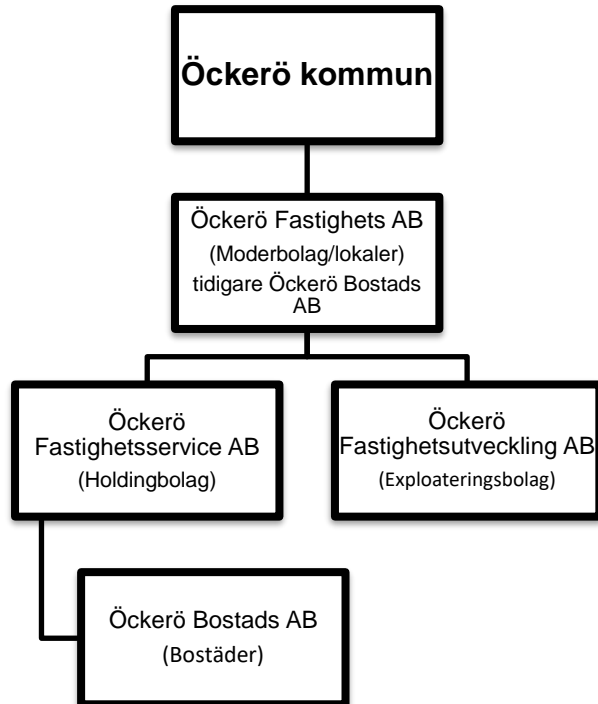


Delårsrapport per 2020-08-31
för
Koncernen Öckerö Fastigheter
556495-9665

Organisation

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



Nyckeltal

		202008	201908	201808	201708	201608	201508
Omsättning	tkr	88 366	88 297	84 681	80 526	66 923	64 142
Delårets resultat	tkr	10 320	12 912	2 906	16 191	392	-6 407
Balansomslutning	tkr	1 217 682	1 189 303	1 192 049	1 222 681	1 125 297	880 336
Eget kapital	tkr	157 910	158 359	145 211	150 398	86 473	67 461
Synlig soliditet inkl obeskattade reserver	%	12,97	13,32	12,18	12,30	7,68	7,66
Kassalikviditet	%	35,98	6,42	6,42	31,87	9,80	16,36

		202008	201908	201808	201708	201608
Antal förvalade lägenheter	st	438	438	438	438	386
Andel lägenheter uthyrda som varmhya	%	47	47	47	47	ingen upp.
Snittstorlek på lägenhet	kvm	67	67	67	67	ingen upp.
Snitthyra för lägenhet med varmhya	kr/kvm	1 697	1 657	1 451	1 434	ingen upp.
Snitthyra för lägenhet med kallhyra	kr/kvm	964	942	925	905	ingen upp.
Antal personer i bostadskön	st	2 370	1 938	1 491	1 196	ingen upp.
Yta förvaltade bostäder	kvm	29 600	29 600	29 600	29 600	26 153
Yta förvaltade lokaler	kvm	55 304	57 502	61 776	58 390	ingen upp.
Antal anslutna kunder till Öckerö nät	st	3 199	2 753	2 172	1 810	ingen upp.

Verkställande direktören för Öckerö Fastighets AB får härmed avge delårsrapport för perioden 2020-01-01 -- 2020-08-31. 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

Tommy Wallhult, ordförande

Fredrik Lönn, 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

Viktiga förhållanden för resultat och ekonomisk ställning

Hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen slutade för 2020 med en hyresökning om genomsnitt 2,15 % från 1 januari. Lokalkontrakten indexeras normalt mot konsumentprisindex vars ökning mot oktober månad 2019 var 1,61 %. Hyresutvecklingen har därför varit relativt gynnsam under året.

Under året har två räntederivat förfallit vilket innebär att en ökad andel av de långfristiga skulderna löper mot löpande tremånadersränta. Detta tillsammans med fortsatt låga korta räntor har inneburit en snittränta hittills under året på 1,61 % exklusive kommunal borgensavgift.

Fastighetskostnaderna är lägre under detta delår, bland annat beroende på en mild vinter med fortsatt låga energipriser, vilket gör att driftnettot förbättrats med 2,1 mnkr jämfört med föregående delårsrapport.

Under delåret har två fastigheter avyttrats vilket innebär redovisade realisationsvinster om 2,6 mnkr.

Händelser av väsentlig betydelse

Årets coronapandemi har, i likhet med andra verksamheter i världen, ställt stora krav på anpassningsbarhet av verksamheten. Bland annat har många planerade underhållsinsatser i lägenheter skjutits på framtiden liksom stora och snabba förändringar av interna arbetsprocesser.

Under delåret har tre större underhållsinsatser genomförts. Vi har bland annat genomfört fasad- och takinsatser på Svanvägen, Biblioteket och Kommunhuset.

Nybyggnationsprojekten Ny förskola Heden och Hässlavägens gruppboende pågår och tidplanen med inflytt sommaren 2021 ser ut att hållas väl. Fiberprojektet på Grötö påbörjades efter sommaren och beräknas vara klart innan årsskiftet.

Förväntad utveckling

Räntorna beräknas fortsatt vara låga vilket kommer innebära fortsatta goda resultat från finansieringsverksamheten. Osäkerheten kring coronapandemins fortsättning gör att planeringshorisonten för underhållsinsatser påverkas. Hyresförhandlingar för 2021 kan innebära krav på låga hyreshöjningar från Hyresgästföreningen. Den, relativt sett, höga arbetslösheten kan också komma att innebära lägre inflationstakt vilket innebär lägre hyreshöjningar på lokalkontrakt.

Helårsprognosen ligger på ett positivt resultat om 9,3 mnkr efter skatt. Resultatet i delåret brukar vara bättre än helårsutfallet då t.ex. kostnader för el och underhåll är lägre än på helårsbasis.

Helårsprognos Koncernen

	Prognos 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31	Budget 2020-12-31
Nettoomsättning	132 570 000	132 955 338	133 220 000
Fastighetskostnader	-59 590 000	-63 520 915	-60 701 000
Driftnetto	72 980 000	69 434 423	72 519 000
Av- och nedskrivningar	-32 950 000	-32 669 619	-33 200 000
Bruttoresultat	40 030 000	36 764 804	39 319 000
Central administration	-12 660 000	-11 753 202	-12 818 000
Försäljning av fastigheter	2 560 000	0	-3 000 000
Övriga rörelseintäkter	30 000	5 702 193	0
Övriga rörelsekostnader	0	-42 421	0
Rörelseresultat	29 960 000	30 671 374	23 501 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter	100 000	6 964	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-17 620 000	-19 740 303	-20 100 000
Resultat efter finansiella poster	12 440 000	10 938 035	3 401 000
Skatt på årets resultat	-3 130 000	-1 810 251	-896 000
Helårsprognos	9 310 000	9 127 784	2 505 000

Helårsprognos Öckerö Fastighets AB

	Prognos 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31	Budget 2020-12-31
Nettoomsättning	100 090 000	100 955 394	100 690 000
Fastighetskostnader	-40 170 000	-43 258 340	-41 400 000
Driftnetto	59 920 000	57 697 054	59 290 000
Av- och nedskrivningar	-27 020 000	-26 910 886	-27 300 000
Bruttoresultat	32 900 000	30 786 168	31 990 000
Central administration	-12 000 000	-11 062 103	-12 000 000
Försäljning av fastigheter	2 560 000	-392 509	-3 000 000
Övriga rörelseintäkter	25 000	6 075 724	0
Övriga rörelsekostnader	0	-42 421	0
Rörelseresultat	23 485 000	25 364 859	16 990 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4 500 000	5 328 214	5 250 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	-17 340 000	-19 738 119	-20 100 000
Resultat efter finansiella poster	10 645 000	10 954 954	2 140 000
Bokslutsdispositioner		277 974	
Skatt på årets resultat	-2 565 000	-1 296 694	-470 000
Helårsprognos	8 080 000	9 936 234	1 670 000

Helårsprognos Öckerö Bostads AB

	Prognos 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31	Budget 2020-12-31
Nettoomsättning	34 200 000	33 893 434	34 230 000
Fastighetskostnader	-20 620 000	-21 613 801	-20 500 000
Driftnetto	13 580 000	12 279 633	13 730 000
Av- och nedskrivningar	-5 090 000	-4 939 233	-5 060 000
Bruttoresultat	8 490 000	7 340 400	8 670 000
Central administration	-2 300 000	-2 383 743	-2 450 000
Försäljning av fastigheter	0	0	0
Övriga rörelseintäkter	7 000	18 978	0
Rörelseresultat	6 197 000	4 975 635	6 220 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2 000	4 589	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-4 300 000	-4 808 223	-4 800 000
Resultat efter finansiella poster	1 899 000	172 001	1 420 000
Bokslutsdispositioner	0	0	0
Skatt på årets resultat	-570 000	-558 541	-320 000
Helårsprognos	1 329 000	-386 540	1 100 000

Helårsprognos Öckerö Fastighetsutveckl. AB

	Prognos 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31	Budget 2020-12-31
Nettoomsättning	2 275 000	2 487 959	2 300 000
Fastighetskostnader	-1 100 000	-1 267 427	-1 110 000
Driftnetto	1 175 000	1 220 532	1 190 000
Av- och nedskrivningar	-570 000	-550 469	-560 000
Bruttoresultat	605 000	670 063	630 000
Central administration	-60 000	-49 152	-60 000
Försäljning av fastigheter	0	0	0
Övriga rörelseintäkter	0	0	0
Rörelseresultat	545 000	620 911	570 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-380 000	-519 724	-450 000
Resultat efter finansiella poster	165 000	101 189	120 000
Bokslutsdispositioner	0	-307 207	0
Skatt på årets resultat	-50 000	-12 589	-26 000
Helårsprognos	115 000	-218 607	94 000

Resultaträkning koncernen	Not	2020-01-01 -2020-08-31	2019-01-01 -2019-08-31
Nettoomsättning	1	88 365 552	88 297 384
Fastighetskostnader	2	-35 967 548	-37 957 579
Driftnetto		52 398 004	50 339 805
Av- och nedskrivningar	3	-21 212 673	-21 292 182
Bruttoresultat		31 185 331	29 047 623
Central administration		-8 375 948	-7 299 675
Försäljning av fastigheter		2 559 680	0
Övriga rörelseintäkter		32 662	5 544 160
Rörelseresultat		25 401 725	27 292 108
Finansiella intäkter		100 274	4 030
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12 055 991	-13 435 493
Resultat efter finansiella poster		13 446 008	13 860 645
Skatt på delårets resultat		-3 126 020	-949 050
Delårets resultat		10 319 988	12 911 595

Balansräkning koncernen

	Not	2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	4,5	1 163 506 871	1 150 106 911
Finansiella anläggningstillgångar		142 360	142 360
Summa anläggningstillgångar		1 163 649 231	1 150 249 271
Omsättningstillgångar			
Lager		824 894	0
Kundfordringar		1 511 750	2 743 480
Skattefordringar		1 559 731	3 684 368
Övriga kortfristiga fordringar		975 011	166 347
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 396 228	3 338 794
Kassa och bank		45 764 812	29 120 847
Summa omsättningstillgångar		54 032 426	39 053 836
SUMMA TILLGÅNGAR		1 217 681 657	1 189 303 107
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital		44 491 076	46 589 600
Fritt eget kapital		113 418 948	111 769 332
Summa eget kapital		157 910 024	158 358 932
Avsättningar		17 136 870	15 450 392
Långfristiga skulder (inkl skulder till kreditinstitut)		892 477 031	407 635 982
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		8 059 313	9 920 574
Skulder till kreditinstitut		118 250 000	570 400 000
Övriga kortfristiga skulder		2 901 574	3 324 938
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	20 946 845	24 212 289
Summa kortfristiga skulder		150 157 732	607 857 801
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 217 681 657	1 189 303 107

Förändring av eget kapital koncernen

	Aktiekapital	Reserv- /uppskriv- ingsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ing.	37 745 000	8 785 320	98 917 017	9 127 784	154 575 121
Disposition till balanserat resultat:			9 127 784	-9 127 784	0
Utdelning till ägaren			-5 020 085		-5 020 085
Återföring. Uppskrivningsfond.		-1 965 000			-1 965 000
Upplösn. uppskrivningsfond		-74 244	74 244		0
Årets resultat				10 319 988	10 319 988
Belopp vid delårets utg.	37 745 000	6 746 076	103 098 960	10 319 988	157 910 024

Kassaflödesanalys koncernen	2020-01-01- -2020-08-31	2019-01-01- -2019-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Delårets resultat efter finansiella poster	13 446 008	13 860 645
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	17 442 455	27 684 769
Betald skatt	-1 082 875	-2 584 176
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	29 805 588	38 961 238
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Förändring av kundfordringar	-808 712	-2 290 874
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 861 434	1 504 705
Förändring av leverantörsskulder	-1 362 958	-9 675 248
Förändring av kortfristiga skulder	2 091 238	4 113 578
Kassaflöde från den löpande verksamheten	27 863 722	32 613 399
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-37 056 259	-42 717 434
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-37 056 259	-42 717 434
Finansieringsverksamheten		
Nyemission i intresseföretag		
Nyupplåning	30 000 000	0
Amortering av lån	-2 000 000	-2 000 000
Förändring av långfristig del av förutbetalda intäkter	3 152 999	4 470 111
Försäljning av anläggningstillgångar	8 062 526	0
Utdelning till ägaren	-5 020 085	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	34 195 440	2 470 111
Delårets kassaflöde	25 002 903	-7 633 924
Likvida medel vid årets början	20 761 909	36 754 771
Likvida medel vid delåret	45 764 812	29 120 847

Noter koncernen

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2020-01-01- -2020-08-31	2019-01-01- -2019-08-31
Hysesintäkter lokaler	56 588 936	56 647 914
Hysesintäkter bostäder	23 592 686	22 880 735
Fakturerade kostnader	786 489	921 686
Övriga rörelseintäkter	7 397 441	7 847 049
	88 365 552	88 297 384

Not 2 Fastighetskostnader

	2020-01-01- -2020-08-31	2019-01-01- -2019-08-31
Driftskostnader	13 233 359	13 974 579
El	4 705 282	4 693 952
Olja	19 631	29 333
Vatten	2 040 522	1 912 092
Sophämtning	1 319 056	1 320 706
Underhåll	11 813 638	12 958 504
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	2 031 608	1 890 445
Hyror och arrenden	804 452	1 177 968
	35 967 548	37 957 579

Not 3 Avskrivningar

	2020-01-01- -2020-08-31	2019-01-01- -2019-08-31
Avskrivningar byggnader och markanläggningar	20 570 465	19 402 230
Avskrivningar inventarier och transportmedel	1 854 065	1 779 160
Nedskrivningar och utrangeringar	-1 211 857	110 792
	21 212 673	21 292 182

Not 4 Byggnader och mark

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärde	1 351 340 867	1 258 249 099
Omklassificeringar	24 791 508	81 293 330
Försäljningar/utrangeringar	-8 764 596	-3 416 501
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 367 367 779	1 336 125 928
Ingående avskrivningar	-250 990 078	-223 806 636
Försäljningar/utrangeringar	2 130 175	1 026 711
Årets avskrivningar	-20 570 465	-19 402 230
Utgående ackumulerade avskrivningar	-269 430 368	-242 182 155
Utgående redovisat värde	1 097 937 411	1 093 943 773

Not 5 Pågående nyanläggningar

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärde	28 724 132	70 647 587
Inköp	39 017 371	42 426 068
Överfört till byggnader och markanläggningar	-24 791 549	-81 293 330
Överfört till inventarier	-1 297 789	-1 260 187
Projekt som kostnadsförts	-1 055 860	-2 231 169
	40 596 305	28 288 969

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Förutbetalda hyresintäkter	10 513 653	11 440 380
Upplupna personalskulder	2 059 803	1 766 474
Upplupna räntekostnader	2 810 009	3 761 761
Övriga upplupna kostnader	5 563 380	7 243 674
	20 946 845	24 212 289