

Resultaträkning tkr	Jämförelse mot föreg år				Jämförelse mot Prognos 3			
	ACT 2016	ACT 2015	P3 2016	tkr mot ACT2015	% mot ACT2015	tkr mot P3 2016	% mot P3 2016	ACT Kr/kvm
<b>Hysesintäkter</b>	192 586	190 377	194 089	2 209		-1 503		883
<b>Förvaltningsintäkter</b>	4 728	4 636	4 615	92		113		22
	197 314	195 013	198 704	2 301	1%	-1 390	-1%	904
<b>Driftkostnader</b>								
Värme	-23 570	-21 821	-23 500	-1 749	8%	-70	0%	-108
Elström	-10 713	-10 930	-11 500	217	-2%	787	-7%	-49
Vatten & Avlopp	-8 854	-8 392	-8 400	-462	6%	-454	5%	-41
Renhållning	-5 876	-5 367	-5 400	-509	9%	-476	9%	-27
Fastighetsskötsel	-20 320	-19 277	-20 410	-1 043	5%	90	0%	-93
Reparationer	-11 530	-11 847	-11 200	317	-3%	-330	3%	-53
Driftadministration	-13 427	-12 524	-13 900	-903	7%	473	-3%	-62
Övrigt	-5 263	-6 067	-5 424	804	-13%	161	-3%	-24
<b>Total driftskostnad</b>	-99 553	-96 225	-99 734	-3 328		181		-456
<b>Fastighetsskatt</b>	-4 221	-3 326	-4 221	-895	27%	0	0%	-19
<b>Superdriftsöverskott</b>	93 540	95 462	94 749	-1 922	-2%	-1 209	-1%	429
<b>Underhållskostnader</b>	-31 264	-35 108	-32 650	3 844	-11%	1 386	-4%	-143
<b>Driftnetto</b>	62 276	60 354	62 099					
Avskrivning i förvaltning	-20 710	-19 019	-19 638	-1 691		-1 072	5%	
<b>Bruttoresultat</b>	41 566	41 335	42 461					
Centrala kostnader	-7 835	-7 964	-7 976	129	-2%	141	-2%	-36
Övriga rörelsekostnader	-8 591	-6 596	-8 098	-1 995	30%	-493	6%	-39
<b>Rörelseresultat</b>	25 140	26 775	26 387					
<b>Finansnetto</b>	-6 436	-7 162	-6 434	726	-10%	-2	0%	
<b>Res f boksl disp o skatt</b>	18 704	19 613	19 953	-909		-1 249		
<b>Fastighetsresultat inkl övr kostn</b>	78 605	82 384	80 231	-3 779	-5%	-1 626	-2%	
Krav	84 000							

## RESULTAT DECEMBER 2016

### Kommentarer i jämförelse med Prognos 3 Större enskilda avvikelser kommenteras

Resultat före skatt 18,7 mnkr jämfört med P3 19,9 mnkr, en avvikelse på -1,2 mnkr.  
Fastighetsresultatet 78,6 mnkr jämfört med P3 80,2 mnkr, en avvikelse på -1,6 mnkr. Kravet för 2016 låg på 84 mnkr.  
Skillnaden beror på lägre intäkter (-1,4 mnkr) samt högre övriga rörelsekostnader (-0,5 mnkr).  
Lägre driftskostnader (181 mnkr) samt lägre centrala kostnader (141 mnkr).

#### Intäkter

*Hyresintäkter - 1,5 mnkr lägre än prognos*

Lägre intäkter IMD (-0,1 mnkr), lägre intäkter lokaler/lägenheter BmSS mot P3 (-0,4 mnkr).  
Rabatter till HG pga störningar vid ombyggnation -0,1 mnkr, högre bortfallskostn lokaler pga ombyggnation -0,7 mnkr. Lägre intäkter P automater -0,1 mnkr samt övrigt -0,1 mnkr

#### Driftskostnader - total differens 0,2 mnkr (lägre än prognos)

El - lägre förbrukning mot föreg år (ca 0,2 mnkr), mot P3 0,8 mnkr.  
En ökad vattenförbrukning mot prognos ger 0,5 mnkr högre kostnader.  
Avfall ökar med 0,5 mnkr mot prognos. Högre volym avfall än föreg år, ca 29 400 kg. Även prisjustering uppåt.  
Driftsadministration 0,5 mnkr lägre än P3 - lägre personalkostnader 0,5 mnkr, lägre telefon/data kostn 0,2 mnkr samt poster åt olika håll -0,2 mnkr.

### Resultatkommentarer i jämförelse med prognos 3 /forts

#### Underhållskostnader

Planerat underhåll är 1,4 mnkr lägre än prognos. En förskjutning i tid, där visst underhåll kommer att göras 2017.

#### Avskrivningar

Avviker mot prognos med -1,1 mnkr. Utrangeringskostnad garaget etapp 2+3.

#### Centrala kostnader

Är 0,1 lägre än i prognosen.

#### Övriga kostnader i rörelsen

Ökade totala kostn. -0,5 mnkr. Gårdstensbyrå -0,2 mnkr, trygghetsgruppen -0,6 mnkr, ungdomsarbete +0,2 mnkr, brand- och miljöinformatörer +0,2 mnkr. Ökade personalkostn beträffande Gårdstensbyrå & Trygghetsgruppen.

#### Finansnetto

Ingen avvikelse mot P3.

#### Investeringar

Följande projekt avslutades under 2016; Fönsterbyte västra Gårdsten (31/8), Muskot 10 seniorlägenheter/BmSS (31/10), Garaget etapp 3 (30/9), Solhus 2 växthus (31/12), P platser Muskot 55, markanl. (31/12).

**Fönster västra: 3,3 mnkr, Muskot 10 37,3 mnkr, Garaget etapp 3 10,3 mnkr, Växhuset 5,4 mnkr samt P platser 1,7 mnkr.**

### Resultatkommentarer i jämförelse med föregående år

#### Intäkter

Hyresintäkterna var 192,6 mnkr år 2016 att jämföra med 190,4 år 2015. Ökningen är 2,2 mnkr eller 1,2 %.  
En del är hänförlig till årets hyresförhandlingar. På årsbasis genererade hyresförhandlingarna en intäktsökning om 0,45% (0,60% från 1 april), inklusive hyressättningsavgiften eller 1,1 mnkr avseende lägenhetshyror.  
Intäkter från individuell mätning har ökat med 0,1 mnkr.  
Intäkter från 18 st nya seniorlägenheter har genererat 0,4 mnkr för perioden september - december

Hyresintäkter från parkeringsplatser har ökat med 0,4 mnkr och från P-automater en minskning med 0,1 mnkr  
I antal har parkeringsplatserna ökat med 39 stycken jämfört med föregående år  
Bruttointäkter lokaler har minskat med 0,3 mnkr.  
Hyresbortfallet har minskat med 0,6 mnkr. Fördelat ser man att hyresbortfallet på lägenheter har minskat med 0,3 mnkr samt att hyresbortfallet för lokaler har minskat med 0,3 mnkr.  
I bortfallet för lägenheter ingår avställda lägenheter pga ombyggnation samt hyresrabatter för de hyresgäster som berörts av ombyggnationen. Bortfall p-platser är oförändrat.

Per den 31 december 2016 fanns inga outhyrda lägenheter

### **Driftskostnader**

Driftskostnaderna har ökat mellan åren med 3,4 mnkr eller 3,5 %, från 96,2 mnkr 2015 till 99,6 mnkr år 2016. De taxebundna kostnaderna står för 49,3 % av driftskostnaderna eller ca 49,0 mnkr.

Avvikelsen mellan åren består av poster åt olika håll där de större enskilda posterna kommenteras nedan.

Värmekostnaderna har ökat med 1,7 mnkr eller 8,1% och beror på ökad förbrukning mellan åren

Elkostnaderna har minskat med 0,2 mnkr eller 2,0%. Något lägre förbrukning 2016.

Vattenkostnaderna har ökat med 0,5 mnkr eller 5,5%, vilket både beror på höjd vattentaxa samt ökad förbrukning

Effekten av inneboende antas bidra med viss ökning när det gäller vattenförbrukningen

Fastighetsskötsel har ökat med 1,0 mnkr och avser främst ökade kostnader för snöröjning / sandning

Renhållning har ökat med 0,5 mnkr eller 9,5%. Ökad volym avfall mot föreg år samt en prisjustering uppåt 4,5%

Driftsadministration har ökat med 0,9 mnkr och avser till största delen ökade totala personalkostnader samt

IT tjänster som har ökat med 0,2 mnkr. Övriga driftskostnader har minskat med 0,8 mnkr och består av poster

åt olika håll. De största posterna är lägre kundförluster 0,8 mnkr, lägre kostn för bredbandsdrift 0,7 mnkr.

Ökade kostn avseende juridik 0,2 mnkr, bygglovsavg och detaljplaner 0,4 mnkr

De totala driftskostnaderna per kvadratmeter (kr/kvm) är 456 kronor år 2016 att jämföra med 440 kronor år 2015.

## Resultatkommentarer i jämförelse med föregående år/forts

### Underhållskostnader

Totala underhållskostnader uppgick till 31,3 mnkr år 2016 mot 35,1 mnkr år 2015, eller 143 kr/kvm år 2016 i jämförelse med 161 kr/kvm år 2015.

Under 2016 har fogning av husfasader på de sista huskropparna på Salviagatan gjorts inklusive sanering av PCB Salviagatan är nu helt klar. Sanering av PCB i balkongerna på låghusen Muskotgatan gjordes också under 2016

Fönsterbyten har fortsatt under året i västra Gårdsten. Samtliga elva gårdar är nu klara med byten av köks-, grovköks-, sovrums-, förräds- och trapphusfönster på lamellhusen och gavelfönster har bytts på loftgångshusen. Detta är ett mångårigt projekt som fortlöper 2017 och framåt. Under slutet av 2016 påbörjades fönsterbyten i norra Gårdsten. Största delen av projektet har aktiverats i balansräkningen men fönsterbytena på samtliga höghus i västra Gårdsten har resultatförts då bytet inte anses vara ett väsentligt komponentutbyte

Bolaget har fortsatt arbetet med relining av avloppsstammarna i östra och västra Gårdsten och det arbetet kommer att fortgå under ett flertal år framöver.

Utemiljöer och gårdar i norra Gårdsten har gjorts iordning. 3 stycken gårdar har renoverats upp under 2016

Underhåll av garaget på Kaneltorget har genomförts under 2016. Byte av dagvattenledningar samt målning utvändigt av en fasad.

Underhåll av 9 st hissar i området har gjorts.

Under 2016 har 71 stycken badrum totalrenoverats i västra, östra och norra området  
I samband med renoveringen av badrum i norra Gårdsten installerades även vattenmätare

Ett flertal vitvaror i västra Gårdsten har bytts ut på grund av höga reparationskostnader på de gamla

## Resultatkommentarer i jämförelse med föregående år/forts

### Fastighetsavgift-/skatt

Har höjts på grund av nya taxeringsvärden för 2016. En ökning med 0,9 mnkr.

### Avskrivningar

Avviker mot föreg år med -1,7 mnkr. Högre utraneringskostnad än 2015, -0,9 mnkr  
Okade avskrivningar pga Muskot 10 seniorläg -0,5 mnkr samt övrigt -0,3 mnkr

### Centrala kostnader

I de centrala kostnaderna ingår kostnader för styrelse, vd och annan ledningspersonal, årsstämma, revision samt moderbolagskostnader. Kostnaden uppgick till 7,8 mnkr för 2016 att jämföra med 8,0 mnkr för 2015  
Lägre kostnader för skattejurist samt lägre personalkostnader utgör skillnaden.

### Ovriga kostnader i rörelsen

Ovriga rörelsekostnader avser kostnader för bolagsspecifika resurser och projekt såsom Gårdstensbyrån som arbetar med ungdomsarbeten och sysselsättning, Trygghetsgruppen som ansvarar för trygg- och säkerhet i bostadsområdena, bolagets miljöinformatörer samt andra utvecklingskostnader. Kostnadsökningen är 2,0 mnkr (30%) där större delen utgörs av ökade personalkostnader. Bolagets satsning på ungdomsarbete under året har ökat med 0,2 mnkr jämfört med 2015

### Finansnetto

Lägre räntenivåer under år 2016 i jämförelse med år 2015 har minskat räntekostnaderna med 0,7 mnkr  
Räntekostnaderna är för år 2016 totalt 6,3 mnkr att jämföra med 7,0 mnkr år 2015.  
Ovriga poster som ingår i finansnettot är finansiella kostnader (avgifter) samt ränteintäkter. Sammantaget ger detta ett finansnetto på -6,4 mnkr år 2016 mot -7,2 mnkr år 2015

## BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

#### Immateriella anläggningstillgångar

1 981

1 498

#### Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

523 647

487 840

Markanläggningar

16 616

13 219

Inventarier

10 928

11 640

Pågående ny- och ombyggnader

7 681

16 807

**Summa**

558 872

529 506

#### Finansiella anläggningstillgångar

45 932

49 646

#### Summa anläggningstillgångar

606 785

580 650

#### Omsättningstillgångar

28 216

49 505

### SUMMA TILLGÅNGAR

**635 001**

**630 155**

**BALANSRÄKNING**

Belopp i tkr

**EGET KAPITAL O ÖVR SKULDER**
*Bundet kapital*

Aktiekapital	1 000	1 000
Fond för utvecklingsutgifter	1 110	-
Reservfond	200	200

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	259 637	251 632
Årets resultat	<u>13 012</u>	<u>20 815</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>274 959</b>	<b>273 647</b>

Obeskattade reserver	17 589	17 661
Avsättningar	0	0
Skulder till moderbolaget	300 000	300 000

Övriga rörelseskulder, ej räntebärande	42 453	38 847
--	--------	--------

<b>S:A EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>635 001</b>	<b>630 155</b>
-------------------------------------	----------------	----------------

## Kommentar Balansräkning Årsbokslut december 2016

### Tillgångar

Bolagets balansomslutning har ökat med 4,8 mnkr mellan åren från 630,2 mnkr till 635,0 mnkr.

#### Anläggningstillgångar

Bolagets anläggningstillgångar har ökat med 26,1 mnkr från 580,7 mnkr vid föregående årsskifte till 606,8 mnkr per 31 december 2016. Inom anläggningstillgångarnas olika rader görs nedan kommentarer.

#### Immateriella anläggningstillgångar

Koncernen har ett fastighetssystem som togs i bruk i mars 2012.

Inköp har gjorts till en ny hemsida under 2015 och 2016, den togs i bruk september 2016 och aktiverades med 1,2 mnkr. Koncernens gemensamma intranät har upparbetade kostnader på 0,6 mnkr, varav 0,3 mnkr är genererade under 2016. Avskrivningar under 2016 uppgår till 0,7 mnkr. Inköp totalt 1,2 mnkr under året.

#### Materiella anläggningstillgångar.

Bolagets materiella anläggningstillgångar, både fastigheter och inventarier, har ökat mellan åren med 29,4 mnkr.

Detta är ett resultat av årets investeringar i byggnader, inventarier och upparbetade projekt, totalt 49,5 mnkr, med avdrag för planenliga avskrivningar, 18,2 mnkr samt utrangeringar 1,9 mnkr.

#### Finansiella anläggningstillgångar

De uppskjutna skattefordringarna har minskat mellan åren med 3,7 mnkr vilket är en effekt av att de skattemässiga avskrivningarna är större än de planenliga.

#### Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångarna har mellan åren minskat med 21,3 mnkr, från 49,5 mnkr vid föregående årsskifte till årets 28,2 mnkr.

Avvikelsen är hänförlig till minskade fordringar hos koncernföretag, 19,1 mnkr, vilket till största delen avser föregående års koncernbidrag som bokades som fordran (17 mnkr).

## Kommentar Balansräkning Årsbokslut december 2016

### Skulder

#### Eget kapital

Det totala egna kapitalet har mellan åren ökat med 1,3 mnkr. Bundet kapital har ökat med 1,1 mnkr. Fond för utvecklingsutgifter från och med 2016 utgör den ökningen. Balanserad vinst har ökat med 0,2 mnkr. Utdelning med 13,3 mnkr, aktieägartillskott 1,6 mnkr samt årets resultat 13,0 mnkr utgör förändringen.

#### Obeskattade reserver

Avskrivning utöver plan är beräknad enligt 20-regeln och gäller inventarier samt immateriella anläggningstillgångar. Posten har minskat med 0,07 mnkr.

#### Avsättningar

Inga avsättningar under 2016 och 2015.

#### Låneskulder

De räntebärande skulderna är vid årsskiftet 300,0 mnkr och därmed lika med föregående år.

Den totala skulden per 31 december 2016 består av ett långfristigt lån från moderbolaget.

#### Rörelseskulder

Rörelseskulderna har ökat med 3,6 mnkr mellan åren. År 2015 redovisades 38,8 mnkr mot 42,5 mnkr år 2016 och fördelas mellan leverantörsskulder, skulder till koncernföretag, övriga kortfristiga skulder samt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter. Leverantörsskulderna var 15,5 mnkr år 2016 mot 14,2 mnkr år 2015.

Skulder till koncernföretag har ökat med 1,8 mnkr och står för merparten av ökningen under rörelseskulder.

Lämnat koncernbidrag är bokat som skuld, 2,0 mnkr. Övriga kortfristiga skulder är nästan oförändrade.

Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter var 24,0 mnkr år 2016 och ligger i nivå med föregående år då 23,5 mnkr redovisats. För 2016 är de stora posterna förutbetalda hyror, upplupna personalkostnader (främst semesterlöner) samt upplupna driftskostnader. Dessa poster var de största även 2015.



## NYCKELTAL

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Soliditet	<b>46%</b>	<b>46%</b>
Investeringar	<b>51 mnkr</b>	<b>32 mnkr</b>
Kassaflöde exkl investeringar	<b>39 mnkr</b>	<b>39 mnkr</b>



<b><u>Lånebild</u></b>			
<b><u>31 dec 2016</u></b>			
<b><u>Belopp i Tkr</u></b>	<b><u>Belopp</u></b>	<b><u>Ränta</u></b> <b><u>tkr</u></b>	<b><u>Aktuell</u></b> <b><u>snittränta</u></b>
Lån moderbolag	300 000	-1 024	
Utnyttjad kredit KVK konto	0	0	
Ränteintäkt KVK konto vid +saldo		1	
Swapkostnader (via MB)		-5 256	
<b>Total lånebild per 31/12-16:</b>	<b>300 000</b>		
<b>S:a Räntekostn per 31/12-16:</b>		<b>-6 279</b>	<b>2,1%</b>
<b>KVK avgift (ej räntekostn):</b>		<b>-145</b>	

