

Utfall 2016-08-31

RESULTATRÄKNING	Utfall 2016-08-31	Prognos 2 2016-08-31	Avvikelse Utfall/P2
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	848 419	846 543	1 876
Förvaltningsintäkter	12 338	13 072	-734
	860 757	859 615	1 142
Kostnader i fastighetsförvaltning			
Driftkostnader	-355 146	-359 338	4 192
Underhållskostnader	-169 731	-197 409	27 678
Fastighetsskatt	-17 064	-16 705	-359
Avskrivningar i förvaltningen	-124 916	-126 105	1 189
	-666 857	-699 557	32 700
Bruttoresultat	193 900	160 058	33 842
Centrala kostnader	-21 520	-20 574	-946
Övriga rörelseintäkter	2 206	945	1 261
Övriga rörelsekostnader	-11	0	-11
Jämförelsestörande kostnad	-30 712	0	-30 712
Rörelseresultat	143 863	140 429	3 434
Finansnetto	-52 866	-55 614	2 748
Resultat efter finansiella poster	90 997	84 815	6 182

Kommentarer till utfall 2016-08-31

Resultatet efter finansnetto uppgår till 91,0 mnkr vilket är 6,2 mnkr högre än i prognos 2.

Hysesintäkterna är +1,9 mnkr jämfört med prognos 2, vilket är hänförligt till högre bruttointäkter efter geografisk samordning. Förvaltningsintäkter avviker -0,7 mnkr vilket främst beror på att vissa poster inte faller ut jämnt över året.

Driftkostnaderna är +4,2 mnkr jämfört med prognos 2. Fastighetsskötseln avviker +0,5 mnkr beroende på färre inköp av material och tjänster. Även reparationer avviker +0,5 mnkr beroende på lägre kostnader under semesterperioden. Driftadministrationen avviker +2,2 mnkr. Detta är främst beroende på lägre personal- och IT-kostnader, vilket delvis är en periodiseringseffekt. Övriga driftkostnader avviker +1,3 mnkr. Försäkringsskadorna avviker negativt men vägs upp av lägre utfall på flera andra poster.

Underhållet är +27,7 mnkr jämfört med prognos 2. Projekten avviker +18,2 mnkr, vilket till största delen förklaras av att ett antal fasadprojekt samt radon- och stamprojekt på Merkuriusgatan blivit förskjutna. Detta beroende på överprövade upphandlingar. Distriktens underhåll avviker +9,5 mnkr, vilket delvis beror på lägre kostnadsnivå i juli och augusti. Bolaget har tagit höjd för ökad kostnadsnivå beroende på ny modell för inre underhåll som infördes 1 april. Vi ser hittills inte ökade kostnader i den omfattningen.

Avskrivningar är 1,2 mnkr lägre än antaget i prognos 2. Avskrivningarna kommer att öka under året.

Centrala kostnader avviker med -1,0 mnkr, vilket beror på högre kostnader för Framtidens Byggutveckling.

Övriga rörelseintäkter avviker +1,3 mnkr jämfört med prognos 2. Detta är hänförligt till försäljning av mark.

Jämförelsestörande kostnad uppgår till -30,7 mnkr och är hänförlig till reaförlust i samband med geografisk samordning.

Finansnettot avviker +2,7 mnkr. Avvikelsen är hänförlig till lägre räntekostnader på befintliga lån samt lägre upplåning än antaget i prognos 2.

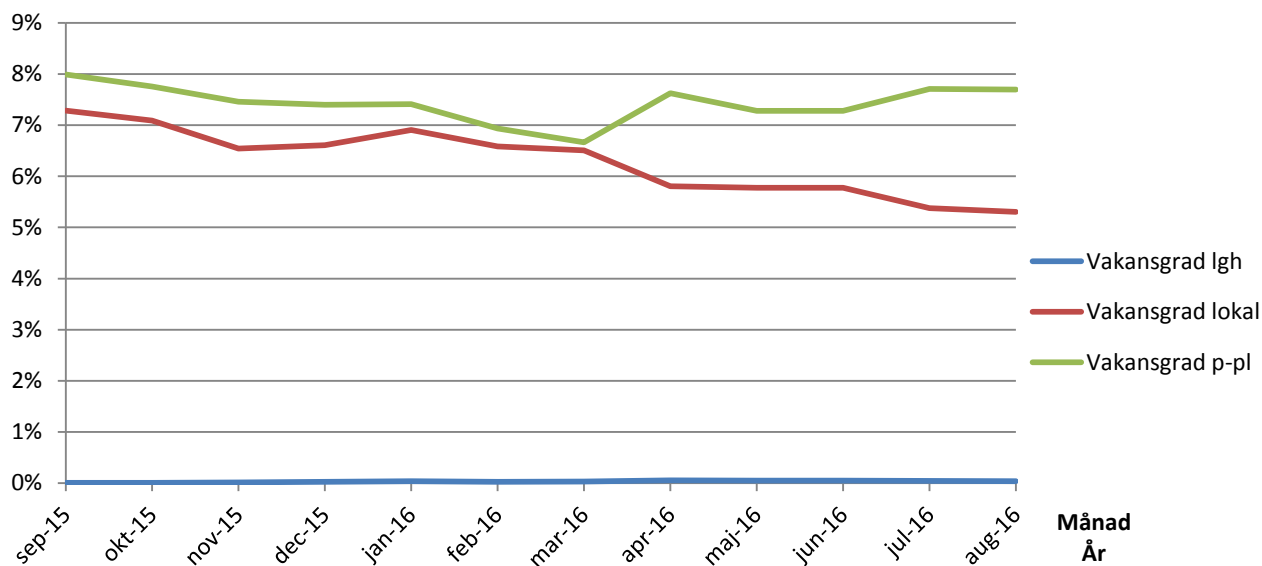
Vakanta lägenheter uppgår per sista augusti till 7 st. Uppsagda lägenheter under augusti uppgår till 157 st. Antalet avhysningar under perioden januari - augusti uppgår till 11 st, varav 0 st barnfamiljer.

Vakanser

Antal		jan	feb	mars	apr	maj	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec
Vakanta lgh	2016	7	5	6	10	9	8	8	7				
	2015	7	7	12	10	9	5	3	7	1	1	2	5
Uppsagda lgh	2016	138	134	172	144	153	148	124	157				
	2015	118	142	202	152	184	169	125	115	164	183	137	139

Vakansgrad

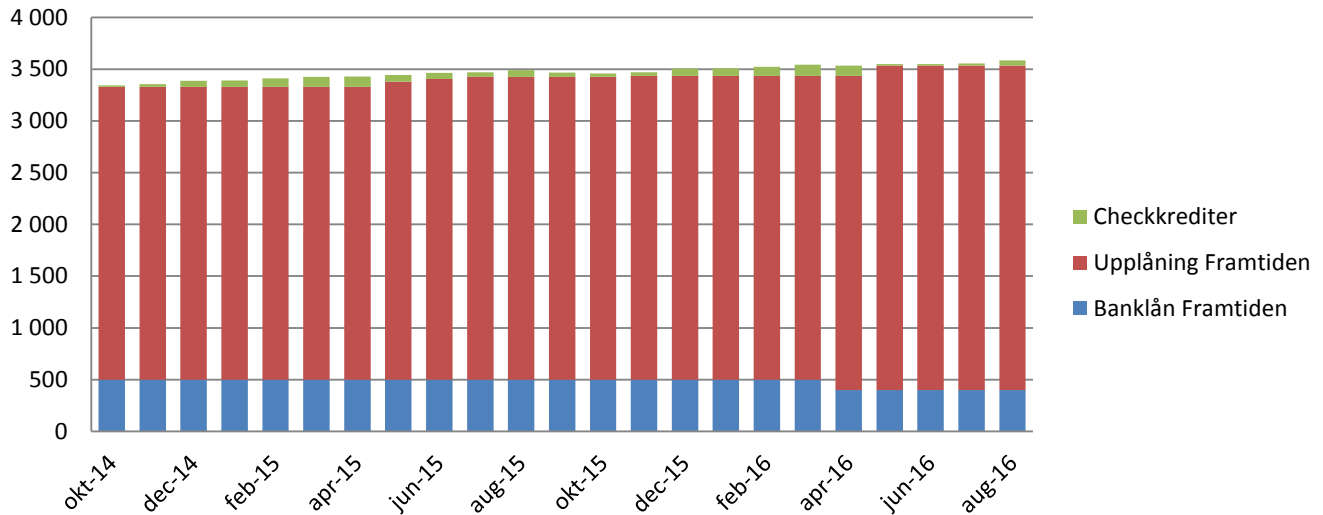
Procent



Skatteinbetalningar

2016-08-12	Debiterad preliminärskatt	4 746 kkr
2016-08-16	Arbetsgivaravgift juli 2016	2 557 kkr
2016-08-16	Avdragen skatt juli 2016	2 272 kkr
2016-08-26	Moms juli 2016	1 554 kkr
2016-08-26	Energiskatt på elkraft juli 2016	488 kkr

Lånevolym, mnkr

**Kommentar:**

Utestående lånevolym per aug 2016 är 3 553 mnkr, vilket är drygt 100 mnkr lägre än prognos. Skillnaden i utfall beror till 40 mnkr på likvid reglering för geografisk samordning men också på förskjutningar i ombyggnads- och nybyggnadsprojekt. All upplåning sker via Framtiden. Bolagets enda kvarvarande banklån har säkerställts med pantbrev av ett representativt urval av fastighetsbeståndet. Övrig upplåning är antingen upptagna mot Göteborgs stads eller Framtidens ratingbetyg. Utestående låneskuld förväntas under 2016 öka till 3 860 mnkr som en följd av flera pågående nybyggnadsprojekt. Lånen är uppdelade enligt ovanstående tabell.

Prognos lånevolym mnkr

