

Prognos 2 2016

Sammanfattning

Resultat efter finansnetto uppgår till 129 mkr i prognos 2, vilket är -10 mkr lägre än prognos 1 för 2016.

Effekter av geografisk samordning är ej beaktad i prognosen i enlighet med instruktion från Framtiden.

Resultaträkning mkr	Prognos 2 2016	Prognos 1 2016	Avvikelse	Budget 2016
Intäkter	2 026	2 020	6	2 039
Driftkostnader	-809	-803	-6	-802
Underhåll	-417	-417	0	-417
Fastighetsavgift/skatt	-40	-40	0	-40
Driftöverskott	760	760	0	780
Av- och nedskrivningar	-442	-438	-4	-430
Bruttoresultat	318	322	-4	350
Centrala kostnader	-37	-36	-1	-36
Övriga intäkter och kostnader	2	1	1	1
Rörelseresultat	283	287	-4	315
Finansnetto	-154	-148	-6	-148
Resultat efter finansnetto	129	139	-10	167

Totala investeringarna prognostiseras till 711 mkr, vilket är 53 mkr högre än prognos 1 och budget för 2016.

Investeringar mkr	Prognos 2 2016	Prognos 1 2016	Avvikelse	Budget 2016
Förvärv	50	50	0	0
Nyproduktion	278	260	18	310
Befintligt bestånd	372	340	32	340
Övriga investeringar	11	8	3	8
S:a Investeringar	711	658	53	658

Balansräkning mkr	Prognos 2 2016-12-31	Prognos 1 2016-12-31	Budget 2016-12-31	Utfall 2015-12-31
<i>Tillgångar</i>				
Anläggningstillgångar	12 535	12 485	12 426	12 265
Omsättningstillgångar	93	93	88	115
S:a Tillgångar	12 628	12 578	12 514	12 380
<i>Eget kapital och skulder</i>				
Eget kapital	4 550	4 562	4 602	4 423
Obeskattade reserver	172	172	171	172
Avsättningar	723	723	703	723
Skulder	7 183	7 121	7 038	7 062
S:a eget kapital och skulder	12 628	12 578	12 514	12 380

Kommentarer

Intäkter

Totala intäkter prognostiseras till 2 026 mkr, vilket är en ökning med 6 mkr jämfört med prognos 1. Avvikelsen består av högre intäkter för bostäder +3 mkr, lokaler oförändrat, parkeringsplatser +1 mkr och förvaltningsintäkter +2 mkr.

Avvikelsen inom bostäder består av tillkommande hyror Näverlursgatan +0,7 mkr, senarelagd avveckling kollektivt Hjällbo och därmed framflyttad hyresjustering +1 mkr, tillkommande bortfall för avställda och rabatter Näverlursgatan -0,7 mkr, bortfall för avställda kv Skäppan -1 mkr samt omföring av bortfall för avställda till följd av branden på Decemborgsgatan +3 mkr.

Driftkostnader

Driftkostnader beräknas uppgå till -809 mkr år 2016, vilket är -6 mkr högre kostnader än tidigare prognos. Taxebundna kostnader avviker -1 mkr, fastighetsskötsel -2 mkr, reparationer -1 mkr, driftsadministration -2 mkr och övriga driftkostnader 0 mkr.

Högre taxebundna kostnader beror på en något högre kostnad för el och vatten i kombination med en något lägre värmekostnad.

Högre kostnader för fastighetsskötsel förklaras främst av högre kostnader för köpta tjänster och avtal. Reparationskostnaderna är högre till följd av skador och kostnaden för driftsadministration bedöms högre på grund av nyanställningar och inhyrd personal.

Underhåll

Underhållskostnader prognostiseras till -417 mkr vilket är samma nivå som tidigare prognos och budget för 2016.

Fastighetsavgift/skatt

Fastighetsskatt prognostiseras till -40 mkr vilket är samma nivå som tidigare prognos för 2016.



Av- och nedskrivningar

Avskrivningar beräknas uppgå till -442 mkr, vilket är -4 mkr högre än tidigare prognos. Justering har gjorts för högre utranteringskostnad vid komponentutbyte -6 mkr samt för lägre avskrivningar på grund av framflyttad aktivering +2 mkr.

Centrala kostnader

Centrala kostnader prognostiseras till -37 mkr vilket är -1 mkr högre kostnader än prognos 1. Avvikelsen beror på högre kostnader för Framtidens Byggutveckling AB.

Övriga intäkter och kostnader

Övriga intäkter och kostnader prognostiseras till 2 mkr vilket är i nivå med tidigare prognos.

Finansnetto

Finansnettot prognostiseras till -154 mkr vilket är -6 mkr högre kostnader än prognos 1. Avvikelsen beror på högre lånekostnader från Framtiden. Den genomsnittliga finansieringskostnaden prognostiseras till 2,37 %.

Investeringar

De totala investeringarna prognostiseras till 711 mkr, vilket är 53 mkr högre än prognos 1 och budget för 2016. Förvärv om 50 mkr avser fastigheterna Sävenäs 165:3-4 samt Sävenäs 747:88 för nyproduktion av bostäder vid Torpagatan.

Högre prognostiserade investeringar avseende nyproduktion, 18 mkr, beror främst på högre kostnader i projekt Dr Forselius Backe.

Högre prognostiserade investeringar avseende ombyggnation, 32 mkr, beror främst på förändringar och förskjutningar i några projekt, såsom Näverlursgatan, Zackrissonsgatan, kvarteret Skäppan, Hjällbo Lillgata, Klarvädersgatan och Lövgärdet.

Låneskulder

Låneskulder 2016-12-31 prognostiseras till 6 550 mkr att jämföra mot tidigare prognos 6 500 mkr. Ökningen förklaras av en högre investeringsvolym om 50 mkr. Per 2015-12-31 var låneskulden 6 509 mkr.

Antal och ytor

Antalet lägenheter prognostiseras till 26 876 vid årets slut, vilket är ett nettotillskott med 20 lägenheter under året.

Bostadsytan prognostiseras till 1 734 545 kvm och den totala ytan till 1 836 987 kvm.

Antal anställda

Antal anställda prognostiseras till 259 vid årets slut, vilket är en bedömd nettoökning med 8 anställda under året.

Göteborg 2016-05-03

Catharina Törnqvist
Chef Administrativ utveckling