

AB Stadsholmen

Kommentarer till

Bokslut tertial 1 2007 och prognos för helåret 2007.

Rörelsens intäkter

Hysesintäkter för bostäder uppgick för tertial 1 till 38,1 mkr och prognostiseras till 116,2 mkr för helåret. Ackumulerat utfall avviker negativt från ackumulerad budget då förhandlingarna avslutades först i maj 2007 och retroaktiva hyror ännu inte ligger med i utfall. Årsprognosen är 1,6 mkr lägre än budget beroende på att hyrorna efter årets hyresförhandlingar blev lägre än antaget vid budgettillfället.

Hysesintäkter för lokaler uppgick till 37,8 mkr för tertial 1, en positiv avvikelser med 0,9 mkr, och beräknas uppgå till 113,3 mkr för helåret vilket är 2,6 mkr över budget beroende på att förhandlingarna efter budgettillfället gav bättre resultat än förväntat samt att kostnad för outhyrt förväntas minska.

Sammantaget prognostiseras rörelsens intäkter överstiga budget med 1, 0 mkr.

Rörelsens kostnader

Kostnaderna för fastighetsskötsel inkl reparationer uppgick första tertialet till 10,4 mkr, är 3,6 mkr lägre än budget, främst beroende på lägre kostnader för takskottning och istappsrojning (2,2 mkr) samt lägre kostnad för större reparationer (0,8 mkr) som vattensador mm. För helåret beräknas kostnaderna för fastighetsskötsel och reparationer understiga budget med 1,1 mkr.

Taxebundna kostnader understeg budget med 4,0 mkr för tertial 1 och uppgick till 12,8 mkr. För helåret beräknas kostnaden understiga budget med 4,8 mkr. Det är främst värmekostnaderna som avviker positivt jämfört med budget. Avvikelsen beror dels på mildt klimat under tertial 1 samt osäkerheter kring kostnader för nyförvärvade fastigheter vid budgettillfället. Prognosen för helår för värmen ligger 1,0 mkr över föregående års utfall, främst beroende på de fastigheter som förvärvades vid årsskiftet.

De administrativa kostnaderna understeg budget med 1,8 mkr för tertial 1 och uppgick till 3,9 mkr, och prognostiseras för helåret understiga budget med 0,1 mkr. Avvikelsen i utfallet för tertial 1 hänförs främst till temporär kreditbokning avseende hyresförluster och kundfordringar.

Underhåll

Underhållskostnaderna understeg budget med 7,5 mkr för tertial 1. Många av de budgeterade underhållsåtgärderna kommer, i likhet med tidigare år, att utföras under och efter sommaren. Den totala underhållskostnaden prognostiseras uppgå till 63,2 mkr vilket är 7,8 mkr högre än budget. Sammanställning bilaga 2. Viss omfördelning mellan de olika underhållskategorierna planeras för helåret. Avvikelsen hänförs främst till planerat underhåll där ett tidigare släpande underhåll nu utförs samt till investeringskostnader i nyförvärvade fastigheter där avtalsförhållanden klarlagts först under det sista kvartalet 2006. Föregående år avvek det totala resultatet från budget positivt med 7,0 mkr främst beroende på senareläggning av nödvändiga underhållsåtgärder.

Övriga driftskostnader

Kostnaderna för markavgifter och fastighetsskatt avvek med 0,6 mkr från budget för perioden. Prognosen för helåret 2007 är 0,2 mkr högre än budgeterat. Här finns dock oklarheter om effekter av ändrade regler för fastighetsskatten.

Driftnettot för årets första tertial översteg budget med 17,5 mkr och prognostiseras understiga budget med 1,0 mkr för helåret.

Rörelseresultatet översteg budget med 17,5 mkr för tertial 1 och beräknas uppgå till 26,2 mkr för helåret 2007 vilket därmed är en försämring med 0,8 mkr jämfört med budget och då främst en effekt av ökade underhållskostnader.

Finansiellt netto var 0,4 bättre än budgeterat för tertial 1. Prognos helår är 0,6 bättre än budget.

Resultat efter finansnetto för tertial 1 avviker positivt med 18 mkr främst beroende på lägre värmekostnader och att årets planerade underhållsåtgärder utförs senare under året. För helåret bedöms resultat efter finansnetto ge ett negativt resultat om 94 tkr, en negativ avvikelse jämfört med budget om 0,2 mkr.