

Ekonomisk rapport för tertial 2, 2018

Samtliga belopp i tkr	Bokslut 2017	Augusti 2017	Augusti 2018	Budget 2018	Prognos 2018
Intäkter	487 801	324 295	345 049	490 406	495 413
Övriga rörelseintäkter	1 693	781	194	563	358
Kostnader	-428 460	-271 585	-286 194	-427 111	-435 603
Rörelseresultat	61 034	53 491	59 049	63 858	60 168
Finansiella intäkter	967	225	511	800	1 028
Finansiella kostnader	-30 041	-20 337	-21 052	-32 727	-30 845
Operativt resultat	31 960	33 379	38 508	31 931	30 351
Utrangeringar enligt K3	-1 110	0	0	-10 718	-9 144
Resultat före extraordinärt	30 850	33 379	38 508	21 213	21 207
Resultat försäljning fastighet	0	0	12 671	0	41 905
Konkurs entreprenör	0	0	-264	0	-11 121
Resultat före skatt	30 850	33 379	50 915	21 213	51 991
Uppskjuten skatteskuld	-10 738	-487	0	0	0
Resultat	20 112	32 892	50 915	21 213	51 991
Investeringar under perioden	171 325	99 788	136 514	282 900	421 747

Summering av tertial 2

Sommaren har varit lugn!

Vi har lyckligtvis varit förskonade från bränder och större händelser. Våra hyresgäster har dock inte alltid uppskattat det varma vädret då lägenheterna har blivit rejält uppvärmda. Det tillsammans med det fantastiska vädret har gjort att folk har vistats mer ute, ofta sent på kvällarna, vilket har inneburit rätt mycket störningar i våra bostadsområden.

Den konkurs som en av våra entreprenörer försattes i under våren får vi ingen utdelning från då boet är helt tomt. Den prognos på extra kostnader som vi redovisade i tertial 1 rapporten på 8,8 mkr har nu ökat till 11,1 mkr.

Vårt resultat från den löpande verksamheten visar i prognosen ett resultat på 21,2 Mkr jämfört med budget 21,2 Mkr. Utöver det redovisas extra kostnad pga ovan redovisad konkurs och reavinst vid försäljning av fastigheter.

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 augusti 47 stycken varav 12 lägenheter var uthyrningsbara. Vi har per samma datum 25 avställda lägenheter i avvaktan på renovering eller ombyggnation. Föregående år samma period var 32 vakanta varav 3 uthyrningsbara.

Vakanser Lokaler

Prognos för vakanser lokaler är i nivå med budget.

Kostnader

Årets prognos före extraordinära poster ligger på samma nivå som budget. Det finns dock både positiva och negativa resultat effekter men totalt tar de ut varandra.

Vi har några missar i budget vilket innebär högre avskrivningar med 2,4 mkr och högre kostnader för fordon 0,9 mkr. Bolaget har efterupphandling fått kraftigt dyrare försäkringspremier med 2,4 mkr.

Ovanstående fördyringar vägs upp av positiva effekter av annat slag t.ex. lägre uppvärmningskostnader 1,4 mkr, lägre kostnad för utrangering 1,6 mkr och lägre finansieringskostnad med 2,1 mkr. Vi har också högre takt på standardhöjande åtgärder i lägenheter som ger oss högre intäkter.

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 prognos 2018 en total utrangeringskostnad på 9,1 mkr, varav 7,0 mkr avser rivning av en fastighet på Hulta torg för att göra plats för den nu pågående nybyggnationen av 112 nya lägenheter på Hulta torg.

Finansnetto

Finansnettot i prognosen för år 2018 uppgår till 29,8 mkr, 2,1 mkr lägre än budget.

Då vi dels är framtunga i våra projekt och dels inte påbörjat samtliga planerade projekt innebär att det positiva kassaflödet från den löpande verksamheten täcker hittills genomförda investeringar. I den limit vi har mot Borås Stads internbank kommer även kommande affärer med Borås Stad med en nettoeffekt på 58,6 mkr att rymmas.

Vår totala lånevolym uppgick till 2 363,1 mkr per 31 augusti 2018 jämfört med 2 311,1 vid årsskiftet. Genomsnittsräntan inklusive ränteswappar har i tertiet varit 1,32 % vilket är något bättre än genomsnittsräntan för år 2017 som uppgick till 1,38 %.

Per 31 augusti 2018 var 25,0 % av vår lånevolym räntesäkrad vilket är 5,0 % lägre än vid årsskiftet.

Reavinst vid försäljning av fastigheter

I vintras sålde vi kv Horngäddan till Borås Stad för byggnation av ett framtida rättscenter med en reavinst på 12,7 mkr. Om allt går enligt plan kommer vi att sälja kv Partituret till Borås Stad med en reavinst på ca 29,2 mkr. Samtidigt med denna försäljning köper vi 21 tomträtter från Borås Stad för 133,6 mkr.

Fastighetsförvaltning

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 och pizzerian har flyttat till annan lokal på torget. Den gamla byggnaden är nu riven och just nu pågår nybyggnation av 112 st lägenheter med beräknad 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.
- Tilldelningsbeslut finns nu på ombyggnation av lokalerna vid Hässle torg till Kulturskolan så inom kort kommer detta projekt att startas upp.
- Renoveringen av fastigheterna på Tunnländsgatan 1-9 är på målakan. Ombyggnation av Tunnländsgatan 11 har vi medvetet väntat med för att de boende ska se att projektet faktiskt blir klart trots konkurser och byggtekniskt strul.
- Även ombyggnationen av lokalerna på Våglängdsgatan 19 är igång efter kursen. De nya lägenheterna beräknas vara inflyttningsklara i början av 2019.
- "Silverparken" på Hässleholmen är invigd och klar. Silverparken är en ny lek- och aktivitetspark där också en ny stadsodling växer upp.

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 Tunnländsgatan 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 Tunnländsgatan 1-11 har nytt avtal tecknats med Byggcenter att färdigställa re-noveringsprojektet. För Våglängdsgatan 19 har vi ett nytt avtal med Fristad Bygg som just nu är i full gång med att färdigställa ombyggnationen. För de hyresgäster som har signerat kontrakt har vi ordnat andra lägenheter i vårt bestånd efter deras önskemål eller så har de på egen hand hittat alternativt boende under tiden fram till inflytt i början av 2019.

Totalt har vi i prognos uppskattat kostnaden som kommer att belasta bolagets resultat till 11,1 mkr. Kostnaden är fortfarande 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

Ny organisation

Den under våren förhandlande nya organisationen har delvis redan startat upp. Den stora skillnaden är morgondagens kvartersvärdar och denna roll startar den 17 september. Just nu pågår projektering för ombyggnation och uppfräschning av våra personalkontor i bostadsområdena. Lagerutrymmen vid personalkontoren inreds och ska fyllas på med material från vårt centrala lager som kommer att läggas ned.

Flytt av administrativt kontor till Viskaholm

Bolaget kommer att samla flertalet av de administrativa funktionerna i bolaget på vårt nya gemensamma kontor på Viskaholm. Flytten var i tertail 1 rapporten planerad till mitten av november men det är inte så lätt att bygga om gamla hus. Inflytten har därför blivit försenad och vi räknar med att vara på plats i mars 2019.

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.