

Delårsrapport per 2013-08-31

för

Öckerö Bostads AB

556495-9665

Verkställande direktören för Öckerö Bostads AB får härmed avge delårsrapport för perioden 2013-01-01 -- 2013-08-31. Rapportens utformning är ej till fullo utformad i enlighet med gällande redovisningsnormer avseende årsredovisningar för mindre aktiebolag utan är avsedd som avrapportering till bolagets styrelse och till ägaren. I huvudsak används samma redovisningsprinciper som i årsredovisningen och delårsrapporten granskas ej av bolagets auktoriserade revisor.

Delårsberättelse

Mål med verksamheten

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Öckerö kommun förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter med bostäder, affärs-, service- och industrilokaler samt kollektiva anordningar.

Styrelsen

Styrelsen har följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Kenth Pettersson, ordförande

Johan Utbult, 1:e vice ordförande

Morgan Simonsson, 2:e vice ordförande

Gunnar Alexandersson, ledamot

Lena Berglund, ledamot

Rolf Edvardsson, ledamot

Stefan Granstav, ledamot

Peter Johansson, ledamot (från årsstämman 2013-04-15)

Arne Lernhag, ledamot

Lennart Johnsson, vd

Hänt hittills under året

I december 2012 tillträdde Lennart Johnsson som VD för bolaget efter Thomas Aebeloe. I juni beslutade Öckerö kommuns fullmäktige att bolaget ska delas upp i en koncern där bostadsfastigheterna separeras från lokalfastigheter.

Under året som gått har målningsarbeten genomförts på bl.a. Smörblommevägen, Minkeberg och Bäckevägen. Under våren skedde en större vattenläcka på Måbärsvägen vilket inneburit betydande sanerings- och återställningsarbeten. Avseende lokaler har bland annat nytt golv lagts i klassrum på Brattebergsskolan samt renoveringsarbeten genomförts avseende matsalen på Bergagårdsskolan.

Under våren och sommaren genomfördes en större renovering av matsalen på Bergagårdsskolan. I juli flyttade vuxenpsykiatri in i större och renoverade lokaler i Börshuset, vilken ägs av dotterbolaget KB Sörgård.

Ekonomi och helårsprognos

Bolaget redovisar ett negativt delårsresultat på 4,0 mnkr. Hyreshöjningen för lägenheter blev efter genomförda förhandlingar med Hyresgästföreningen 2,7 % för de med varmhyra och 1,75 % för de med kallhyra. För lokaler har intäkterna ökat med indexreglering enligt respektive avtal.

Bolagets prognos för helåret indikerar på ett underskott om 3,4 mnkr. Trots relativt låga räntenivåer är det fortsatt flera stora underhållsprojekt som väntas resultera att bolaget redovisar ett underskott.

Investeringar

Under vintern påbörjades byggnationen av ny vårdcentral på Hönö inklusive 6 lägenheter. Inflyttning i bostadslägenheterna och lokalerna beräknas ske vintern 2014. Under sommaren genomförs om- och tillbyggnad av Fotö skola med inflyttning till höstterminen 2013. Under året har affärsområdet Öckerö nät fortsatt byggnationen av fiber på Öckerö.

Helårsprognos	Prognos 2013-12-31	Budget 2013-12-31
Nettoomsättning	78 350 000	77 170 000
Övriga rörelseintäkter	900 000	800 000
	79 250 000	77 970 000
Rörelsens kostnader		
Drifts- och underhållskostnader	-31 000 000	-26 360 000
Övriga externa kostnader	-3 850 000	-3 270 000
Personalkostnader	-11 100 000	-10 700 000
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-16 800 000	-16 930 000
	-62 750 000	-57 260 000
Rörelseresultat	16 500 000	20 710 000
Resultat från finansiella poster		
Finansiella intäkter	350 000	0
Finansiella kostnader	-21 450 000	-22 230 000
	-21 100 000	-22 230 000
Resultat efter finansiella poster	-4 600 000	-1 520 000
Resultat före skatt	-4 600 000	-1 520 000
Skatt på årets resultat	1 209 800	
Årets resultat	-3 390 200	-1 520 000

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-08-31	2012-01-01 -2012-08-31
Nettoomsättning	1	51 888 949	52 103 024
Övriga rörelseintäkter	1	990 502	3 513 556
		52 879 451	55 616 580
Rörelsens kostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2	-21 797 033	-26 337 340
Övriga externa kostnader		-2 689 087	-2 261 566
Personalkostnader		-7 824 692	-8 671 596
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-11 206 357	-10 389 026
		-43 517 169	-47 659 528
Rörelseresultat		9 362 282	7 957 052
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter		425 683	381 013
Finansiella kostnader		-13 762 754	-14 537 935
		-13 337 071	-14 156 922
Delårets resultat		-3 974 789	-6 199 870

Balansräkning

	Not	2013-08-31	2012-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	4	782 542 458	748 982 415
Finansiella anläggningstillgångar		12 956 923	12 618 082
Summa anläggningstillgångar		795 499 381	761 600 497
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		659 871	2 946 666
Övriga kortfristiga fordringar		5 808 490	3 428 333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 489 988	2 344 400
Kassa och bank		10 747 824	5 068 030
Summa omsättningstillgångar		19 706 173	13 787 429
SUMMA TILLGÅNGAR		815 205 554	775 387 926
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital		37 994 000	37 994 000
Fritt eget kapital		38 794 761	25 929 711
Summa eget kapital		76 788 761	63 923 711
Skulder			
Avsättningar		15 502 413	25 638 543
Långfristiga skulder	5	688 239 585	663 477 185
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		11 074 011	4 821 425
Övriga kortfristiga skulder		1 755 063	611 618
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	21 845 721	16 915 444
Summa kortfristiga skulder		34 674 795	22 348 487
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		815 205 554	775 387 926

Kassaflödesanalys	2013-01-01 -2013-08-31	2012-01-01 -2012-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Delårets resultat	-3 974 789	-6 199 870
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	11 206 357	10 389 026
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	7 231 568	4 189 156
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Förändring av kundfordringar	-160 287	-2 763 521
Förändring av kortfristiga fordringar	-6 533 881	-2 026 984
Förändring av leverantörsskulder	7 324 409	-18 939 918
Förändring av kortfristiga skulder	7 983 059	5 406 469
Kassaflöde från den löpande verksamheten	15 844 868	-14 134 798
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-42 904 612	-19 343 074
Förändring andelar koncernföretag	-394 555	-386 295
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-43 299 167	-19 729 369
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Delårets kassaflöde	-27 454 299	-33 864 167
Likvida medel vid årets början	38 202 123	38 932 197
Likvida medel vid delåret	10 747 824	5 068 030

Noter

Not 1 Omsättningens fördelning

	2013-01-01- 2013-08-31	2012-01-01- 2012-08-31
Omsättningen uppdelad på intäktsslag		
Hysesintäkter bostäder	16 644 437	16 140 480
Hysesintäkter lokaler	34 597 074	33 907 656
Avyttring av anläggningstillgångar	0	3 035 633
Bränsle, parkering, VA mm	740 232	714 913
Övriga rörelseintäkter	897 708	1 817 898
	52 879 451	55 616 580

Not 2 Drifts och underhållskostnader

	2013-01-01- 2013-08-31	2012-01-01- 2012-08-31
Driftskostnader	14 162 594	16 102 580
Underhållskostnader	6 333 921	9 153 345
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 300 518	1 081 415
	21 797 033	26 337 340

Not 3 Avskrivningar

	2013-01-01- 2013-08-31	2012-01-01- 2012-08-31
Avskrivningar byggnader och markanläggningar	9 348 200	8 943 745
Avskrivningar inventarier och transportmedel	1 858 157	1 445 281
	11 206 357	10 389 026

Not 4 Materiella anläggningstillgångar

	2013-08-31	2012-08-31
Ingående anskaffningsvärde	865 929 559	836 554 795
Inköp	43 006 262	26 594 389
Omklassificeringar	-101 650	-4 751 315
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	908 834 171	858 397 869
Ingående avskrivningar	-115 085 356	-99 026 428
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-11 206 357	-10 389 026
Utgående ackumulerade avskrivningar	-126 291 713	-109 415 454
Utgående redovisat värde	782 542 458	748 982 415

Not 5 Långfristiga skulder

	2013-08-31	2012-08-31
Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen		
Förfaller inom 1 till 5 år	686 326 185	650 926 185
	686 326 185	650 926 185
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Förfaller efter 5 år	1 913 400	12 551 000
	1 913 400	12 551 000

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-08-31	2012-08-31
Förutbetalda hyresintäkter	6 560 262	6 984 504
Upplupna personalskulder	984 552	1 596 015
Upplupna räntekostnader	3 878 286	2 842 956
Övriga upplupna kostnader	10 422 621	5 491 969
	21 845 721	16 915 444