägg samt ökade vakanser.

Förvaltningsintäkter ökar med 9,0 mnkr vilket består av intäkter för trygghetsboenden med 1,0 mnkr samt ökade intäkter för bredband med 8,0 mnkr.

Totala driftskostnader ökar med 3,7 mnkr.

- Värmekostnader ökar med 1,5 mnkr. Normalårskorrigerad fjärrvärme är minskad med 2% enligt energivision 2020 och prisökningen uppgår till 0,5%.

- Elkostnader ökar med 4,4 mnkr. Prisökning elnät 2% samt prisökning rörligt elpris 22%.

- Vatten ökar med 1,6 mnkr. Förbrukning minskas med 2% enligt mål, prisökning 2%.

- Avfall ökar med 1,1 mnkr. Avfallstaxor beräknas öka med 3,5%.

- Fastighetsskötsel ökar med 5,6 mnkr. Förutom pris- och löneökningar tillkommande tjänster på grund av nya bostäder.

- Reparationer ökar med 2,0 mnkr till följd av pris- och löneökningar.

- Driftsadministration ökar med 3,3 mnkr till följd av kostnadsuppräknings.

- Övriga driftskostnader är 15,8 mnkr lägre jämfört med prognos 3 vilket beror på två stora bränder under 2018.

Budgeterade försäkringskostnader avser normalår.

Underhållskostnader ökar med 9,9 mnkr enligt underhållsplan och prisökningar.

Avskrivningar ökar med 17,0 mnkr som en följd av nybyggnation (Uggleberget, Donsö, Grevegården och Majstångsgatan) samt aktiverade ombyggnadsprojekt.

Centrala kostnader ökar med 1,8 mnkr beroende på kostnadsuppräknings samt förändrad redovisning av vissa koncerngemensamma kostnader.

Jämförelsestörande poster består av nedskrivningar för Merkuriusgatan och Selma 1.

Finansnettot ökar med 4,5 mnkr på grund av ökad låneskuld och högre låneränta.

Kassaflöde exkl nybyggnation och koncernarvode uppgår till 98 mnkr jämfört med bolagets krav på 88 mnkr.

	Budget 2019-12-31	Prognos 3 2018-12-31	Utfall 2017-12-31
<b>BALANSRÄKNING, kkr</b>			
<b>Tillgångar</b>			
Anläggningstillgångar	7 954 459	7 106 166	6 376 518
Omsättningstillgångar	18 712	18 713	114 476
<b>Summa tillgångar</b>	<b>7 973 171</b>	<b>7 124 879</b>	<b>6 490 994</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	1 760 391	1 647 991	1 684 781
Obeskattade reserver	99 181	99 181	99 181
Avsättningar	236 177	236 177	236 177
Låneskulder (räntebärande)	5 572 111	4 829 111	4 130 732
Rörelseskulder (ej räntebärande)	305 311	312 419	340 123
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>7 973 171</b>	<b>7 124 879</b>	<b>6 490 994</b>

## KOMMENTARER TILL BUDGET 2019 - AVVIKELSER MOT PROGNOIS 3 2018

### BALANSRÄKNINGEN

#### Anläggningstillgångar

Totala investeringar beräknas uppgå till 1 088 mnkr jämfört med 1 034 mnkr i prognos 3. Ökningen avser främst investeringar i befintligt bestånd. Investeringarna 2019 består av:

ombyggnation befintligt bestånd	288 mnkr
konverteringar	11 mnkr
nyproduktion	752 mnkr
förvärv	35 mnkr
övriga inventarier	2 mnkr

Obyggnation ökar med 65 mnkr, större projekt under 2019 är Spannländsgatan, Gärdsås, Södra vägen och Miraallén. Konverteringar minskar med 10 mnkr då merparten av pågående konverteringar avslutas 2018 och tillkommande projekt delvis är i projekteringsfas.

Nyproduktion minskar sammanlagt med 6 mnkr. Projekt som ökar är Merkuriusgatan, Järnmyntsgatan och Fjällbopark, projekt med avtagande produktion är Opaltorget, Uggleberget och Majstångsgatan.

Förvärv består av Selma1, beräknas november 2019.

#### Låneskulder

Utgående låneskuld uppgår till 5 572 mnkr, en ökning med 743 mnkr till följd av ökad nybyggnation.

#### Övriga kommentarer

Nedskrivningar i nyproduktion under 2019 uppgår till 34 mnkr.

#### Klimatredovisning

Framräknat belopp enligt stadens regler för klimatkompensation ger ett belopp om 12 kkr för klimatkompensation under 2019. Beloppet kommer att användas till att ge anställda möjlighet till Västtrafikkort som personalförmån.

#### Sponsring

VD äger rätt att teckna sponsoravtal med en löptid på högst 3 år och med en kostnad på högst 250 kkr per år. VD får besluta om sponsring under 2019 för maximalt 500 kkr.