

## Delårsbokslut 2016-08-31

### Sammanfattning

Resultat efter finansnetto uppgår till 33 mkr per 2016-08-31, vilket är -98 mkr lägre än prognos för samma period. Utfallet inkluderar en realisationsförlust på -122 mkr till följd av geografisk samordning inom Framtiden koncernen vilket ej var medtaget i prognos.

Resultaträkning mkr	Utfall 2016-08-31	Prognos 2 2016-03-31	Avvikelse	Budget 2016-08-31
Intäkter	1 347	1 350	-3	1 357
Driftkostnader	-533	-532	-1	-529
Underhåll	-221	-245	24	-274
Fastighetsavgift/skatt	-27	-27	0	-27
<b>Driftöverskott</b>	<b>566</b>	<b>546</b>	<b>20</b>	<b>527</b>
Av- och nedskrivningar	-284	-288	4	-280
<b>Bruttoresultat</b>	<b>282</b>	<b>258</b>	<b>24</b>	<b>247</b>
Centrala kostnader	-27	-25	-2	-24
Övriga intäkter och kostnader	2	2	0	1
Jämförelsestörande poster	-122	0	-122	0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>135</b>	<b>235</b>	<b>-100</b>	<b>224</b>
Finansnetto	-102	-104	2	-100
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>33</b>	<b>131</b>	<b>-98</b>	<b>124</b>

Totala investeringarna per 2016-08-31 uppgick till 671 mkr. Ökningen jämfört med prognos beror främst på fastighetsförvärv till följd av geografisk samordning. Samtidigt har fastighetsöverlåtelser till följd av geografisk samordning gjorts, -388 mkr.

Investeringar mkr	Utfall 2016-08-31	Prognos 2 2016-08-31	Avvikelse	Budget 2016-08-31
Förvärv Geografisk samordning	287	0	287	0
Förvärv övrigt	0	50	-50	0
Nyproduktion	127	172	-45	193
Befintligt bestånd	245	252	-7	239
Inventarier och immateriella anl.tillg.	12	9	3	5
<b>S:a Investeringar</b>	<b>671</b>	<b>483</b>	<b>188</b>	<b>437</b>

Balansräkning mkr	Utfall 2016-08-31	Prognos 2 2016-12-31	Budget 2016-12-31	Utfall 2015-12-31
<i>Tillgångar</i>				
Anläggningstillgångar	12 268	12 535	12 426	12 265
Omsättningstillgångar	118	93	88	115
<b>S:a Tillgångar</b>	<b>12 386</b>	<b>12 628</b>	<b>12 514</b>	<b>12 380</b>
<i>Eget kapital och skulder</i>				
Eget kapital	4 447	4 550	4 602	4 423
Obeskattade reserver	172	172	171	172
Avsättningar	680	723	703	723
Skulder	7 087	7 183	7 038	7 062
<b>S:a eget kapital och skulder</b>	<b>12 386</b>	<b>12 628</b>	<b>12 514</b>	<b>12 380</b>

## Kommentarer

### Intäkter

Totala intäkter uppgår till 1 347 mkr per 2016-08-31, vilket är -3 mkr lägre än prognos. Avvikelsen består främst av lägre bruttohyra bostäder och lokaler till följd av geografisk samordning -5 mkr samt högre fakturering till hyresgäst på 2 mkr till följd av orsakad brandskada. Fakturan är bokad som osäker och motsvarande belopp finns som kostnad under övrig driftskostnad.

### Driftkostnader

Driftkostnader uppgår till -533 mkr, vilket är -1 mkr högre kostnader än prognos. Avvikelsen består av lägre taxebundna kostnader 1 mkr, lägre kostnader för fastighetsskötsel 2 mkr, högre reparationskostnader -1 mkr samt högre övriga driftskostnader -3 mkr. Driftadministration följer prognos.

Avvikelsen inom fastighetsskötsel beror på periodiseringseffekter. Reparationskostnaderna är högre på grund av fler utförda reparationer. Inom övrig drift är kostnader för skador och osäkra fordringar högre medan kostnader för boinflytande är lägre.

### Underhåll

Underhållskostnader uppgår till -221 mkr vilket är 24 mkr lägre än prognos. Avvikelsen beror främst på förskjutning i tid i vissa projekt inom flera distrikt, 7 mkr, samt omklassificering av kostnader inom projekt Decembergatan, 17 mkr.

### Fastighetsavgift/skatt

Fastighetsskatt uppgår till -27 mkr vilket är samma nivå som prognos.

### Av- och nedskrivningar

Avskrivningar uppgår till -284 mkr, vilket är 4 mkr lägre kostnader än tidigare prognos. Avvikelsen förklaras av lägre avskrivningar till följd av geografisk samordning 2 mkr och lägre utraneringskostnader på grund av senarelagd aktivering 2.

### Centrala kostnader

Centrala kostnader uppgår till -27 mkr, vilket är -2 mkr högre kostnader än tidigare prognos. Avvikelsen beror på högre administrationsarvode för Framtiden Byggutveckling AB.



## **Övriga intäkter och kostnader**

Övriga intäkter och kostnader uppgår till 2 mkr och följer prognos.

## **Jämförelsestörande poster**

Jämförelsestörande poster uppgår till -122 mkr och utgörs av realisationsresultat i samband med geografisk samordning. Köpeskillingen är beräknad utifrån skattemässigt restvärde och en utjämning av värdeöverföringarna kommer att ske mellan bolagen med hjälp av koncernbidrag vid årets slut.

## **Finansnetto**

Finansnettot uppgår till -102 mkr vilket är 2 mkr lägre kostnader än prognos. Avvikelsen beror på lägre kostnader till följd av negativa räntor. Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick till 2,36 % den 31 augusti.

## **Investeringar**

De totala investeringarna uppgår till 671 mkr, vilket är 188 mkr högre än prognos för perioden. Avvikelsen förklaras av förvärv geografisk samordning 287 mkr, förvärv av mark som är framflyttad jämfört med prognos -50 mkr, lägre investeringar i nyproduktion -45 mkr, lägre investeringar i befintligt bestånd -7 mkr och högre investeringar i inventarier och immateriella anläggningstillgångar 3 mkr.

## **Låneskulder**

Låneskulder uppgick 2016-08-31 till 6 681 mkr vilket är en ökning med 172 mkr sedan årsskiftet 2015-12-31.

## **Antal och ytor**

Per 2016-08-31 var antalet lägenheter 26 840, vilket är en minskning med -16 lägenheter sedan årsskiftet. 20 lägenheter har tillkommit i projekt Näverlursgatan, 1 lägenhet genom konvertering av lokal till lägenhet och -37 lägenheter avgår netto till följd av geografisk samordning.

Per 2016-08-31 var bostadsytan 1 711 985 kvm och den totala ytan 1 810 215 kvm.

## **Antal anställda**

Antal tillsvidareanställda uppgick till 255 st.

## **Förslag till beslut**

Mot bakgrund av ovanstående föreslås styrelsen besluta

- att fastställa delårsbokslut 2016-08-31

Göteborg 2016-09-19  
Catharina Törnqvist  
Chef Administrativ utveckling