

KOMD
B430Bostadsbolaget AB
Utfall 2016 vs 2015

Sammanfattning/uppsummering:

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

1612	AC		
Rubriker	Avvikelser i belopp med tkr	Förklaring till avvikelserna	
Hysesintäkter	28 000	Hysesintäkterna för bostäder har ökat med 25.700Tkr . Den årliga hyresökningen motsvarade 9.300Tkr i ökade intäkter. Effekter av geografisk samordning samt andra förändringar i beståndet uppgår till 14.500Tkr . Ökade tillval uppgår till 3.100Tkr . Kostnaderna för hyresbortfall har ökat med -1.200Tkr . Hysesintäkterna för lokaler har minskat med -1.200Tkr . Den årliga hyresökningen motsvarade 400Tkr i ökade intäkter. Effekter av geografisk samordning samt andra förändringar i beståndet uppgår till -2.600Tkr . Intäkterna för ombyggnadstillägg har ökat med 1.000Tkr . Hysesintäkterna för parkering har ökat med 3.500Tkr . Den årliga hyresökningen motsvarade 2.500Tkr i ökade intäkter. Effekter av geografisk samordning samt andra förändringar i beståndet uppgår till 900Tkr . Intäkterna för p-automater har minskat med -500Tkr . Kostnaderna för hyresbortfall har minskat med 600Tkr .	
Förvaltningsintäkter	2 400	Intäkterna har ökat främst beroende på fakturering kommanditbolagen för administrativa tjänster 5.500Tkr (detta belopp elimineras i resultaträkningen för Bostadsbolagskoncernen). Erhållna mängdrabatter har minskat med -3.000Tkr . Övriga avvikelser uppgår till -100Tkr .	
Summa intäkter	30 400		
Driftskostnader			
Värme	-14 500	De högre kostnaderna år 2016 kommer av ökad förbrukning -8.900Tkr samt en prisökning på -5.600Tkr .	
El o gas	1 700	De minskade kostnaderna år 2016 kommer av minskad förbrukning 2.200Tkr samt en prisökning på -500Tkr .	
VA	-3 900	De högre kostnaderna år 2016 kommer av ökad förbrukning -1.800Tkr samt en prisökning på -2.100Tkr .	
Avfall	-3 500	De högre kostnaderna år 2016 beror främst på ökad sopmängd i kombination med ett högre pris (viktbaserad taxa) samt är en konsekvens av den geografiska samordningen.	
Fastighetsskötsel	-19 700	De fastighetsrelaterade kostnaderna har ökat totalt -3.900Tkr ; <i>kostnad fastighetsskötsel material har minskat 1.600Tkr (minskade inköp), inköp av fastighetsskötsel tjänster har ökat -4.700Tkr (fasadtvätt Klarvädsgatan och upprustning mark på de nya fastigheterna på Hisingen efter övertagandet, extra städ Hisingen och Öster, ökade kostnader spolning, rättsanering och vägglöss/duvproblem samtliga distrikt, diverse asfalteringsarbeten Centrum, inhyrd personal Öster, nya flaggstänger och extra soprumsskötsel Öster m.m), bevakningskostnaderna har ökat -300Tkr (utökad bevakning under 2016 för Drakblommegatan och Öster) samt övriga driftskostnader har ökat -300Tkr (geografisk samordning samt nytt hissavtal Öster). Övriga avvikelser uppgår till -200Tkr.</i> Kostnad förbrukningsinventarier har ökat -1.200Tkr (nya möbler och frostade glas till Boservice Landala, nya städvagnar i Centrum, nya verktyg i Öster efter stöld, ökat inköp till Klarväder i samband med övertagandet samt nya kontorsinventarier i samband med den förstärkta serviceorganisationen i N Biskop m m), kostnad arbetskläder har ökat -400Tkr (utökad personalgrupp i N Biskop, förstärkt serviceorg.) och konsultkostnaderna har minskat 500Tkr (minskat behov). De personalrelaterade kostnaderna har ökat med totalt -14.400Tkr (ökad bemanning - främst i utvecklingsområdena -, säsongsanställda samt att vi har tagit över personal i samband med förvärvet i Hammarkullen.). Övriga avvikelser uppgår till -300Tkr .	
Reparationer	-8 900	De ökade kostnaderna för 2016 beror på att kostnaderna för inköpta tjänster har ökat -7.400Tkr (flertalet större vattenskador och bränder i samtliga distrikt, ökade kostnader pga eftersatt fast.skötsel Klarväder, ombyggnadsprojekt av Igh i Kyrkbyn, reparation Aptussystem Hisingen, reparation sopsug Hisingen & Öster, ventilationsåtgärder Öster, låsbyten efter inbrott i Öster, ökade kostnader reparation hiss/ventilation/el/rörbyten och värme/sanitet i Centrum samt mer inköpta tjänster bl a pga egen personal varit sjuk Hisingen & Öster) samt att inköpt material har ökat -1.500Tkr (ökade inköp för reparationsåtgärder).	
Driftsadministration	-13 700	Kostnaderna för förbrukningsinventarier/material har ökat -400Tkr (inköp av headset vid telefonoperatörsbyte, Pull Print), kostnad licensavgifter & programvara har ökat -700Tkr (kostnader främst hänförliga till förvärvet av Hammarkullen), konferenskostnaderna har ökat -400Tkr (motsvarande redovisades under <i>Centrala kostnader</i> 2015), annonseringskostnader har minskat 300Tkr (koncernbilaga), centrumledningskostnaderna har minskat 300Tkr (geografisk samordning), kostnad för utställningar och mässor har ökat -600Tkr (kulturkalaset), övriga förvaltningskostnader har minskat 2.800Tkr (uteblivna inköp samt att medel har allokaterats till andra ändamål), konsultkostnaderna har ökat -11.800Tkr (påbyggnad Jungmansgatan - nedlagt projekt i samband med geografisk samordning -, Projekt "vägen ut", varumärkesundersökning, inhyrd personal, "oriktiga hyreskontrakt", kundaktivitet, kostnader hänförliga till förvärvet Hammarkullen, inhyrd personal), ökade serviceavgifter till branschorg. -800Tkr , minskade bankkostnader 500Tkr , minskade advokatkostnader 1.200Tkr (minskat behov), kostnaderna för övriga främmande tjänster har ökat -2.700Tkr (verksamhetsbidrag Fabur), aktivering projektkostnader har minskat -1.300Tkr och de personalrelaterade kostnaderna har ökat -300Tkr . Diverse övriga kostnader uppgår till 200Tkr .	

1612	AC		
Rubriker	Avvikelser i belopp med tkr	Förklaring till avvikelserna	
Övr driftskostnader	500	Försäkringskadekostnaderna har ökat -3.900tkr (stora kostnader för brand- och vattenskador i ex Haga/Backa/Tuve/Biskopsgården/Hammarkullen/Kortedala/Nordstan/Landala/Majorna/Järnbrott under 2016), arrendeavgifterna har ökat -700tkr (geografisk samordning Öster samt Egnahemsvägen nytt för 2016), kostnaderna för Framtidens bredband och kabel-tv har minskat totalt 6.200tkr (lägre kostnader 2016), konstaterade kund/hyresförluster har minskat 1.000tkr och befarade kund/hyresförluster har ökat -2.100tkr .	
Summa driftskostnader	-62 000		
Fastighetsskatt	-4 300	Under 2016 har det skett en ny fastighetstaxering. Anledningen till att kostnaden har ökat för 2016 beror på ökade schablonvärden samt en höjning av taxeringsvärden mark.	
Underhåll	17 900	Kostnad underhåll distriktsmedel har minskat 2.300tkr (varav kostnad HLU minskat 27.800tkr och kostnad tillval minskat 1.100tkr) och kostnaden för det planerade underhållet har minskat med 15.600tkr , vilket beror på minskade inköp under 2016.	
Avskrivningar	-2 700	Kostnaden för avskrivningarna har ökat med 2.700tkr för 2016.	
Bruttoresultat	-20 700		
Centrala kostn inkl avskrivningar	-4 900	Konferenskostnaderna har minskat 600tkr (del av konferenskostnad redovisad under <i>Driftadministration</i> samt färre konferenser än planerat), kostnad utställningar & mässor har minskat 500tkr (ombokning av kostnad Göteborg & Co 400tkr till <i>Sponsring</i>), kostnad PR & reklam har minskat 2.800tkr (uteblivna aktiviteter samt att medel har allokerats till andra ändamål, GSO), sponsringskostnaderna har ökat -600tkr (fler samarbetsavtal 2016, ombokning av kostnad Göteborg & Co 400' från konto <i>Utställningar & Mässor</i>), bidragen har ökat -200tkr (El Sistema), övriga förvaltningskostnader har minskat 200tkr (lägre kostnad än beräknat för årsredovisningen), konsultkostnaderna har ökat -1.200tkr (IPD Norden, Hyresgästundersökning 2016, Projekt "Dialog i Biskopsgården & Hammarkullen", Jubileumssatsningen samt projekt "Friskvåderstorget"), advokatkostnaderna har ökat -1.200tkr (juridisk hjälp vid förvärvet Hammarkullen), kostnad för övriga främmande tjänster avviker -7.100tkr (Framtidens byggtutveckling), främmande tjänster Framtiden avviker positivt 800tkr (minskade kostnader, koncernledningsarvode). De personalrelaterade kostnaderna avviker positivt 500tkr .	
Jämförelsestörande intäkter	-500	De lägre intäkterna 2016 beror på att det under 2015 gjordes en vinst vid avyttring av fordon samt mottogs en evakueringsersättning.	
Jämförelsestörande kostnader	-46 100	De högre kostnaderna 2016 är en konsekvens av den geografiska samordningen.	
Övr rörelseintäkter	700	De högre intäkterna 2016 kommer främst av en inkommen ersättning från advokatfirma som åsyftar år 2015, inkommen subvention trygghetsvård (trygghetsboende Monsunen Blidvädersgatan - övertagen vid geografisk samordning) och ökad vidaredebitering för trygghetsboende Rannebergen (ökning av antalet anslutna).	
Övr rörelsekostnader	0		
Rörelseresultat	-71 500		
Finansnetto	8 100	Det förbättrade finansnettot beror på billigare upplåningskostnader ca 19.400tkr , ökade ränteintäkter 900tkr och dyrare swapkostnader -12.300tkr (delvis beroende på ökad upplåning mht förvärvet i Hammarkullen). Övriga avvikelser uppgår till 100tkr .	
Resultat efter finansnetto	-63 400		
INVESTERINGSUPPFÖLJNING	Avvikelser i belopp med tkr	Avvikelser på +/- 10 000 tkr på resp rad kommenteras och orsak anges Skriv i ljusgråa fält	
Förvärv FI700	-306 000	Geografisk samordning.	
Nyproduktion FI710	25 700	Nyproduktionstakten var lägre 2016 än 2015. Handlar om när projekt kan starta, påverkas av överlaganden, bygglov, etc.	
Bef bestånd (Ombyggn+tillägg) FI720, 725	-9 700	Ombyggnationen var på en högre nivå än 2015. Svårt att jämföra olika års projektutföranden.	
Övriga investeringar FI740, 745, 750	-1 500	Inventarier ökade med -1.800tkr bl.a. till följd av Geografisk samordning.	
S:a Investeringar FI760	-291 500		
Underhåll o investering i befintligt bestånd	8 200		
FASTIGHETSKÖP/FÖRSÄLJNING	Rearesultat	Fastighetsbeteckning samt köpare/säljare	
Köp/försäljning fastighet	-48 500	Reaförlust Geografisk samordning.	
Övriga kommentarer och/eller namn på rapportör			
Johan Hallner			