

Prognos 3 2017

Resultat efter finansnetto uppgår till 197 mkr i prognos 3, vilket är -9 mkr lägre än prognos 2 för 2017.

Fastighetsresultat före underhåll bedöms till 1 153 mkr vilket motsvarar 635 kr/kvm att jämföra med budgetkrav om 650 kr/kvm.

Resultaträkning mkr	Prognos 3 2017	Prognos 2 2017	Avvikelse	Budget 2017	Utfall 2016
Intäkter	2 044	2 055	-11	2 050	2 021
Driftkostnader	-835	-828	-7	-814	-827
Fastighetsavgift/skatt	-44	-43	-1	-42	-41
Superdriftsöverskott	1 165	1 184	-19	1 194	1 153
Underhåll	-383	-383	0	-383	-399
Driftöverskott	782	801	-19	811	754
Av- och nedskrivningar	-431	-431	0	-435	-429
Bruttoresultat	351	370	-19	376	325
Centrala kostnader	-43	-43	0	-39	-41
Övriga intäkter och kostnader	2	2	0	1	2
Jämförelsestörande poster.	9	0	9	0	-122
Rörelseresultat	319	329	-10	338	164
Finansnetto	-122	-123	1	-123	-152
Resultat efter finansnetto	197	206	-9	215	12
Fastighetsresultat före underhåll	1 153	1 170	-17	1 180	1 140

Driftkostnader mkr	Prognos 3 2017	Prognos 2 2017	Avvikelse	Budget 2017	Utfall 2016
Värme	-173	-175	2	-180	-174
El	-47	-47	0	-47	-50
Vatten	-70	-72	2	-72	-75
Avfallshantering	-53	-53	0	-53	-52
S:a taxebundna kostnader	-343	-347	4	-352	-351
Fastighetsskötsel	-191	-192	1	-187	-177
Reparationer	-101	-99	-2	-94	-107
Driftadministration	-147	-147	0	-142	-141
Övrig drift	-53	-43	-10	-38	-52
S:a drift exkl taxebundet	-492	-481	-11	-461	-477
Summa driftkostnader	-835	-828	-7	-814	-827

Totala investeringarna prognostiseras till 690 mkr, vilket är -182 mkr lägre än prognos 2 och merparten utgörs av lägre nyproduktion än tidigare prognos.

Investeringar mkr	Prognos 3 2017	Prognos 2 2017	Avvikelse	Budget 2017	Utfall 2016
Förvärv mark	63	64	-1	114	92
Förvärv Geografisk samordning	0	0	0	0	287
Nyproduktion	341	510	-169	555	215
Befintligt bestånd	276	290	-14	355	320
Inventarier och immateriella anl.tillg.	10	8	2	4	18
S:a Investeringar	690	872	-182	1 028	932

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd prognostiseras till 659 mkr, vilket motsvarar 363 kr/kvm.

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd mkr	Prognos 3 2017	Prognos 2 2017	Avvikelse	Budget 2017	Utfall 2016
Underhåll	383	383	0	383	399
Investeringar befintligt bestånd	276	290	-14	355	320
S:a Underhåll och investeringar i befintligt bestånd	659	673	-14	738	719

Balansomslutningen prognostiseras till 12 750 mkr.

Balansräkning mkr	Prognos 3 2016-12-31	Prognos 2 2017-12-31	Budget 2017-12-31	Utfall 2016-12-31
<i>Tillgångar</i>				
Anläggningstillgångar	12 638	12 824	12 937	12 382
Omsättningstillgångar	112	119	121	143
S:a Tillgångar	12 750	12 943	13 058	12 525
<i>Eget kapital och skulder</i>				
Eget kapital	4 676	4 685	4 645	4 478
Obeskattade reserver	163	164	172	163
Avsättningar	693	693	683	694
Skulder	7 218	7 401	7 558	7 190
S:a eget kapital och skulder	12 750	12 943	13 058	12 525

Kommentarer

Intäkter

Totala intäkter prognostiseras till 2 044 mkr, vilket är en minskning med -11 mkr jämfört med prognos 2. Hyresförhandlingen för 2017 avseende bostäder gav en genomsnittlig ökning med 0,73% från den 1 juni. I prognos och budget var antagandet 1% från 1 januari.

Avvikelsen består av lägre intäkter för bostäder -11 mkr till följd av utfallet av hyresförhandlingen, lägre intäkter lokaler -1 mkr samt högre parkerings- och förvaltningsintäkter 1 mkr.



Driftkostnader

Driftkostnader prognostiseras till -835 mkr, vilket är -7 mkr högre kostnader än prognos 2.

Avvikelsen inom taxebundet, 4 mkr, består av lägre kostnader för värme och vatten till följd av en lägre förbrukning under perioden april-augusti samt återbetalning av en felaktig vattenfakturering.

Avvikelsen inom fastighetsskötsel, 1 mkr, beror främst på att införandet av trygghetsvårdar i Hjällbo och Lövgärdet är framflyttat till 2018 samt något högre avtalsrelaterade kostnader. Avvikelsen inom reparationer, -2 mkr, beror på högre prognostiserade kostnader orsakade av skador. Avvikelsen inom övriga driftkostnader, -10 mkr, förklaras främst av högre kostnader för skador och försäkringspremier. Driftsadministration följer tidigare prognos.

Underhåll

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

Fastighetsavgift/skatt

Fastighetsskatt prognostiseras till -44 mkr vilket är -1 mkr högre skatt än tidigare prognos och förklaras av 2017 års särskilda fastighetstaxering.

Av- och nedskrivningar

Avskrivningar prognostiseras till -431 mkr, vilket är enligt tidigare prognos.

Centrala kostnader

Centrala kostnader prognostiseras till -43 mkr vilket är enligt tidigare prognos.

Övriga intäkter och kostnader

Övriga intäkter och kostnader prognostiseras till 2 mkr vilket är enligt tidigare prognos.

Jämförelsestörande poster

Jämförelsestörande poster består av beräknat realisationsresultat vid fastighetsförsäljning, 9 mkr.

Fastigheterna Tolered 29:14 samt Tolered 147:3 säljs till Bostadsbolaget och ingår i deras affär med Willhem AB. Fastighet Gårdsten 81:3 säljs för ombildande till bostadsrätt. Tillträde är beräknat till 1 november 2017 för samtliga överlåtelse.



Finansnetto

Finansnettot prognostiseras till -122 mkr vilket är en förbättring med 1 mkr på grund av lägre räntekostnader. Den genomsnittliga finansieringskostnaden prognostiseras till 1,87%.

Fastighetsresultat före underhåll

Fastighetsresultat före underhåll uppgår till 1 153 mkr att jämföra med ursprungligt budgetkrav om 1 180 mkr.

Investeringar

Totala investeringar prognostiseras till 690 mkr, vilket är -182 mkr lägre än tidigare prognos och beror främst på tidsförskjutningar i flera projekt, främst nyproduktion.

I prognostiserade investeringar ingår markförvärv 63 mkr, nyproduktion 341 mkr (varav 87 mkr via Framtiden Byggutveckling), ombyggnation av befintligt bestånd 276 mkr samt investeringar i inventarier och immateriella anläggningstillgångar 10 mkr.

Skulder

Totala skulder prognostiseras till 7 218 mkr vid årets slut. Av dessa utgör låneskulder 6 650 mkr att jämföra mot tidigare prognos om 6 800 mkr. Minskningen beror på lägre prognostiserad investeringsvolym för året. Per 2016-12-31 var låneskulderna 6 660 mkr.

Antal och ytor

Antalet lägenheter prognostiseras till 26 865 vid årets slut, vilket är en nettoökning med 25 lägenheter under året.

124 lägenheter tillkommer genom nybyggnation, 5 lägenheter genom konvertering av lokaler till lägenheter, 8 lägenheter genom delning av lägenheter, 5 genom registervård och paviljonger. 117 lägenheter avyttras i samband med försäljning av tre fastigheter.

Vid årets slut prognostiseras bostadsytan till 1 712 299 kvm, lokalytan till 97 389 kvm och den totala ytan till 1 809 688 kvm.

Antal anställda

Antal tillsvidareanställda prognostiseras till 258 vid årets slut, vilket är samma antal som föregående årsskifte.

Göteborg 2017-09-22

Catharina Törnqvist
Chef Administrativ utveckling