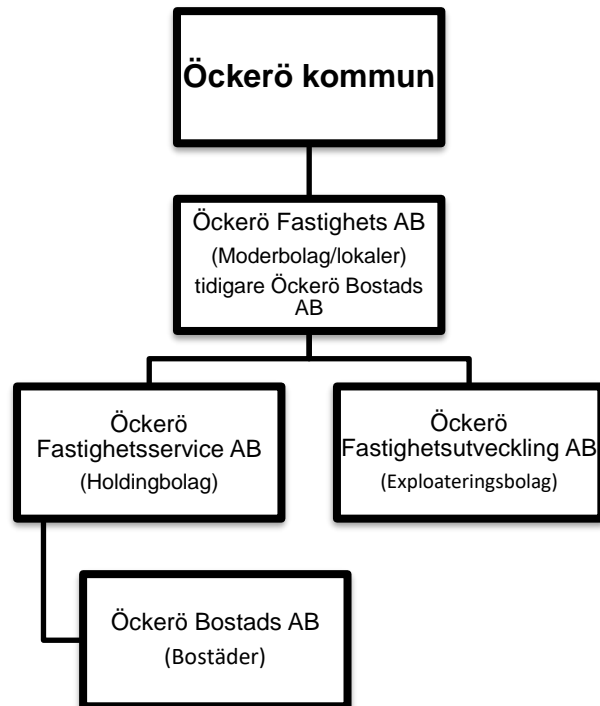


**Delårsrapport per 2019-08-31**  
för  
**Koncernen Öckerö Fastigheter**  
556495-9665

## Organisation

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



## Nyckeltal

		201908	201808	201708	201608	201508	201408
Omsättning	tkr	88 297	84 681	80 526	66 923	64 142	59 795
Delårets resultat	tkr	12 912	2 906	16 191	392	-6 407	362
Balansomslutning	tkr	1 189 303	1 192 049	1 222 681	1 125 297	880 336	881 426
Eget kapital	tkr	158 359	145 211	150 398	86 473	67 461	76 501
Synlig soliditet inkl obeskattade reserver	%	13,32	12,18	12,30	7,68	7,66	8,68
Kassalikviditet	%	6,42	21,11	31,87	9,80	16,36	8,26

		201908	201808	201708	201612	201608	201512
Antal förvalade lägenheter	st	438	438	438	386	386	386
Andel lägenheter uthyrda som varmhyra	%	47	47	47	41	<i>ingen uppg.</i>	41
Snittstorlek på lägenhet	kvm	67	67	67	67	<i>ingen uppg.</i>	67
Snitthyra för lägenhet med varmhyra	kr/kvm	1 657	1 451	1 434	1 115	<i>ingen uppg.</i>	1 059
Snitthyra för lägenhet med kallhyra	kr/kvm	942	925	905	905	<i>ingen uppg.</i>	902
Antal personer i bostadskön	st	1 938	1 491	1 196	983	<i>ingen uppg.</i>	<i>ingen uppg.</i>
Yta förvaltade bostäder	kvm	29 600	29 600	29 600	26 153	26 153	26 153
Yta förvaltade lokaler	kvm	57 502	61 776	58 390	58 784	<i>ingen uppg.</i>	58 567
Antal anslutna kunder till Öckerö nät	st	2 753	2 172	1 810	1 690	<i>ingen uppg.</i>	1 505

Verkställande direktören för Öckerö Fastighets AB får härmed avge delårsrapport för perioden 2019-01-01 -- 2019-08-31. 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*

Annika Westh, ordförande

Tommy Wallhult, 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

### Hänt hittils under året

Bolaget bedriver sedan 2014 sin verksamhet inom en koncern bestående av bolagen Öckerö Fastighets AB, Öckerö Bostads AB, Öckerö Fastighetsutveckling AB samt Öckerö Fastighetsservice AB. Från januari 2017 kallar vi oss Öckerö Fastigheter med en ny logotyp och grafisk profil som syns via bland annat våra omstripade arbetsfordron, uppdaterad hemsida och nytt marknadsföringsmaterial.

Hysesförhandlingarna med Hyresgästföreningen för år 2019 slutade med en överenskommelse om en genomsnittlig hyresökning med 1,75 % gällande från 1 januari 2019. För de med kallhyra höjdes hyran med 1,5 % och för de med varmhya med 1,9 %.

Under året har familjecentralen Navet färdigställt och invigdes i februari. En större renoveringsinsats har också genomförts av Träskolan på Bergagårdsskolan samt fasad och fönsterbyten på Västergårdsskolans gymnastikhall och Solhöjdens äldreboende.

I maj undertecknades köpeavtal med NCC avseende avyttring av skolfastigheten på Västergårdsskolan. Tillträdet skedde i augusti. Avyttringen påverkar bokslutet med 5,5 mnkr.

Inom affärsområde Öckerö Nät har byggnation av fiber fortsatt på Rörö, Källö-Knippla, Hyppeln, Kalvsund och Hälsö. En kampanj för intresseanmälan har också genomförts på Grötö.

## **Ekonomi och helårsprognos**

Koncernen redovisar ett positivt resultat om 12,9 mnkr per 2019-08-31. Av dessa utgör 5,5 mnkr avyttring av aktierna i tidigare dotterbolaget Björkö Skola AB där den avstyckade fastigheten för Västergårdsskolan ingick. Omsättningen är betydligt högre än budget för perioden beroende på att avyttringen av skolan skedde senare än planerat och därmed fortsatt gett intäkter under våren och sommaren. Dessutom har ett positivt utfall rörande vindkraftsproduktionen med högre elpriser än budgeterat gett positivt utfall liksom ökade fiberintäkter.

De fortsatt låga räntorna ger ett positivt utfall mot budget med ca 2 mnkr liksom lägre kostnader för drift och media. Samtidigt har underhållskostnaderna varit något högre än budget, framför allt bland bostadsfastigheterna. Budgeterade kostnader fördelas lika mellan årets månader varför utfallet för underhåll slår mot budgeten liksom elkostnader som är betydligt lägre under sommaren.

Prognosen visar på ett positivt resultat om 8,8 mnkr efter skatt varav 5,6 mnkr avser avyttring av Västergårdsskolan. Räntorna förväntas vara lägre än budgeterat under hösten tack vare förmånliga räntemarginaler på upphandlade lån under året och en översyn av derivat som gjordes innan sommaren.

## **Investeringar**

Under året har byggnationen av Familjecentral genomförts liksom renoveringen av Träskolan på Bergagård. Dessutom har satsningen på elbilsladdare fortsatt och under året monterades bland annat 6 elbilsladdare på Heinövallen.

Under hösten beräknas produktionen av ny förskola på Hedenområdet samt nytt BMSS-boende på Hässla påbörjas. Bägge projekten beräknas vara färdigställda under 2021.

Öckerö Nät fortsätter utbyggnationen av fiber och under 2020 planeras utbyggnation av den sista återstående ön Grötö.

## Helårsprognos Koncernen

	Prognos 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31	Budget 2019-12-31
Nettoomsättning	128 235 000	128 951 859	125 795 000
Fastighetskostnader	-58 885 000	-61 731 306	-57 077 000
<b>Driftnetto</b>	<b>69 350 000</b>	<b>67 220 553</b>	<b>68 718 000</b>
Av- och nedskrivningar	-32 190 000	-29 925 670	-30 080 000
<b>Bruttoresultat</b>	<b>37 160 000</b>	<b>37 294 883</b>	<b>38 638 000</b>
Central administration	-12 900 000	-12 112 601	-13 628 000
Försäljning av fastigheter	0	-378 470	0
Övriga rörelseintäkter	5 610 000	-212 259	8 700 000
<b>Rörelseresultat</b>	<b>29 870 000</b>	<b>24 591 553</b>	<b>33 710 000</b>
Finansiella intäkter	0	6 423	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-20 500 000	-20 561 250	-23 000 000
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>9 370 000</b>	<b>4 036 726</b>	<b>10 710 000</b>
Skatt på årets resultat	-535 000	-895 066	-780 000
<b>Helårsprognos</b>	<b>8 835 000</b>	<b>3 141 660</b>	<b>9 930 000</b>

## Helårsprognos Öckerö Fastighets AB

	Prognos 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31	Budget 2019-12-31
Nettoomsättning	97 490 000	98 155 884	95 650 000
Fastighetskostnader	-41 100 000	-43 006 875	-40 950 000
<b>Driftnetto</b>	<b>56 390 000</b>	<b>55 149 009</b>	<b>54 700 000</b>
Av- och nedskrivningar	-26 500 000	-24 031 680	-24 600 000
<b>Bruttoresultat</b>	<b>29 890 000</b>	<b>31 117 329</b>	<b>30 100 000</b>
Central administration	-12 000 000	-11 364 974	-12 500 000
Försäljning av fastigheter	-390 000	-378 470	-470 000
Övriga rörelseintäkter	6 000 000	117 961	8 700 000
<b>Rörelseresultat</b>	<b>23 500 000</b>	<b>19 491 846</b>	<b>25 830 000</b>
Finansiella intäkter	5 400 000	5 898 395	5 800 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	-20 200 000	-20 555 730	-22 400 000
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>8 700 000</b>	<b>4 834 511</b>	<b>9 230 000</b>
Bokslutsdispositioner		-505 000	
Skatt på årets resultat	-370 000	-933 373	-380 000
<b>Helårsprognos</b>	<b>8 330 000</b>	<b>3 396 138</b>	<b>8 850 000</b>

## Helårsprognos

### Öckerö Bostads AB

	Prognos 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31	Budget 2019-12-31
Nettoomsättning	32 800 000	33 478 954	33 000 000
Fastighetskostnader	-19 450 000	-20 531 776	-18 100 000
<b>Driftnetto</b>	<b>13 350 000</b>	<b>12 947 178</b>	<b>14 900 000</b>
Av- och nedskrivningar	-4 860 000	-5 074 453	-4 640 000
<b>Bruttoresultat</b>	<b>8 490 000</b>	<b>7 872 725</b>	<b>10 260 000</b>
Central administration	-2 550 000	-2 796 242	-3 300 000
Försäljning av fastigheter	0	0	0
Övriga rörelseintäkter	0	0	0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>5 940 000</b>	<b>5 076 483</b>	<b>6 960 000</b>
Finansiella intäkter	0	284	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-5 100 000	-5 143 894	-5 600 000
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>840 000</b>	<b>-67 127</b>	<b>1 360 000</b>
Bokslutsdispositioner	0	0	0
Skatt på årets resultat	-200 000	35 969	-320 000
<b>Helårsprognos</b>	<b>640 000</b>	<b>-31 158</b>	<b>1 040 000</b>



## Helårsprognos Öckerö Fastighetsutveckl. AB

	Prognos 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31	Budget 2019-12-31
Nettoomsättning	2 345 000	2 318 082	2 345 000
Fastighetskostnader	-1 035 000	-1 069 512	-1 010 000
<b>Driftnetto</b>	<b>1 310 000</b>	<b>1 248 570</b>	<b>1 335 000</b>
Av- och nedskrivningar	-560 000	-550 506	-560 000
<b>Bruttoresultat</b>	<b>750 000</b>	<b>698 064</b>	<b>775 000</b>
Central administration	-50 000	-61 189	-45 000
Försäljning av fastigheter	0	0	0
Övriga rörelseintäkter	0	-330 220	0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>700 000</b>	<b>306 655</b>	<b>730 000</b>
Finansiella intäkter	0	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-600 000	-753 882	-800 000
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>100 000</b>	<b>-447 227</b>	<b>-70 000</b>
Bokslutsdispositioner		505 000	0
Skatt på årets resultat	-25 000	-11 422	0
<b>Helårsprognos</b>	<b>75 000</b>	<b>46 351</b>	<b>-70 000</b>

<b>Resultaträkning koncernen</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-08-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-08-31</b>
Nettoomsättning	1	88 297 384	84 681 070
Fastighetskostnader	2	-37 957 579	-40 055 592
<b>Driftnetto</b>		<b>50 339 805</b>	<b>44 625 478</b>
Av- och nedskrivningar	3	-21 292 182	-19 506 130
<b>Bruttoresultat</b>		<b>29 047 623</b>	<b>25 119 348</b>
Central administration		-7 299 675	-7 288 095
Försäljning av fastigheter		0	0
Övriga rörelseintäkter		5 544 160	12 155
<b>Rörelseresultat</b>		<b>27 292 108</b>	<b>17 843 408</b>
Finansiella intäkter		4 030	922
Räntekostnader och liknande resultatposter		-13 435 493	-14 375 296
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>13 860 645</b>	<b>3 469 034</b>
Skatt på delårets resultat		-949 050	-563 373
<b>Delårets resultat</b>		<b>12 911 595</b>	<b>2 905 661</b>

## Balansräkning koncernen

	Not	2019-08-31	2018-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	4,5	1 150 106 911	1 103 852 047
Finansiella anläggningstillgångar		142 360	142 360
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 150 249 271</b>	<b>1 103 994 407</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar		2 743 480	2 009 447
Skattefordringar		3 684 368	10 451 439
Övriga kortfristiga fordringar		166 347	1 618 877
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 338 794	2 281 556
Kassa och bank		29 120 847	71 693 419
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>39 053 836</b>	<b>88 054 738</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 189 303 107</b>	<b>1 192 049 145</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Bundet eget kapital		46 589 600	46 886 000
Fritt eget kapital		111 769 332	98 325 338
<b>Summa eget kapital</b>		<b>158 358 932</b>	<b>145 211 338</b>
Avsättningar		15 450 392	10 714 815
Långfristiga skulder (inkl skulder till kreditinstitut)		407 635 982	619 003 218
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		9 920 574	15 531 227
Skulder till kreditinstitut		570 400 000	371 400 000
Övriga kortfristiga skulder		3 324 938	5 059 486
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	24 212 289	25 129 061
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>607 857 801</b>	<b>417 119 774</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 189 303 107</b>	<b>1 192 049 145</b>

## Förändring av eget kapital koncernen

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Reserv- /uppskriv- ingsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Summa</b>
Belopp vid delårets ing.	37 745 000	8 963 160	95 597 517	3 141 660	145 447 337
Disposition till balanserat resultat:			3 141 660	-3 141 660	0
Upplösn. uppskrivningsfond		-118 560	118 560		0
Årets resultat				12 911 595	12 911 595
<b>Belopp vid delårets utg.</b>	<b>37 745 000</b>	<b>8 844 600</b>	<b>98 857 737</b>	<b>12 911 595</b>	<b>158 358 932</b>

<b>Kassaflödesanalys koncernen</b>	<b>2019-01-01- -2019-08-31</b>	<b>2018-01-01- -2018-08-31</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Delårets resultat efter finansiella poster	13 860 645	3 469 034
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	27 684 769	16 079 970
Betald skatt	-2 584 176	-9 741 040
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>38 961 238</b>	<b>9 807 964</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>		
Förändring av kundfordringar	-2 290 874	-895 729
Förändring av kortfristiga fordringar	1 504 705	-1 482 256
Förändring av leverantörsskulder	-9 675 248	-3 506 669
Förändring av kortfristiga skulder	4 113 578	4 983 889
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>32 613 399</b>	<b>8 907 199</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-42 717 434	-23 065 439
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-42 717 434</b>	<b>-23 065 439</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-2 000 000	-30 776 185
Förändring av långfristig del av förutbetalda intäkter	4 470 111	3 877 940
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>2 470 111</b>	<b>-26 898 245</b>
<b>Delårets kassaflöde</b>	<b>-7 633 924</b>	<b>-41 056 485</b>
Likvida medel vid årets början	36 754 771	112 749 904
Likvida medel vid delåret	29 120 847	71 693 419

## Noter koncernen

### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2019-01-01- -2019-08-31	2018-01-01- -2018-08-31
Hysesintäkter lokaler	56 647 914	55 387 923
Hysesintäkter bostäder	22 880 735	22 716 007
Fakturerade kostnader	921 686	1 265 272
Övriga rörelseintäkter	7 847 049	5 311 868
	<b>88 297 384</b>	<b>84 681 070</b>

### Not 2 Fastighetskostnader

	2019-01-01- -2019-08-31	2018-01-01- -2018-08-31
Driftskostnader	13 974 579	12 951 179
El	4 693 952	5 950 552
Olja	29 333	249 797
Vatten	1 912 092	1 895 777
Sophämtning	1 320 706	1 350 209
Underhåll	12 958 504	14 577 220
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 890 445	1 640 942
Hyror och arrenden	1 177 968	1 439 916
	<b>37 957 579</b>	<b>40 055 592</b>

### Not 3 Avskrivningar

	2019-01-01- -2019-08-31	2018-01-01- -2018-08-31
Avskrivningar byggnader och markanläggningar	19 402 230	17 795 267
Avskrivningar inventarier och transportmedel	1 779 160	1 710 863
Nedskrivningar	110 792	0
	<b>21 292 182</b>	<b>19 506 130</b>

**Not 4 Byggnader och mark**

	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	1 258 249 099	1 240 498 064
Inköp		0
Omklassificeringar	81 293 330	6 131 961
Försäljningar/utrangeringar	-3 416 501	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 336 125 928</b>	<b>1 246 630 025</b>
Ingående avskrivningar	-223 806 636	-196 982 793
Försäljningar/utrangeringar	1 026 711	0
Årets avskrivningar	-19 402 230	-17 795 267
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-242 182 155</b>	<b>-214 778 060</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 093 943 773</b>	<b>1 031 851 965</b>

**Not 5 Pågående nyanläggningar**

	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	70 647 587	30 230 084
Inköp	42 426 068	23 059 540
Överfört till byggnader och markanläggningar	-81 293 330	-5 025 655
Överfört till inventarier	-1 260 187	-1 889 370
Projekt som kostnadsförts	-2 231 169	-3 400 797
	<b>28 288 969</b>	<b>42 973 802</b>

**Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
Förutbetalda hyresintäkter	11 440 380	5 264 381
Upplupna personalskulder	745 807	1 956 611
Upplupna räntekostnader	3 761 761	4 047 098
Övriga upplupna kostnader	8 264 341	13 860 971
	<b>24 212 289</b>	<b>25 129 061</b>