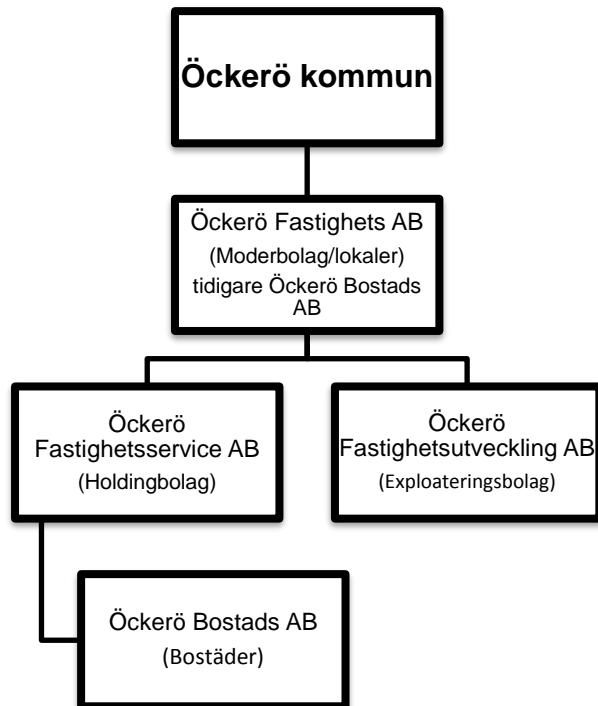


Delårsrapport per 2018-08-31
för
Koncernen Öckerö Fastigheter
556495-9665

Organisation

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



Nyckeltal

		201808	201708	201608	201508	201408
Omsättning	tkr	84 681	80 526	66 923	64 142	59 795
Delårsrets resultat	tkr	2 906	16 191	392	-6 407	362
Balansomslutning	tkr	1 192 049	1 222 681	1 125 297	880 336	881 426
Eget kapital	tkr	145 211	150 398	86 473	67 461	76 501
Synlig soliditet inkl obeskattade reserver	%	12,18	12,30	7,68	7,66	8,68
Kassalikviditet	%	17,19	26,85	6,72	13,46	7,54

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

Verkställande direktören för Öckerö Fastighets AB får härmed avge delårsrapport för perioden 2018-01-01 -- 2018-08-31. 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

Gunnar Alexandersson, 1:e vice ordförande

Jan-Åke Simonsson, 2:e vice ordförande

Maria Brauer, ledamot

Peter Johansson, ledamot

Arne Lernhag, ledamot

Tommy Wallhult, 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 Fastighetservice 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 Hysesgästföreningen för år 2018 slutade med en överenskommelse om en genomsnittlig hyresökning med 0,68 % gällande från 1 januari 2018.

Under året har den nya Fritidsgården tagits i bruk med Fritidsbank och mopedgarage. Under sommaren stod rehabs ombyggda lokaler på Hedens by klara för inflytt som korttidsboende.

Under året har golvet i Bergagårdsskolans gymnastikhall bytts, en större renovering av samlingslokalen på Solhöjden genomförts, fasadarbeten inklusive målning gjorts på Tallvägen och flera energiåtgärder på bland annat Centralförrådet och Fotö skola.

Inom affärsområde Öckerö Nät har införsäljning genomförts på Hyppeln och Kalvsund och arbetet påbörjats på Rörö och Källö-Knippla.

Ekonomi och helårsprognos

Koncernen redovisar ett positivt resultat om 2,9 mnkr per 2018-08-31. Det fortsatt låga ränteläget tillsammans med att driftkostnader för bland annat hyra av moduler är något lägre än budgeterat lyfter delårsresultatet. För helåret prognostiserar koncernen ett resultat om 1,4 mnkr vilket kan jämföras med en budget på 1,2 mnkr. En förväntad sänkning av bolagsskatten från 2019 ger en positiv resultat effekt o 0,2 mnkr beroende på att den uppskjutna skatten därmed värderas lägre än tidigare.

Investeringar

Jämfört med tidigare år håller koncernen en relativt låg investeringsvolym. Inget större nybyggnadsprojekt pågår men ett flertal mindre genomförs under året. Bland annat gäller detta ombyggnad av gamla vårdcentralen på Öckerö till Fritidsgård och kontor, ombyggnad av regab på Hedens by till korttidsboende samt ombyggnation av hörsalen vid Öckerö bibliotek till Familjecentral.

Under hösten planerar koncernen att investera i ett femtiotal laddstationer för elbilar vilka kommer hyras ut till bostadshyresgäster, verksamhetsutövare samt nyttjas inom koncernens egna verksamhet.

Under hösten genomförs också upphandling av ny förskola på Hedenområdet samt renovering av träskolan på Bergagårdsskolan.

Helårsprognos Koncernen

	Prognos 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31	Budget 2018-12-31
Nettoomsättning	125 699 000	122 271 350	125 319 000
Fastighetskostnader	-58 919 000	-59 714 582	-57 524 000
Driftnetto	66 780 000	62 556 768	67 795 000
Av- och nedskrivningar	-29 560 000	-34 864 534	-29 780 000
Bruttoresultat	37 220 000	27 692 234	38 015 000
Central administration	-13 475 000	-12 626 169	-13 691 000
Försäljning av fastigheter	0	20 786 940	0
Övriga rörelseintäkter	40 000	-417 454	40 000
Rörelseresultat	23 785 000	35 435 551	24 364 000
Finansiella intäkter	0	19 003	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-22 260 000	-21 374 390	-22 800 000
Resultat efter finansiella poster	1 525 000	14 080 164	1 564 000
Skatt på årets resultat	-147 000	-3 097 636	-344 080
Helårsprognos	1 378 000	10 982 528	1 219 920

Helårsprognos Öckerö Fastighets AB

	Prognos 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31	Budget 2017-12-31
Nettoomsättning	96 040 000	95 567 747	96 540 000
Fastighetskostnader	-41 680 000	-43 278 813	-42 180 000
Driftnetto	54 360 000	52 288 934	54 360 000
Av- och nedskrivningar	-24 200 000	-31 044 760	-24 300 000
Bruttoresultat	30 160 000	21 244 174	30 060 000
Central administration	-12 500 000	-11 903 633	-12 500 000
Försäljning av fastigheter	0	17 196 091	0
Övriga rörelseintäkter	40 000	79 621	40 000
Rörelseresultat	17 700 000	26 616 253	17 600 000
Finansiella intäkter	0	5 787 301	6 200 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	-16 260 000	-21 342 803	-22 800 000
Resultat efter finansiella poster	1 440 000	11 060 751	1 000 000
Bokslutsdispositioner		2 170 000	
Skatt på årets resultat	-317 000	-2 915 366	-220 000
Helårsprognos	1 123 000	10 315 385	780 000

Helårsprognos Öckerö Bostads AB

	Prognos 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31	Budget 2017-12-31
Nettoomsättning	32 560 000	29 483 721	32 240 000
Fastighetskostnader	-19 150 000	-18 385 633	-17 850 000
Driftnetto	13 410 000	11 098 088	14 390 000
Av- och nedskrivningar	-4 560 000	-3 025 682	-4 640 000
Bruttoresultat	8 850 000	8 072 406	9 750 000
Central administration	-3 150 000	-2 332 079	-3 400 000
Försäljning av fastigheter	0	4 195 798	0
Övriga rörelseintäkter	0	8 928	0
Rörelseresultat	5 700 000	9 945 053	6 350 000
Finansiella intäkter	0	15 815	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-5 200 000	-5 031 867	-5 400 000
Resultat efter finansiella poster	500 000	4 929 001	950 000
Bokslutsdispositioner	0	-3 570 000	0
Skatt på årets resultat	-107 000	-301 686	-209 000
Helårsprognos	393 000	1 057 315	741 000

Helårsprognos Öckerö Fastighetsutveckl. AB

	Prognos 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31	Budget 2017-12-31
Nettoomsättning	2 299 000	2 232 666	2 339 000
Fastighetskostnader	-1 049 000	-1 391 206	-1 020 000
Driftnetto	1 250 000	841 460	1 319 000
Av- och nedskrivningar	-560 000	-550 438	-560 000
Bruttoresultat	690 000	291 022	759 000
Central administration	-65 000	-48 021	-65 000
Försäljning av fastigheter	0	-265 919	0
Övriga rörelseintäkter	0	-506 003	0
Rörelseresultat	625 000	-528 921	694 000
Finansiella intäkter	0	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-800 000	-783 833	-800 000
Resultat efter finansiella poster	-175 000	-1 312 754	-106 000
Bokslutsdispositioner		1 370 000	0
Skatt på årets resultat	37 000	-10 926	23 320
Helårsprognos	-138 000	46 320	-82 680

Resultaträkning koncernen	Not	2018-01-01 -2018-08-31	2017-01-01 -2017-08-31
Nettoomsättning	1	84 681 070	80 526 137
Fastighetskostnader	2	-40 055 592	-37 916 613
Driftnetto		44 625 478	42 609 524
Av- och nedskrivningar	3	-19 506 130	-17 223 784
Bruttoresultat		25 119 348	25 385 740
Central administration		-7 288 095	-10 008 864
Försäljning av fastigheter		0	19 010 379
Övriga rörelseintäkter		12 155	184 657
Rörelseresultat		17 843 408	34 571 912
Finansiella intäkter		922	18 179
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14 375 296	-13 832 383
Resultat efter finansiella poster		3 469 034	20 757 708
Skatt på delårets resultat		-563 373	-4 566 696
Delårets resultat		2 905 661	16 191 012

Balansräkning koncernen

	Not	2018-08-31	2017-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	4,5	1 103 852 047	1 098 407 443
Finansiella anläggningstillgångar		142 360	4 288 931
Summa anläggningstillgångar		1 103 994 407	1 102 696 374
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		2 009 447	1 516 806
Övriga kortfristiga fordringar		12 070 316	8 678 430
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 281 556	8 696 506
Kassa och bank		71 693 419	101 093 087
Summa omsättningstillgångar		88 054 738	119 984 829
SUMMA TILLGÅNGAR		1 192 049 145	1 222 681 203
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital		46 886 000	50 590 260
Fritt eget kapital		98 325 338	99 807 923
Summa eget kapital		145 211 338	150 398 183
Skulder			
Avsättningar		10 714 815	13 963 491
Långfristiga skulder		619 003 218	681 800 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		15 531 227	12 254 237
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		371 400 000	321 526 185
Övriga kortfristiga skulder		5 059 486	456 964
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	25 129 061	42 282 143
Summa kortfristiga skulder		417 119 774	376 519 529
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 192 049 145	1 222 681 203

Förändring av eget kapital koncernen

	Aktiekapital	Reserv- /uppskriv- ingsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid delårets ing.	37 745 000	9 141 000	91 065 171	10 982 528	148 933 699
Utdelning till ägaren			-6 628 022		-6 628 022
Årets resultat				2 905 661	2 905 661
Belopp vid delårets utg.	37 745 000	9 141 000	84 437 149	13 888 189	145 211 338

Kassaflödesanalys koncernen	2018-01-01- -2018-08-31	2017-01-01- -2017-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Delårets resultat efter finansiella poster	3 469 034	20 757 708
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	16 079 970	18 526 691
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	19 549 004	39 284 399
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Förändring av kundfordringar	-895 729	-1 288 962
Förändring av kortfristiga fordringar	-11 223 296	-10 720 697
Förändring av leverantörsskulder	-3 506 669	-9 090 833
Förändring av kortfristiga skulder	8 861 829	19 640 584
Kassaflöde från den löpande verksamheten	12 785 139	37 824 491
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-23 065 439	-72 372 573
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-23 065 439	-72 372 573
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-30 776 185	-2 750 000
Erhållna ägartillskott	0	26 398 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-30 776 185	23 648 000
Delårets kassaflöde	-41 056 485	-10 900 082
Likvida medel vid årets början	112 749 904	111 993 169
Likvida medel vid delåret	71 693 419	101 093 087

Noter koncernen

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2018-01-01- -2018-08-31	2017-01-01- -2017-08-31
Hysesintäkter lokaler	55 387 923	53 278 930
Hysesintäkter bostäder	22 716 007	19 040 698
Fakturerade kostnader	1 265 272	1 676 739
Övriga rörelseintäkter	5 311 868	6 529 770
	84 681 070	80 526 137

Not 2 Fastighetskostnader

	2018-01-01- -2018-08-31	2017-01-01- -2017-08-31
Driftskostnader	12 951 179	14 897 407
El	5 950 552	6 061 652
Olja	249 797	223 686
Vatten	1 895 777	1 591 019
Sophämtning	1 350 209	1 025 191
Underhåll	14 577 220	11 228 846
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 640 942	1 506 987
Hyror och arrenden	1 439 916	1 381 825
	40 055 592	37 916 613

Not 3 Avskrivningar

	2018-01-01- -2018-08-31	2017-01-01- -2017-08-31
Avskrivningar byggnader och markanläggningar	17 795 267	15 543 090
Avskrivningar inventarier och transportmedel	1 710 863	1 680 694
	19 506 130	17 223 784

Not 4 Byggnader och mark

	2018-08-31	2017-08-31
Ingående anskaffningsvärde	1 240 498 064	1 068 411 514
Inköp	0	0
Omklassificeringar	6 131 961	20 613 288
Försäljningar/utrangeringar	0	-4 602 973
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 246 630 025	1 084 421 829
Ingående avskrivningar	-196 982 793	-175 002 758
Försäljningar/utrangeringar	0	612 576
Årets avskrivningar	-17 795 267	-12 467 058
Utgående ackumulerade avskrivningar	-214 778 060	-186 857 240
Utgående redovisat värde	1 031 851 965	897 564 589

Not 5 Pågående nyanläggningar

	2018-08-31	2017-08-31
Ingående anskaffningsvärde	30 230 084	127 104 338
Inköp	23 059 540	72 372 573
Överfört till byggnader och markanläggningar	-5 025 655	-26 485 113
Överfört till inventarier	-1 889 370	-493 636
Projekt som kostnadsförts	-3 400 797	-2 092 083
42 973 802	170 406 079	

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Förutbetalda hyresintäkter	5 264 381	10 773 745
Upplupna personalskulder	1 956 611	1 633 251
Upplupna räntekostnader	4 047 098	4 149 457
Övriga upplupna kostnader	13 860 971	25 725 690
25 129 061	42 282 143	