

## Årsbokslut 2018

Resultat efter finansnetto uppgick till 68 mkr och årets resultat till -97 mkr.

Kassaflöde före nyproduktion uppgick till 460 mkr, vilket är 30 mkr lägre än ursprungligt budgetkrav. Anledningen till att kassaflödesmålet ej nås är förskjutningar i projekt gentemot befintligt bestånd.

Kravet om att underhåll och investeringar i befintligt bestånd maximalt får uppgå till 606 mkr nås, utfall blev 605 mkr.

Budgetkrav	Utfall mkr	Budget 2018 mkr	Krav 2018 mkr
Kassaflöde exkl nyproduktion	460	490	490
Underhåll och investeringar i befintligt bestånd	605	592	max 606

Resultat efter finansnetto uppgår till 68 mkr och inkluderar underhållskostnader om -391 mkr samt nedskrivningar om -146 mkr.

Resultaträkning	Utfall 2018	Prognos 3 2018	Avvikelse Utfall/P3	Budget 2018	Utfall 2017
Intäkter	2 087	2 086	1	2 085	2 045
Driftkostnader	-861	-866	5	-839	-833
Fastighetsavgift/skatt	-45	-45	0	-44	-43
Underhåll	-391	-380	-11	-311	-400
<b>Driftöverskott</b>	<b>790</b>	<b>795</b>	<b>-5</b>	<b>891</b>	<b>769</b>
Avskrivningar	-433	-433	0	-430	-439
<b>Bruttoresultat</b>	<b>357</b>	<b>362</b>	<b>-5</b>	<b>461</b>	<b>330</b>
Centrala kostnader	-45	-45	0	-43	-43
Övriga intäkter o kostnader	3	2	1	2	2
Finansnetto	-101	-102	1	-107	-122
<b>Operativt resultat</b>	<b>214</b>	<b>217</b>	<b>-3</b>	<b>313</b>	<b>167</b>
Jämförelsestörande poster	-146	-94	-52	0	-26
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>68</b>	<b>123</b>	<b>-55</b>	<b>313</b>	<b>141</b>
Bokslutsdispositioner	-231	-	-	-	-184
Skatt	66	-	-	-	10
<b>Årets resultat</b>	<b>-97</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-33</b>
<b>Kassaflöde före nyproduktion/konv./solel samt reavinster</b>	<b>460</b>	<b>490</b>	<b>-30</b>	<b>490</b>	<b>360</b>

Driftkostnader	Utfall 2018	Prognos 3 2018	Avvikelse Utfall/P3	Budget 2018	Utfall 2017
Värme	-175	-183	8	-179	-164
El	-47	-46	-1	-47	-47
Vatten	-68	-69	1	-73	-69
Avfall	-55	-55	0	-56	-54
<b>Summa taxebundet</b>	<b>-345</b>	<b>-353</b>	<b>8</b>	<b>-355</b>	<b>-334</b>
Fastighetsskötsel	-203	-205	2	-198	-187
Reparationer	-112	-105	-7	-96	-112
Driftadministration	-153	-151	-2	-148	-145
Övriga driftkostnader	-48	-52	4	-42	-55
<b>Summa driftkostnader exkl taxebundet</b>	<b>-516</b>	<b>-513</b>	<b>-3</b>	<b>-484</b>	<b>-499</b>
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-861</b>	<b>-866</b>	<b>5</b>	<b>-839</b>	<b>-833</b>

Totala investeringar prognostiseras till -809 mkr.

Investeringar	Utfall 2018	Prognos 3 2018	Avvikelse Utfall/P3	Budget 2018	Utfall 2017
Förvärv mark	-20	-30	10	0	-46
Nyproduktion	-565	-535	-30	-778	-339
Konv. av lokaler till lägenheter	-5	-10	5	-59	-1
Investeringar i befintligt bestånd	-214	-188	-26	-281	-275
Investering i solel	0	-10	10	0	0
Inventarier och immateriella anläggningstillgångar	-5	-6	1	-2	-11
<b>Summa Investeringar</b>	<b>-809</b>	<b>-779</b>	<b>-30</b>	<b>-1 120</b>	<b>-672</b>

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår till -605 mkr, vilket motsvarar 334 kr/kvm och är i enlighet med budgetkravet om maximalt -606 mkr.

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd	Utfall 2018	Prognos 3 2018	Avvikelse Utfall/P3	Budget 2018	Utfall 2017
Underhåll	-391	-380	-11	-311	-400
Investeringar befintligt bestånd	-214	-188	-26	-281	-275
<b>Summa Underhåll och investeringar i befintligt bestånd</b>	<b>-605</b>	<b>-568</b>	<b>-37</b>	<b>-592</b>	<b>-675</b>

Balansomslutningen vid årets slut uppgår till 12 853 mkr.

Balansräkning mkr	Utfall 2018	Prognos 3 2018-12-31	Budget 2018-12-31	Utfall 2017-12-31
<i>Tillgångar</i>				
Anläggningstillgångar	12 763	12 790	13 328	12 638
Omsättningstillgångar	90	79	112	112
<b>S:a Tillgångar</b>	<b>12 853</b>	<b>12 869</b>	<b>13 440</b>	<b>12 750</b>
<i>Eget kapital och skulder</i>				
Eget kapital	4 764	4 787	4 988	4 676
Obeskattade reserver	124	145	163	163
Avsättningar	614	683	693	693
Skulder	7 351	7 254	7 596	7 218
<b>S:a eget kapital och skulder</b>	<b>12 853</b>	<b>12 869</b>	<b>13 440</b>	<b>12 750</b>

Nyckeltal	Utfall 2018	Prognos 3 2018	Budget 2018	Utfall 2017
Soliditet, %	37,8	38,1	38,1	37,6
Justerad soliditet, %	64,4	-	-	63,5
Kassaflöde exkl nyprod. och koncernavvode, mkr	460	490	490	360
Nettoförändring av låneskuld, mkr	68	72	350	100
Genomsnittlig finansieringskostnad, %	1,62	1,61	1,72	1,89
Vakansgrad lägenheter, %	0,2	0,2	0,1	0,1
Vakansgrad lokaler, %	7,7	7,1	5,2	7,0
Lägenheter, antal	27 012	27 014	27 099	26 865
Total yta genomsnittlig, kr/kvm	1 814 034	1 813 930	1 810 778	1 813 404
Total yta vid årets slut, kr/kvm	1 821 935	1 821 937	1 821 737	1 811 051
Antal anställda	270	268	266	257

## Kommentarer

### Intäkter

Totala intäkter uppgick till 2 087 mkr, vilket är en ökning med 1 mkr jämfört med prognos 3. Skillnaden beror på högre förvaltningsintäkter till följd av fakturering i samband med brand.

### Driftkostnader

Driftkostnader uppgår till -861 mkr, vilket är +5 mkr lägre kostnader än prognos.

Taxebundna kostnader avviker +8 mkr varav värme +8 mkr, el -1 mkr, VA +1 mkr och avfall följer prognos. Årets sista månader har varit varmare än ett normalår vilket förklarar värmeavvikelsen. Vattenbesparande åtgärder samt åtgärdade kulvertläcka förklarar avvikelserna för VA och avvikelse el förklaras av en för låg prognos på ett distrikt.



Driftkostnader exklusive taxebundet avviker -3 mkr jämfört med prognos, varav fastighetskötsel +2 mkr, reparationer -7 mkr, driftadministration -2 mkr och övrig drift +4 mkr. Avvikelsen inom fastighetskötsel förklaras av högre personalrelaterade kostnader, högre bevakningskostnader i kombination med lägre kostnader för bla vinterhållning och köpta tjänster. Ökningen av reparationskostnader förklaras av högre kostnader för köpta tjänster på flera av distrikten. Lägre aktiverade projektledningskostnader samt lägre kostnader i projekt utveckling av Hjällbo förklarar avvikelsen inom driftadministration. Avvikelsen inom övrig drift förklaras främst av erhållen ersättning från Göra Lejon i kombination med högre kostnader för skador.

### Fastighetsavgift/skatt

Fastighetsavgift/skatt uppgår till -45 mkr och följer prognos.

### Underhåll

Underhåll uppgår till -391 mkr vilket motsvarar 216 kr/kvm. Jämfört med prognos är underhållskostnaden -11 mkr högre vilket beror på tidigarelagda och därmed högre upparbetade kostnader på flera distrikt.

### Avskrivningar

Avskrivningar uppgår till -433 mkr och följer prognos.

### Centrala kostnader

Centrala kostnader prognostiseras till -45 mkr och följer prognos. Kostnader för koncernledningsarvode samt administrationsarvode Framtidens Byggutveckling ingår med -28 mkr.

### Övriga intäkter och kostnader

Övriga intäkter och kostnader uppgår till +3 mkr och följer i stort prognos.

### Jämförelsestörande poster

Jämförelsestörande poster uppgår till -146 mkr och består av realisationsvinst vid försäljning av del av mark Biskopsgården 96:5 till Egnahemsbolaget +1 mkr samt nedskrivningar av fastigheter/projekt -147 mkr. De högre nedskrivningarna i utfallet förklaras främst av att principen för när nedskrivning görs har ändrats. Nedskrivning påbörjas när investeringsbeslutet är taget, tidigare gjordes detta vid kontraktstidpunkten.

Nedskrivningar är gjorda i nyproduktionsprojekt Makrillen -23 mkr, Adventsvägen -17 mkr, Beväringsgatan -13 mkr, Titteridamm -10 mkr, Litteraturgatan -11 mkr samt Mandolingatan -73 mkr.



## Finansnetto

Finansnettot uppgår till -101 mkr och är 1 mkr lägre än prognos vilket förklaras av lägre räntekostnader. Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgår till 1,62 %.

## Bokslutsdispositioner

Bokslutsdispositioner uppgår till -231 mkr och består av upplösning av periodiseringsfond +20 mkr, upplösning av överavskrivningar +2 mkr samt lämnat skattemässigt koncernbidrag -253 mkr.

## Skatt

Årets skatt uppgår till +66 mkr och består av aktuell skatt -2 mkr samt uppskjuten skatt +68 mkr. Uppskjuten skatt har omräknats till kommande års beslutade skattesatser.

## Resultat

Årets resultat uppgick till -97 mkr.

## Investeringar

De totala investeringarna uppgår till -809 mkr vilket är 30 mkr högre än prognos. Avvikelsen inom nyproduktionsprojekt förklaras främst av tidsförskjutningar i flera projekt såsom Makrillen, Adventsvägen, Torpa, Tunnbindaregatan, Litteraturgatan samt Wadköpingsgatan. Investeringar i solex är framflyttat till 2019 och konvertering av lokal till lägenhet är förskjutet på grund av utdragna bygglovsprocesser. Avvikelsen inom investeringar i befintligt bestånd förklaras främst av att projekt Skäppan löper snabbare än den bedömning som gjordes i samband med prognos samt att fastighetstekniska brister och antikvariska krav på bygglov innebär något högre kostnader.

## Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår till -605 mkr vilket motsvarar 334 kr/kvm och är i enlighet med budgetkravet om maximalt -606 mkr. Gentemot prognos avviker underhåll -11 mkr och investeringar i befintligt bestånd med -26 mkr.

## Skulder

Totala skulder uppgick till 7 351 mkr vid årets slut. Av dessa utgör låneskulder 6 746 mkr. Per 2017-12-31 var låneskulderna 6 678 mkr.

Nyupplåning netto under året uppgår till 68 mkr. Den lägre upplåningen gentemot bedömning vid budget förklaras av den lägre investeringsvolymen i nyproduktion än budgeterat.



## Eget kapital, balansomslutning och soliditet

Det egna kapitalet uppgick per bokslutsdatum till 4 664 mkr och balansomslutningen till 12 853 mkr. Den synliga soliditeten uppgick till 37,8%. Per 2017-12-31 var soliditeten 37,6%.

## Marknadsvärde och justerad soliditet

Fastigheternas värde beräknas genom Datschas värderingsverktyg som ska spegla marknadsvärdet, det vill säga det mest sannolika priset på varje fastighet vid en tänkt försäljning. Enligt värderingsmodellen uppgår fastigheternas marknadsvärde per bokslutsdatum till 37,7 mdr inklusive pågående ny- och ombyggnation, vilket överstiger fastigheternas bokförda värde med 25,0 mdr. Marknadsvärdet ökade med 7,5% jämfört med 2017 och förklaras främst av sänkta avkastningskrav.

Den justerade soliditeten uppgick till 64,4%.

## Antal och ytor

Antalet lägenheter prognostiseras till 27 012 vid årets slut, vilket är ett nettotillskott med 147 lägenheter under året. 145 lägenheter tillkommer genom nyproduktion i Örgryte Torp och 2 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 uppgår till 1 821 935 kvm.

## Antal anställda

Antal tillsvidareanställda prognostiseras till 270 vid årets slut, vilket är en nettoökning med 13 anställda under året och förklaras av 6 tillkommande tjänster inom innemiljökontroll och 7 tillkommande tjänster som trygghetsvärdar.

Göteborg 2019-01-31

Catharina Törnqvist  
Chef Administrativ utveckling