

**RESULTAT  
NOVEMBER  
JÄMFÖRT MED  
PROGNOS 3**

<b>Resultaträkning, tkr</b>	<b>Utfall nov</b>	<b>P3 2015</b>	<b>förändr tkr</b>
<b>Hyresintäkter</b>	174 537	174 964	-427
<b>Förvaltningsintäkter</b>	4 148	3 673	475
	<b>178 685</b>	<b>178 637</b>	<b>48</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Värme	-18 915	-19 720	805
Elström	-9 909	-10 235	326
Vatten & Avlopp	-7 688	-7 333	-355
Renhållning	-4 895	-4 678	-217
Reparationer	-10 352	-10 452	100
Fastighetsskötsel	-17 622	-18 126	504
Driftadministration	-11 398	-11 873	475
Övrigt	-4 879	-5 625	746
<b>Delsumma driftkostnader</b>	<b>-85 658</b>	<b>-88 042</b>	<b>2 384</b>
<b>Fastighetsskatt</b>	<b>-3 049</b>	<b>-3 049</b>	<b>0</b>
<b>Underhållskostnader</b>	<b>-27 311</b>	<b>-33 000</b>	<b>5 689</b>
	<b>-116 018</b>	<b>-124 091</b>	<b>8 073</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>62 667</b>	<b>54 546</b>	<b>8 121</b>
<b>Avskrivning i förvaltning</b>	<b>-17 269</b>	<b>-17 277</b>	<b>8</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>45 398</b>	<b>37 269</b>	<b>8 129</b>
<b>Centrala kostnader</b>	<b>-7 280</b>	<b>-7 214</b>	<b>-66</b>
<b>Övriga rörelsekostnader</b>	<b>-5 996</b>	<b>-6 624</b>	<b>628</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>32 122</b>	<b>23 431</b>	<b>8 691</b>
<b>Finansnetto</b>	<b>-6 598</b>	<b>-6 573</b>	<b>-25</b>
<b>Resultat före disp o skatt</b>	<b>25 524</b>	<b>16 858</b>	<b>8 666</b>
<b>Fastighetsresultatet</b>	<b>78 085</b>	<b>75 067</b>	<b>3 018</b>

Rubriker	Avvikelser i belopp med tkr	Förklaring till avvikelserna
		Resultat före skatt +25,5 mnkr jämfört med P3 +16,9 mnkr, en avvikelse på +8,7 mnkr. Fastighetsresultat 78,1 mnkr jämfört med P3 75,1 mnkr, en avvikelse på 3,0 mnkr. Skillnaden beror på lägre totala driftskostnader (+2,4 mnkr) samt lägre övriga rörelsekostnader (+0,6 mnkr). Planerat underhåll är lägre pga förskjutning i tid (+5,7 mnkr). 11 st avställda lägenheter pga ombyggnation samt 21 st uppsagda (totalt 193 under året). 1759 kvm outhyrda lokaler, 2909 kvm avställda lokaler pga ombyggnation samt 117 kvm avställda pga reparation. Vakanskostnad för lokaler är 1,6 mnkr samt 1,5 mnkr för avställda lokaler. Outhyrda p-platser är 0,7 mnkr och beror främst på avställda fordonsplatser pga renoveringsarbete i centrum garaget. Hyresbortfall för avställda lägenheter är 0,3 mnkr. Pågående investeringsprojekt: renovering av Centrum garaget etapp 3 (totalt 4 etapper och hela projektet beräknas vara klart juni 2017), Solhus 2 Växthus samt Muskot 10 seniorlägenheter. Fönster västra Gårdsten aktiveras enligt K3 och upparbetad kostnad per 30/11 är 6,2 mnkr.
Hyresintäkter	-427	Lägre intäkter IMD (-205 tkr), lägre intäkter P-aut (-125 tkr), högre hyresbortfall lokaler (-97 tkr).
Förvaltningsintäkter	475	Ersättn ungdomslöner SDF +140 tkr, Fakt VD kostn. Egnahemsbolaget +210 tkr samt ökad fakt till hg.
<b>Summa intäkter</b>	<b>48</b>	
<b>Driftskostnader</b>		
Värme	805	Lägre värmekostn än beräknat i november pga mild vinter.
El o gas	326	
VA	-355	
Avfall	-217	
Fastighetsskötsel	504	Lägre kostn. snöröjning ( 602 tkr)
Reparationer	100	
Driftsadministration	475	Lägre kostn. IT-support (90 tkr) samt lägre totala personalkostn.
Övr driftskostnader	746	Högre kundförluster (-330 tkr), lägre kostn hyresgästaktiviteter (+300 tkr), högre juridikkostnader (-70 tkr), lägre kostn. service/tömning P-automater (+260 tkr), lägre bredbandskostn. (+280 tkr) samt lägre försäkringskostn. (+300 tkr).
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>2 384</b>	
<b>Fastighetsskatt</b>	<b>0</b>	
<b>Underhåll</b>	<b>5 689</b>	Förskjutning i tid (Ettapp 2 fogning, hissunderhåll, lokaler västra, tvättmaskiner västra).
<b>Avskrivningar</b>	<b>8</b>	
<b>Bruttoresultat</b>	<b>8 129</b>	
<b>Centrala kostn inkl avskrivningar</b>	<b>-66</b>	
<b>Jämförelsestörande intäkter</b>	<b>0</b>	
<b>Jämförelsestörande kostnader</b>	<b>0</b>	
<b>Övr rörelseintäkter</b>	<b>0</b>	
<b>Övr rörelsekostnader</b>	<b>628</b>	Lägre totala kostn miljöinformatörer (300 tkr), lägre utveckl.kostn VD (150 tkr), lägre kostn Trygghetsgruppen (50 tkr), Gårdstensbyrån (40 tkr) samt ungdomsarbeten (ca 60 tkr).
<b>Rörelseresultat</b>	<b>8 691</b>	
<b>Finansnetto</b>	<b>-24</b>	
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>8 667</b>	