

aug-16

<b>Resultaträkning, tkr</b>	<b>Utfall aug</b>	<b>P2 2016</b>	<b>förändr tkr</b>
<b>Hysesintäkter</b>	128 240	128 400	-160
<b>Förvaltningsintäkter</b>	3 258	3 159	99
	<b>131 498</b>	<b>131 559</b>	<b>-61</b>
<b>Driftkostnader</b>			
Värme	-15 580	-15 086	-494
Elström	-6 982	-7 310	328
Vatten & Avlopp	-5 882	-5 625	-257
Renhållning	-3 886	-3 600	-286
Reparationer	-6 848	-7 683	835
Fastighetsskötsel	-13 582	-13 194	-388
Driftadministration	-8 761	-9 110	349
Övrigt	-3 031	-3 750	719
<b>Delsumma driftkostnader</b>	<b>-64 552</b>	<b>-65 358</b>	<b>806</b>
<b>Fastighetsskatt</b>	<b>-2 814</b>	<b>-2 217</b>	<b>-597</b>
<b>Underhållskostnader</b>	<b>-13 796</b>	<b>-19 000</b>	<b>5 204</b>
	<b>-81 162</b>	<b>-86 575</b>	<b>5 413</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>50 336</b>	<b>44 984</b>	<b>5 352</b>
<b>Avskrivning i förvaltning</b>	<b>-12 315</b>	<b>-13 191</b>	<b>876</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>38 021</b>	<b>31 793</b>	<b>6 228</b>
<b>Centrala kostnader</b>	<b>-5 265</b>	<b>-5 317</b>	<b>52</b>
<b>Övriga rörelsekostnader</b>	<b>-5 573</b>	<b>-4 929</b>	<b>-644</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>27 183</b>	<b>21 547</b>	<b>5 636</b>
<b>Finansnetto</b>	<b>-4 420</b>	<b>-4 376</b>	<b>-44</b>
<b>Resultat före disp o skatt</b>	<b>22 763</b>	<b>17 171</b>	<b>5 592</b>
<b>Fastighetsresultatet</b>	<b>54 331</b>	<b>54 775</b>	<b>-444</b>

KOMD #NAMN?

B475 #NAMN?

1608 AC

## Sammanfattning/uppsummering:

Avvikelser på +/- 400 tkr på resp rad kommenteras och orsak anges  
Skriv i ljusgrå fält

Resultat före skatt 22,8 mnkr jämfört med P2 17,2 mnkr, en avvikelse på +5,6 mnkr. Fastighetsresultat 54,3 mnkr jämfört med 54,8 mnkr i P2, avvikelsen är -0,5 mnkr. Skillnaden beror på något högre intäkter (Högre IMD intäkter mot prognos). När det gäller driftskostnaderna är värmekostnaderna högre än i prognosen -0,5 mnkr, se kommentarer här nedan. Även vatten, renhållning och fastighetsskötsel är högre än prognos. Reparationer, el, driftadm. samt övriga driftskostnader är lägre än prognosen (+0,8 mnkr för reparationer samt 0,7 för övrigt). Nya taxeringsvärden har skickats ut från skatteverket och därmed har fastighetsskatten justerats ackumulerat från januari (en ökning med -0,6 mnkr). Underhållskostnaderna är 5,2 mnkr lägre än prognos pga förskjutning i tid. . 1909 kvm vakanta lokaler, 2624 kvm avställda pga ombyggnation BmSS och seniorlägenheter på Muskotg 10 samt 117 kvm pga reparation. Totalt bortfall lokaler (inkl hyresrabatt) är 2,4 mnkr. Hyresbortfall pga avställda lägenheter (ombyggnationen som ovan) är 0,3 mnkr. Ingen outhyrd lägenhet per 31/8 men 2 st avställda pga ombyggnationen. Hyresbortfall p-platser är totalt 0,6 mnkr, större delen pga ombyggnation i garaget vid Gärdstens centrum. Pågående investeringsprojekt är; Ombyggnationen BmSS / seniorboende ( upparbetat 35,7 mnkr per 31 aug 2016). Beräknas klart i sept 2016 - total kostnad 36,5 mnkr vid färdigställande. Garaget i centrum etapp 3 ( upparbetat 9,0 mnkr per 31/8 - etapp 1+2 är klara, totalt 27,7 mnkr). Beräknas vara klart i juni 2017 med alla 4 etapper. Beräknad totalkostnad 48 mnkr. Solhus 2 Växthus upparbetat per 31/8 4,1 mnkr, Solhus 4 solceller samt fönsterbyten norra Gärdsten, upparbetat ca 0,1 mnkr. P-platser Muskot upparbetat 0,2 mnkr. Fönster västra aktiverades i augusti - 3,3 mnkr har redovisats som investering enligt K3.

Rubriker	Avvikelser i belopp med tkr	Förklaring till avvikelserna
Hyresintäkter	-160	Högre intäkter IMD +177 tkr mot P2. Lägre intäkter P-automater -52 tkr Högre bortfall lokaler (ombyggn + bruttointäkter) -291 tkr
Förvaltningsintäkter	99	
<b>Summa intäkter</b>	<b>-61</b>	
<b>Driftskostnader</b>		
Värme	-494	Högre förbrukning jämfört med föreg år - 873 MWh. (21 523 MWh i år mot 20 650 föreg år). Följande månader har en ökad förbrukning; januari-april + aug totalt -1887 MWh. Följande månader har en minskad förbrukning; maj-juli, totalt +1014 MWh
El o gas	328	
VA	-257	
Avfall	-286	
Fastighetsskötsel	-388	Högre kostn serviceavtal -80 tkr, våghållning -300 tkr.
Reparationer	835	Lägre kostnader för löpande underhåll tjänster jämf mot föreg år +340 tkr, reparation IMD +150 tkr, vandalisering +100. Periodisering.
Driftsadministration	349	
Övr driftskostnader	719	Lägre försäkr.kostn +130 tkr, lägre kostn bredbands abonnemang samt drift totalt +200 tkr, inga service kostn p-automater +160 tkr, högre hyresförluster -90 tkr, lägre kundförluster +130 tkr, högre juridik.kostn -60 tkr, lägre hg aktivitetskostn +250.
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>806</b>	
<b>Fastighetsskatt</b>	<b>-597</b>	Nya taxeringsvärden för 2016 (skickades ut i juni)
<b>Underhåll</b>	<b>5 204</b>	Förskjutning i tid på följande projekt; Mark & gårdar Norra, "Hitta rätt direkt" ungdomsprojekt, Relaining, P-hus kanel & Lokaler Västra samt Hel & Ren.
<b>Avskrivningar</b>	<b>876</b>	Fördröjning av garageprojektet etapp 3 ( i prognos utranteringskostn 761 samt avskrivningar ca 50 tkr).
<b>Bruttoresultat</b>	<b>6 228</b>	
Centrala kostn inkl avskrivningar	52	
Jämförelsestörande intäkter	0	
Jämförelsestörande kostnader	0	
Övr rörelseintäkter	0	
Övr rörelsekostnader	-644	Högre kostn. Trygghetsgruppen (bevakning, utbildning) 498 tkr samt högre kostn. Ungdomsarbeten (sommarringbare) 162 tkr
<b>Rörelseresultat</b>	<b>5 636</b>	
<b>Finansnetto</b>	<b>-44</b>	
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>5 592</b>	
<b>INVESTERINGSUPPFÖLJNING</b>	<b>Avvikelser i belopp med tkr</b>	Avvikelser på +/- 10 000 tkr på resp rad kommenteras och orsak anges Skriv i ljusgrå fält
Förvärv F1700	0	
Nyproduktion F1710	0	
Bef bestånd (Ombyggn+tillägg) F1720, 725	10 323	Förskjutning av följande projekt; Garaget etapp 3, Solhus2 växthus, Fönster Norra, Solhus4 solceller.
Övriga investeringar F1740, 745, 750	-310	Ny hemsida (högre kostn än prognos)
S:a Investeringar F1760	10 013	
<b>Underhåll o investering i befintligt bestånd</b>	<b>15 527</b>	

# BALANSRÄKNING DELÅR AUG 2016

Belopp i tkr

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Immateriella anläggningstillgångar

2 043

1 498

#### Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

471 817

478 489

Markanläggningar

12 451

13 219

Bredbandsnät byggnad

8 968

9 351

Inventarier

2 160

2 290

Inventarier bredband

8 967

9 350

Pågående projekt

49 185

16 807

#### Summa

553 548

529 506

#### Finansiella anläggningstillgångar

47 936

49 646

#### Summa anläggningstillgångar

603 527

580 650

#### Omsättningstillgångar

27 833

49 505

### SUMMA TILLGÅNGAR

631 360

630 155



## Kommentar Balansräkning Delår Aug 2016

### Tillgångar

Balansomslutningen ökar med 1,2 mnkr

Anläggningstillg. ökar med 24,6 mnkr. Inköp gjorda för perioden jan-aug uppgår till 36,9 mnkr och avskrivningar 12,3 mnkr.

Inkluderat i anläggningstillgångar är Pågående projekt som ökar med 32,4 mnkr.

Upparbetad kostnad perioden jan-aug är följande; Centrum Garaget 6,0 mnkr, Muskot 10 Seniorlägenheter/BmSS 22,4 mnkr, Solhus2 Växthus 3,7 mnkr samt övriga projekt totalt 0,3 mnkr. Projektet Fönster Västra avslutades i augusti och landade på 3,3 mnkr för år 2016. Under 2015 aktiverades 6,8 mnkr på samma projekt.

Uppskjuten skattefordran minskar med 1,7 mnkr

Omsättningstillgångar minskar med 21,7 mnkr, varav fordran till moderbolaget minskar med 18,7 mnkr.

Skattefordran minskar med 1,2 mnkr.

## BALANSRÄKNING DELÅR AUG 2016

Belopp i tkr

### EGET KAPITAL O ÖVR SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital

Reservfond

Balanserat resultat

Årets resultat

**Summa eget kapital**

**Obeskattade reserver**

Periodiseringsfond

Ack avskrivningar utöver plan

**Summa obeskattade reserver**

**Avsättningar**

Övriga avsättningar

**Låneskulder, räntebärande**

Skulder till moderbolaget

Övriga rörelseskulder, ej räntebärande

**S:A EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**2016-08-31**

**2015-12-31**

1 000

1 000

200

200

259 187

251 632

17 691

20 815

**278 078**

**273 647**

400

400

17 261

17 261

**17 661**

**17 661**

0

0

300 000

300 000

35 621

38 847

**631 360**

**630 155**

## **Kommentar Balansräkning Delår Aug 2016**

### **Skulder**

Balansomslutningen ökar med 1,2 mnkr

Eget kapital ökar med 4,4 mnkr. Utdelning -13,3 samt årets resultat +17,7 är skillnaden.

Övriga rörelseskulder, ej räntebärande minskar med 3,2 mnkr.

Minskade externa leverantörsskulder med 4,2 per 31 augusti.

Ökade skatteskulder 2 mnkr.

<b><u>Lånebild</u></b>			
<b><u>31 aug 2016</u></b>			
<b><u>Belopp i Tkr</u></b>	<b><u>Belopp</u></b>	<b><u>Ränta tkr</u></b>	<b><u>Aktuell snittränta</u></b>
Lån moderbolag	300 000	-754	
Utnyttjad kredit KVK konto	0	0	
Ränteintäkt KVK konto vid +saldo		1	
Swapkostnader (via MB)		-3 557	
<b>Total lånebild per 31/8-16:</b>	<b>300 000</b>		
<b>S:a Räntekostn per 31/8-16:</b>		<b>-4 311</b>	<b>2,4%</b>
<b>KVK avgift (ej räntekostn):</b>		<b>-96</b>	