

AB Stadsholmen

Kommentarer till

Bokslut tertial 1 2008 och prognos 1 för helåret 2008.

Resultaträkning för tertial 1 samt prognos för helåret med sammanställning av planerat underhåll och investeringar bifogas, bilaga 1 och bilaga 2.

Rörelsens intäkter

Hysesintäkter för bostäder uppgick för tertial 1 till 38,8 mkr och prognostiseras till 117,2 mkr för helåret. Ackumulerat utfall avviker negativt från ackumulerad budget då förhandlingarna ännu inte avslutats. Årsprognosen är 1,3 mkr lägre än budget beroende på att hyrorna efter årets hyresförhandlingar blev lägre än antaget vid budgettillfället.

Hysesintäkter för lokaler uppgick till 39,3 mkr för tertial 1, en positiv avvikelse med 0,9 mkr, och beräknas uppgå till 118,3 mkr för helåret vilket är 3,1 mkr över budget beroende på att förhandlingarna efter budgettillfället gav bättre resultat än förväntat och att indexuppräkningen blir högre än vad som antogs vid budgettillfället; 2,72 % mot antagna 1,0 %.

Sammantaget prognostiseras rörelsens intäkter överstiga budget med 2,5 mkr.

Rörelsens kostnader

Kostnaderna för fastighetsskötsel inkl reparationer uppgick första tertialet till 10,7 mkr, 2,1 mkr lägre än budget, främst beroende på lägre kostnader för takskottning (3,3 mkr) även om kostnaderna för reparationer blev högre än budgeterat. För helåret beräknas kostnaderna för fastighetsskötsel och reparationer understiga budget med 0,7 mkr.

Taxebundna kostnader understeg budget med 0,1 mkr för tertial 1 och uppgick till 14,8 mkr. Värmekostnaderna avviker positivt jämfört med budget medan elkostnader avviker negativt beroende på retroaktiva debiteringar för 2006 och 2007. Den positiva avvikelsen för värmen beror på att säsongen hittills varit varmare än vad som bedömdes vid budgettillfället. För helåret beräknas den taxebundna kostnaden understiga budget med 1,1 mkr och hänförs till den varma inledningen av året.

De administrativa kostnaderna understeg budget med 0,4 mkr för tertial 1 och uppgick till 5,6 mkr, men prognostiseras för helåret överstiga budget med 1,9 mkr. Avvikelsen beror främst på obudgeterade kostnader för hyresgästsatsningar i form av informationsmaterial och sommarpresent samt Stadsmuseets kulturhistoriska bedömningar i samband med processen för eventuella förvärv för ombildning till bostadsrätt.

Underhåll

Underhållskostnaderna understeg budget med 0,7 mkr för tertial 1. Många budgeterade underhållsåtgärder kommer, i likhet med tidigare år, att utföras under och efter sommaren. Den totala underhållskostnaden prognostiseras uppgå till 68,8 mkr vilket är 18,2 mkr högre än budget. Behovet av ökade underhållsinsatser redovisas i annat ärende till styrelsesammanträdet 2008-06-10.

Övriga driftskostnader

Kostnaderna för markavgifter och fastighetsskatt avvek negativt med 1,1 mkr från budget för perioden och innefattar retroaktiva avgifter för föregående års fastighetsförvärv. Prognosen för helåret 2008 är 1,1 mkr högre än budgeterat och hänförs till den retroaktiva markavgiften.

Driftnettot för årets första tertial översteg budget med 2,7 mkr och prognostiseras understiga budget med 16,9 mkr för helåret. Diskrepansen hänförs främst till kostnader för underhåll.

Rörelseresultatet översteg budget med 2,7 mkr för tertial 1 och beräknas uppgå till 25,8 mkr för helåret, vilket därmed är en försämring med 17,5 mkr jämfört med budget och då främst en effekt av ökade underhållskostnader. Då beslut inte fattas om eventuella försäljningar har inga bedömningar gjorts avseende eventuella reavinster.

Finansiellt netto var 1,3 mkr bättre än budgeterat för tertial 1. Prognos för helåret är 3,1 mkr bättre än budget och beror på avsevärt lägre räntekostnader än budgeterat.

Resultat efter finansnetto för tertial 1 avviker positivt med 4,0 mkr främst beroende lägre kostnader för fastighetsskötsel och räntor. För helåret bedöms resultat efter finansnetto ge ett positivt resultat om 1,6 mkr; en negativ avvikelse jämfört med budget om 14,4 mkr.