

Prognos 3, 2019

Bolagets reviderade kassaflödesmål för år 2019 nås i prognos 3.

Ursprungligt budgetmål var ett kassaflöde om 333 mkr. Då utfall 2018 gav ett lägre kassaflöde, främst på grund av tidsförskjutningar i projekt, har underskottet reglerats i målet för 2019 med 30 mkr till 363 mkr.

Budgetkrav	Prognos 3 2019 mkr	Prognos 2 2019 mkr	Budget 2019 mkr	Reviderat Mål 2019 mkr
Kassaflöde exkl nyproduktion	363	363	333	363

Resultat efter finansnetto uppgår till 183 mkr, vilket är 24 mkr högre än prognos 2. Det högre resultatet kan sammantaget förklaras av lägre nedskrivningar i kombination med högre driftkostnader främst till följd av högre skadekostnader.

Resultaträkning	Prognos 3 2019 mkr	Prognos 2 2019 mkr	Avvikelse P3/P2 mkr	Budget 2019 mkr	Utfall 2018 mkr
Intäkter	2 167	2 168	-1	2 149	2 087
Driftkostnader	-890	-882	-8	-866	-861
Fastighetsavgift/skatt	-48	-46	-2	-46	-45
Underhåll	-317	-320	3	-380	-391
Driftöverskott	912	920	-8	857	790
Avskrivningar	-443	-442	-1	-437	-433
Bruttoresultat	469	478	-9	420	357
Centrala kostnader	-46	-48	2	-47	-45
Övriga intäkter o kostnader	2	2	0	1	4
Finansnetto	-93	-95	2	-95	-101
Operativt resultat	332	337	-5	279	215
Jämförelsestörande poster	-149	-178	29	-93	-147
Resultat efter finansnetto	183	159	24	186	68
Kassaflöde före nyproduktion/konv./solel samt reavinster	363	363	0	333	460

Driftkostnader	Prognos 3 2019 mkr	Prognos 2 2019 mkr	Avvikelse P3/P2 mkr	Budget 2019 mkr	Utfall 2018 mkr
Värme	-171	-174	3	-181	-175
El	-54	-50	-4	-47	-47
Vatten	-72	-71	-1	-71	-68
Avfall	-59	-59	0	-59	-55
Summa taxebundet	-356	-354	-2	-358	-345
Fastighetsskötsel	-207	-207	0	-210	-203
Reparationer	-113	-110	-3	-108	-112
Driftadministration	-156	-162	6	-155	-153
Övriga driftkostnader	-58	-49	-9	-35	-48
Summa driftkostnader exkl taxebundet	-534	-528	-6	-508	-516
Summa driftkostnader	-890	-882	-8	-866	-861

Investeringar	Prognos 3 2019 mkr	Prognos 2 2019 mkr	Avvikelse P3/P2 mkr	Budget 2019 mkr	Utfall 2018 mkr
Förvärv mark	-136	-35	-101	-24	-20
Nyproduktion	-820	-873	53	-947	-566
Konvertering av lokaler till lägenheter	-42	-29	-13	-27	-5
Investeringar i befintligt bestånd	-434	-439	5	-408	-214
Investering i solel	-8	-12	4	-10	0
Inventarier och immateriella anläggningstillgångar	-6	-5	-1	-4	-5
S:a Investeringar	-1 446	-1 393	-53	-1 420	-810

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd	Prognos 3 2019 mkr	Prognos 2 2019 mkr	Avvikelse P3/P2 mkr	Budget 2019 mkr	Utfall 2018 mkr
Underhåll	-317	-320	3	-380	-391
Investeringar befintligt bestånd	-434	-439	5	-408	-214
S:a Underhåll och investeringar i befintligt bestånd	-751	-759	8	-788	-605

Balansräkning mkr	Prognos 3 2019-12-31	Prognos 2 2019-12-31	Budget 2019-12-31	Utfall 2018-12-31
<i>Tillgångar</i>				
Anläggningstillgångar	13 616	13 535	13 673	12 763
Omsättningstillgångar	69	69	86	90
S:a Tillgångar	13 685	13 604	13 759	12 853
<i>Eget kapital och skulder</i>				
Eget kapital	4 947	4 923	4 973	4 764
Obeskattade reserver	124	124	146	124
Avsättningar	604	614	686	614
Skulder	8 010	7 943	7 956	7 351
S:a eget kapital och skulder	13 685	13 604	13 759	12 853

Nyckeltal	Prognos 3 2019	Prognos 2 2019	Budget 2019	Utfall 2018
Soliditet, %	36,9	36,9	37,0	37,8
Kassaflöde exkl nyproduktion, mkr	363	363	333	460
Nettoförändring av låneskuld, mkr	679	629	700	68
Genomsnittlig finansieringskostnad, %	1,47	1,53	1,53	1,62
Vakansgrad lägenheter, %	0,1	0,0	0,0	0,2
Vakansgrad lokaler, %	6,0	8,0	6,6	7,7
Lägenheter, antal	27 210	27 205	27 278	27 012
Total yta genomsnittlig, kvm	1 830 774	1 830 345	1 827 035	1 814 034
Total yta vid årets slut, kvm	1 839 915	1 840 110	1 838 407	1 821 935
Antal anställda	273	273	271	270

Kommentarer

Intäkter

Totala intäkter prognostiseras till 2 167 mkr, vilket är -1 mkr lägre än tidigare prognos, varav bostäder avviker -2,5 mkr, lokaler +1 mkr och fordonsplatser +0,5 mkr.

Årets överenskommelse med Hyresgästföreningen om 2019 års bostadshyror gav en genomsnittlig höjning på 2,4% fr o m 1 april.

Ett högre hyresbortfall för avställda lägenheter, ett något högre hyresbortfall för vakanser samt en något lägre bruttohyra på grund av senarelagd inflyttning på Tunnbindaregatan förklarar avvikelsen för bostäder om -2,5 mkr gentemot tidigare prognos.

De högre intäkterna för lokaler förklaras av en högre bruttohyra för kommersiella lokaler (B-lokaler) och de högre intäkterna för fordonsplatser av en något högre bruttohyra samt något lägre bortfall än tidigare prognos.

Förvaltningsintäkter följer tidigare prognos.



Driftkostnader

Driftkostnader prognostiseras till -890 mkr, vilket är -8 mkr högre kostnader än tidigare prognos.

Inom taxebundet avviker värme +3 mkr då perioden april-augusti varit varmare än normalt. El avviker med -4 mkr till följd av högre marknadspris än vad som antagits i tidigare prognos. VA avviker -1 mkr på grund av högre vattenförbrukning, delvis beroende på vattenläckor. Avfallshantering följer tidigare prognos.

Kostnader för fastighetsskötsel följer tidigare prognos.

Reparationskostnaderna bedöms öka med -3 mkr på grund av högre kostnader för köpta tjänster främst till följd av vattenskador.

Driftsadministration bedöms minska med +6 mkr och beror på lägre personalkostnader till följd av senarelagd rekrytering av några tjänster +2,5 mkr, lägre externa kostnader +2,5 mkr, lägre kostnader i Hjällboprojektet på grund av tidsförskjutning +1 mkr, lägre prognos för PRI-skuld +1 mkr, lägre IT-licenskostnader +0,5 mkr samt lägre aktiverbara projektledningskostnader -1,5 mkr

Övriga driftskostnader bedöms öka med -9 mkr och förklaras av högre kostnader för skador -11 mkr i kombination med lägre kostnader för boinflytande, inkasso och övrigt +2 mkr.

Fastighetsavgift/skatt

Fastighetsavgift/skatt prognostiseras till -48 mkr, vilket är -2 mkr högre än tidigare prognos och förklaras av högre taxeringsvärden i den allmänna fastighetstaxeringen 2019.

Underhåll

Underhåll uppgår till -317 mkr och är +3 mkr lägre än tidigare prognos och förklaras av tidsförskjutningar i projekt.

Avskrivningar

Avskrivningar uppgår till -443 mkr och avviker -1 mkr till följd av något högre avskrivningar och något högre kostnad för utrangering av komponent i samband med aktivering.

Centrala kostnader

Centrala kostnader prognostiseras till -46 mkr vilket är +2 mkr lägre kostnader än tidigare prognos. De lägre kostnaderna förklaras främst av den uteblivna avgiften för Boplats samt att bolaget och koncernen ej deltog i stadens kulturkalas.

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 tidigare prognos.

Finansnetto

Finansnettot prognostiseras till -93 mkr, vilket är +2 mkr lägre kostnader än tidigare prognos och förklaras av lägre räntekostnader +4 mkr samt lägre aktiverad ränta -2 mkr.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgår till 1,47%

Jämförelsestörande poster

Jämförelsestörande poster uppgår till -149 mkr och består av nedskrivningar i nyproduktionsprojekten Titteridamm -70 mkr, Mandolingatan -51 mkr, Litteraturgatan -16 mkr, Wadköpingsgatan -4 mkr, Adventsvägen +4 mkr, Makrillen +2 mkr, Beväringsgatan +1 mkr samt i ombyggnadsprojekt Skäppan -15 mkr.

Avvikelse gentemot tidigare prognos, +29 mkr, förklaras främst av lägre nedskrivningar i nyproduktionsprojekt som drivs av Framtiden Byggutvecklig +44 mkr samt tillkommande nedskrivning i ombyggnadsprojekt Skäppan -15 mkr till följd av ökade kostnader i projektet.

Investeringar

Totala investeringarna uppgår i prognos 3 till -1 446 mkr vilket är -53 mkr högre än tidigare prognos.

Förvärv av mark avser i sin helhet markköp vid Litteraturgatan. Den högre investeringen, -101 mkr, än tidigare prognos förklaras av att Poseidon köper mark som senare kommer att säljas vidare till Egnahemsbolaget i takt med deras byggstarter.

Investeringar i nyproduktion är 53 mkr lägre än tidigare prognos främst beroende på tidsförskjutningar i nyproduktionsprojekt, bland annat i projekt Mandolingatan, Titteridamm och Torpa.

Investeringar i konvertering av lokaler till lägenheter är -13 mkr högre då fler möjliga lokaler har identifierats där konvertering är möjligt.

Investeringar i befintligt bestånd är i nivå med tidigare prognos. Dock finns tidsförskjutningar i vissa projekt såsom Lövgärdet etapp 4, Näverlursgatan och Banérsgatan samt ökade kostnader i projekt Skäppan då byggnaden är i sämre skick än man förutsett vid projektering.

Investeringar i solel är något lägre än tidigare årsprognos främst beroende på tidsförskjutning i projekt Dagg- och Klimatgatan.

Investeringar i maskiner och inventarier ökar något till följd av tillkommande inköp, främst elbilar.



Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår till -751 mkr vilket motsvarar 411 kr/kvm. Den något lägre nivån jämfört med tidigare prognos, +8 mkr, är en följd av prioriteringar av projekt för att kunna nå årets kassaflödesmål.

Skulder

Totala skulder prognostiseras till 8 010 mkr vid årets slut, varav låneskulder utgör 7 425 mkr. Låneskulderna 2018-12-31 uppgick till 6 746 mkr. Prognostiserat behov av nyupplåning netto är därmed 679 mkr baserat på bedömd investeringsvolym 2019.

Antal och ytor

Antalet lägenheter prognostiseras till 27 210 vid årets slut och totalytan till 1 839 915 kvm.

229 lägenheter tillskapas totalt genom nyproduktion och konverteringar varav 128 lägenheter på Adventsvägen, 67 lägenheter på Wadköpingsgatan, 16 lägenheter på Tunnbindaregatan samt 18 lägenheter genom konvertering av lokal till lägenhet.

31 lägenheter har omklassificerats till lägenheter i lokalkontrakt, vilket gör att nettotillskottet för året blir 198 lägenheter.

Antal anställda

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

Göteborg 2019-09-19

Catharina Törnqvist
Chef Administrativ utveckling