

EGNAHEMSBOLAGET**Prognos 1 2014**

(kkkr)

	Prognos 1 2014	Budget 2014	P1 2014 jmf Bu 2014	Utfall 2013
Antal resultatavräknade bostäder	22	41	-19	111
Antal färdigställda bostäder	20	39	-19	117
<u>Byggverksamhet</u>				
Årets fakturering	92 862	158 134	-65 272	223 378
Resultatavräknad fakturering	89 082	154 354	-65 272	221 089
Produktionskostnader	-81 648	-145 267	63 619	-176 892
Konsultintäkter	3 780	3 780	0	2 289
Konsultkostnader (administrationskostnader)	-3 024	-3 024	0	-1 831
Administrationskostnader inkl. avskr.	<u>-26 863</u>	<u>-28 291</u>	<u>1 428</u>	<u>-31 038</u>
BYGGVERKSAMHET				
RÖRELSERESULTAT	-18 673	-18 448	- 225	13 617
Försäljning förvaltningsfastigheter	0	0	0	779
Jämförelsestörande post	0	0	0	-2 977
<u>Förvaltningsverksamhet</u>				
Hysesintäkter	2 534	2 534	0	2 641
Övriga intäkter	1 196	1 196	0	895
Drift- och underhållskostnader	-1 865	-1 865	0	-3 147
Administrationskostnader	-385	-385	0	-377
Fastighetskatt	-143	-143	0	-143
Avskrivningar enl plan	<u>-926</u>	<u>-677</u>	<u>-249</u>	<u>-421</u>
FÖRVALTNINGSVERKSAMHET				
RÖRELSERESULTAT	411	660	- 249	- 852
BOLAGETS RÖRELSERESULTAT	-18 262	-17 788	- 474	10 567
FINANSFÖRVALTNING				
Finansiella intäkter	0	0	0	110
Fsg andelar i BRF (3 st)	1 213	1 966	-753	3 661
Nedskrivn. BRF	0	0	0	-3 753
Finansiella kostnader	<u>-1 113</u>	<u>-3 752</u>	<u>2 640</u>	<u>-931</u>
FINANSNETTO				
	100	-1 786	1 887	- 913
RESULTAT FÖRE				
BOKSLUTSDISPOSITIONER	-18 161	-19 574	1 413	9 654

Kommentar Prognos 1 2014,

Prognostiserat rörelseresultat uppgår till -18,3 mkr (-0,2 mkr jmf med Budget 2014).
Resultat efter finansnetto motsvarar -18,2 mkr (+1,4 mkr jmf med Budget 2014).

De förändringar vi gjort i P1 jämfört med Budget 2014 är :

- 1) Projekt Källehöjden är försenat och är nu inte inkluderat i P1 2014.
Fördröjningen beror på en fördröjd fastighetsbildning samt en utredning avseende hackspettar i området.
Vi förlorar 19 färdigställda bostäder. Resultat effekten motsvarar -3,4 mkr.
- 2) Vi har ökat den prognostiserad vinsten för Kastmyntsgatan (+1,8 mkr).
- 3) Vi har minskat bolaget administrativa kostnader mot bakgrund av avgångspensioneringar och avgångsavtal som gjordes i december 2013. Resultat effekten uppgår till +1,4 mkr.
- 4) Antal prognostiserade försäljningar av brf-andelar har sänkts från 7 till 3 (-753 kkr).
Flera försäljningar utfördes i slutet av 2013.
- 5) Bolagets räntekostnader minskar betydligt pga lägre upplåningsbehov samt lägre räntenivå (+2 640 kkr).
- 6) Bolagets avskrivningar har ökat pga nya redovisningsprinciper (K3-regelverket), resultateffekten uppgår till -249 kkr.

Byggverksamhet

Vi planerar färdigställa 20 bostäder 2014 (Kastmyntsgatan).
Bostäderna byggstartades på hösten 2013 med planerat färdigställande under hösten 2014.

22 bostäder prognostiseras bli resultatavräknade (2 äganderätter på Mellbyhöjd, samt 20 äganderätter på Kastmyntsgatan). Äganderätterna på Mellbyhöjd färdigställdes under 2013.

Budget 2014 (resultatavräknat)

Projekt	Antal bostäder	Resultat Prognos 1 2014
Kastmyntsgatan (ÄR)	20	7 902
Mellbyhöjd (ÄR)	2	134
Diverse		-600
Summa	22	7 434

På Kastmyntsgatan finns 17 bokningar samt 3 reserverade bostäder (16/1 2014).

Administrationskostnaderna är 1,4 mkr lägre än Budget 2014. Förklaringen är avgångspensioneringar och avgångsavtal som gjordes i december 2013.

Förvaltningsverksamhet

Förvaltningsverksamhetens resultat är 249 kkr lägre än i Budget.
Orsaken är nya redovisningsregler avseende avskrivningar (K3-regelverket).

Egnahemsbolaget har 20 förvaltningsfastigheter (Västra Eriksberg 6 samt Tynnered 14).
Vi har beslutat att hyra ut 5 av de 7 osålda äganderätterna på Mellbyhöjd. Uthyrningsprocessen pågår just nu.

Finansnetto

Bolagets finansnetto uppgår till 0,1 mkr (+1,9 mkr jmf med Budget 2014).
Räntekostnaderna har minskat pga lägre upplåningsbehov samt lägre ränta (+2,6 mkr).

Vi har prognostiserat 3 reavinster (bostadsrättsandelar) 1 Ängås samt 2 Brännö, -0,7 mkr jmf med Budget 2014. I Budget 2014 inkluderades 7 reavinster.

Ingen ytterligare nedskrivning av brf-andelar bedöms vara aktuell i dagsläget.

Riskbedömning

Bolaget har per 31/12 2013 12 färdigställda men osålda bostadsrättsandelar;
BRF Eriksbergspatån (2), BRF Ängås (1) samt BRF Brännö (9). Av dessa är idag 7 uthyrda.

Under våren 2014 kommer bolaget att rikta ett attraktivt köperbudande till hyresgästerna på Brännö.
Avsikten är att försöka få hyresgästerna att köpa sin bostad nu.
Osålda bostadsrättsandelar samt osålda äganderätter bedöms som hög risk för bolaget.

Resultat efter finansnetto motsvarar -18,2 mkr (+1,4 mkr jmf med Budget 2014).