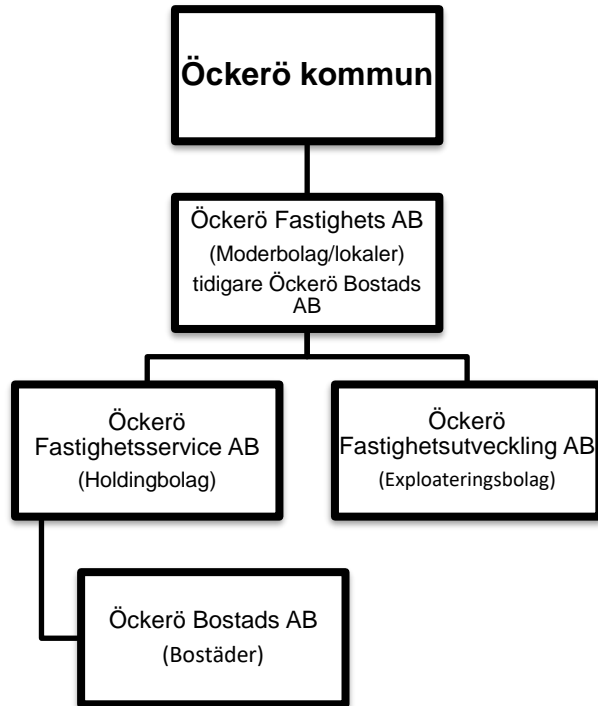


Delårsrapport per 2024-08-31
för
Koncernen Öckerö Fastigheter
556495-9665

Organisation

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



Nyckeltal

Nyckeltal baserat på delårets utfall

		202408	202308	202208	202108	202008	201908
Omsättning	tkr	104 737	98 694	93 456	88 241	88 366	88 297
Delårets resultat	tkr	12 212	19 639	13 751	9 578	10 320	12 912
Balansomslutning	tkr	1 219 653	1 185 835	1 229 560	1 206 244	1 217 682	1 189 303
Eget kapital	tkr	190 415	181 706	171 560	158 987	157 910	158 359
Marknadsvärde föregående bokslut	mnkr	1 735,4	1 755,0	1 815,4	1 758,6	1 581,0	1 579,2
Driftnetto	mnkr	58,4	59,8	53,6	53,8	52,4	50,3
Belåningsgrad	%	53,9	52,3	53,5	55,4	61,8	60,1
Lån säkrade med räntederivat	mnkr	710,0	610,0	650,0	725,0	655,0	765,0
Över-/undervärde (+/-)	mnkr	25,6	63,0	58,6	-22,7	-39,2	-62,5
Synlig soliditet inkl obeskattade reserver	%	15,61	15,32	13,95	13,18	12,97	13,32
Kassalikviditet	%	3,31	7,05	14,57	13,38	35,98	6,42
Antal förvaltade lägenheter	st	470	433	437	438	438	438
Omflyttningsgrad bostäder	%	9,0	9,7	10	-	-	-
Yta förvaltade bostäder	kvm	30 934	29 089	29 525	29 600	29 600	29 600
Yta förvaltade lokaler	kvm	58 598	58 598	58 586	58 586	55 304	57 502
Antal anslutna KO-kunder till Öckerö nät	st	3 744	3 679	3 610	3 351	3 199	2 753
Total köpt elenergi	MWh	3 708	3 608	3 679	3 726	3 729	3 851
Total såld elenergi	MWh	61	13	1 646	2 549	3 453	2 840

Urval av styrelsens prioriterade mål enligt Verksamhets- och affärsplan

		202408	Mål	202312
Direktavk. på marknadsvärde (prognos)	%	4,4	4,2	4,6
Extern upplåning ¹	mnkr	935	<1 200	937
Andel felanm. enl. servicegaranti	%	83	90	84
Medarbetarenkät medel		-	>3,5	3,5
Sjukfrånvaro	%	1,3	<3,5	1,6

¹ Mål för år 2026

Verkställande direktören för Öckerö Fastighets AB får härmed avge delårsrapport för perioden 2024-01-01 -- 2024-08-31. 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 efter årsstämma följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Fredrik Lönn, ordförande

Alf Benson, 1:e vice ordförande

Ronald Caous, 2:e vice ordförande

Anna Alveros, ledamot

Dan Eliasson, ledamot

Mats Plahn, ledamot

Jan Thorsson, ledamot

Hans Andreasson, VD

Översikt över verksamhetens utveckling

Koncernen förvaltar 468 lägenheter och ca 59 000 kvm lokaler varav 176 bostäder som blockuthyrs. Inom affärsområdet Öckerö Nät förvaltas kommunens stadsnät.

Koncernen redovisar ett resultat i delåret på 12,2 mnkr. Resultatet överstiger budget med 8,7 mnkr beroende på högre driftnetto, lägre av- och nedskrivningar då budgeterade utrangeringar ännu inte genomförts, försäljning av Prästängområdet samt lägre räntekostnader än budgeterat.

Hysesförhandlingarna med Hyresgästföreningen slutade för 2024 med ett tvåårsavtal där hyrorna år 2024 i snitt höjdes med 4,98 % från 1 april. Hyreshöjningarna differentierades mellan 0-5,5 %. För 2025 är förhandlad hyreshöjning 4,7 %. Lokalkontrakten indexeras normalt mot konsumentprisindex vars ökning mot oktober månad 2023 var 6,5 %.

Viktiga förhållanden för resultat och ekonomisk ställning

Inflationen har under vintern varit fortsatt relativt hög även om den kraftigt bromsat mot vår och sommar. Entreprenad- och materialprisökningar har också bromsats av men med noterade stora underhållsbehov har kostnaderna ökat mer än budgeterat främst inom bostadsbeståndet. Trots lägre energipriser noteras ökande kostnader efter ny upphandlad leverantör.

Bolaget har under delåret avyttrat Prästängsområdet inklusive ishall och skatepark till ägaren Öckerö kommun. Som en följd av en tidigare genomförd nedskrivning redovisas ett realisationsresultat om 3,7 mnkr. Räntekostnaderna är högre än föregående år men lägre än budget beroende på den budgetreserv som arbetats in.

Händelser av väsentlig betydelse

I april skedde inflytt i de 39 nya lägenheterna på Kyrkvägen på Björkö. Samtliga lägenheter hyrdes ut via BoPlats.

Under hösten 2023 noterades vatteninträngning i delar av fasaden på Solhöjdens servicehus. Under våren har underhållsinsatser projekterats och påbörjats liksom delar av fastigheten har evakuerats för att möjliggöra insatserna.

Under året genomfördes markanvisningstävling för Öckerö nya centrum där tilldelning skedde i juni. Överlåtelseavtal var inte tecknade vid delårets upprättande.

Styrning och uppföljning av bolagets verksamhet

Bolaget leds av styrelsen som består av sju ledamöter utsedda av fullmäktige. Under delåret har fem styrelsemöten genomförts. Bolagets verkställande ledning består av verkställande direktör med ledningsgrupp bestående av fyra personer.

Ägarstyrning sker genom bland annat bolagsordning, ägardirektiv och uppdrag från fullmäktige. Minst en gång per år sker bolagskonferens genom de så kallade Öckerö Fastigheter-dagarna då bolagets styrelse och kommunstyrelsen möts för att hantera gemensamma frågor. Kommunstyrelsen utövar också uppsikt över bolaget.

Bolagets verkställande direktör ingår i kommundirektörens ledningsgrupp och löpande avstämningsmöten genomförs mellan tjänstemän från kommunen och bolaget.

Kontrollmoment i internkontrollplanen följt huvudsakligen upp per helår men bedömningen är att inga avvikelser förekommit under delåret.

Ekonomisk och verksamhetsmässig ställning

Under delåret har underhållsprojekt genomförts på bland annat Hedens by, uppgradering av ventilationsaggregat på Bergmans gruppboende samt underhållsinsatser på Bergagårdsskolan och Solhöjdens äldreboende. Uppgradering av utemiljön med nytt friidrottsområde pågår på Hedens skola. Inga nya lån har upptagits under året och amorteringar om 2 mnkr genomförts. Vid delårsboks slutet finns likvida medel om 23,6 mnkr. Planprocessen för Minnessten och Ankaret pågår varför nyupplåning kan komma att behövas under 2025.

för finansiering av projekten Bergagårdsskolan och Kyrkvägen 8. Under 2024 bedöms bolaget behöva söka extern finansiering. Under delåret lämnades utdelning om 7,0 mnkr till ägaren Öckerö kommun.

Väsentliga personalförhållanden

Under året har inga rekryteringar genomförts. Sjukfrånvaron var under pandemin relativt hög men har därefter sjunkit under såväl 2023 som 2024 och ligger nu strax över 1 %. Sjukfrånvaro följs löpande upp under året liksom arbetad övertid. Sjukfrånvaron prognostiseras att bli lägre än mål i Verksamhets- och affärsplan för året.

Förväntad utveckling

Prognos för helåret ligger i samma nivå som i delårsbokslutet. Dock förväntas realisationsresultat för Öckerö centrum samtidigt som väsentliga underhållsinsatser genomförs under hösten vilka kommer att belasta resultatet.

De genomförda räntesänkningarna har viss effekt på årets resultat men bedöms framför allt få effekt kommande år men sjunkande totala finansiella kostnader om ingen nyupplåning genomförs.

Underhållsbehovet är fortsatt stort inom framför allt bostadsbeståndet vilket fortsatt kommer vara en stor utmaning för koncernen.

Helårsprognos koncernen

	Prognos 2024-01-01- 2024-12-31	Budget 2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning	155 160 000	156 040 000	148 594 253
Fastighetskostnader	-74 700 000	-71 690 000	-69 208 819
Driftnetto	80 460 000	84 350 000	79 385 434
Av- och nedskrivningar	-38 710 000	-38 690 000	-35 783 532
Bruttoresultat	41 750 000	45 660 000	43 601 902
Central administration	-13 210 000	-13 305 000	-12 970 373
Försäljning av fastigheter	10 000 000	0	7 844 952
Övriga rörelseintäkter	0	0	3 138 672
Rörelseresultat	38 540 000	32 355 000	41 615 153
Ränteintäkter och liknande resultatposter	60 000	0	1 421 381
Räntekostnader och liknande resultatposter	-22 970 000	-26 800 000	-21 139 394
Resultat efter finansiella poster	15 630 000	5 555 000	21 897 140
Skatt på årets resultat	-3 450 000	-2 390 000	-4 741 737
Helårsprognos	12 180 000	3 165 000	17 155 403

Resultaträkning koncernen

	Not	2024-01-01 -2024-08-31	Budget 2024-01-01 -2024-08-31	2023-01-01 -2023-08-31
Nettoomsättning	1	104 736 522	103 400 000	98 693 872
Fastighetskostnader	2	-46 325 472	-46 630 000	-38 873 454
Driftnetto		58 411 050	56 770 000	59 820 418
Av- och nedskrivningar	3	-23 493 999	-25 720 000	-23 204 190
Bruttoresultat		34 917 051	31 050 000	36 616 228
Central administration		-8 254 742	-8 830 000	-8 095 054
Försäljning av fastigheter		3 710 562	0	6 438 674
Övriga rörelseintäkter		6 232	0	3 121 861
Rörelseresultat		30 379 103	22 220 000	38 081 709
Ränteintäkter och liknande resultatposter		33 242	0	311 977
Räntekostnader och liknande resultatposter		-15 137 808	-17 470 000	-13 411 709
Resultat efter finansiella poster		15 274 537	4 750 000	24 981 977
Skatt på årets resultat		-3 062 629	-1 230 000	-5 343 163
Delårsresultat		12 211 908	3 520 000	19 638 814

Balansräkning koncernen

	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	4,5	1 187 467 337	1 136 248 712
Finansiella anläggningstillgångar		142 360	142 360
Summa anläggningstillgångar		1 187 609 697	1 136 391 072
Omsättningstillgångar			
Lager		31 862	86 168
Kundfordringar		347 665	219 260
Skattefordringar		3 134 309	1 345 927
Övriga kortfristiga fordringar		2 357 180	4 238 610
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 544 969	3 799 627
Kassa och bank		23 626 946	39 754 644
Summa omsättningstillgångar		32 042 931	49 444 236
SUMMA TILLGÅNGAR		1 219 652 628	1 185 835 308
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital		45 886 394	46 060 185
Fritt eget kapital		144 528 674	135 645 502
Summa eget kapital		190 415 068	181 705 687
Avsättningar		21 385 482	19 230 483
Långfristiga skulder (inkl skulder till kreditinstitut)		38 928 142	283 219 609
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		9 126 818	6 327 229
Skulder Öckerö kommun		9 720 531	7 360 214
Skulder till kreditinstitut		935 300 000	675 000 000
Övriga kortfristiga skulder		3 090 948	2 121 527
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	11 685 639	10 870 559
Summa kortfristiga skulder		968 923 936	701 679 529
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 219 652 628	1 185 835 308

Förändring av eget kapital koncernen

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa
Belopp vid årets ing.	37 745 000	8 257 255	133 220 020	179 222 275
Utdelning till ägaren			-1 019 115	-1 019 115
Upplösn. uppskrivningsfond		-115 861	115 861	0
Årets resultat			12 211 908	12 211 908
Belopp vid delårets utg.	37 745 000	8 141 394	144 528 674	190 415 068

	2024-01-01 -2024-08-31	2023-01-01 -2023-08-31
Kassaflödesanalys koncernen		
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Delårets resultat efter finansiella poster	15 274 537	24 981 977
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	19 783 437	16 765 517
Betald skatt	-1 493 235	-540 889
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	33 564 739	41 206 605
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Förändring av kundfordringar	-99 261	385 228
Förändring av kortfristiga fordringar	880 554	-3 024 436
Förändring av leverantörsskulder	-9 846 027	-4 165 999
Förändring av kortfristiga skulder	-3 029 168	-1 769 967
Kassaflöde från den löpande verksamheten	21 470 837	32 631 431
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-57 965 885	-39 118 616
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-57 965 885	-39 118 616
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 000 000	-2 000 000
Förändring av långfristig del av förutbetalda intäkter	-640 419	9 430
Försäljning av anläggningstillgångar	19 200 000	11 297 313
Utdelning till ägaren	-1 019 115	-7 020 570
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	15 540 466	2 286 173
Delårets kassaflöde	-20 954 582	-4 201 012
Likvida medel vid årets början	44 581 528	43 955 656
Likvida medel vid delåret	23 626 946	39 754 644

Noter koncernen

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2024-01-01	2023-01-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Hysesintäkter lokaler	67 861 532	65 127 536
Hysesintäkter bostäder	27 117 182	25 429 698
Fakturerade kostnader	1 388 107	932 990
Övriga rörelseintäkter	8 369 701	7 203 648
	104 736 522	98 693 872

Not 2 Fastighetskostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Driftskostnader	15 646 286	15 569 454
El	7 662 449	6 453 335
Olja	0	0
Vatten	2 401 255	2 676 115
Sophämtning	1 663 900	1 594 167
Underhåll	16 152 958	10 307 967
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 938 685	1 042 997
Hyror och arrenden	859 939	1 229 419
	46 325 472	38 873 454

Not 3 Avskrivningar

	2024-01-01	2023-01-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Avskrivningar byggnader och markanläggningar	22 535 777	22 152 794
Avskrivningar inventarier och transportmedel	958 222	698 784
Nedskrivningar och utrangeringar	0	352 612
	23 493 999	23 204 190

Not 4 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärde	1 463 168 543	1 452 944 161
Omklassificeringar	78 540 713	4 583 471
Försäljningar/utrangeringar	-31 228 933	-6 180 958
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 510 480 323	1 451 346 674
Ingående avskrivningar	-376 034 205	-344 396 434
Försäljningar/utrangeringar	15 984 206	969 707
Årets avskrivningar	-22 535 777	-22 152 794
Utgående ackumulerade avskrivningar	-382 585 776	-365 579 521
Utgående redovisat värde	1 127 894 547	1 085 767 153

Not 5 Pågående nyanläggningar

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärde	70 593 805	10 058 831
Inköp	57 136 706	38 910 878
Överfört till byggnader, markanläggningar och inventarier	-80 232 932	-770 623
Projekt som kostnadsförts	0	-4 480 306
	47 497 579	43 718 780

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Förutbetalda hyresintäkter	4 255 286	3 901 838
Upplupna personalskulder	2 008 229	1 833 656
Upplupna räntekostnader	2 033 094	2 160 994
Övriga upplupna kostnader	3 389 030	2 974 071
	11 685 639	10 870 559