

## Delårsbokslut 2019-08-31

Resultat efter finansnetto uppgick till 197 mkr och periodens resultat efter bedömd skatt till 156 mkr. Kassaflöde före nyproduktion och konverteringar uppgick till 389 mkr.

Resultaträkning	Utfall 19-08-31	Prognos 2 19-08-31	Avvikelse	Utfall 18-08-31
Intäkter	1 435	1 436	-1	1 387
Driftkostnader	-575	-584	9	-562
Fastighetsavgift/skatt	-32	-31	-1	-30
Underhåll	-170	-173	3	-202
<b>Driftöverskott</b>	<b>658</b>	<b>648</b>	<b>10</b>	<b>593</b>
Avskrivningar	-288	-290	2	-286
<b>Bruttoresultat</b>	<b>370</b>	<b>358</b>	<b>12</b>	<b>307</b>
Centrala kostnader	-30	-31	1	-28
Övriga intäkter o kostnader	1	1	0	1
Finansnetto	-63	-64	1	-68
<b>Operativt resultat</b>	<b>278</b>	<b>264</b>	<b>14</b>	<b>212</b>
Jämförelsestörande poster	-81	-89	8	-78
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>197</b>	<b>175</b>	<b>22</b>	<b>134</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-
Skatt	-41	-	-	4
<b>Periodens resultat</b>	<b>156</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>138</b>
<b>Kassaflöde före nyproduktion och konverteringar</b>	<b>389</b>	<b>395</b>	<b>-6</b>	<b>421</b>

Driftkostnader mkr	Utfall 19-08-31	Prognos 2 19-08-31	Avvikelse	Utfall 18-08-31
Värme	-105	-110	5	-115
El	-37	-33	-4	-31
Vatten	-48	-48	0	-45
Avfallshantering	-40	-40	0	-37
<b>S:a taxebundna kostnader</b>	<b>-230</b>	<b>-231</b>	<b>1</b>	<b>-228</b>
Fastighetsskötsel	-133	-137	4	-134
Reparationer	-74	-74	0	-70
Driftadministration	-97	-106	9	-97
Övrig drift	-41	-36	-5	-33
<b>S:a drift exkl taxebundet</b>	<b>-345</b>	<b>-353</b>	<b>8</b>	<b>-334</b>
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-575</b>	<b>-584</b>	<b>9</b>	<b>-562</b>

Investeringar mkr	Utfall 19-08-31	Prognos 2 19-08-31	Avvikelse	Utfall 18-08-31
Förvärv mark	-	-35	35	-20
Nyproduktion	-429	-432	3	-311
Tillskapade lgh (konvertering o delning)	-7	-4	-3	-5
Befintligt bestånd	-192	-174	-18	-97
Solel	-2	-5	3	-
Inventarier och immateriella anl.tillg.	-4	-4	0	-3
<b>S:a Investeringar</b>	<b>-634</b>	<b>-654</b>	<b>20</b>	<b>-436</b>

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd mkr	Utfall 19-08-31	Prognos 2 19-08-31	Avvikelse	Utfall 18-08-31
Underhåll	-170	-173	3	-202
Investeringar befintligt bestånd	-192	-174	-18	-97
<b>S:a Underhåll och investeringar i befintligt bestånd</b>	<b>-362</b>	<b>-347</b>	<b>-15</b>	<b>-299</b>

Balansräkning mkr	Utfall 19-08-31	Utfall 18-12-31
<i>Tillgångar</i>		
Anläggningstillgångar	13 027	12 763
Omsättningstillgångar	48	90
<b>S:a Tillgångar</b>	<b>13 075</b>	<b>12 853</b>
<i>Eget kapital och skulder</i>		
Eget kapital	4 920	4 764
Obeskattade reserver	124	124
Avsättningar	604	614
Skulder	7 427	7 351
<b>S:a eget kapital och skulder</b>	<b>13 075</b>	<b>12 853</b>



## Kommentarer

Gentemot prognos avviker resultat efter finansnetto per 2019-08-31 med +22 mkr. Sammantaget kan detta främst förklaras av lägre driftkostnader samt lägre nedskrivningar.

## Intäkter

Totala intäkter uppgick till 1 435 mkr vilket är -1 mkr lägre än prognos för perioden.

Avvikelsen förklaras av högre kostnader för avställda lägenheter i samband med renovering -2 mkr samt högre bruttohyra för lokaler och fordonsplatser +1 mkr.

Förvaltningsintäkter följer prognos.

## Driftkostnader

Driftkostnader uppgick till -575 mkr, vilket totalt är +9 mkr lägre kostnader än prognos.

Inom taxebundet avviker värme med +5 mkr till följd av att perioden har varit varmare än normalt. El avviker -4 mkr på grund av högre marknadspris än vad som antogs i prognos. Kostnader för avfallshantering och VA följer prognos.

Avvikelsen inom fastighetsskötsel, +4 mkr, beror främst på lägre kostnader för köpta tjänster.

Kostnader för reparationer följer prognos.

Övriga driftkostnader avviker -5 mkr främst på grund högre kostnader för VA- och brandskador på flera distrikt samt något lägre kostnader för boinflytande, inkasso och Framtidens bredband.

Driftsadministration avviker +9 mkr dels på grund av periodiseringseffekt av prognos, men också på grund av lägre administrativa kostnader till följd av förskjutna projekt, senarelagda rekryteringar, lägre konsult- och advokatkostnader samt en lägre PRI-kostnad.

## Underhåll

Underhållskostnader uppgick till -170 mkr och följer i stort prognos för perioden.

## Fastighetsavgift/skatt

Fastighetsskatt uppgick till -32 mkr vilket är -1 mkr högre än prognos för perioden. Avvikelsen förklaras av högre taxeringsvärden vid den allmänna fastighetstaxeringen 2019.

## Avskrivningar

Avskrivningar uppgick till -289 mkr och avviker +2 mkr beroende på förskjutningar i tid av aktivering av ett antal projekt och därmed förskjutning i tid när utranteringskostnaderna infaller.



## Centrala kostnader

Centrala kostnader uppgick till -30 mkr vilket är +1 mkr lägre än prognos för perioden och förklaras främst av utebliven avgift för Boplats, uteblivet deltagande i stadens kulturkalas samt något lägre profilmarknadsföring.

## Övriga intäkter och kostnader

Övriga intäkter och kostnader uppgick till +1 mkr och följer prognos.

## Finansnetto

Finansnettot uppgick till -63 mkr vilket är +1 mkr lägre kostnader än prognos och förklaras av lägre kostnader för upplåning. Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick till 1,51%.

## Jämförelsestörande poster

Jämförelsestörande poster uppgick totalt till -80 mkr och består av nedskrivningar i nyproduktionsprojekt Titteridamm -26 mkr, Mandolingatan -35 mkr, Litteraturgatan -7 mkr, Wadköpingsgatan -4 mkr, Adventsvägen +4 mkr, Beväringsgatan +1 mkr, Makrillen +2 mkr samt i ombyggnadsprojekt Skäppan -15 mkr.

Avvikelsen gentemot prognos, +9 mkr, förklaras främst av lägre nedskrivningar i nyproduktionsprojekt som drivs av Framtiden Byggutveckling +24 mkr samt tillkommande nedskrivning i ombyggnadsprojekt Skäppan -15 mkr till följd av ökade kostnader i projektet.

## Skatt

Periodens skatt uppgick till -41 mkr och består av beräknad aktuell skatt samt uppskjuten skatt för perioden.

## Investeringar

De totala investeringarna per 2019-08-31 uppgår till -634 mkr, vilket är +20 kr lägre än prognos. Senarelagda markförvärv i Backa (Litteraturgatan) och Frölunda (Mandolingatan) i kombination med högre investeringar inom befintligt bestånd förklarar huvudsakligen avvikelsen.

## Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår till -362 mkr vilket är -15 mkr högre än prognos för perioden. Avvikelsen förklaras främst av tidsförskjutningar i vissa projekt samt högre kostnader i projekt Skäppan då byggnaden är i sämre skick än man förutsett vid projektering.



## Skulder

Totala skulder uppgår till 7 427 mkr, varav låneskulder utgör 6 954 mkr. Vid årsskiftet uppgick låneskulder till 6 746 mkr och periodens nyupplåning netto är därmed 208 mkr

## Antal och ytor

Per 2019-08-31 uppgick antalet lägenheter till 27 095 och den totala ytan till 1 833 818 kvm.

113 lägenheter har totalt tillskapats under perioden januari-augusti varav 110 genom nyproduktion och 3 genom konvertering av lokal till lägenhet. 30 lägenheter har omklassificerats till lägenheter i lokalkontrakt, vilket gör att nettotillskottet för perioden är 83 lägenheter.

## Antal anställda

Antal tillsvidareanställda uppgick per 2019-08-31 till 271. Vid årsskiftet var antalet 270.

## Förslag till beslut

Mot bakgrund av ovanstående beskrivning föreslås styrelsen besluta att

- godkänna delårsbokslut 2019-08-31.

Göteborg 2019-09-19

Catharina Törnqvist  
Chef Administrativ utveckling