

Ekonomisk rapport för tertial 1, 2018

Samtliga belopp i tkr	Bokslut 2017	April 2017	April 2018	Budget 2018	Prognos 2018
Intäkter	487 801	162 337	180 200	490 406	497 752
Övriga rörelseintäkter	1 693	351	127	563	547
Kostnader	-428 460	-138 758	-135 571	-427 111	-438 318
Rörelseresultat	61 034	23 930	44 756	63 858	59 981
Finansiella intäkter	967	18	267	800	1 049
Finansiella kostnader	-30 041	-10 247	-10 518	-32 727	-31 665
Resultat efter finansiella poster	31 960	13 701	34 505	31 931	29 365
Utrangeringar enligt K3	-1 110	0	0	-10 718	-9 523
Resultat försäljning fastighet	0	0	0	0	12 671
Konkurs entreprenör	0	0	0	0	-8 800
Resultat före skatt	30 850	13 701	34 505	21 213	23 713
Uppskjuten skatteskuld	-10 738	0	0	0	0
Resultat	20 112	13 701	34 505	21 213	23 713

Investeringar under perioden	171 325	41 847	63 588	282 900	278 507
-------------------------------------	---------	--------	--------	---------	---------

Summering av tertial 1

Det första tertialet för år 2018 kan summeras som omtumlande. Det finns både toppar och dalar i vår verksamhet.

Vi har ny organisation på plats från den 2 maj och vi kommer under året att förstärka med nya medarbetare på nya tjänster. Dagens roller som fastighetsskötare och reparatörer slås ihop till den nya rollen kvarterstjänstgörare. Några av våra personalkontor i bostadsområdena behöver byggas om och flera behöver renoveras och det arbetet påbörjas inom kort. I mitten av november är det tänkt att vårt gemensamma administrativa kontor på Viskaholm kommer att vara klart för inflytt.

Det som känns tungt att redovisa är den konkurs som en av våra entreprenörer har gjort under våren. Det har dragit med sig mycket merjobb för många inblandade i företaget men främst mycket kostnader som tynger bolagets resultat.

Till det positiva räknar vi de fortsatta planerna av nyproduktion av bostäder i Borås men vi ser även över underhållet av våra befintliga fastigheter för att skapa det "Bästa boendet för boråsaren".

Trots allt så visar vår prognos för året före skatt ett resultat på 23,7 Mkr jämfört med budget 21,2 Mkr.

Resultat

Hyresintäkter

Bolaget har slutit ett 13-månaders avtal med Hyresgästföreningen som innebär en hyreshöjning med 1,35 % från 1 januari 2018. Den höjningen tillsammans med de standardhöjningar vi genomför under året i form av kök- och badrumsrenoveringar bidrar till ökade intäkter i bolaget.

Vakanser Lägenheter

Antal vakanta lägenheter och studentrum var per 1 maj 50 stycken varav 22 studentlägenheter och 4 övriga var uthyrningsbara. Vi har per samma datum 16 avställda lägenheter i avvaktan på renovering eller ombyggnation. Föregående år samma period var 58 avställda varav 9 uthyrningsbara.

Vakanser Lokaler

Prognos för vakanser lokaler är i nivå med budget.

Kostnader

Året har inletts utan några större skador och en värmenivå ungefär som ett normalår. Vi har däremot haft en snörik vinter med mycket snöhantering och väldigt mycket halkbekämpning. Det har inneburit att vi under våren har transporterat bort ca 200 ton med grus efter vintern.

Vi har några missar i budget vilket innebär högre avskrivningar med 2,6 mkr och högre kostnader för fordon 1,1 mkr. Bolaget har fått kraftigt dyrare försäkringspremier efter upphandling med 2,4 mkr och rekrytering av nya tjänster i ny organisation samt utbildning till nya roller är prognosticerat till 2,9 mkr.

Ovanstående fördyringar vägs upp av positiva effekter av annat slag t.ex. lägre uppvärmningskostnader 0,8 mkr, lägre kostnad för utrangering 1,2 mkr och lägre finansieringskostnad med 1,3 mkr.

Utrangeringar

En stor kostnad för bolaget är de utrangeringar som vi behöver göra vid utbyte av en komponent i en fastighet som inte är helt avskriven och/eller vid rivning av en fastighet.

Vi har i budget 2018 en total utrangeringskostnad på 10 718 tkr, varav 6 985 tkr avser rivning av en fastighet på Hulta torg för att göra plats för nybyggantion.

Finansnetto

Finansnettot i prognosen för år 2018 uppgår till 30,6 mkr, 1,3 mkr lägre än budget.

Vi är framtunga i våra projekt vilket gör att det positiva kassaflödet från den löpande verksamheten täcker årets hittills genomförda investeringar och det har inte funnits behov av någon ytterligare upplåning i det första tertialet.

Vår totala lånevolym uppgick till 2 320,4 mkr per 30 april 2018 jämfört med 2 311,1 vid årsskiftet. Genomsnittsräntan inklusive ränteswappar har i tertiet varit 1,36 % vilket är något bättre än genomsnittsräntan för år 2017 som uppgick till 1,38 %.

Per 30 april 2018 var 30,0 % av vår lånevolym räntesäkrad vilket är på samma nivå som vid årsskiftet.

Fastighetsförvaltning

Försäljning av fastighet

Den 1 februari 2018 tillträdde Borås Stad vår fastighet Horngäddan. Borås Stad har tidigare hyrt hela fastigheten och tanken är att den ska rivras för att ge plats för framtida rättcenter i Borås. Försäljningen innebär en reavinst för bolaget på 12,7 mkr.

Investeringar

Vi jobbar kontinuerligt med att fylla vår framtida byggplan med möjliga nyproduktioner. Vi håller också på med att systematisera vårt löpande underhållsarbete där varje fastighet ska ha en aktuell underhållsplan.

- I februari flyttade Ica in i sina nya butikslokaler på Hulta torg. Efter att Ica har flyttat ur sina tidigare lokaler på Hulta torg och pizzerian flyttat till andra lokaler på torget har rivningen av fastigheten påbörjats för att ge plats för nya bostäder. Byggnationen av 112 lägenheter beräknas vara klara för inflytt 2021.
- Rivningen av Våglängdsgatan 151 är klar. Marken läggs i träda i avvaktan på planändring och tänkt byggstart av nya bostäder är år 2023.
- Under hösten är tanken att vi ska påbörja ombyggnation av lokalerna vid Hässle torg till Kulturskolan och även bygga en lekplats och permanenta odlingslotter på Våglängdsgatan.
- Renoveringen av fastigheterna på Tunnlandsgatan 1-11 har efter ett kortvarigt stopp, pga av entreprenörens konkurs, återupptagits. Se nedan rubrik Konkurs.
- Ombyggnationen av lokalerna på Våglängdsgatan 19 står just nu still pga av samma konkurs, se nedan.

Övrigt planerat underhåll t.ex. badrum- och köksrenoveringar följer plan.

Konkurs

Den entreprenör, Bygg Gruppen i Västra Götaland AB, som har haft avtal för renoveringen av fastigheterna på Tunnlandsgatan 1-11 samt ombyggnationen av lokalerna på Våglängdsgatan 19 till lägenheter försattes i april i konkurs. Båda projekten stoppades och vi sa upp båda entreprenörsavtalen.

För Tunnlandsgatan 1-11 har nytt avtal tecknats med Byggcenter att färdigställa renoveringsprojektet. Arbetet har påbörjats i maj och beräknas vara klart i oktober med undantag av Tunnlandsgatan 11 som vi avvaktar med.

Våglängdsgatan 19 står fortfarande still och vi beräknar att signera ett nytt avtal med en lokal entreprenör för färdigställande av projektet under maj. Möjlig byggstart är i juni och beräknas vara klart i februari 2019. Det innebär att hela projektet blir ca 8 månader försenat och för de hyresgäster som har signerat kontrakt för de nya lägenheterna har vi löst med andra boenden i vårt bestånd tills inflytt är möjlig.

Totalt har vi i prognos uppskattat kostnaden som kommer att belasta bolagets resultat till 8,8 mkr. Kostnaden är mycket preliminär men består till stor del av fördyrning av projektet, fakturerade men ej utfört arbete, advokathjälp mm. Fördyringen kan inte belasta projekten då en nedskrivning av fastigheternas bokförda värde skulle bli aktuellt. Vi väljer att redovisa kostnaderna direkt i årets resultat.

Övrigt

Flytt av administrativt kontor till Viskaholm

Bolaget kommer att samla de flesta administrativa funktionerna i bolaget på vårt nya gemensamma kontor på Viskaholm. Flytten är planerad till mitten av november. Vi kommer i framtiden att jobba mer mobilt med att möta våra hyresgäster på plats i sina bostadsområden bl.a. genom att vara på plats på Borås Stads mötesplatser men även genom den stripade husbil bolaget kommer att skaffa.

Styrelsens arbete under perioden

Enligt bolagets ägardirektiv ska bolaget rapportera om vilka stora frågor som styrelsen har arbetat med under perioden.

Styrelsen i AB Bostäder i Borås har under perioden inte haft någon stor fråga som de har arbetat med.