

Resultaträkning tkr	BDG 2017	P3 2016	tkr	%	BDG Kr/kvm
Hyresintäkter	199 152	194 089	5 063		910
Förvaltningsintäkter	3 918	4 615	-697		18
	203 070	198 704	4 366	2%	928
Driftkostnader					
Värme	-23 510	-23 500	-10	0%	-107
Elström	-11 000	-11 500	500	-4%	-50
Vatten & Avlopp	-8 800	-8 400	-400	5%	-40
Renhållning	-5 600	-5 400	-200	4%	-26
Fastighetsskötsel	-21 044	-20 410	-634	3%	-96
Reparationer	-11 200	-11 200	0	0%	-51
Driftadministration	-14 081	-13 900	-181	1%	-64
Övrigt	-5 349	-5 424	75	-1%	-24
Total driftskostnad	-100 584	-99 734	-850		-460
Fastighetsskatt	-4 221	-4 221	0	0%	-19
Superdriftsöverskott	98 265	94 749	3 516	4%	449
Underhållskostnader	-30 000	-32 650	2 650	-8%	-137
Driftnetto	68 265	62 099			
Avskrivning i förvaltning	-20 857	-19 638	-1 219	6%	
Bruttoresultat	47 408	42 461			
Centrala kostnader	-7 808	-7 976	168	-2%	-36
Övriga rörelsekostnader	-9 245	-8 098	-1 147	14%	-42
Rörelseresultat	30 355	26 387			
Finansnetto	-5 070	-6 434	1 364	-21%	
Res f boksl disp o skatt	25 285	19 953	5 332		
Fastighetsresultat inkl övr kostn	82 805	80 231	2 574	3%	
Krav	87 000	84 000			

Resultaträkning tkr	BDG 2017	P3 2016	tkr	%	BDG Kr/kvm	Krav 2017
Hysesintäkter	199 152	194 089	5 063		910	916
Förvaltningsintäkter	3 918	4 615	-697		18	22
	203 070	198 704	4 366	2%	928	938
Driftkostnader	-100 584	-99 734	-850	1%	-460	-459
Fastighetsskatt	-4 221	-4 221	0	0%	-19	-15
Superdriftsöverskott	98 265	94 749		4%	449	463
Underhållskostnader	-30 000	-32 650	2 650	-8%	-137	
Driftnetto	68 265	62 099		10%		
Avskrivning i förvaltning	-20 857	-19 638	-1 219	6%		
Bruttoresultat	47 408	42 461				
Centrala kostnader	-7 808	-7 976	168	-2%	-36	-30
Övriga rörelsekostnader	-9 245	-8 098	-1 147	14%	-42	-34
Rörelseresultat	30 355	26 387				
Finansnetto	-5 070	-6 434	1 364	-21%		
Res f boksl disp o skatt	25 285	19 953	5 332			
Fastighetsresultat inkl övr kostn	82 805	80 231	2 574	3%	378	399
Krav 87 mnkr 2017, 84 mnkr 2016	87 000	84 000				

KOMD #NAMN?
 B475 #NAMN?
 1712 BU

Sammanfattning/uppsummering:

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

Rubriker	Avvikelser i belopp med tkr	Förklaring till avvikelserna
		Resultat BDG2017 före skatt är 25,3 mnkr i jämförelse med P3 2016 20,0 mnkr. En avvikelse på 5,3 mnkr. Fastighetsresultatet är 82,8 mnkr mot 80,2 mnkr i P3, en avvikelse på 2,6 mnkr. nedan). Ökade hyresintäkter till följd av ombyggnationen på Muskot 10. 18 nya seniorlägenheter samt 8st BmSS bostäder. Hyresjusteringen är beräknad till 1% från 1/1-2017. Lägre bortfall för bostäder och lokaler då ombyggnationen är klar hösten 2016. Även lägre bortfall för Pplatser när etapp 4, centrum garaget är klart juni 2017. Driftskostnaderna ökar totalt med -0,8 mnkr (se kommentarer nedan). Underhållskostnaderna ligger i linje med BDG2016, avvikelserna mot P3 är 2,6 mnkr, det extra tillskottet för relining som gjordes hösten 2016. Trygghetsgruppens kostnader har ökat då man har räknat med ökade bevakningskostnader i form av extra personal (1,5 person) och samma gäller för Gärdstensbyrån som har tillsatt en projektanställd för Hälsoprojektet 2017 (riktat mot våra hyresgäster). Investeringar under 2017; Garaget etapp 4 (beräknas helt klart i juni 2017) ca 6,4 mnkr, Fönsterbyten i Norra Gärdsten 11,0 mnkr, parkeringar Kaneltorget 1,5 mnkr, Solhus 4 solceller 4,0 mnkr. Samtliga projekt beräknas klara under året. Inga vakanta lägenheter förväntas, dock 1 avställd på 65 kvm pga ombyggnation. Vakanta lokaler beräknas vara ungefär detsamma som i P3, ca 1900 kvm. 138 st parkeringsplatser kommer att vara avställda pga ombyggnationen i garaget fram till juni (6 månader).
Hyresintäkter	5 063	Intäkter för seniorläg/BmSS +1067 tkr, hyresjustering +1715 tkr, ökade intäkter Pplatser 465 tkr, lokaler +65 tkr samt minskat bortfall (ombyggnation seniorläg/BmSS färdigställt 2016 samt Garaget klart juli 2017) +1751 tkr.
Förvaltningsintäkter	-697	Ingen koncernfakt för tf VD.
Summa intäkter	4 366	
Driftskostnader		
Värme	-10	Normalårskorrigerad uträkning - totalt 34532 MWh för helår
El o gas	500	Normalårskorrigerad uträkning - totalt 9288 MWh för helår
VA	-400	Ökad förbrukning under hela 2016 - på årsbasis ca -400 tkr
Avfall	-200	Ökade avfallskostnader genomgående under 2016
Fastighetsskötsel	-634	Avtalsjustering löner 2017 (HC) -271 tkr, våghållning -300 tkr samt övrigt -63 tkr.
Reparationer	0	
Driftsadministration	-181	Avtalsjustering löner 2017 (exkl HC, TG, Gärdstensbyrån, Centrala kostn) 243 tkr, justeringar åt olika håll -62 tkr.
Övr driftskostnader	75	Lägre försäkringskostnader 69 tkr
Summa driftskostnader	-850	
Fastighetsskatt	0	
Underhåll	2 650	Relining beräknas vara klar under 2016 (extra tillskott hösten 2016)
Avskrivningar	-1 219	Nyinvesteringar; Muskot 10 Seniorläg/BmSS, garaget etapp 3+4, Pplatser Muskotgatan, GB nya hemsida, fönster västra Gärdsten.
Bruttoresultat	4 947	
Centrala kostn inkl avskrivningar	168	Ej skattejurist koncern 78 tkr, lägre juridikkostn 50 tkr, ökade reklam & PR kostn -100 tkr samt lägre personalkostn (inkl sociala) 142 tkr.
Jämförelsestörande intäkter	0	
Jämförelsestörande kostnader	0	
Övr rörelseintäkter	0	
Övr rörelsekostnader	-1 147	Ökade kostnader Trygghetsgruppen totalt -750 tkr extra bevakning/personal 1,5 person (ca 480 tkr), avtalsjustering löner 2017 samt övriga kringkostnader. Ökade kostnader Gärdstensbyrån totalt -600 tkr, varav 500 tkr avser projektanställd till hälsoprojektet 2017. Resterande är avtalsjustering samt kringkostnader. Justering ungdomslöner 200 tkr mot P3 (samma total som BDG2016).
Rörelseresultat	3 968	
Finansnetto	1 364	Lägre snittränta lån MB 1,91% i BDG 2017 mot 2,26% i P3 2016
Resultat efter finansnetto	5 332	
INVESTERINGSUPPFÖLJNING	Avvikelser i belopp med tkr	Avvikelser på +/- 10 000 tkr på resp rad kommenteras och orsak anges Skriv i ljusgrå fält
Förvärv FI700	0	
Nyproduktion FI710	0	
Bef bestånd (Ombyggn+ tillägg) FI720, 725	23 288	Färre investeringsprojekt under 2017 (stora investeringar 2016; Muskot 10 seniorläg/BmSS samt Garaget).
Övriga investeringar FI740, 745, 750	1 200	Ny hemsida GB i P3 2016.
S:a Investeringar FI760	24 488	
Underhåll o investering i befintligt bestånd	25 938	

BALANSRÄKNING BUDGET 2017

Tillgångar	* UB 2016	Årets förändring	UB 2017
Belopp i tkr	2016-12-31		BDG 2017
Immateriella tillgångar	2 012	- 852	1 160
Markanläggningar	12 867	-1 166	11 701
Förvaltningsfastigheter	521 720	6 135	527 855
Bredband mark	8 777	- 574	8 203
Inventarier	2 299	- 187	2 112
Inventarie bredband	8 773	- 583	8 190
Pågående nyanläggningar	3 036	0	3 036
S:a anl tillg	557 472	3 625	561 097
Fin anl tillg			
Uppskjutna skattefordringar mm	46 146	-2 500	43 646
S:a fin anl tillg	46 146	-2 500	43 646
Kortfr fordr			
Kundfordringar	2 100	3 000	5 100
Fordringar hos koncernföretag	27 717	4 283	32 000
Övriga fordringar	1 000	5 000	6 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 000	4 329	5 329
S:a kortfr fordr	31 817	16 612	48 429
Kassa och bank	1	0	1
SUMMA TILLGÅNGAR	637 448	16 885	654 333

* Beräknad utgående balans enligt P3 2016

BALANSRÄKNING BUDGET 2017

Skulder	* UB 2016	Årets	UB 2017
Belopp i tkr	2016-12-31	förändring	BDG 2017
Eget kapital			
Aktiekapital	1 000		1 000
Reservfond	200		200
S:a bundet EK	1 200		1 200
Balanserat resultat	272 447	6 693	279 140
ber utdeln	-13 260	13 260	
Årets resultat	19 953	5 332	25 285
S:a fritt EK	279 140	25 285	304 425
S:a Totalt Eget Kapital	280 340	25 285	305 625
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	400	0	400
Ack avskrivn utöver plan	17 261	0	17 261
	17 661	0	17 661
Upplåning moder	300 000	0	300 000
Leverantörsskulder	16 165	-2 000	14 165
Skulder koncernföretag	495	100	595
Övriga skulder	22 787	-6 500	16 287
SUMMA SKULER	637 448	16 885	654 333

Soliditet

46,71%

* Beräknad utgående balans enligt P3 2016

Kommentar Balansräkning BDG 2017

Tillgångar

Balansomslutning ökar med 16,9 mnkr

Anläggningstillg. ökar med 2,8 mnkr. Investeringar 23,7 mnkr samt avskrivningar -20,9 mnkr
pågående projekt aktiveras med -22,9 mnkr samt beräknad nyinvestering 22,9 mnkr

***Pågående projekt: Garage Centrum etapp 4, Fönsterbyte Norra (aktiveras enl K3),
Solhus 4 solceller, parkeringar Kaneltorget.***

Uppskjuten skattefordran minskar med 2,5 mnkr

Kundfordringar ökar med 3 mnkr

Fordringar hos koncernen ökar med 4,3 mnkr

Övriga fordringar ökar med 5 mnkr

Förutbetalda kostn/upplupna intäkter ökar med 4,3 mnkr

Kommentar Balansräkning BDG 2017

Skulder

Balansomslutning ökar med 16,9 mnkr

Eget kapital ökar vid årsskiftet med årets resultat 25,3 mnkr

Upplåning moderbolaget oförändrat

Leverantörsskulder minskar med 2 mnkr

Skulder till koncernföretag ökar med 0,1 mnkr

Övriga skulder (inkl.upplupna) minskar med 6,5 mnkr

Finansiering

Total beräknad ränta för lån mot moderbolaget är i snitt 0,421 mnkr för 2017. Beräknad snittränta enligt koncerndirektiv. Läneskuld 300 mnkr.

Investeringar

Fastighetsinvesteringar beräknas till 22,9 mnkr. Består av ombyggnation centrum garaget 6:3 (del av etapp 4), ca 6,4 mnkr, Fönster Norra (vi fortsätter med fönsterbyten i norra Gårdsten) 11 mnkr, Solhus 4 solceller, ca 4,0 mnkr samt parkeringar Kaneltorget 1,5 mnkr.

Övriga inventarier beräknas kosta 0,8 mnkr totalt.