



VD-kommentar T2-P2

DATUM
2014-09-15

KONTAKTPERSON
Stefano Prestinoni
Administrativa avdelningen
08-737 24 27

VD-kommentarer årsprognos och tertialrapport januari-augusti 2014

Sammanfattning av genomförande av kommunfullmäktiges inriktningsmål

Familjebostäder är en stor aktör på Stockholms bostadsmarknad och har i uppdrag att vara med och bidra till att hela staden utvecklas. Familjebostäders kärnverksamhet är att förvalta och bygga bostäder. Företagets strategiska inriktning; *att erbjuda hem, förvalta hus och skapa stad*, samlar företagets uppdrag och säkerställer ett genomförande som stödjer stadens ambition med Vision 2030.

Stockholm ska vara en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök

Familjebostäder ska bygga 500 lägenheter årligen men bedömer att under året kommer inga lägenheter att byggstarta. Den främsta orsaken till detta är de förseningar som skett i Årstastråket då inga byggnationer tillåtits under tiden tvärbanan varit avstängd.

För att nå målet om produktionsstarter och skapa förutsättningar för Stockholms tillväxt arbetar Familjebostäder långsiktigt för att säkra den mängd byggstarter som krävs för måluppfyllelse dels genom markanvisningsprojekt, dels genom att utveckla befintliga fastigheter samt att förvärva projekt. Fram till tertial 2 har markanvisningar motsvarande 1365 lägenheter erhållits.

Inom ramen för projekt belägna i Midsommarkransen, Farsta samt Fruängen bedömer Familjebostäder att 135 lägenheter kommer att färdigställas under året.

Familjebostäder arbetar kontinuerligt med att se över möjligheten att bygga studentbostäder, dels på redan befintlig mark, dels genom att skapa tillfälliga studentbostäder i ombyggnadsfastigheter.

Målsättningen för bolaget är att skapa minst 100 nya studentbostäder per år de närmaste åren. Under året kommer dock inga studentbostäder färdigställas. Familjebostäder har fem nybyggnationsprojekt i initierings- och planeringsfas som innefattar studentlägenheter vilka beräknas kunna ge ett tillskott om ca 570 studentlägenheter under perioden 2015-2018.

I samband med ombyggnad och renovering ses möjligheten över att underlätta för äldre och personer med funktionsnedsättning att byta till lägenhet i entréplan. Även vid nyproduktion ska tillgänglighetsfrågor samt insatser som medför möjlighet för äldre att bo kvar längre beaktas.

Familjebostäder bedömer att miljömålen uppnås i stort. De energieffektiviseringsprojekt som pågår utvärderas och analyseras löpande för att förbättra måluppfyllelse.

Resultaten för Produktindex, Serviceindex samt Rent och Snyggt i den årliga kundundersökningen har förbättrats. För de två sistnämnda har årsmålet uppnåtts.

Rinkeby, Rågsved och Farsta kommer fortsatt att utgöra geografiska och utvecklingsmässiga tyngdpunkter inom bolagets fastighetsbestånd, där bolaget tar ett särskilt ansvar för att attrahera investeringar och arbetsplatser till området samt stärka områdets attraktivitet. Familjebostäders satsning i Rinkeby syftar till att tillföra området både arbetstillfällen och köpkraft, likväl som det är en satsning för att stärka tryggheten och ytterstadens attraktivitet.

Bolagets arbete med Rinkebystråket pågår enligt plan. Byggarbeten påbörjades i slutet av maj. Uthyrningen av lokalerna pågår och ca hälften av lokalerna är nu uthyrda. Med hjälp av den grafiska profilen, webbsida, visningsbod och tryckt material sprids varumärket Rinkebystråket till såväl boende i Rinkeby som intressenter av lokaler.

I Rågsved pågår aktiviteter i syfte att utveckla stadsdelen som en direkt följd av Söderortsvisionen och där Rågsved identifieras som en av de nio uttalade tyngdpunkterna i ytterstaden. Familjebostäder är drivande i att samordna verksamma aktörer, fastighetsägare, stadsdelsförvaltningen och föreningar, för att hantera gemensamma frågor som trygghet och renhållning i stadsdelen.

I stadens tyngdpunktsarbete i Farsta fortsätter Familjebostäder leda strategirådet för attraktivt boende.

Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras

Bolaget genomför kontinuerliga insatser kring kompetens- och chefsutveckling.

Utifrån resultaten i medarbetarenkäten identifieras utvecklingsområden som konkretiseras i handlingsplaner som tas fram av alla enheter. Under september månad går medarbetarenkäten för året ut bland medarbetarna.

Sjukfrånvaron under andra tertialet uppgår till 4,7 procent. Bolaget bedömer att årsmålet om 3,5 procent inte kommer uppnås, men gör samtidigt bedömningen att utfallet på helårsbasis kommer bli lägre än under andra tertialet. Den främsta anledningen till att årsmålet inte uppnås är flera långtidssjukskrivningar. För att förebygga längre sjukskrivningar arbetar bolaget med tidiga rehabiliteringsinsatser med hjälp av företagshälsovården. Utöver detta erbjuds förebyggande insatser i form av friskvård, samt riktade hälsoundersökningar.

Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

Familjebostäder genomför månatligen uppföljning och analys av ekonomiska och verksamhetsmässiga resultat. Avdelningschefer och VD går tillsammans med ekonomifunktionen igenom utfall och eventuella förändringar i verksamheten som påverkar måluppfyllelsen. Utredningsuppdrag dokumenteras och följs upp kommande månad.

Sammanfattning av marknadsläge och verksamhetsinriktning

Bostadsmarknaden

Stockholms stads befolkning fortsätter att öka kraftigt och efterfrågan på bostäder är fortsatt hög. Även efterfrågan på studentbostäder och anpassade bostäder för personer med funktionsnedsättning är stor. Familjebostäder har ett tydligt uppdrag att möta de behoven. Bolaget har inga marknadsrelaterade vakanser i bostadsbeståndet.

Lokalmarknaden

Familjebostäders lokalbestånd har en god sammansättning och variation bland lokalhyresgästerna. Bolaget har i sitt bestånd två kommersiella tyngdpunkter av småcentrumkaraktär där butiker, restauranger och olika serviceföretag erbjuder handel, service och tjänster till våra bostadshyresgäster och verksamma i området. Rinkebystråkets uppbyggnad är i full gång och utav de 26 planerade lokalerna är nu 14 lokalkontrakt tecknade.

Vakansgraden för de kommersiella lokalerna är för närvarande 11 procent vilket är något högre jämfört med föregående tertiäl. En stor påverkan av vakansgraden är utvecklingsfastigheten kv. Perstorp som har en vakansgrad på 27 procent och som hålls tomställda i vissa delar i avvaktan på att nya bostäder kan byggas. Lokalerna i huvudkontoret i kv Torkhuset är fullt uthyrda.

Den marknadsrelaterade vakansgraden är för närvarande 3 procent och målet för 2014 är en marknadsrelaterad vakansgrad som inte överstiger 4 procent.

Analys av det ekonomiska utfallet och verksamhetsförändringar

Tertiälbokslut

Resultat

Resultatet för bolaget efter andra tertiålet uppgår till 552 mnkr kronor, varav realisationsvinster vid försäljning av fastigheter utgör 313 mnkr kronor. Resultatet är 109 mnkr kronor lägre i jämförelse med föregående år. Skillnaden förklaras i huvudsak av att realisationsvinsterna var högre föregående år.

Resultatet efter andra tertiålet exklusive intäkter från realisationsvinster uppgår till 239 mnkr vilket är ca 72 mnkr högre än samma period föregående år. Den främsta anledningen till detta är det nya regelverket inom redovisningen K3, som medför att en större andel av kostnaden för underhåll aktiveras och därmed blir den resultatförda delen lägre.

Realisationsvinsterna uppgår till 313 mnkr, vilket är ca 181 mnkr lägre än samma period föregående år. Realisationsvinsterna är lägre i förhållande till samma period föregående år, vilket beror på att färre fastigheter har sålts till bostadsrättsföreningar.

De totala hyresintäkterna är ca 15 mnkr högre i jämförelse med motsvarande period föregående år vilket beror främst på den avtalade hyresöverenskommelsen.

Intäkterna för uthyrning av lokaler är ca 9 mnkr högre än föregående år och är hänförligt till att vakansgraden är lägre.

Bolagets kostnader för mediaförbrukning är ca 7 mnkr lägre än förra året vilket till största del är hänförligt till lägre värme med anledning av den mildare vintern. Utöver detta har en del nya avtal samt investeringar i energieffektiviseringar resulterat i lägre kostnader. Kostnaderna för central administration är lägre än budget.

Utdebiteringsgraden i projekt är lägre än budgeterat och har resulterat i ett lägre resultat med ca 6 mnkr jämfört med budget.

Orsaken till detta är att antalet byggstarter i nyproduktion under år 2014 har försenats samt att det interna utvecklingsarbetet som processarbete, systemimplementation och arbetet med att ta fram en ny byggstandard har varit tidskrävande.

Investeringar avseende maskiner och inventarier, nyanläggningar samt mark om 455 mnkr är bokförda tom andra tertiet.

Försäljning av anläggningstillgång

Kransbindarvägen, Midsommarkransen

Projektet avser 20 radhus (2 341 m² BOA) i kv. Hasselbusken 1 och Hallonbusken 3, samt en förskola (742 m² LOA) med fem avdelningar i kv. Snöbärsbusken 1. Projektet startades under januari 2013. Efter färdigställandet under vår/sommar 2014 såldes förskolan per den 1/6-2014 på tomträtten till SISAB för bokfört värde, medan resterande tomträtter behålls av Familjebostäder.

Totalt har bolaget avyttrat sex fastigheter till bostadsrättsföreningar under året. Det totala antalet lägenheter i fastigheterna uppgår till ca 380 och antal lokaler till ca 20. Ytan för lägenheterna uppgår till ca 27 000 kvm och för lokalerna till ca 600 kvm. Reavinsterna för försäljningarna uppgår till 313 mnkr.

I dagsläget bedömer Familjebostäder att ytterligare tre fastigheter, inkl. ca 100 lägenheter och 14 lokaler kan bli aktuella för ombildningar under resterande delen av året. Reavinsten för dessa fastigheter uppskattas till ca 100 mnkr.

Årsprognos

Resultat

Prognosen för året är ett resultat exklusive realisationsvinster vid fastighetsförsäljningar på 297 mnkr. Resultatet är ca 7 mnkr lägre än avkastningskravet som uppgår till 304 mnkr.

Enligt budgeteringsanvisningar och ägardirektiv ska bolaget budgetera och prognostisera utan hänsyn till framtida ombildningar. Under året har sex stycken fastigheter ombildats, vilket generat ett resultatbortfall om 14,9

mnkr. Försäljningen av fastigheterna är den främsta orsaken till att avkastningskravet inte bedöms uppnås.

Resultatet inklusive realisationsvinster prognostiseras till 610 mnkr.

Totalt förväntas intäktsnivån bli något lägre än budget. Den främsta anledningen till detta är dels att utfallet för de årliga hyreshöjningarna blivit lägre än budgeterat, såväl i procentpåslag som tidpunkt för utslag av hyra, dels att det skett försäljningar av fastigheter till bostadsrättsföreningar.

Intäkterna för uthyrning av lokaler bedöms bli lägre än budgeterat vilket är hänförligt till högre vakansgrad än budget.

Driftskostnaderna prognosticeras bli lägre än budget, främst med anledning av den milda vintern som påverkat värme och snöröjningskostnaderna. Sammantaget prognosticeras kostnaderna för underhåll i nivå med budget. Övriga kostnader bedöms inrymmas inom budgeterad nivå.

Investeringarna inklusive förvärv bedöms uppgå till 739 mnkr i förhållande till den reviderade budget med anledning utav K3 om 799 mnkr. Den främsta anledningen till avvikelsen mot budget är förskjutning av projekt framåt i tiden både avseende nybyggnation och ombyggnation.

Stora projekt och investeringar

Sammanfattning

I bolagets investeringsportfölj ingår för närvarande sju planeringsprojekt med värde över 300 mnkr, nio planeringsprojekt med värde mellan 50-300 mnkr, ett projekt med genomförande beslut med värde över 300 mnkr samt ett projekt med genomförande beslut med värde mellan 50- 300 mnkr.

Den totala investeringssumman för projekten uppgår till ca 6,4 mdr där nybyggnationen utgör hela beloppet. I portföljen ingår ca 3 100 lägenheter som planeras bli färdigställda under perioden 2015-2019.

Utöver de nedan redovisade projekt har bolaget även fem mindre ombyggnadsprojekt som uppgår till ca 320 mnkr och omfattar ca 150 lgh som planeras färdigställas under 2014-2015.

Planeringsprojekt över 300 mnkr, som godkänts eller ska godkännas av kf

Årstastråket etapp 1, Årsta

Årstastråket detaljplan för etapp 1 är den första av tre etapper för ett stort utvecklingsområde inom Årsta 1:1, där utvecklingsarbetet har pågått sedan tidigt 2000-tal. Området ligger mellan tvärbanans station Linde och Johanneshovsvägen. Projektet har i en programhandling en lägenhetsfördelning av 180 lägenheter med tyngdpunkt på stora lägenheter om 3 ROK och 4 ROK.

Familjebostäder får tillträde till fastigheten under första kvartalet 2015. Dock behöver markarbeten längs med tvärbanan utföras under 2015 där kostnaderna är kalkylerade till 35 Mkr (28 mnkr exkl. moms). Total projektkostnad är 490 mnkr. Styrelse fattade inriktningsbeslut den 2014 04 08. Kommunfullmäktige beräknas fatta beslut under hösten 2014.

Kabelverket, Älvsjö

Styrelsen fattade i mars 2014 beslut om förvärvet och om inriktning av Kabelverket 2 och 7, tillika inriktningsbeslut för nya bostäder. Kommunfullmäktige har fattat beslut i ärendet under våren 2014. Familjebostäder har tillsammans med JM AB, förvärvat fastigheten Kabelverket 7 och Kabelverket 8 i Älvsjö. Förvärvet omfattar delar av det industri- och verksamhetsområde i Älvsjö där Ericssonkoncernen tidigare bedrivit verksamhet. Familjebostäders andel som avses omvandlas till bostadskvarter, omfattar i färdigt skick ca 480 nya lägenheter.

Fastigheterna ligger i ett större programområde och ingår i den första detaljplanen av sammanlagt tre. Närheten till Älvsjö centrum och blandningen av bostäder, verksamhetslokaler och arbetsplatser bidrar till att ge området stadskvaliteter, samtidigt som det upplevs naturnära med en god tillgång till parker och rekreativsmöjligheter. Första inflyttning beräknas kunna ske under hösten 2016. Den totala investeringskostnaden för Familjebostäders del av förvärv samt exploateringskostnader och uppförande av hyresrätter uppgår till drygt 1 300 mnkr.

Sandaletten, Älvsjö

Familjebostäder och JM har gemensamt förvärvat en kontorsfastighet i L M Ericssons gamla fabriksområde i Älvsjö. Familjebostäders andel uppgår till en tredjedel och JM:s två tredjedelar. Ny detaljplan ska påbörjas med inriktning på ca 400 bostäder fördelade på tre fastigheter. Detaljplanearbetet har påbörjats 2014 och innan planen vinner laga kraft kan lokalerna komma att hyras ut på korttidskontrakt och därefter kommer kontorsbyggnaderna att rivras. Inriktningsbeslut har fattats av styrelsen 2014-08-26 om nybyggnad av 157 lägenheter och ett LSS- boende och en mindre lokal till en total investeringsutgift om 450 mnkr. Inflyttning beräknas ske 2019. Ärende beräknas behandlas av kommunfullmäktige under hösten 2014.

Perstorp, Sköndal

Styrelsen beslutade i december 2011 om förvärv av kv. Perstorp 1 i Sköndal från Micasa AB till en kostnad av 105,9 mnkr. Fastigheten är belägen på en höjd ovanför sjön Drevviken och består av två huskroppar. I dagsläget bedriver stadsdelsförvaltningen vårdverksamhet i en av byggnaderna, som på sikt ska få ny lokalisering. Den andra byggnaden är ombyggd till 82 studentlägenheter. Det här är ett projekt där Familjebostäder har möjlighet att utveckla ett större område och också bidra till studenternas behov av bostäder. Planerad byggstart är under år 2016 med en produktion av ca 520 lägenheter varav ca 200 är studentbostäder.

Det sjukhem som finns på platsen kommer att rivras för ny bebyggelse. Projektet har en omfattande bostadsvolym varför bolaget under året inlett ett affärsplanearbete för att identifiera hur området på bästa sätt kan bebyggas för att bli attraktivt. Frågeställningar om hur nya bostäder bäst planeras för att områdets redan befintliga kvaliteter ska tillföras ytterligare värde studeras tillika möjlig utbyggnadstakt.

Samtidigt som denna process pågår arbetar bolaget parallellt mot ett plansamråd med stadsbyggnadskontoret. Samråd är preliminärt planerat till fjärde kvartalet 2014.

Magelungen Strand, Farsta

I Magelungen strand har Familjebostäder fått en markanvisning i april 2014 med c:a 200 bostäder. Det är i den första utbyggnadsetappen av tre och Familjebostäder är först ut att få markanvisning i området. Det finns ett program för området men strukturen är inte helt klar. Kommunfullmäktige väntas fatta beslut hösten 2014.

Hammarö 9, Farsta

Nykroppagatan är en förtätning i anslutning till befintlig fastighet, Hammarö 9, i Farsta. Idén bygger på att Nykroppagatan smalnas av så att det får plats med hus längs gatan. Totalt kan projektidén ge 170 nya bostäder. Markanvisning har erhållits och även start-PM men planarbetet har inte påbörjats. Inriktningsbeslut i styrelsen planeras 2014-09-30.

Årstafältet Södra

Årstafältet Södra delområde, beläget söder om Östbergavägen, kan ge ett tillskott om c:a 1.000 nya lägenheter av varierande storlekar och upplåtelseformer. Även förskolor och annan service kan rymmas inom området. Förslaget stämmer väl överens med stadens övergripande mål för bostadsbyggandet. I området har Familjebostäder erhållit en markanvisning under april 2014 omfattande c:a 180 lägenheter.

Planeringsprojekt 50- 300 mnkr, som godkänts av styrelsen

Årstafältet etapp 2

Styrelsen har fattat inriktningsbeslut 2014-08-26 om nybyggnad av 75 lägenheter till en total investeringsutgift om 237 mnkr. Inflyttning beräknas ske 2020.

Kv Kymmendö, Farsta

Styrelsen har fattat inriktningsbeslut 2014-08-26 om nybyggnad av 24 lägenheter och en förskola till en total investeringsutgift om 66 mnkr med inflyttning 2019

Kv Färgfilmen, Bandhagen

Styrelsen har 2014-08-26 fattat inriktningsbeslut 2014-08-26 om nybyggnad av 55 lägenheter till en total investeringsutgift om 125 mnkr och inflyttning 2018.

Kv Banken- Växeln, Hägerstensåsen

Styrelsen fattade 2014-08-26 inriktningsbeslut om nyproduktion av 100 lägenheter till en total investeringsutgift om 266 mnkr med inflyttning 2018.

Kv Lantarbetaren, Enskede

Styrelsen fattade 2014-08-26 inriktningsbeslut om nybyggnad av 47 studentlägenheter till en total investeringsutgift om 51 mnkr och inflyttning 2018.

Kv Reflexen, Bandhagen

Styrelsen fattade 2014-08-26 inriktningsbeslut om nybyggnad av 36 lägenheter till en total investeringsutgift om 69,5 mnkr och inflyttning 2018.

Kv Säterhöjden, Rågsved

Styrelsen fattade 2014-08-26 inriktningsbeslut om nybyggnad av 72 bostadslägenheter och 108 studentlägenheter till en total investeringsutgift om 224 mnkr och inflyttning 2017.

Kv Årstastråket etapp 2, Kv Ormlången

Styrelsen fattade 2014-08-26 inriktningsbeslut om nybyggnad av 96 studenbostäder och en förskola till en total investeringsutgift om 152 mnkr och inflyttning 2018.

Årstaståket etapp 3, Årsta

Styrelsen fattade 2014-08-26 inriktningsbeslut om nybyggnad av 110 lägenheter till en total investeringsutgift om 256 mnkr och inflyttning 2019.

Genomförandeprojekt över 300 miljoner kronor godkända av KF

Gyllene Ratten 1, Fruängen

Efter beslut av kommunfullmäktige i november 2012 förvärvade Familjebostäder bolaget Smebab Deepgreen AB år 2012, ett dotterbolag till SKANSKA, med tillhörande nyproduktion på tomträtten vid Södertäljevägen i Fruängen. Projektet omfattar 166 lägenheter, en affärslokal och garage med 65 platser samt 70 markparkeringsplatser. Den uthyrbara arean uppgår till 12 161 m². Förvärvskostnaderna för aktierna i bolaget uppgår till 392,6 mnkr, som utbetalas vid fem tillfällen under byggnadens uppförande och omfattar tomträtten samt färdig byggnad. Första etappen inflyttas sommaren 2014 och den sista etappen beräknas inflytta under våren 2015.

Genomförandeprojekt 50- 300 mnkr som godkänts av styrelsen

Brevlådan, Svedmyra

I Svedmyra planeras för c:a 126 lägenheter. Som en del i planeringen har bolaget under året genomfört en marknadsundersökning. Undersökningen klarlägger efterfrågan på lägenhetsstorlekar. Utifrån resultatet planeras fastigheten nu för att, dels möta efterfrågan på mindre lägenheter i området, dels efterfrågan på lägenheter i storleken 4 rum och kök om cirka 100 kvm. Planerad byggstart är under andra kvartalet år 2015.

Styrelsen fattade 2014-08-26 genomförandebeslut om nybyggnad av 126 lägenheter till en total investeringsutgift om 256 mnkr. Inflyttning i första etappen sker vid årsskiftet 2016/ 2017.

Särskilda uppdrag

Stimulans för Stockholm

Familjebostäder har beviljats en förlängning av satsningen stimulans för Stockholm t. o. m. 2014. Den resultatförda delen under året prognostiseras till 18 mnkr och inriktningen på underhållsåtgärderna är alltjämt energi, trygghet och standardhöjande åtgärder.

Student- och ungdomsbostäder

Familjebostäder stärker arbetet med att bygga studentbostäder bland annat genom att systematiskt inventera möjligt byggande på redan befintlig mark och skapa tillfälliga studentbostäder i ombyggnadsfastigheter. I detta arbete ingår även att identifiera lokaler i befintligt bestånd som kan byggas om. Målsättningen för bolaget är att skapa minst 100 nya studentbostäder per år de närmaste åren. Sammantaget har bolaget fem nybyggnadsprojekt i initierings- och planeringsfas som innefattar studentlägenheter vilka beräknas kunna ge ett tillskott om ca 570 studentlägenheter under perioden 2015-2019. Främst i lägen i närhet till kollektivtrafik.

Gruppbo- eller Servicebostäder för personer med funktionsnedsättning

I samband med ombyggnad och renovering ses möjligheten över att underlätta för äldre eller personer med funktionsnedsättning att byta till lägenhet i entréplan. Även vid nyproduktion ska tillgänglighetsfrågor samt insatser som medför möjlighet för äldre att bo kvar längre beaktas. Uppgifter om tillgänglighet för rullatorer och rullstolar finns dokumenterat i fastighetssystemet Fasad och är tillgängligt för bostadsförmedling och bolagets personal som ansvarar för uthyrning. Bolaget beräknas att bygga ca tio lägenheter per år.

RESULTATUPPFÖLJNING

Familjebostäderkoncernen

BELOPP, tkr	Utfall ack aug	Budget 2014 ack aug	Utfall fg år ack aug	Budget 2014 helår	Prognos helår P1	Prognos helår P2
Hysesintäkter	1 134 842	1 168 793	1 120 646	1 753 189	1 729 643	1 707 440
Övriga förvaltningsintäkter	15 932	17 807	14 445	26 711	18 036	21 013
Nettoomsättning	1 150 773	1 186 600	1 135 091	1 779 900	1 747 679	1 728 453
Fastighetskostnader						
Drift	-444 782	-466 884	-457 706	-709 685	-693 114	-695 605
Underhåll	-54 037	-127 333	-140 144	-111 580	-106 222	-102 813
Tomträttsavgälder	-63 593	-64 072	-63 305	-96 108	-95 218	-95 004
Fastighetsskatt	-24 365	-24 899	-25 265	-37 349	-37 237	-36 953
Summa fastighetskostnader	-586 777	-683 188	-686 419	-954 722	-931 791	-930 375
Driftnetto	563 997	503 412	448 671	825 178	815 888	798 078
Av- och nedskrivningar	-197 358	-178 604	-168 993	-292 622	-295 492	-299 929
Bruttoresultat	366 639	324 808	279 679	532 556	520 396	498 149
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-46 424	-52 541	-51 298	-82 694	-75 891	-71 840
Försäljning av fastigheter	312 795	-1 147	493 916	-1 720	30 750	312 793
Rörelseresultat	633 009	271 120	722 297	448 142	475 255	739 102
Ränteintäkter och liknande resultatp	1 664	47	118	70	280	300
Räntebidrag	0	0	0		0	0
Räntekostnader och liknande resultatp	-83 086	-95 749	-61 927	-143 509	-140 235	-128 907
Finansnetto	-81 422	-95 702	-61 809	-143 439	-139 955	-128 607
Resultat efter finansiella poster	551 587	175 418	660 488	304 703	335 300	610 495
ÅRETS RESULTAT före skatt	551 587	175 418	660 488	304 703	335 300	610 495