

Prognos 2 2017

Resultat efter finansnetto uppgår till 206 mkr i prognos 2, vilket är -10 mkr lägre än prognos 1 för 2017.

Fastighetsresultat före underhåll uppgår till 1 170 mkr vilket motsvarar 644 kr/kvm att jämföra med budgetkrav 2017 från moderbolaget om 650 kr/kvm.

Resultaträkning mkr	Prognos 2 2017	Prognos 1 2017	Avvikelse	Budget 2017	Utfall 2016
Intäkter	2 055	2 050	5	2 050	2 021
Driftkostnader	-828	-814	-14	-814	-827
Fastighetsavgift/skatt	-43	-43	0	-42	-41
Superdriftsöverskott	1 184	1 193	-9	1 194	1 153
Underhåll	-383	-383	0	-383	-399
Driftöverskott	801	810	-9	811	754
Av- och nedskrivningar	-431	-434	3	-435	-429
Bruttoresultat	370	376	-6	376	325
Centrala kostnader	-43	-39	-4	-39	-41
Övriga intäkter och kostnader	1	2	-1	1	2
Jämförelsestörande poster.	0	0	0	0	-122
Rörelseresultat	328	339	-11	338	164
Finansnetto	-122	-123	1	-123	-152
Resultat efter finansnetto	206	216	-10	215	12
Fastighetsresultat före underhåll	1 170	1 180	-10	1 180	1 140

Totala investeringarna prognostiseras till 872 mkr, vilket är 156 mkr lägre än prognos 1 och budget.

Investeringar mkr	Prognos 2 2017	Prognos 1 2017	Avvikelse	Budget 2017	Utfall 2016
Förvärv mark	64	114	-50	114	92
Förvärv Geografisk samordning	0	0	0	0	287
Nyproduktion	510	555	-45	555	215
Befintligt bestånd	290	355	-65	355	320
Inventarier och immateriella anl.tillg.	8	4	4	4	18
S:a Investeringar	872	1 028	-156	1 028	932

Balansomslutningen prognostiseras till 12 943 mkr.

Balansräkning mkr	Prognos 2 2016-12-31	Prognos 1 2017-12-31	Budget 2017-12-31	Utfall 2016-12-31
<i>Tillgångar</i>				
Anläggningstillgångar	12 824	12 937	12 937	12 382
Omsättningstillgångar	119	121	121	143
S:a Tillgångar	12 943	13 058	13 058	12 525
<i>Eget kapital och skulder</i>				
Eget kapital	4 685	4 645	4 645	4 478
Obeskattade reserver	164	172	172	163
Avsättningar	693	683	683	694
Skulder	7 401	7 558	7 558	7 190
S:a eget kapital och skulder	12 943	13 058	13 058	12 525

Kommentarer

Intäkter

Totala intäkter prognostiseras till 2 055 mkr, vilket är en ökning med 5 mkr jämfört med tidigare prognos och budget. Hyresförhandlingen för 2017 var ej slutförd vid prognostillfället varför prognostiserad hyreshöjning 2017 ej är justerad, dvs 1 % fr o m 1 januari.

Avvikelsen består av högre intäkter för bostäder 4 mkr, högre intäkter lokaler 1 mkr, oförändrade parkeringsintäkter och förvaltningsintäkter.

Högre intäkter bostäder 4 mkr förklaras av högre bruttohyra på grund av viss förskjutning av bortbyggnad kollektiv-el i Hjällbo, fler tillval, lägre kostnader för avställda på grund av förskjutningar i några projekt samt något lägre rabatter.

Driftkostnader

Driftkostnader beräknas uppgå till -828 mkr år 2017, vilket är -14 mkr högre kostnader än tidigare prognos och budget. Taxebundna kostnader avviker 5 mkr, fastighetsskötsel -4 mkr, reparationer -5 mkr, driftsadministration -5 mkr och övriga driftkostnader -5 mkr.

Avvikelsen inom taxebundet består till övervägande del av lägre värmekostnader då årets första månader varit varmare än ett normalår.

Avvikelsen inom fastighetsskötsel, -5 mkr, beror på högre kostnader för vissa avtal, högre personalomkostnader samt tillkommande kostnader för inrättande av trygghetsvårdar i Hjällbo och Lövgärdet. Reparationskostnaderna är högre på grund av fler utförda reparationer främst på grund av skador. Den högre driftsadministrationen beror på tillkommande kostnader för DLM (PC som tjänst), högre IT-relaterade kostnader, högre konsultkostnader samt tillkommande kostnader för koncerngemensam FoU. Avvikelsen inom övriga driftkostnader förklaras främst av högre kostnader för skador.

Underhåll

Underhållskostnader prognostiseras till -383 mkr vilket är enligt tidigare prognos och budget och motsvarar 211 kr/kvm.



Fastighetsavgift/skatt

Fastighetsskatt prognostiseras till -43 mkr vilket är i enlighet med tidigare prognos.

Av- och nedskrivningar

Avskrivningar prognostiseras till -431 mkr, vilket är 3 mkr lägre än tidigare prognos. Justering har gjorts för lägre utranteringskostnad vid komponentutbyte samt något lägre avskrivningar på grund av framflyttad aktivering.

Centrala kostnader

Centrala kostnader prognostiseras till -43 mkr vilket är -3 mkr högre än tidigare prognos. Avvikelsen beror på ett högre koncernledningsarvode samt ett högre administrationsarvode till Framtiden Byggutveckling.

Övriga intäkter och kostnader

Övriga intäkter och kostnader prognostiseras till 1 mkr vilket är i nivå med tidigare prognos.

Jämförelsestörande poster

Några jämförelsestörande poster har ej prognostiserats.

Finansnetto

Finansnettot prognostiseras till -122 mkr vilket är en förbättring med 1 mkr. Den genomsnittliga finansieringskostnaden prognostiseras till 1,86 %.

Fastighetsresultat före underhåll

Fastighetsresultat före underhåll uppgår till 1 170 mkr att jämföra med ursprungligt budgetkrav om 1 180 mkr.

Investeringar

Totala investeringar prognostiseras till 872 mkr, vilket är -156 mkr lägre än tidigare prognos och beror på tidsförskjutningar i flera projekt.

I prognostiserade investeringar ingår markförvärv 64 mkr, nyproduktion 510 mkr, ombyggnation av befintligt bestånd 290 mkr samt investeringar i inventarier och immateriella anläggningstillgångar 8 mkr.

Skulder

Totala skulder prognostiseras till 7 401 mkr vid årets slut. Av dessa utgör låneskulder 6 800 mkr att jämföra mot tidigare prognos och budget om 6 950 mkr. Lägre låneskulder beror på lägre investeringsvolym. Per 2016-12-31 var låneskulden 6 660 mkr.

Antal och ytor

Antalet lägenheter prognostiseras till 26 983 vid årets slut, vilket är en ökning med 143 lägenheter under året. 124 lägenheter tillkommer genom nybyggnation, 8 lägenheter genom konvertering av lokaler till lägenheter, 6 lägenheter genom delning av lägenheter och 5 avser registervård o paviljonger.



Bostadsytan prognostiseras till 1 719 913 kvm och den totala ytan till 1 819 110 kvm vid årets slut.

Antal anställda

Antal tillsvidareanställda prognostiseras till 270 vid årets slut, vilket är en bedömd nettoökning med 12 anställda under året.

Göteborg 2017-04-28

Catharina Törnqvist
Chef Administrativ utveckling