

## Årsbokslut 2015-12-31

### Resultaträkning

	Utfall 15-12-31	P3 15-12-31	Avvikelse Utf-P3	Budget 15-12-31	Utfall 14-12-31	Avvikelse Utf 2015 /Utf 2014
Intäkter	1 989	1 985	4	2 009	1 937	52
Driftkostnader	-798	-813	15	-800	-784	-14
Underhåll	-395	-384	-11	-396	-380	-15
Fastighetsskatt	-40	-40	0	-39	-39	-1
Avskrivningar	-426	-428	1	-409	-410	-16
Nedskrivningar o återföringar	49	29	20	0	-46	95
<b>Bruttoresultat</b>	<b>379</b>	<b>349</b>	<b>30</b>	<b>365</b>	<b>278</b>	<b>101</b>
Centrala kostnader	-34	-34	0	-34	-29	-5
Övriga intäkter o kostnader	4	4	0	0	6	-2
Finansnetto	-163	-164	1	-167	-186	23
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>186</b>	<b>155</b>	<b>31</b>	<b>164</b>	<b>69</b>	<b>117</b>
Bokslutsdispositioner	-82	-	-	-	-21	-61
Skatt	-26	-	-	-	-8	-18
<b>Årets resultat</b>	<b>78</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>40</b>	<b>38</b>

### Utfall 2015-12-31 jämfört med prognos 3

Resultat efter finansiella poster uppgick till 186 mkr år 2015. I prognos 3 för året bedömdes motsvarande resultatnivå till 155 mkr, vilket innebär en förbättring med 31 mkr.

### Förklaring till de större avvikelserna jämfört med prognos 3:

Intäkternas avvikelse förklaras främst av högre bruttohyra bostäder 1 mkr samt omföring av bortfall avställda och rabatter avseende branden i Kortedala då detta täcks av försäkringsersättning 2 mkr samt högre parkerings och övriga hyresintäkter 1 mkr.

Avvikelsen inom driftkostnader beror framförallt på lägre taxebundna kostnader 14 mkr (främst värme), högre reparationskostnader -5 mkr, lägre driftadministration 4 mkr samt lägre övriga driftkostnader 2 mkr.

Underhåll avviker -11 mkr vilket främst beror på förskjutning i tid och projekttakt av ombyggnad Näverlurgatan vilket lett till fördyrande kostnader.

Nedskrivningar och återföringar avviker 20 mkr jämfört med tidigare prognos. Ett högre marknadsvärde vid fastighetsvärderingen i december medförde återföring av tidigare gjorda nedskrivningar med 21 mkr samt nedskrivning med -1 mkr.

## Utfall 2015-12-31 jämfört med föregående år

Belopp inom parentes avser 2014-12-31.

### Intäkter 1 989 mkr (1 937)

Årets totala intäkter uppgår till 1 989 mkr vilket är 52 mkr högre än föregående år.

Intäktsökningen beror på:

Hyreshöjning (snitt 0,8 % fr o m 150101)	14
Årseffekt hyreshöjning 2014	7
Tillkommande hyror ny/ombyggnation/tillval	29
Hyresbortfall bostäder	-1
Lokalintäkter	1
Intäkter parkeringsplatser o garage	2
Förvaltningsintäkter	0
<b>Summa intäktsökning</b>	<b>52 mkr</b>

### Driftkostnader -798 mkr (-784)

Driftkostnaderna uppgick till -798 mkr (-784), vilket motsvarar 437 kr/kvm (432).

	2015		2014	
Driftkostnader	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
Värme	-160	-88	-161	-89
El	-51	-28	-52	-29
Vatten och avlopp	-72	-39	-68	-37
Avfallshantering	-48	-26	-48	-27
<b>Summa taxebundet</b>	<b>-331</b>	<b>-181</b>	<b>-329</b>	<b>-182</b>
Fastighetsskötsel	-171	-94	-164	-90
Reparationer	-103	-56	-98	-54
Driftadministration	-124	-68	-120	-66
Övriga driftkostnader	-69	-38	-73	-40
<b>Summa driftkostnader exklusive taxebundet</b>	<b>-467</b>	<b>-256</b>	<b>-455</b>	<b>-250</b>
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-798</b>	<b>-437</b>	<b>-784</b>	<b>-432</b>

Kostnaden för fjärrvärme uppgick till -160 mkr (-161) vilket motsvarar 88 kr/kvm (89). Under året har effektiviseringsinsatser inom driften fortgått. År 2015 liksom år 2014 har varit varmare än ett normalår. Fjärrvärmesaxan var oförändrad under året. Den normalårskorrigerade fjärrvärmeanvändningen uppgick till 141 kWh/kvm (147) och den verkliga förbrukningen till 132 kWh/kvm (130).

Elanvändningen avser fastigheternas gemensamma installationer såsom el till tvättstugor, fläktar och belysning. Kostnaden för el uppgick till -51 mkr (-52) vilket motsvarar 28

kr/kvm (29). Elanvändningen uppgick till 24,2 kWh/kvm (23,0). Den lägre kostnaden beror främst på fallande elpris.

Vatten och avlopp avser den totala kallvattenanvändningen, oavsett om vattnet används i gemensamma tvättstugor eller i lägenheter och lokaler. Kostnaden för vatten och avlopp uppgick till -72 mkr (-68), vilket motsvarar 39 kr/kvm (37). Vattentaxan höjdes med 5,5 procent under året. Vattenförbrukningen uppgick till 1,91 m<sup>3</sup>/kvm (1,96). Den högre kostnaden beror främst på taxehöjning.

Avfallshantering avser det avfall som omhändertas. Avfall sorteras i olika fraktioner. Hushållsavfallet delas in i matavfall, restavfall, blandat avfall och grovsopor.

Återvinningsbart material hämtas i upp till 10 olika fraktioner. Kostnaden för total avfallshantering inklusive återvinningsmaterial och grovsopor uppgick till -48 mkr (-48), vilket motsvarar 26 kr/kvm (27). Den oförändrade kostnaden jämfört med föregående år förklaras av en effektivare hantering samtidigt som taxan har höjts.

Sammantaget uppgick de taxebundna kostnaderna till -331 mkr (-329), vilket motsvarar 181 kr/kvm (182).

Fastighetsskötsel innefattar vår service till hyresgästerna och den traditionella tillsynen, kontrollen samt skötseln av fastigheterna. Kostnaden för fastighetsskötsel uppgick till -171 mkr (-164) vilket motsvarar 94 kr/kvm (90), det vill säga en ökning med 4 kr/kvm som främst utgörs av högre kostnader för köpta tjänster samt något högre personalkostnader.

Fastighetsskötsel	2015		2014	
	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
Personalkostnader	-74	-41	-73	-40
Köpta tjänster	-82	-45	-76	-42
Material och övrigt	-15	-8	-15	-8
<b>Summa fastighetsskötsel</b>	<b>-171</b>	<b>-94</b>	<b>-164</b>	<b>-90</b>

Kostnaden för reparationer uppgick till -103 mkr (-98) vilket motsvarar 56 kr/kvm (54), det vill säga en kostnadsökning med 2 kr/kvm vilket kan förklaras av fler utförda reparationer under året.

Driftadministration avser administrations- och försäljningskostnader för bolagets åtta distrikt samt de centralt organiserade stödfunktionerna som hänförs till löpande fastighetsförvaltning. Driftadministrationen uppgick till -124 mkr (-120), vilket motsvarar 68 kr/kvm (66). Ökningen beror främst på högre personalkostnader.

Övriga driftkostnader uppgick till -69 mkr (-73) vilket motsvarar 38 kr/kvm (40). Övriga driftkostnader innefattar huvudsakligen kostnader avseende försäkringsskador, bredbandstjänster, boinflytande, och kundförluster. Årets lägre kostnad beror på betydligt högre kostnader hänförliga till införandet av Framtidens bredband 2014 samtidigt som kostnader för skador är betydligt högre 2015 främst beroende på branden på Decemborgatan.

### **Underhåll -395 mkr (-380)**

Underhållskostnader består i utgifter för underhållsåtgärder som inte till väsentlig del utgör utbyte av komponent. Underhållskostnaderna uppgick till -395 mkr (-380), vilket motsvarar 216 kr/kvm (210).

**Fastighetsavgift/-skatt -40 mkr (-39)**

Kostnaden för fastighetsavgift/fastighetsskatt var -40 mkr (-39) vilket motsvarar 22 kr/kvm (22).

Fastighetsavgiften 2015 på hyreslägenheter beräknas med en kommunal avgift om 1 243 kr/lägenhet (1 217), dock högst 0,3 procent (0,3) av taxeringsvärdet. Fastighetsskatten för lokaler är 1 procent av taxeringsvärdet.

**Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen -377 mkr (-456)**

Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	2015		2014	
	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
Planenliga avskrivningar	-422	-231	-408	-225
Nedskrivningar fastigheter	-1	0	-7	-4
Nedskrivningar pågående projekt	-	-	-39	-21
Återförda nedskrivningar	50	27	0	0
Utrangeringsförlust komponent	-4	-2	-2	-1
<b>Summa återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen</b>	<b>-377</b>	<b>-206</b>	<b>-456</b>	<b>-251</b>

Av-, nedskrivningar och återförda nedskrivningar i fastighetsförvaltningen uppgick till -377 mkr (-456), varav planenliga avskrivningar utgjorde -422 mkr (-408) och utrangeringsförlust av komponent -4 mkr (-2). Nedskrivning har gjorts med -1 mkr (-46), varav pågående projekt 0 mkr (-39). Återförda nedskrivningar uppgick till 50 mkr (0) och har gjorts på nybyggd fastighet i Gamlestaden med -14 mkr, ombyggda fastigheter i Lövgärdet med -31 mkr, ombyggda fastigheter i Backa med -4 mkr samt övriga fastigheter med -1 mkr.

**Centrala kostnader -34 mkr (-29)**

Centrala kostnader uppgick till -34 mkr (-29) vilket motsvarar 19 kr/kvm (16).

Kostnadsökningen beror främst på ett högre koncernledningsarvode.

**Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader 4 mkr (4)**

Övriga rörelseintäkter uppgick till 4 mkr (4) och består av realisationsvinst vid försäljning av fastighet och inventarier, bidrag, återvunna fordringar samt övrigt.

Övriga rörelsekostnader uppgick till 0 mkr (0).

**Finansnetto -163 mkr (-186)**

Finansnetto uppgick till -163 mkr (-186), vilket motsvarar 89 kr/kvm (103). Det förbättrade finansnettot beror på lägre räntenivåer 25 mkr, högre lånevolym -3 mkr, lägre kostnader för pensionsskuld 2 mkr samt lägre aktiverad ränta -1 mkr.

**Resultat efter finansnetto 186 mkr (69)**

Resultat efter finansnetto uppgick till 186 mkr (69) vilket motsvarar 102 kr/kvm (38).

## Bokslutsdispositioner -82 mkr (-21)

Bokslutsdispositioner uppgick till -82 mkr (-21) och består av följande poster:

Bokslutsdispositioner, mkr	2015	2014
Upplösning av periodiseringsfond	2	7
Avsättning till periodiseringsfond	0	-19
Avskrivningar utöver plan	-3	-9
Koncernbidrag	-81	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>-82</b>	<b>-21</b>

## Skatt -26 mkr (-8)

Årets skatt uppgick netto till -26 mkr (-8) och består av aktuell skatt -2 mkr (-12) samt uppskjuten skatt -24 mkr (4).

## Årets resultat 78 mkr (40)

Årets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 78 mkr (40).

## Balansräkning

### Förvaltningsfastigheter

Det bokförda värdet på bolagets förvaltningsfastigheter inklusive pågående ny- och ombyggnation ökade med 260 mkr och uppgick till 12 149 mkr (11 889) vid årets slut. Detta är ett resultat av årets investeringar 621 mkr, utrangeringar på grund av komponentutbyte -4 mkr, årets avskrivningar -406 mkr, nedskrivningar -1 mkr samt återförda nedskrivningar 50 mkr.

### Värdering av fastighetsbeståndet

Marknadsvärdet enligt värderingsmodellen är beräknat till 31 680 mkr (27 113). Jämfört med det bokförda värdet på förvaltningsfastigheter inklusive pågående arbeten 12 149 mkr (11 889) medför detta ett övervärde på 19 531 mkr (15 224). Värdeökningen har påverkats av förväntad hyreshöjning, sänkta avkastningsvärde samt justering av drift- och underhållskostnader.

Marknadsvärde, mkr	2015	2014
Ingående marknadsvärde	27 113	25 303
Årets investeringar	621	759
Övrig värdeökning	3 946	1 051
<b>Utgående marknadsvärde</b>	<b>31 680</b>	<b>27 113</b>

### Räntebärande låneskulder skulder

Räntebärande låneskulder uppgick vid årsskiftet till 6 509 mkr (6 399).

### **Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Föreslagen kapitalöverföring utgörs av koncernbidrag att lämna om -81 mkr och aktieägartillskott att erhålla om 63 mkr. Föreslaget koncernbidrag är ett led i en skattemässig disposition där bolaget kompenseras fullt ut av erhållet aktieägartillskott och en lägre skatt.

### **Eget kapital**

Eget kapital uppgick vid årsskiftet till 4 423 mkr (4 283).

<b>Eget kapital, mkr</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Ingående eget kapital	4283	4 245
Aktieägartillskott	63	-
Utdelning	-2	-2
Årets resultat	78	40
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>4 423</b>	<b>4 283</b>

### **Föreslagen utdelning**

Till årsstämman den 7 mars 2016 föreslås utdelning till moderbolaget om 1 074 kkr avseende år 2015, vilket motsvarar 1,58 procent av aktiekapitalet.

### **Balansomslutning**

Balansomslutningen var per bokslutsdagen 12 380 mkr (12 092).

### **Soliditet**

Den synliga soliditeten uppgick vid årets slut till 36,8 procent (36,5). Den justerade soliditeten, dvs med hänsyn tagen till övervärden i fastighetsbeståndet, uppgick till 62,0 procent (59,6).

### **Förvärv och försäljningar**

Under året avyttrades del av fastigheten Rud 760:43 via fastighetsreglering till Egnahemsbolaget AB. Några fastighetsförvärv genomfördes ej under året.

### **Antal och ytor**

Vid årets slut var antalet bostäder 26 856 (26 602) och årets genomsnittlig totalyta var 1 825 941 kvm (1 812 812).

Antalet vakanta lägenheter var 19 (26) vilket motsvarar en vakansgrad på 0,1 % (0,1).

Genomsnittligt över året var antalet vakanta lägenheter 19 (17).

Vid årets slut var antalet avställda lägenheter på grund av ombyggnation eller reparation 329 (287).

Göteborg 2016-02-04

Catharina Törnqvist  
Chef administrativ utveckling