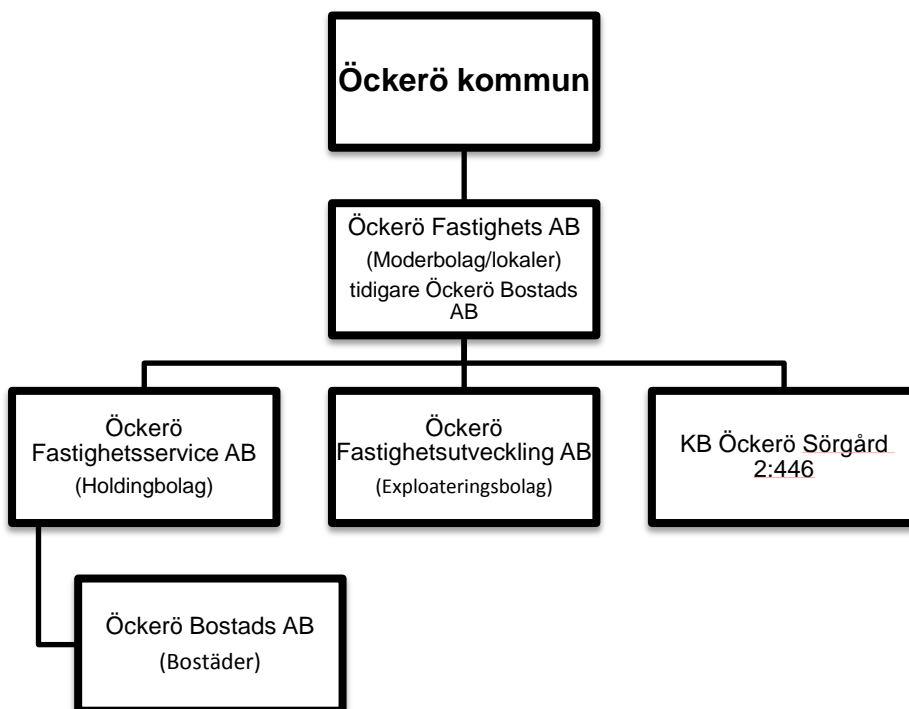


Delårsrapport per 2014-08-31
för
Koncernen Öckerö Fastighets AB
556495-9665

Organisation

I juni 2013 beslutade Öckerö kommuns fullmäktige att dela upp bolaget i en koncern där fastigheter med i huvudsak bostäder läggs i ett separat bolag, Öckerö Bostads AB. Samtidigt byter nuvarande moderbolag namn till Öckerö Fastighets AB. Dessutom skapas ett nytt bolag med uppgift att förädla exploateringsfastigheter men namnet Öckerö Fastighetsutveckling AB. Transaktioner av fastigheter genomfördes i januari 2014 och betalning skedde mot upprättade reverser.

I december hölls extra bolagsstämmor i koncernbolagen där nya bolagsordningar och ägardirektiv beslutades vilka tidigare antagits av Öckerö kommuns fullmäktige. Alla koncernbolag, utom KB Öckerö Sörgård 2:446, kommer att bemannas av samma styrelseledamöter. Under 2014 beräknas KB Öckerö Sörgård 2:446 att likvideras och fastigheten Börshuset säljas till moderbolaget.



Verkställande direktören för Öckerö Bostads AB får härmed avge delårsrapport för perioden 2014-01-01 -- 2014-08-31. 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
Arne Lernhag, ledamot

Lennart Johnsson, vd

Hänt hittills under året

Från januari 2014 drivs verksamheten i en ny koncern bestående av totalt fem bolag. Bolaget har ansökt om likvidation för bolaget KB Öckerö Sörgård 2:446 och tanken är att fastigheten Börshuset kommer att säljas till moderbolaget Öckerö Fastighets AB. I mars flyttade hyresgästerna in i de sex lägenheterna och i verksamhetslokalerna på Hönö vårdcentral. Under våren fortsatte också byggnationen av stadsnät på Öckerö och har under året fortsatt till västra Hönö.

På Kostervägen har omfattande underhåll och reparationsarbeten genomförts efter en vattenläcka, på Byns väg på Rörö har fasaden bytts och andra större underhålls- och reparationsinsatser har gjorts på bland annat Smörblomsvägen och Hedens by. På Valenvägen 1 har en lägenhet totalrenoverats. Underhållsarbeten har också genomförts bl.a. avseende fasaden på Börshuset och en större genomgång av koncernens hissar.

I maj såldes fastigheten Brattelyckan med den tidigare förskolelokalen samt bostadshus med två lägenheter.

Ekonomi och helårsprognos

Koncernen redovisar ett positivt delårsresultat på 0,5 mnkr. I detta inkluderas en engångsintäkt för realisationsvinst av ett räntederivat om 3,2 mnkr samt realisationsvinst vid försäljning av Brattelyckan om 2,8 mnkr. Samtidigt har en extra avskrivning gjorts för Brattebergsskolan om 7,0 mnkr.

Hyreshöjningen för lägenheter blev efter genomförda förhandlingar med Hyresgästföreningen 1,92 % för de med varmhya och 1,60 % för de med kallhya. För lokaler har intäkterna ökat med indexreglering enligt respektive avtal.

Trots historiskt låga räntenivåer är det fortsatt svårt för bolaget att redovisa positiva resultat. Under året har ett större arbetet påbörjats med att upprätta detaljerade underhållsplaner för att säkerställa vilka behov som finns. Då nyupplåningsbehovet är stort i samband med framtida projekt har koncernen valt att teckna två nya räntederivat under året för att säkra bolagens räntebetalningar. Vid delåret var knappt 80 % av lånen säkrade.

Investeringar

Innan bokslutet tecknades avtal med upphandlad entreprenör att påbörja projektering av om- och tillbyggnation av Hedenskolan samt rivning och nybyggnation av Brattebergsskolan. Projektet kommer bli koncernens största genom tiderna. Bygglov har också erhållits för lägenheter på Sandlycketomten och flera detaljplanearbeten pågår.

Helårsprognos Öckerö Fastighets AB

	Prognos 2014-12-31	Budget 2014-12-31
Nettoomsättning	66 288 000	65 470 000
Fastighetskostnader	-26 500 000	-25 285 000
Driftnetto	39 788 000	40 185 000
Avskrivningar	-24 133 000	-13 700 000
Bruttoresultat	15 655 000	26 485 000
Central administration	-13 500 000	-11 800 000
Försäljning av fastigheter	-7 282 516	0
Övriga rörelseintäkter	380 000	0
Övriga rörelsekostnader	0	0
Rörelseresultat	-4 747 516	14 685 000
Finansiella intäkter	8 532 458	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-21 500 000	-17 230 000
Resultat efter finansiella poster	-17 715 058	-2 545 000
Helårsprognos	-17 715 058	-2 545 000

Helårsprognos Öckerö Bostads AB

	Prognos 2014-12-31	Budget 2014-12-31
Nettoomsättning	24 380 000	24 380 000
Fastighetskostnader	-15 950 000	-13 585 000
Driftnetto	8 430 000	10 795 000
Avskrivningar	-2 816 000	-3 500 000
Bruttoresultat	5 614 000	7 295 000
Central administration	-1 200 000	-1 200 000
Försäljning av fastigheter	0	0
Övriga rörelseintäkter	60 000	0
Övriga rörelsekostnader	0	0
Rörelseresultat	4 474 000	6 095 000
Finansiella intäkter	500	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-5 266 000	-5 586 000
Resultat efter finansiella poster	-791 500	509 000
Helårsprognos	-791 500	509 000

Helårsprognos Öckerö Fastighetsutveckling AB

	Prognos 2014-12-31	Budget 2014-12-31
Nettoomsättning	1 976 000	1 927 000
Fastighetskostnader	-686 000	-590 000
Driftnetto	1 290 000	1 337 000
Avskrivningar	-650 000	-800 000
Bruttoresultat	640 000	537 000
Central administration	-30 000	-20 000
Försäljning av fastigheter	0	0
Övriga rörelseintäkter	0	0
Övriga rörelsekostnader	0	0
Rörelseresultat	610 000	517 000
Finansiella intäkter	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-930 000	-990 000
Resultat efter finansiella poster	-320 000	-473 000
Helårsprognos	-320 000	-473 000

Resultaträkning koncernen	Not	2014-01-01 -2014-08-31	2013-01-01 -2013-08-31
Nettoomsättning	1	59 794 908	53 378 260
Fastighetskostnader	2	-23 471 368	-24 571 094
Drifnetto		36 323 540	28 807 166
Avskrivningar	3	-17 121 593	-11 296 980
Bruttoresultat		19 201 947	17 510 186
Central administration		-10 159 750	-7 931 396
Försäljning av fastigheter		2 516 488	0
Övriga rörelseintäkter		420 964	178 006
Övriga rörelsekostnader		0	0
Rörelseresultat		11 979 649	9 756 796
Finansiella intäkter		3 233 248	31 169
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14 748 895	-13 762 754
Resultat efter finansiella poster		464 002	-3 974 789
Delårets resultat		464 002	-3 974 789

Balansräkning koncernen

	Not	2014-08-31	2013-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	4	815 304 992	788 959 833
Summa anläggningstillgångar		815 304 992	788 959 833
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		76 245	763 775
Övriga kortfristiga fordringar		3 817 171	4 543 168
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 843 166	2 574 561
Kassa och bank		60 384 707	13 485 730
Summa omsättningstillgångar		66 121 289	21 367 234
SUMMA TILLGÅNGAR		881 426 281	810 327 067
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital		37 994 000	37 994 000
Fritt eget kapital		38 609 236	33 713 822
Summa eget kapital		76 603 236	71 707 822
Avsättningar		4 044 318	15 502 413
Långfristiga skulder	5	766 326 185	688 239 585
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		5 153 736	11 074 011
Övriga kortfristiga skulder		6 132 273	1 763 436
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	23 166 533	22 039 800
Summa kortfristiga skulder		34 452 542	34 877 247
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		881 426 281	810 327 067

Kassaflödesanalys koncernen	2014-01-01 -2014-08-31	2013-01-01 -2013-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Delårets resultat	464 002	-3 974 789
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	18 859 953	11 311 892
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	19 323 955	7 337 103
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Förändring av kundfordringar	3 339 925	-264 191
Förändring av kortfristiga fordringar	-3 839 724	-6 541 337
Förändring av leverantörsskulder	-4 402 239	7 324 409
Förändring av kortfristiga skulder	4 007 827	8 836 443
Kassaflöde från den löpande verksamheten	18 429 744	16 692 427
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-29 842 120	-43 412 989
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-29 842 120	-43 412 989
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Delårets kassaflöde	-11 412 376	-26 720 562
Likvida medel vid årets början	71 797 083	40 206 292
Likvida medel vid delåret	60 384 707	13 485 730

Noter koncernen

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2014-01-01- 2014-08-31	2013-01-01- 2013-08-31
Hysesintäkter lokaler	40 201 988	35 262 787
Hysesintäkter bostäder	18 121 431	16 644 437
Fakturerade kostnader	457 285	740 232
Övriga rörelseintäkter	1 014 204	730 804
	59 794 908	53 378 260

Not 2 Fastighetskostnader

	2014-01-01- 2014-08-31	2013-01-01- 2013-08-31
Driftskostnader	7 580 116	10 122 518
El	2 851 604	3 485 031
Olja	296 586	411 773
Vatten	1 661 699	1 507 507
Sophämtning	649 289	864 595
Underhåll	8 280 570	6 333 921
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 285 998	1 300 518
Hyror och arrenden	865 506	545 231
	23 471 368	24 571 094

Not 3 Avskrivningar

	2014-01-01- 2014-08-31	2013-01-01- 2013-08-31
Avskrivningar byggnader och markanläggningar	15 802 832	9 348 200
Avskrivningar inventarier och transportmedel	1 318 761	1 948 780
	17 121 593	11 296 980

Not 4 Materiella anläggningstillgångar

	2014-08-31	2013-08-31
Ingående anskaffningsvärde	950 984 971	884 509 738
Inköp	29 842 120	43 006 262
Omklassificeringar	158 385	-101 650
Försäljningar/utrangeringar	-483 399	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	980 502 077	927 414 350
Ingående avskrivningar	-148 133 439	-127 157 537
Försäljningar/utrangeringar	57 947	0
Årets avskrivningar	-17 121 593	-11 296 980
Utgående ackumulerade avskrivningar	-165 197 085	-138 454 517
Utgående redovisat värde	815 304 992	788 959 833

Not 5 Långfristiga skulder

	2014-08-31	2013-08-31
Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen		
Förfaller inom 1 till 5 år	766 326 185	686 326 185
	766 326 185	686 326 185
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Förfaller efter 5 år	0	1 913 400
	0	1 913 400

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-08-31	2013-08-31
Förutbetalda hyresintäkter	8 006 450	6 714 441
Upplupna personalskulder	1 748 085	984 552
Upplupna räntekostnader	4 702 823	3 878 286
Övriga upplupna kostnader	8 709 175	10 422 621
	23 166 533	22 039 800