

Delårsbokslut 2019-03-31

Resultat efter finansnetto uppgick till 36 mkr och periodens resultat efter bedömd skatt till 28 mkr. Kassaflöde före nyproduktion och konverteringar uppgick till 114 mkr.

Resultaträkning	Utfall 19-03-31	Prognos 1 19-03-31	Avvikelse	Utfall 18-03-31
Intäkter	529	536	-7	521
Driftkostnader	-256	-254	-2	-248
Fastighetsavgift/skatt	-11	-11	0	-11
Underhåll	-59	-58	-1	-73
Driftöverskott	203	213	-10	189
Avskrivningar	-106	-108	2	-106
Bruttoresultat	97	105	-8	83
Centrala kostnader	-11	-12	1	-11
Övriga intäkter o kostnader	0	0	0	3
Finansnetto	-25	-23	-2	-25
Operativt resultat	61	70	-9	50
Jämförelsestörande poster	-25	-3	-22	-29
Resultat efter finansnetto	36	67	-31	21
Bokslutsdispositioner	0	-	-	0
Skatt	-8	-	-	-5
Periodens resultat	28	-	-	-16
Kassaflöde före nyproduktion och konverteringar	114	120	-6	135

Driftkostnader mkr	Utfall 19-03-31	Prognos 1 19-03-31	Avvikelse	Utfall 18-03-31
Värme	-72	-78	6	-77
El	-16	-14	-2	-14
Vatten	-18	-18	0	-17
Avfallshantering	-15	-14	-1	-14
S:a taxebundna kostnader	-121	-124	3	-122
Fastighetsskötsel	-50	-52	2	-48
Reparationer	-30	-27	-3	-28
Driftadministration	-37	-40	3	-37
Övrig drift	-18	-11	-7	-13
S:a drift exkl taxebundet	-135	-130	-5	-126
Summa driftkostnader	-256	-254	-2	-248

Totala investeringarna uppgick per 2019-03-31 till -129 mkr, vilket är 49 mkr lägre än prognos 1 för perioden. Skillnaden beror främst på förskjutningar i tid i nyproduktionsprojekt.

Investeringar mkr	Utfall 19-03-31	Prognos 1 19-03-31	Avvikelse	Utfall 18-03-31
Förvärv mark	0	0	0	-1
Nyproduktion	-68	-103	35	-113
Tillskapade lgh (konvertering o delning)	-1	-9	8	-1
Befintligt bestånd	-57	-63	6	-24
Solel	0	-2	2	0
Inventarier och immateriella anl.tillg.	-3	-1	-2	-2
S:a Investeringar	-129	-178	49	-141

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd mkr	Utfall 19-03-31	Prognos 1 19-03-31	Avvikelse	Utfall 18-03-31
Underhåll	-59	-58	-1	-73
Investeringar befintligt bestånd	-57	-63	6	-24
S:a Underhåll och investeringar i befintligt bestånd	-116	-121	5	-97

Balansräkning mkr	Utfall 19-03-31	Utfall 18-03-31
<i>Tillgångar</i>		
Anläggningstillgångar	12 760	12 546
Omsättningstillgångar	66	46
S:a Tillgångar	12 826	12 592
<i>Eget kapital och skulder</i>		
Eget kapital	4 792	4 680
Obeskattade reserver	124	146
Avsättningar	611	640
Skulder	7 299	7 126
S:a eget kapital och skulder	12 826	12 592



Kommentarer

Gentemot prognos avviker resultat efter finansnetto per 2019-03-31 med -31 mkr.

Sammantaget kan detta förklaras av högre nedskrivningar samt lägre intäkter till följd av utebliven hyreshöjning för årets tre första månader.

Intäkter

Totala intäkter uppgick till 529 mkr vilket är -7 mkr lägre än prognos för perioden.

Avvikelsen beror främst på att hyreshöjning i den årliga hyresförhandlingen gäller från 1 april (genomsnittlig höjning med 2,4%). I prognosen ligger genomsnittlig hyreshöjning på 1,2 % för bostäder från och med 1 januari.

Förvaltningsintäkter följer prognos.

Driftkostnader

Driftkostnader uppgick till -256 mkr, vilket totalt är -2 mkr högre kostnader än prognos.

Inom taxebundet avviker värme med +6 mkr till följd av att perioden har varit varmare än normalt. El avviker -2 mkr på grund av periodiseringseffekt av ännu ej utförda energiåtgärder och värmepumpsdrift ger ett högre utfall under kallare månader. Avfall avviker -1 mkr till följd av högre kostnad avseende restavfall och felaktig viktdebitering för december som är fakturerad i januari.

Avvikelsen inom fastighetsskötsel, +2 mkr, beror främst till följd av lägre kostnader för vinterhållning och trädgårdsskötsel.

Avvikelsen inom reparationer, -3 mkr, beror på högre kostnader för köpta tjänster orsakade av skador på flera distrikt.

Övriga driftkostnader avviker -7 mkr främst på grund av vattenskadorna på flera distrikt.

Driftsadministration avviker +3 mkr på grund av periodiseringseffekt av prognos. Avvikelsen beror främst på lägre personal- och konsultkostnader än prognos.

Underhåll

Underhållskostnader uppgick till -59 mkr och följer i stort prognos för perioden.

Fastighetsavgift/skatt

Fastighetsskatt uppgick till -11 mkr och följer prognos.

Avskrivningar

Avskrivningar uppgick till -106 mkr och avviker +2 mkr till följd av lägre utraneringskostnader.



Centrala kostnader

Centrala kostnader uppgick till -11 mkr och följer i stort prognos.

Övriga intäkter och kostnader

Övriga intäkter och kostnader uppgick till 0 mkr och följer prognos.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -25 mkr vilket är -2 mkr högre kostnader än prognos och förklaras av lägre aktiverad ränta. Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick till 1,54%.

Jämförelsestörande poster

Jämförelsestörande poster uppgick totalt till -25 mkr och består av nedskrivningar i nyproduktionsprojekt Titteridamm -19 mkr, Wadköpingsgatan -4 mkr, Mandolingatan -1 mkr samt Littteraturgatan -1 mkr.

Avvikelsen gentemot prognos, -22 mkr, beror främst på en högre upparbetning i projekt Titteridamm per 2019-03 än vad som var antaget.

Skatt

Periodens skatt uppgick till -8 mkr och består av beräknad aktuell- samt uppskjuten skatt.

Investeringar

De totala investeringarna per 2019-03-31 uppgår till 129 mkr, vilket är 49 kr lägre än tidigare prognos till följd av förskjutningar i tid av framförallt nyproduktionsprojekt.

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår till 116 mkr vilket är 19 mkr högre än för motsvarande period föregående år. Ett lägre kassaflödeskrav år 2019 medger den högre nivån.

Skulder

Totala skulder uppgår till 7 299 mkr, varav låneskulder utgör 6 695 mkr. Vid årsskiftet uppgick totala skulder till 7 126 mkr, varav låneskulder utgjorde 6 678 mkr.

Antal och ytor

Per 2019-03-31 uppgick antalet lägenheter till 26 984. Minskningen jämfört med årsskiftet beror på omklassificering till lägenheter i lokalkontrakt.

Vid periodens slut uppgick bostadsytan till 1 719 783 kvm, lokalytan till 106 150 kvm och den totala ytan till 1 825 933 kvm.



Antal anställda

Antal tillsvidareanställda uppgick per 2019-03-31 till 270, vilket är samma antal som vid årsskiftet.

Förslag till beslut

Mot bakgrund av ovanstående beskrivning föreslås styrelsen besluta att

- godkänna delårsbokslut 2019-03-31.

Göteborg 2019-05-15

Catharina Törnqvist
Chef Administrativ utveckling