

Prognos 2, 2019

Bolagets reviderade krav för år 2019 är 363 mkr vilket nås i prognos 2.

Ursprungligt krav i budget var ett kassaflöde om 333 mkr. Då utfall 2018 gav ett lägre kassaflöde, främst på grund av tidsförskjutningar i projekt, har underskottet reglerats i kravet för 2019 med 30 mkr.

Budgetkrav	Prognos 2 2019 mkr	Prognos 1 2019 mkr	Budget 2019 mkr	Reviderat krav 2019 mkr
Kassaflöde exkl nyproduktion	363	333	333	363

Resultat efter finansnetto uppgår till 159 mkr vilket är -64 mkr lägre än prognos 1. Det lägre resultatet kan sammantaget förklaras av högre intäkter på grund av årets hyresförhandling, högre driftkostnader främst till följd av högre skadekostnader samt högre nedskrivningar i nyproduktionsprojekt.

Resultaträkning	Prognos 2 2019 mkr	Prognos 1 2019 mkr	Avvikelse P2/P1 mkr	Budget 2019 mkr	Utfall 2018 mkr
Intäkter	2 168	2 154	14	2 149	2 087
Driftkostnader	-882	-873	-9	-866	-861
Fastighetsavgift/skatt	-46	-46	0	-46	-45
Underhåll	-320	-320	0	-380	-391
Driftöverskott	920	915	5	857	790
Avskrivningar	-442	-443	1	-437	-433
Bruttoresultat	478	472	6	420	357
Centrala kostnader	-48	-48	0	-47	-45
Övriga intäkter o kostnader	2	1	1	1	4
Finansnetto	-95	-95	0	-95	-101
Operativt resultat	337	330	7	279	215
Jämförelsestörande poster	-178	-107	-71	-93	-147
Resultat efter finansnetto	159	223	-64	186	68
Kassaflöde före nyproduktion/konv./solel samt reavinst	363	333	30	333	460

Driftkostnader	Prognos 2 2019 mkr	Prognos 1 2019 mkr	Avvikelse P2/P1 mkr	Budget 2019 mkr	Utfall 2018 mkr
Värme	-174	-181	7	-181	-175
El	-50	-48	-2	-47	-47
Vatten	-71	-71	0	-71	-68
Avfall	-59	-59	0	-59	-55
Summa taxebundet	-354	-359	5	-358	-345
Fastighetsskötsel	-207	-210	3	-210	-203
Reparationer	-110	-108	-2	-108	-112
Driftadministration	-162	-159	-3	-155	-153
Övriga driftkostnader	-49	-37	-12	-35	-48
Summa driftkostnader exkl taxebundet	-528	-514	-14	-508	-516
Summa driftkostnader	-882	-873	-9	-866	-861

Investeringar	Prognos 2 2019 mkr	Prognos 1 2019 mkr	Avvikelse P2/P1 mkr	Budget 2019 mkr	Utfall 2018 mkr
Förvärv mark	-35	-35	0	-24	-20
Nyproduktion	-873	-805	-68	-947	-566
Konvertering av lokaler till lägenheter	-29	-27	-2	-27	-5
Investeringar i befintligt bestånd	-439	-465	26	-408	-214
Investering i solel	-12	-12	0	-10	0
Inventarier och immateriella anläggningstillgångar	-5	-4	-1	-4	-5
S:a Investeringar	-1 393	-1 348	-45	-1 420	-810

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd	Prognos 2 2019 mkr	Prognos 1 2019 mkr	Avvikelse P2/P1 mkr	Budget 2019 mkr	Utfall 2018 mkr
Underhåll	-320	-320	0	-380	-391
Investeringar befintligt bestånd	-439	-465	26	-408	-214
S:a Underhåll och investeringar i befintligt bestånd	-759	-785	26	-788	-605

Balansräkning mkr	Prognos 2 2019-12-31	Budget 2019-12-31	Utfall 2018-12-31
<i>Tillgångar</i>			
Anläggningstillgångar	13 535	13 673	12 763
Omsättningstillgångar	69	86	90
S:a Tillgångar	13 604	13 759	12 853
<i>Eget kapital och skulder</i>			
Eget kapital	4 923	4 973	4 764
Obeskattade reserver	124	146	124
Avsättningar	614	686	614
Skulder	7 943	7 956	7 351
S:a eget kapital och skulder	13 604	13 759	12 853

Nyckeltal	Prognos 2 2019	Budget 2019	Utfall 2018
Soliditet, %	36,9	37,0	37,8
Kassaflöde exkl nyproduktion, mkr	363	333	460
Nettoförändring av låneskuld, mkr	629	700	68
Genomsnittlig finansieringskostnad, %	1,53	1,53	1,62
Vakansgrad lägenheter, %	0,0	0,0	0,2
Vakansgrad lokaler, %	8,0	6,6	7,7
Lägenheter, antal	27 205	27 278	27 012
Total yta genomsnittlig, kvm	1 830 345	1 827 035	1 814 034
Total yta vid årets slut, kvm	1 840 110	1 838 407	1 821 935
Antal anställda	273	271	270

Kommentarer

Intäkter

Totala intäkter prognostiseras till 2 168 mkr, vilket är +14 mkr högre än tidigare prognos.

Överenskommelse om 2019 års hyror med Hyresgästföreningen gav en genomsnittlig höjning på 2,4% fr o m 1 april, vilket innebär en positiv avvikelse för bruttohyra bostäder med +12 mkr.

Hyreshöjning i tidigare prognos och budget var satt till 1,2% fr o m 1 januari.

Tillkommande intäkter vid ombyggnation och tillval samt en lägre kostnad för avställda bostäder ger en avvikelse på +2 mkr.

Intäkter för lokaler och parkeringsplatser samt förvaltningsintäkter följer tidigare prognos.

Driftkostnader

Driftkostnader prognostiseras till -882 mkr, vilket är -9 mkr högre kostnader än tidigare prognos.



Inom taxebundet avviker värme +7 mkr då årets första månader varit varmare än normalt. El avviker med -2 mkr till följd av högre elhandelspriser i kombination med lägre elanvändning. Kostnader för vatten och avfallshantering följer tidigare prognos.

Kostnader för fastighetsskötsel är +3 mkr lägre och förklaras främst av omklassificering av kostnader för trygghetsvårdar till övrig drift.

Reparationskostnaderna bedöms öka med -2 mkr på grund av högre kostnader för köpta tjänster främst till följd av vattenskador.

Driftsadministration bedöms öka med -3 mkr och beror tillkommande kostnader avseende koncerngemensamt förstudieprojekt inför nytt ekonomisystem (Agresso)-1 mkr, högre personalkostnader -1 mkr, tillkommande kostnader i Hjällboprojektet -2 mkr samt lägre prognos för PRI-skuld +1 mkr.

Övriga driftskostnader bedöms öka med -12 mkr och förklaras av omklassificering av kostnader Trygghetsvårdar -3 mkr, högre kostnader för skador -7 mkr, högre kostnader Framtidens bredband -1 mkr samt övrigt -1 mkr.

Fastighetsavgift/skatt

Fastighetsavgift/skatt prognostiseras till -46 mkr och följer tidigare prognos.

Underhåll

Underhåll uppgår till -320 mkr och följer tidigare prognos.

Avskrivningar

Avskrivningar uppgår till -442 mkr och följer i stort tidigare prognos.

Centrala kostnader

Centrala kostnader prognostiseras till -48 mkr och följer tidigare prognos. Kostnader för koncernledningsarvode samt administrationsarvode Framtidens Byggutveckling ingår med 28 mkr.

Övriga intäkter och kostnader

Övriga intäkter och kostnader prognostiseras till +2 mkr och följer i stort tidigare prognos.

Finansnetto

Finansnettot prognostiseras till -95 mkr och följer tidigare prognos. Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgår till 1,53%



Jämförelsestörande poster

Jämförelsestörande poster uppgår till -178 mkr och består av nedskrivningar i nyproduktionsprojekten Titteridamm -92 mkr, Litteraturgatan -40 mkr, Mandolingatan -38 mkr, Wadköpingsgatan -4 mkr, Gamlestaden 34:3 -3 mkr och Gamlestaden 20:21 -1 mkr.

Avvikelse gentemot tidigare prognos, -71 mkr, förklaras av högre uppärbetning och nedskrivning i projekt Titteridamm samt nedskrivning av mark i projekt Litteraturgatan.

Investeringar

Totala investeringarna uppgår i prognos 2 till -1 393 mkr vilket är -45 mkr högre än tidigare prognos. Investeringar i nyproduktion avviker -68 mkr och förklaras framförallt av tidsförskjutningar i flertal nyproduktionsprojekt. Investeringar i befintligt bestånd är lägre, +26 mkr, till följd av det förändrade kassaflödeskravet som medfört omprioritering av några projekt.

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår till -759 mkr vilket motsvarar 415 kr/kvm. Den lägre nivån jämfört med tidigare prognos, +26 mkr, är en följd av det förändrade kassaflödeskravet.

Skulder

Totala skulder prognostiseras till 7 943 mkr vid årets slut, varav låneskulder utgör 7 375 mkr. Låneskulderna 2018-12-31 uppgick till 6 746 mkr. Prognostiserat behov av nyupplåning netto är därmed 629 mkr baserat på bedömd investeringsvolym 2019.

Antal och ytor

Antalet lägenheter prognostiseras till 27 205 vid årets slut, vilket är ett nettotillskott med 193 lägenheter under året. 128 lägenheter har tillskapats genom nyproduktion på Adventsvägen, 67 lägenheter på Wadköpingsgatan, 16 lägenheter på Tunnbindaregatan, 10 lägenheter genom konvertering av lokaler till lägenheter och -28 lägenheter har omklassificerats till lägenheter i lokalkontrakt.

Totalyta vid årets slut är 1 840 110 kvm i prognos 2.

Antal anställda

Antal tillsvidareanställda prognostiseras till 273 vid årets slut, vilket är en nettoökning med 3 anställda under året.

Göteborg 2019-05-15

Catharina Törnqvist
Chef Administrativ utveckling