

## Ekonomisk rapport för tertial 1, 2019

Samtliga belopp i tkr	Bokslut 2018	April 2018	April 2019	Budget 2019	Prognos 2019
Intäkter	498 111	180 200	167 350	492 703	499 123
Övriga rörelseintäkter	511	127	160	443	679
Kostnader	-471 454	-135 571	-141 688	-438 682	-441 129
<b>Rörelseresultat</b>	<b>67 497</b>	<b>44 756</b>	<b>25 822</b>	<b>54 464</b>	<b>58 673</b>
Finansiella intäkter	1 459	267	209	800	1 000
Finansiella kostnader	-37 444	-10 518	-9 865	-29 633	-29 251
<b>Operativt resultat</b>	<b>31 512</b>	<b>34 505</b>	<b>16 166</b>	<b>25 631</b>	<b>30 422</b>
Utrangeringar enligt K3	-8 396	0	0	-5 176	-3 990
<b>Resultat före extraordinärt</b>	<b>23 116</b>	<b>34 505</b>	<b>16 166</b>	<b>20 455</b>	<b>26 432</b>
Resultat försäljning fastighet	41 303	0	0	0	0
Konkurs entreprenör	-10 576	0	0	0	0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>53 843</b>	<b>34 505</b>	<b>16 166</b>	<b>20 455</b>	<b>26 432</b>
Uppskjuten skatteskuld	-13 514	0	0	0	0
<b>Resultat</b>	<b>40 329</b>	<b>34 505</b>	<b>16 166</b>	<b>20 455</b>	<b>26 432</b>

Investeringar under perioden	466 134	63 588	138 658	418 185	412 432
------------------------------	---------	--------	---------	---------	---------

### Summering av tertial 1

Det första tertialet för år 2019 har internt präglats av anpassning till den under år 2018 genomförda omorganisationen och flytten av fyra skilda kontor till ett gemensamt på Viskaholm.

Efterdyningarna efter den konkurs bolaget drabbades av i två ombyggnadsprojekt är tyvärr inte över. Förseningar och kraftigt ökade kostnader kommer att påverka årets resultat negativt. Just nu pågår utredningsarbeten för att få en uppfattning om omfattningen.

Detta stoppar oss inte från att fortsätta vårt arbete med att skapa det "Bästa boendet för boråsaren". Vi gör det genom stora bosociala insatser och genom nyproduktion av lägenheter med i snitt ca 100 nya lägenheter de kommande åren.

Vår prognos för året, före skatt och nedskrivning av bokfört värde på fastighet, är bättre än budget. Budgeten uppgår till 20,5 Mkr och prognosen till 26,4 Mkr, totalt 5,9 Mkr bättre.

## Resultat

### Hyresintäkter

Bolaget har, efter redovisning av budget 2019 till ägaren, slutit ett 12-månaders avtal med Hyresgästföreningen som innebär en hyreshöjning med 1,95 % från 1 februari 2019. Totalt innebär det att bolagets hyresintäkter blir 3,5 Mkr bättre än budget då den budgeterade ökningen var lägre.

En bra hyresförhandling och standardhöjningar i form av kök- och badrumsrenoveringar ger ökade intäkter i bolaget. Orsaken till att bolagets totala intäkter trots det är lägre än föregående år beror på den fastighetsförsäljning av Partituret 1, Hestra Midgård, som genomfördes 1 december 2018.

#### *Vakanser Lägenheter*

Antal vakanta lägenheter och studentrum var per 1 maj 31 stycken varav 6 var studentlägenheter. Av de vakanta var 4 uthyrningsbara. Vi har per samma datum 13 avställda lägenheter i avvaktan på renovering eller ombyggnation. Föregående år samma period var 50 vakanta varav 4 uthyrningsbara.

#### *Vakanser Lokaler*

Prognos för vakanser lokaler är lägre än budget. Orsaken är att vårt tidigare kontor på Österlånggatan har fått nya hyresgäster tidigare än planerat.

### Kostnader

Hittills har årets kostnader inte givit några överraskningar. Lägre uppvärmningskostnader, lägre kostnad för utranteringar, högre kostnader för sophantering och reparationer har gett oss totalt ett överskott mot budget på 5,9 mkr.

Vi har dessutom fått möjlighet att avsätta mer pengar, totalt 2,7 mkr, till planerade reparationer öronmärkta för renovering av trapphus, källare, vindar och ytterdörrar. Målet är att göra dessa utrymmen tryggare och säkrare för våra hyresgäster att vistas i.

### Utrangeringar

En stor kostnad för bolaget är de utranteringar 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 2019 en total utranteringskostnad på 5,2 mkr och en prognos på 4,0 mkr. Anledningen till det lägre värdet är att flera planerade projekt antingen har blivit nedprioriterade eller flyttade i tid till nästa år.

## Finansnetto

Finansnettot i prognosen för år 2019 uppgår till 28,3 mkr, 0,6 mkr lägre än budget.

Vi är tunga i olika ny- och ombyggnationsprojekt vilket gör att det positiva kassaflödet från den löpande verksamheten inte räcker för att finansiera pågående projekt. Upplåningen har ökat med ca 100 mkr under första tertiet jämfört med aktuell situation vid årsskiftet.

Vår totala lånevolym uppgick till 2 636,8 mkr per 30 april 2019 jämfört med 2 554,4 vid årsskiftet. Genomsnittsräntan inklusive ränteswappar har i tertiet varit 1,16 % vilket är något sämre än genomsnittsräntan för år 2018 som uppgick till 1,10 %.

Per 30 april 2019 var 19,0 % av vår lånevolym räntesäkrad. Motsvarande siffra i årsbokslutet var 19,5 %.

## Fastighetsförvaltning

### Fastighetsaffärer

Under tertial 1 har inga fastighetsaffärer ägt rum, varken köp eller avyttring.

### 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.

- Byggnationen av vårt höghus på Hulta Torg rullar på enligt plan. Skalskyddet är färdigt och inredning av huset pågår för fullt. Uthyrningen av lägenheterna påbörjades den 2 maj och redan är ca 50% av huset uthyrt, 8 månader innan inflytt.
- Just nu pågår om- och tillbyggnation av lokaler vid Hässle torg ämnade för Kulturskolan. Förutom inomhuslokaler kommer en utomhusscen att byggas som kommer att användas dels av Kulturskolan men också vid andra aktiviteter på torget.
- Renoveringen av fastigheterna på Tunnlandsgatan 1-9 blev klara under 2018. Det hus i samma område som har renoverats under 2019 är Tunnlandsgatan 11 och det är i princip klart.
- Ombyggnationen av lokalerna på Våglängdsgatan 19 har stött på nya problem efter att projektet gjort en omstart med ny entreprenör efter den tidigare entreprenörens konkurs, se nedan.

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

### Uppkommen situation

Under våren har bolaget konstaterat en uppkommen situation i ombyggnationsprojektet av Våglängdsgatan 19. Kraftiga förseningen och oklarheter kring projektet har lett till kraftiga kostnadsökningar. Bolaget har startat en utredning för att säkerställa vilka brister som förekommit och vad det har inneburit för projektet som helhet.

Då bolaget redovisar enligt K3 innebär det att varje enskild fastighets bokförda värde inte får överstiga dess marknadsvärde. Då den ombyggda fastighetens bokförda värde kommer att överstiga marknadsvärdet kommer en nedskrivning av bli nödvändig och den kommer att belasta årets resultat.

Hur stor nedskrivningen kommer att bli är fortfarande inte klart och kommer att påverkas av projektets totala kostnad och den totala bostadsmarknaden i Borås.

## Övrigt

### **Flytt av administrativt kontor till Viskaholm**

Den 26 april öppnade bolagets nya kundcenter på Viskaholm. Förutom kundcentret finns nästan samtlig administrativ personal nu samlad på samma kontor.

### **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.