

**BOKSLUT 2018 –
JÄMFÖRELSE 2017
SAMT PROGNOOS 3**

Resultaträkning tkr	ACT 2018	ACT 2017	P3 2018	Jämförelse mot föreg år		Jämförelse mot Prognos 3		ACT Kr/kvm
				tkr mot ACT2017	% mot ACT2017	tkr mot P3 2018	% mot P3 2018	
Hyresintäkter	199 936	197 250	200 663	2 686	1%	-727		917
Förvaltningsintäkter	4 562	4 852	4 563	-290		-1		21
	204 498	202 102	205 226	2 396	1%	-728	0%	937
Driftkostnader								
Värme	-25 040	-23 101	-24 800	-1 939	8%	-240	1%	-115
Elström	-10 034	-9 778	-10 700	-256	3%	666	-6%	-46
Vatten & Avlopp	-7 960	-7 964	-8 200	4	0%	240	-3%	-36
Renhållning	-6 027	-6 234	-6 400	207	-3%	373	-6%	-28
Fastighetsskötsel	-21 458	-20 468	-20 997	-990	5%	-461	2%	-98
Reparationer	-10 858	-12 839	-11 100	1 981	-15%	242	-2%	-50
Driftadministration	-16 232	-14 599	-15 540	-1 633	11%	-692	4%	-74
Övrigt	-7 847	-10 904	-7 556	3 057	-28%	-291	4%	-36
Total driftkostnad	-105 456	-105 887	-105 293	431	0%	-163	0%	-483
Fastighetsskatt	-4 437	-4 348	-4 432	-89	2%	-5	0%	-20
Underhållskostnader	-25 857	-27 985	-29 106	2 128	-8%	3 249	-11%	-119
Driftnetto	68 748	63 882	66 395	4 866	8%	2 353	4%	
Avskrivning i förvaltning	-21 036	-21 351	-21 906	315	-1%	870	-4%	
Bruttoresultat	47 712	42 531	44 489	5 181		3 223		
Centrala kostnader	-8 345	-9 259	-8 691	914	-10%	346	-4%	-38
Jämförelsest. Intäkter (fsg mark)	2 000	0	0	2 000		2 000		
Nedskrivning	-30 291	0	-21 472	-30 291		-8 819		
Övriga rörelsekostnader	-10 101	-9 358	-9 729	-743	8%	-372	4%	-46
Rörelseresultat	975	23 914	4 597	-22 939		-3 622		
Finansnetto	-4 947	-5 399	-4 965	452	-8%	18	0%	
Res f boksl disp o skatt	-3 972	18 515	-368	-22 487		-3 604		
Fastighetsresultat inkl övr kostn	78 188	75 761	79 500	2 427	3%	-1 312	-2%	
Krav		87 000						
Kassaflöde ACT 2018	20,9 mnkr							
Kassaflöde P1 2018	13,7 mnkr							
Kassaflöde ACT 2017	3,2 mnkr	invest i befintligt bestånd högre						

Intäkter

Hyresintäkterna var 199,9 mnkr år 2018 att jämföra med 197,3 år 2017. Ökningen är 2,6 mnkr eller 1,3 %.

En del är hänförlig till årets hyresförhandlingar. På årsbasis genererade hyresförhandlingarna en snitthöjning på 1,2% (0,57% föreg år eller 0,85% från 1 maj), inklusive hyressättningsavgiften eller 2,3 mnkr avseende lägenhetshyror. Hyresintäkter från parkeringsplatser har ökat med 1,0 mnkr.

I antal har parkeringsplatserna ökat med 33 stycken jämfört med föregående år.

Nettointäkter lokaler har minskat med 0,7 mnkr.

Hyresbortfallet har ökat med 1,8 mnkr. Fördelat ser man att hyresbortfallet på lägenheter har ökat med 0,1 mnkr samt att hyresbortfallet för lokaler har ökat med 1,3 mnkr. Bortfall parkeringsplatser har ökat med 0,4 mnkr.

Per den 31 december 2018 fanns en outhyrd lägenhet, avställd på grund av reparation.

Förvaltningsintäkter avser bl. a fakturering gentemot avflyttade hyresgäster i samband med skador och motsvaras av kostnader i form av reparationer/underhåll samt driftadministration.

2018 ingår en försäljning av mark i summan för förvaltningsintäkter, 2 mnkr.

Driftskostnader

Driftskostnaderna har minskat mellan åren med 0,4 mnkr eller 0,4 %, från 105,9 mnkr 2017 till 105,5 mnkr år 2018. De taxebundna kostnaderna står för 46,5% av driftskostnaderna eller 49,1 mnkr.

Avvikelsen mellan åren består av poster åt olika håll där de större enskilda posterna kommenteras nedan.

Värmekostnaderna har ökat med 1,9 mnkr eller 8,4% och beror på ökad förbrukning första kvartalet, mellan åren samt en periodiseringsskillnad på 0,6 mnkr 2017, där kostnaden togs i januari 2018.

Elkostnaderna har ökat med 0,3 mnkr eller 2,6%.

Renhållning har minskat med 0,2 mnkr eller 3,3%. Minskad volym avfall mot föregående år.

Fastighetsskötsel har ökat med 1,0 mnkr vilket främst beror på ökade kostnader fasta avtal (0,6 mnkr) samt kostnader för snöröjning 0,4 mnkr.

Reparationer har minskat med 2,0 mnkr eller 15%. Mindre vandalisering av fönsterrutor och entrédörrar samt lägre kostnader för inhyrd personal (1,3 mnkr).

Driftadministration har ökat med 1,6 mnkr och avser ökade totala personalkostnader.

Övriga driftskostnader har minskat med 3,1 mnkr. De största posterna är lägre juridikkostnader 1,0 mnkr,

lägre försäkringskostnader än föregående år 1,5 mnkr, bredbandsdrift 0,4 mnkr lägre samt lägre hyresförluster.

De totala driftskostnaderna per kvadratmeter (kr/kvm) är 483 kronor år 2018 att jämföra med 485 kronor år 2017.

Underhållskostnader

Totala underhållskostnader uppgick till 25,9 mnkr år 2018 mot 28,0 mnkr år 2017, eller 119 kr/kvm år 2018 i jämförelse med 128 kr/kvm år 2017.

Fogning av fasader på samtliga höghus på Muskotgatan är nu helt klart. Detta inkluderar även målning av burspråk.

Översyn av tak på samtliga fastigheter i västra Gårdsten.

Under 2018 har 6 stycken hissar moderniserats (underhållsarbete), arbetet är utfört på följande adresser; Muskotgatan 15, 25, 57 och 63. Almgården 1 och Bokgården 27.

Projektering och materialval för gavlar i västra Gårdsten.

Utbyte av all slipers på samtliga gårdar på Peppargatan blev klart under 2018.

Ombyggnad av entrén till vårdcentralen i Gårdstens centrum. 34

Under 2018 har 45 stycken badrum totalrenoverats i västra, östra och norra Gårdsten.

I samband med renoveringen av badrum i norra Gårdsten installerades även vattenmätare.

Inga väsentliga utbyten av komponenter bedöms ske inom renoveringsarbetet.

Ett flertal tvättmaskiner och torktumlare har bytts ut i västra Gårdsten samt en del på Salviagatan.

Fastighetsavgift-/skatt

Fastighetsavgiften och fastighetsskatten har höjts på grund av en justering av fastighet 6:3 (BmSS byggnation) samt en ökning av taxeringsbeloppet per lägenhet från 1 januari 2018. En ökning med 0,1 mnkr jämfört med föregående år.

Driftsöverskottet

Driftsöverskottet har mellan åren ökat med 6,8 mnkr, från 63,9 mnkr år 2017 till 70,7 mnkr år 2018.

Ökningen mellan åren förklaras av ökade hyres- och förvaltningsintäkter samt lägre underhållskostnader mot föregående år.

Därtill kommer minskade driftskostnader samt högre fastighetskatt.

Av-, ned- och återförda nedskrivningar i förvaltningen

I posten redovisas följande:

Planenliga avskrivningar mnkr

Nedskrivning

Totala avskrivningar

<u>2018</u>	<u>2017</u>
-21,0	-21,3
-30,3	-
-51,3	-21,3

Centrala kostnader

I de centrala kostnaderna ingår kostnader för styrelse, vd och annan ledningspersonal, årsstämma, revision samt moderbolagskostnader. Kostnaden uppgick till 8,3 mnkr för 2018 att jämföra med 9,3 mnkr för 2017. Lägre kostnader för koncernarvode och marknadsföring utgör största skillnaden.

Övriga kostnader i rörelsen

Övriga rörelsekostnader avser kostnader för bolagsspecifika resurser och projekt såsom Gårdstensbyrå som arbetar med ungdomsarbeten och sysselsättning, Trygghetsgruppen som ansvarar för trygg- och säkerhet i bostadsområdet, bolagets miljöinformatörer samt andra utvecklingskostnader. Kostnadsökningen är 0,7 mnkr (7,9%) där större delen utgör ökad satsning på ungdomsarbete samt övriga utvecklingskostnader.

Finansnetto

Lägre räntenivåer under år 2018 i jämförelse med år 2017 har minskat räntekostnaderna med 0,4 mnkr.

Räntekostnaderna är för år 2018 totalt 4,8 mnkr att jämföra med 5,2 mnkr år 2017.

Övriga poster som ingår i finansnettot är finansiella kostnader (avgifter) samt ränteintäkter. Sammantaget ger detta ett finansnetto på 4,9 mnkr år 2018 mot 5,4 mnkr år 2017.

Resultat efter finansnetto

Sammantaget ger ovan ett negativt resultat efter finansnetto på -4,0 mnkr för år 2018 i jämförelse med år 2017 som gav 18,5 mnkr.

Nedskrivningen på pågående nyanläggning P-hus och bostäder Saffransgatan påverkar 2018 års resultat negativt (-30 291 tkr). Trots detta är den långsiktiga affärsmässigheten av investeringen positiv och kommer att bidra till den gynsamma utvecklingen av Gårdsten.

Kommentar Utfall 2018 mot Prognos 3

Intäkter IMD -392 tkr, lägre P intäkter pga ombyggnation -214 tkr, högre bortfall vakanser lokaler -174 tkr samt övrigt 53 tkr.

Centrala Kostnader Lägre koncernadministration 390 årsredovisning 56, konferenser -71 samt reklam/PR -25.

Övriga rörelse poster Ungdomsarbete -87 tkr, Gårdstensbyrå -61, Utveckling VD -231, samt Trygghetsgruppen 7.

Underhåll Projekt ombyggnad p-hus G4 omklassificerat till investeringsprojekt 1 125 tkr, lägre kostnader hel&ren 420 tkr, Etapp 2 fogning 926 tkr, Besiktning/brandlarm 291 tkr, Lokaler G Centrum 156 tkr, Salvia fönster 154 tk, översyn tak västra 130 tkr samt övrigt 47 tkr.

Avskrivningar Lägre utrangering än planerat då Garaget P5 ej avslutades i december diff 809 tkr. Övrigt 61 tkr.

Nedskrivning större än planerat -8 819 tkr (Saffran p-hus/bostäder) samt fsg mark Gårdsten 4:16, 2000tkr

Ca 5,5% lägre förbrukning **EI** än föreg år.

Ca 3,3% lägre förbrukning **Vatten** än föreg år.

Lägre kostnader för sophantering rörligt 296 och fast 77 (**renhållning**)

Fastighetsskötsel Högre kostnader fasta avtal -91, serviceavtal -420, larmtelefon -119 åt andra sida lägre kostnader på Larm SOS 190 övrigt -21 tkr.

Driftadministration Högre kostnader konsult tjänster boende -427, konsult tjänster ekonomi -224
Licenser och programvara -126 å andra sidan lägre Reklam och PR 206 tkr övrigt -121

Övrigt Juridik kostnader -513, Krav kostnader -68 å andra sidan lägre kostnader på hyresgestaktiviteter 196, lägre hyresförluster 159 samt övrigt -65

Fönster norra -1 370 Projekt fortsätter 2019 men inga mer kostnader 2018 (alla huskroppar klara för 2018).

Garage Östra P5-1 594 Projektet ej avslutat i dec, ytterligare fakturor väntas i januari (avslutas jan/feb 2019)

Gymmet -436 Avslutat 180531 lägre kostnader än planerat

Mark trappa Östra Gårdsten -3 575 Bidrag inbet till Gårdsten 3,3 mnkr (projektet fortskrider och avslutas under 2019).

Avloppsstam relaining (västra + östra) 704 Mer kostnader än planerat i P3

Ombyggnation p-hus G4 - flyttat från Underhåll 1 245 Omklassifisering från underhåll - ombyggn p-hus G4 (borttag burar - +70 p-platser).

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

1 295

1 730

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

544 456

530 840

Markanläggningar

15 639

15 234

Inventarier

10 302

10 527

Pågående ny- och ombyggnader

13 859

21 539

Summa

584 256

578 140

Finansiella anläggningstillgångar

38 085

40 639

Summa anläggningstillgångar

623 636

620 509

Omsättningstillgångar

33 177

38 905

SUMMA TILLGÅNGAR

656 813

659 414

Kommentarer till balansräkningen

Anläggningstillgångar

Bolagets anläggningstillgångar har ökat med 3,1 mnkr från 620,5 mnkr vid föregående årsskifte till till 623,6 mnkr per 31 december 2018. Inom anläggningstillgångarnas olika rader görs nedan kommentarer.

Immateriella anläggningstillgångar

Koncernen har ett fastighetssystem som togs i bruk i mars 2012.

Inköp av ny hemsida togs i bruk september 2016 och aktiverades med 1,2 mnkr samma år.

Koncernens gemensamma intranätprojekt avslutades och aktiverades i november 2017. Totalt 0,8 mnkr aktiverades.

Avskrivningar under 2018 uppgår till 0,4 mnkr.

Materiella anläggningstillgångar.

Bolagets materiella anläggningstillgångar, både fastigheter och inventarier, har ökat mellan åren med 6,1 mnkr.

Detta är ett resultat av årets investeringar i byggnader, inventarier och upparbetade projekt, totalt 57,4 mnkr, med avdrag för planenliga avskrivningar, 19,8 mnkr, utrangeringar 0,9 mnkr samt en nedskrivning på 30,3 mnkr.

Ett upparbetat projekt avslutades och resultatfördes 0,3 mnkr.

Finansiella anläggningstillgångar

De uppskjutna skattefordringarna har minskat mellan åren med 2,6 mnkr vilket är en effekt av att de skattemässiga avskrivningarna är större än de planenliga.

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångarna har mellan åren minskat med 5,7 mnkr, från 38,9 mnkr vid föregående årsskifte till årets 33,2 mnkr.

Avvikelsen är hänförlig till minskade fordringar hos koncernföretag, 3,7 mnkr, vilket till största del avser ett lägre

koncernbidrag än föregående år 1,8 mnkr samt moderbolagets koncernkonto vars saldo var 1,9 mnkr

lägre i år jämfört mot föregående år.

Förutbetalda kostnader är 0,8 mnkr lägre än föregående år samt övrigt 1,2 mnkr lägre.

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL O ÖVR SKULDER

Bundet kapital

Aktiekapital

1 000

1 000

Fond för utvecklingsutgifter

834

1 102

Reservfond

200

200

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

287 217

272 657

Årets resultat

-1 799

18 582

Summa eget kapital

287 452

293 541

Obeskattade reserver

16 443

17 727

Avsättningar

0

0

Skulder till moderbolaget

300 000

300 000

Övriga rörelseskulder, ej räntebärande

52 918

48 146

S:A EGET KAPITAL OCH SKULDER

656 813

659 414

Eget kapital

Det totala egna kapitalet har mellan åren minskat med 6,1 mnkr. Bundet kapital har minskat något på grund av justering för fond för utvecklingsutgifter som bokas från och med år 2016. Fritt eget kapital har minskat med 5,8 mnkr.

Årets resultat -1,8 mnkr samt utdelning av föregående års resultat (-4,3 mnkr) utgör förändringen.

Obeskattade reserver

Avskrivning utöver plan är beräknad enligt 20-regeln och gäller inventarier samt immateriella anläggningstillgångar.

Låneskulder

De räntebärande skulderna är vid årsskiftet 300,0 mnkr och därmed lika med föregående år.

Den totala skulden per 31 december 2018 består av ett långfristigt lån från moderbolaget.

Rörelseskulder

Rörelseskulderna har ökat med 4,8 mnkr mellan åren. År 2017 redovisades 48,1 mnkr mot 52,9 mnkr år 2018 och fördelas mellan leverantörsskulder, skulder till koncernföretag, övriga kortfristiga skulder samt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter. Leverantörsskulderna var 9,8 mnkr år 2018 mot 22,3 mnkr år 2017.

Skulder till koncernföretag har ökat med 15,8 mnkr, där största posten avser skulder till Framtiden Byggutveckling, fakturerade kostnader 12,5 mnkr samt interimsskulder 2,6 mnkr. Övriga kortfristiga skulder är nästan oförändrat.

Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter var 25,9 mnkr år 2018 och ligger 1,5 mnkr högre än föregående år (24,4 mnkr).

För 2018 är de stora posterna förutbetalda hyror, upplupna personalkostnader (främst semesterlöner) samt upplupna driftskostnader. Dessa poster var de största även 2017.

NYCKELTAL

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Soliditet	45,7%	46,6%
Justerad soliditet	68,4%	68,0%
Investeringar	57,1 mnkr	40,5 mnkr
Kassaflöde exkl investeringar	47,4 mnkr	39,9 mnkr



Lånebild

31 dec 2018

Belopp i Tkr

Belopp

Ränta

tkr

Aktuell

snittränta

Lån moderbolag

300 000

-105

Utnyttjad kredit KVK konto

0

Ränteintäkt KVK konto vid +saldo

Swapkostnader (via MB)

-4 664

Total lånebild per 31/12-18:

300 000

S:a Räntekostn per 31/12-18:

-4 769

1,66%

KVK avgift (ej räntekostn):

-156