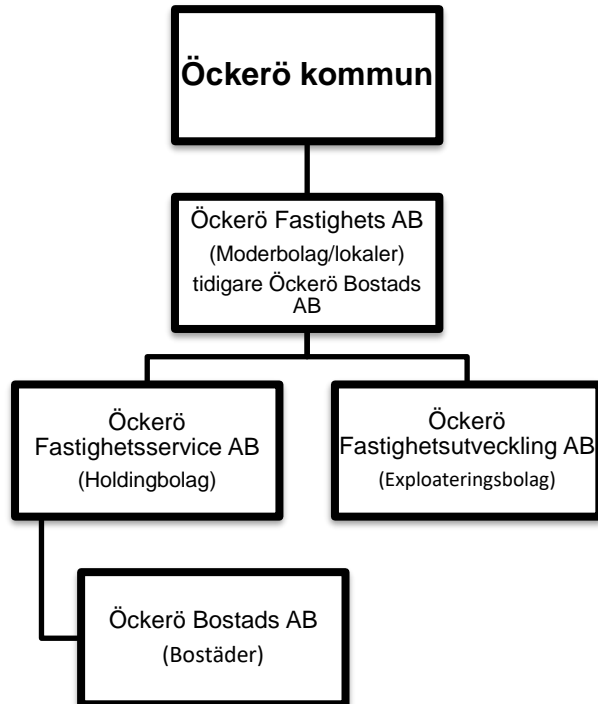


Delårsrapport per 2021-08-31
för
Koncernen Öckerö Fastigheter
556495-9665

Organisation

Från januari 2014 organiserar sig Öckerö kommuns fastighetsbolag i en koncern.



Nyckeltal

		202108	202008	201908	201808	201708	201608
Omsättning	tkr	88 241	88 366	88 297	84 681	80 526	66 923
Delårets resultat	tkr	9 578	10 320	12 912	2 906	16 191	392
Balansomslutning	tkr	1 206 244	1 217 682	1 189 303	1 192 049	1 222 681	1 125 297
Eget kapital	tkr	158 987	157 910	158 359	145 211	150 398	86 473
Synlig soliditet inkl obeskattade reserver	%	13,18	12,97	13,32	12,18	12,30	7,68
Kassalikviditet	%	13,38	35,98	6,42	6,42	31,87	9,80
		202108	202008	201908	201808	201708	201608
Antal förvaldade lägenheter	st	438	438	438	438	438	386
Andel lägenheter uthyrda som varmhyra	%	47	47	47	47	47	ingen upp.
Snittstorlek på lägenhet	kvm	67	67	67	67	67	ingen upp.
Snitthyra för lägenhet med varmhyra	kr/kvm	1 519	1 513	1 480	1 451	1 434	ingen upp.
Snitthyra för lägenhet med kallhyra	kr/kvm	990	964	942	925	905	ingen upp.
Yta förvaltade bostäder	kvm	29 600	29 600	29 600	29 600	29 600	26 153
Yta förvaltade lokaler	kvm	58 586	55 304	57 502	61 776	58 390	ingen upp.
Antal anslutna kunder till Öckerö nät	st	3 351	3 199	2 753	2 172	1 810	ingen upp.

Verkställande direktören för Öckerö Fastighets AB får härmed avge delårsrapport för perioden 2021-01-01 -- 2021-08-31. Rapportens utformning är ej till fullo utformad i enlighet med gällande redovisningsnormer, i bolagets fall årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Rapporten 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

Koncernens vision

Koncernens bolag skall vara betydelsefulla verktyg för en stark och hållbar utveckling av Öckeröarna genom att med personligt engagemang bygga och förvalta fastigheter och IT-infrastruktur.

Styrelsen

Styrelsen har följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Fredrik Lönn, ordförande

Alf Benson, 1:e vice ordförande

Jan-Åke Simonsson, 2:e vice ordförande

Fredrik Gustavsson, ledamot

Lennart Samuelsson, ledamot

Robertho Settergren, ledamot

Anna Skrapste, ledamot

Hans Andreasson, VD

Översikt över verksamhetens utveckling

Koncernen förvaltar 438 lägenheter och ca 59 000 kvm lokaler varav 182 bostäder som blockuthyr. Därutöver förvaltar koncernen ca 16 000 kvm yta för idrottsanläggningen Prästängen. Inom affärsområdet Öckerö Nät förvaltas kommunens stadsnät.

Koncernen redovisar ett resultat i delåret på ca 9,6 mnkr. Resultatet överstiger budget främst beroende på att flera underhållsinsatser genomförs efter sommaren och efter delåret, samt att räntekostnaderna fortsätter vara låga. Samtidigt har driftnettot förbättrats med ca 2 mnkr jämfört med föregående delårsbokslut.

Hysesförhandlingarna med Hyresgästföreningen slutade för 2021 med en hyresökning om genomsnitt 1,25 % från 1 januari. Lokalkontrakten indexeras normalt mot konsumentprisindex vars ökning mot oktober månad 2020 var 0,28 %. De, relativt sett, låga hyresökningarna beror på den samhällsekonomiska effekten av den pågående coronapandemin som bland annat inneburit krav på låga hyreshöjningar från Hyresgästföreningen och en låg inflation.

Under året färdigställdes Hedens nya förskola och Hässlavägens gruppboheter vilka togs i bruk under sommaren.

Viktiga förhållanden för resultat och ekonomisk ställning

I augusti förföll ett räntederivat om 40 mnkr vilket inneburit att säkringsgraden sjunkit från ca 78 % i bokslutet till ca 74 % vid delårsbokslutet. Snitträntan inklusive derivat och borgensavgift var vid delårsbokslutet 1,52 %. I december förfaller ytterligare 50 mnkr och VD har efter styrelsebeslut möjlighet att under året teckna nya derivat om maximalt 90 mnkr.

Pandemin har haft mycket begränsad påverkan på resultat och ekonomisk ställning där hyresförluster i första hand kommer från tomställda lokaler och tomhyror på dels mer svåruthyrda lägenheter och vid omflyttning.

Händelser av väsentlig betydelse

De färdigställda projekten har i huvudsak kunnat finansieras med egna kassaflöden från den löpande verksamheten. De nya fastigheterna bidrar i mindre mån till driftnettot i delårsbokslutet. Samtidigt friställdes förskolan på Kaprifolen vilken från juli uthyres till en lokal friskoleaktör.

I juni beslutade styrelsen om ny Verksamhets- och affärsplan för perioden 2021-2026 med det övergripande målet *"Koncernen skall år 2026 ha ett bestånd om minst 500 stycken förvaltade bostäder och senast år 2040 ha minst 600 förvaltade bostäder"*.

Från juni 2021 hanterar BoPlats annonsering av lediga lägenheter inom koncernens bestånd. De personer som stod i kön då övergången genomfördes har dock förtur till lägenheterna motsvarande de antal köddagar de hade vid övergången.

Ekonomisk och verksamhetsmässig ställning

Under delåret har ett större underhållsprojekt drivit på bostadsområdet Koster-/Korvettvägen på Hönö med bland annat byten av fönster och altandörrar. Dessutom har underhållsinsatser genomfört på Fotö skola med målning och dräneringsarbeten, underhåll av omklädningsrum för bassängen vid Hedens by samt tvätt, målning och förbättringar av tak på Börshuset och Börsvikshuset.

Ett vattenläckage på Stenskolan på Bergagårdsskolan inträffade kring delårsbokslutet vilket endast i begränsad utsträckning påverkar delårsresultatet men är inkluderat i prognosen för helåret. Stadsnätets eftermarknadskampanj har kraftigt försenats, främst beroende på kapacitetsbrister hos en underentreprenör bland annat beroende på stor frånvaro under coronapandemin.

Väsentliga personalförhållanden

Coronapandemin fortsätter innebära stark påverkan på personalen. Under året har besökande minimerats till bokade besökare. Kontoret är endast delvis bemannat enligt ett särskilt schema och interna möten genomförs nästan uteslutande på distans.

Sjukskrivningstalen bedöms öka för 2021 då två av personalen har längre heltida och delvisa sjukskrivningar.

Helårsprognosen är betydligt sämre än delårsresultatet men bättre än beslutad budget. Prognostiserat resultat efter skatt är 4,8 mnkr. I prognosen ingår en potentiell försäljning av koncernens vindkraftverk till en förlust om 1,5 mnkr.

Driftnettot bedöms bli något sämre än föregående år men bättre än budget. Elpriserna har ökat under året och den nya VA-taxan bedöms innebära ökade kostnader om ca 600 tkr. Under året genomförs ett antal större utredningar vilka medför vissa ökade administrativa kostnader. Bland dessa finns fortsatt förstudie avseende Solhöjden och förprojektering av Björkdungen på Björkö.

I den under året antagna Verksamhets- och affärsplanen finns ett uppsatt mål om att förvalta 500 bostäder år 2026. För att uppnå detta krävs antagande av någon eller några av de pågående detaljplaneprojekten, såsom Ankaret och Minnessten.

Helårsprognos Koncernen

	Prognos 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31	Budget 2021-12-31
Nettoomsättning	133 390 000	133 054 839	131 920 000
Fastighetskostnader	-61 340 000	-60 858 154	-61 960 000
Driftnetto	72 050 000	72 196 685	69 960 000
Av- och nedskrivningar	-35 540 000	-45 292 770	-35 530 000
Bruttoresultat	36 510 000	26 903 915	34 430 000
Central administration	-13 320 000	-13 093 909	-12 730 000
Försäljning av fastigheter	-1 500 000	5 059 680	0
Övriga rörelseintäkter	90 000	54 487	0
Rörelseresultat	21 780 000	18 924 173	21 700 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	110 939	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-15 570 000	-17 299 380	-18 100 000
Resultat efter finansiella poster	6 210 000	1 735 732	3 600 000
Skatt på årets resultat	-1 415 000	118 878	-1 240 000
Helårsprognos	4 795 000	1 854 610	2 360 000

Resultaträkning koncernen	Not	2021-01-01 -2021-08-31	2020-01-01 -2020-08-31
Nettoomsättning	1	88 240 517	88 365 552
Fastighetskostnader	2	-34 407 067	-35 967 548
Driftnetto		53 833 450	52 398 004
Av- och nedskrivningar	3	-22 838 468	-21 212 673
Bruttoresultat		30 994 982	31 185 331
Central administration		-8 358 263	-8 375 948
Försäljning av fastigheter		30 000	2 559 680
Övriga rörelseintäkter		67 714	32 662
Rörelseresultat		22 734 433	25 401 725
Finansiella intäkter		1 409	100 274
Räntekostnader och liknande resultatposter		-10 522 397	-12 055 991
Resultat efter finansiella poster		12 213 445	13 446 008
Skatt på delårets resultat		-2 635 575	-3 126 020
Delårets resultat		9 577 870	10 319 988

Balansräkning koncernen

	Not	2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	4,5	1 167 354 496	1 163 506 871
Finansiella anläggningstillgångar		142 360	142 360
Summa anläggningstillgångar		1 167 496 856	1 163 649 231
Omsättningstillgångar			
Lager		112 835	824 894
Kundfordringar		1 103 619	1 426 733
Skattefordringar		1 975 811	1 559 731
Övriga kortfristiga fordringar		343 852	975 011
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 343 046	3 396 228
Kassa och bank		31 868 270	45 764 812
Summa omsättningstillgångar		38 747 433	53 947 409
SUMMA TILLGÅNGAR		1 206 244 289	1 217 596 640
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital		46 407 767	44 491 076
Fritt eget kapital		112 579 264	113 418 948
Summa eget kapital		158 987 031	157 910 024
Avsättningar		15 362 547	17 136 870
Långfristiga skulder (inkl skulder till kreditinstitut)		742 364 161	892 477 031
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4 666 166	7 272 866
Skulder Öckerö kommun		2 922 241	9 008 285
Skulder till kreditinstitut		267 650 000	118 250 000
Övriga kortfristiga skulder		1 208 369	2 901 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	13 083 774	12 639 990
Summa kortfristiga skulder		289 530 550	150 072 715
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 206 244 289	1 217 596 640

Förändring av eget kapital koncernen

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa
Belopp vid årets ing.	37 745 000	8 778 628	104 886 018	151 409 646
Utdelning till ägaren			-2 000 485	-2 000 485
Upplösn. uppskrivningsfond		-115 861	115 861	0
Årets resultat			9 577 870	9 577 870
Belopp vid delårets utg.	37 745 000	8 662 767	112 579 264	158 987 031

Kassaflödesanalys koncernen	2021-01-01- -2021-08-31	2020-01-01- -2020-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Delårets resultat efter finansiella poster	12 213 445	13 446 008
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	22 186 868	17 442 455
Betald skatt	-1 326 287	-1 082 875
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	33 074 026	29 805 588
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Förändring av kundfordringar	-828 013	-808 712
Förändring av kortfristiga fordringar	13 438	-1 861 434
Förändring av leverantörsskulder	-9 248 623	-1 362 958
Förändring av kortfristiga skulder	-4 986 562	2 091 238
Kassaflöde från den löpande verksamheten	18 024 266	27 863 722
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-17 156 002	-37 056 259
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-17 156 002	-37 056 259
Finansieringsverksamheten		
Nyupplåning	0	30 000 000
Amortering av lån	-2 000 000	-2 000 000
Förändring av långfristig del av förutbetalda intäkter	443 245	3 152 999
Försäljning av anläggningstillgångar	30 000	8 062 526
Utdelning till ägaren	-2 000 485	-5 020 085
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 527 240	34 195 440
Delårets kassaflöde	-2 658 976	25 002 903
Likvida medel vid årets början	34 527 246	20 761 909
Likvida medel vid delåret	31 868 270	45 764 812

Noter koncernen

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2021-01-01- -2021-08-31	2020-01-01- -2020-08-31
Hysesintäkter lokaler	55 426 856	56 588 936
Hysesintäkter bostäder	23 747 295	23 592 686
Fakturerade kostnader	872 317	786 489
Övriga rörelseintäkter	8 194 049	7 397 441
	88 240 517	88 365 552

Not 2 Fastighetskostnader

	2021-01-01- -2021-08-31	2020-01-01- -2020-08-31
Driftskostnader	12 886 601	13 233 359
El	5 597 608	4 705 282
Olja	99 747	19 631
Vatten	2 343 247	2 040 522
Sophämtning	1 390 024	1 319 056
Underhåll	9 026 759	11 813 638
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	2 283 211	2 031 608
Hyror och arrenden	779 870	804 452
	34 407 067	35 967 548

Not 3 Avskrivningar

	2021-01-01- -2021-08-31	2020-01-01- -2020-08-31
Avskrivningar byggnader och markanläggningar	20 968 815	20 570 465
Avskrivningar inventarier och transportmedel	1 869 653	1 854 065
Nedskrivningar och utrangeringar	0	-1 211 857
	22 838 468	21 212 673

Not 4 Byggnader och mark

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående anskaffningsvärde	1 375 799 138	1 351 340 867
Omklassificeringar	29 569 975	24 791 508
Försäljningar/utrangeringar	0	-8 764 596
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 405 369 113	1 367 367 779
Ingående avskrivningar	-279 603 754	-250 990 078
Försäljningar/utrangeringar	0	2 130 175
Årets avskrivningar	-20 968 815	-20 570 465
Utgående ackumulerade avskrivningar	-300 572 569	-269 430 368
Utgående redovisat värde	1 104 796 544	1 097 937 411

Not 5 Pågående nyanläggningar

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående anskaffningsvärde	63 868 264	28 724 132
Inköp	17 121 922	39 017 371
Överfört till byggnader och markanläggningar	-29 569 974	-24 791 549
Överfört till inventarier	-1 634 521	-1 297 789
Projekt som kostnadsförts	-1 078 401	-1 055 860
	48 707 290	40 596 305

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-08-31	2020-08-31
Förutbetalda hyresintäkter	3 737 166	3 816 798
Upplupna personalskulder	2 900 122	2 569 039
Upplupna räntekostnader	2 793 160	2 810 009
Övriga upplupna kostnader	3 653 326	3 444 144
	13 083 774	12 639 990