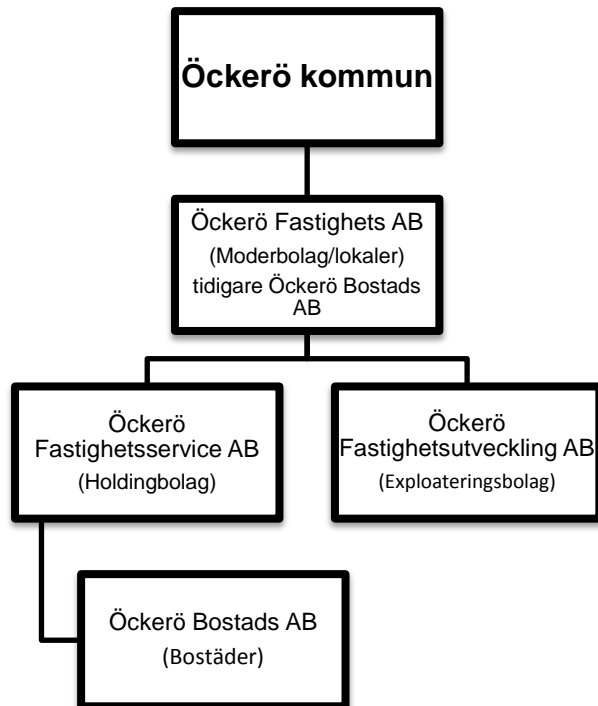


**Delårsrapport per 2015-08-31**  
för  
**Koncernen Öckerö Fastighets AB**  
556495-9665

## Organisation

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



Verkställande direktören för Öckerö Fastighets AB får härmed avge delårsrapport för perioden 2015-01-01 -- 2015-08-31. 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*

Ingvar Svensson, ordförande

Gunnar Alexandersson, 1:e vice ordförande

Jan-Åke Simonsson, 2:e vice ordförande

Maria Brauer, ledamot

Peter Johansson, ledamot

Max Lagrell, ledamot

Arne Lernhag, ledamot

Hans Andreasson, VD

Kenth Pettersson, vice VD

### Hänt hittils under året

Från januari 2014 drivs verksamheten i en ny koncern bestående av totalt fem bolag. I november 2014 tillförordnades Kenth Pettersson som verkställande direktör och i april utsågs Hans Andreasson till samma post. I januari utsågs också Ingvar Svensson till ny ordförande och från årsstämman i april fanns en ny styrelse på plats bestående av sju ledamöter.

Projektet Framtida skollokaler har upptagit stor tid och stora resurser och i juni togs tillsammans med representanter från skolverksamheten det symboliska första spadtaget på Hedenskolan som ett startskott för byggnationen av två F-9-skolor.

Under 2014 antog bolagets styrelse en vision och då arbetades även en affärsplan fram. Som en grund till affärsplanen har också bolagets medarbetare gemensamt formulerat tre ord som summerar de värdegrunder som bolaget vilar på: Glädje, Engagemang och Respekt. Under våren arbetar bolaget med att introducera en form av servicegaranti som ska tydliggöra de krav och förväntningar man som hyresgäst kan ställa på bolagen. Bolaget ska med denna servicegaranti tydliggöra hur lång tid det normalt tar för att åtgärda fel eller beställningar som inkommer till bolaget.

Under sommaren genomför affärsområdet Öckerö nät en eftermarknadskampanj på Hönö. Efter godkännande av fullmäktige valde bolaget att gå in som delägare i bolaget Netwest AB. Bolaget är ett samarbete mellan Västra Götalandsregionen och regionens stadsnät. Syftet är att förbättra samordningen mellan regionens stadsnät genom ökade försäljningsvolymerna från främst nationella kunder.

Efter långa diskussioner tecknades i vintras service- och förvaltningsavtal för bolagets vindkraftverk utanför Mariestad. Avtalet tecknades med den spanska producenten och sträcker sig över tre år som en förlängning av de garantiåtaganden som leverantören haft. Under våren genomfördes den första av årets två serviceinsatser. Vindkraftverket har i år producerat väsentligen mer än de tidigare år som bolaget ägt verket vilket resulterat i att knappt 90 % av moderbolagets elkonsumention är förnyelsebar egenproducerad vindkraftsel. De historiskt extremt låga energipriserna under året gör dock grundinvesteringens lönsamhet svår att bedöma.

Efter att Öckerö kommun beslutat att börja samla in matavfall för att omvandla det till biogas och biogödsel har bolagen genomfört byggnation av miljöhus inom de områden där dessa behövs. Efter sommaren började dessa tas i drift vilket förhoppningsvis också kommer innebära en kvalitetshöjning för de boende.

Under året har målning och fasadarbeten genomförts på Börsvikshuset, lägenheterna på Almelunden och på Höge Kål. Dessutom har en totalrenovering av de invändiga miljöerna färdigställts på Folkvandvården och under sommaren byts golvet på Apoteket. På Högåsen har en takomläggning genomförts och överlag har fler lägenhetsrenoveringar genomförts än tidigare år. En större satsning på utemiljön och skolgården har gjorts på Västergårdsskolan på Björkö.

## **Ekonomi och helårsprognos**

Koncernen redovisar per siste augusti ett underskott på 6,4 mnkr. I detta resultat ingår tillkommande avskrivningar för Bratteberg med 7 mnkr och drygt 2 mnkr i engångskostnader för modulerna på Bratteberg och Bergagård vilka inte täcks med hyresintäkter från hyresgästen. Trots historiskt låga räntenivåer där underliggande lån vid delårsbokslutet tecknats till nollränta har koncernen fortsatt problem att redovisa överskott. Räntekostnaderna har under året sjunkit men de derivat som tecknats gör att den genomsnittliga räntan per delårsbokslutsdatum uppgår till 2,52 %.

För 2014 tillfördes 4 mnkr i ökade hyror från Öckerö kommun och i den budget som beslutats av fullmäktige i juni tillförs koncernen ytterligare 1 mnkr årligen från 2016. Med dessa tillskott bör bolaget kunna redovisa mindre överskott från 2016 och 2017 då de ny- och tillbyggda Heden- och Brattebergsskolorna tas i bruk.

Öckerö Fastighets AB nådde under våren en överenskommelse med Hyresgästföreningen om att hyrorna för samtliga bostadshyresgäster för 2015 höja med 1,35 % gällande från 1 januari.

I samband med rivning av Bratteberg har bolaget etablerat moduler som ersättningslokaler. Som en del i uppgörelsen med hyresgästen då det funnits akuta underhållsbehov har bolaget tagit kostnader om drygt 2,5 mnkr som inte täcks av hyresintäkter och därmed belastar såväl delårsresultat som helårsprognos. Även modulerna på Bergagårdsskolan som erbjuder två hemvister belastar resultat och prognos. Helårseffekten för tillkommande hyreskostnader uppgår till 0,5 mnkr.

Helårsprognosen för koncernen indikerar på ett underskott om 15,8 mnkr. Exklusive tillkommande avskrivningar på Bratteberg och modulkostnader stannar underskottet på ungefär 2 mnkr. Detta ska ses i ljuset av mycket låga ränte- och energinivåer då fastighetsbolag normalt sett bör redovisa goda överskott. Koncernen står fortsatt inför stora utmaningar där underhållsbehovet i delar av beståndet är stora.

Koncernen har genomfört en inventering av samtliga fastigheter i beståndet. Inventeringen har genomförts av en extern konsult vilken sammanställts i en underhållsplan. Underhållsinsatser har därefter uppskattats till kostnad och tidpunkt samt med vilket intervall underhållet bör göras.

För närvarande pågår, i samarbete med representanter från verksamheterna inom Öckerö kommun, en genomgång av strategiska planer för kommunens framtida behov av verksamhetslokaler vilken ska utmytna i en faktiskt underhållsplan. Underhållsplanen kommer vara ett levande dokument där varje insats löpande prövas mot aktuellt behov, budget och efterfrågan från aktuell hyresgäst.

Fortsatt arbetar bolagets styrelse och förvaltning med att effektivisera och minska den löpande kostnadsmassan. En central fråga för året är planering och prioritering av de underhållsinsatser som bedöms nödvändiga.

### **Investeringar**

Bolagets största investeringsprojekt Framtida skolor pågår för fullt och i juni tecknades entreprenadavtal efter genomförd projektering med den upphandlade entreprenören. I samband med detta genomfördes också det första symboliska spadtaget. Investeringsbudgeten uppgår till total 170 mnkr och den om- och tillbyggda Hedenskolan ska stå klar till höstterminen 2016 och den nybyggda Brattebergsskolan till vårterminen 2017.

Under året har projektering av skatepark vid Prästängen genomförts och planerad byggstart är hösten 2015. I nära samarbete med Västra Götalandsregionen genomförs programarbete för ny vårdcentral som ska ersätta befintlig. Denna planeras att lokaliseras på Sockenvägen 2. Fokus på programarbetet har varit nära dialog med intressenter såsom kommunen och närmast berörda grannar. Upphandling av entreprenör planeras att genomföras vid årsskiftet med eventuell byggstart våren eller sommaren 2016.

Under våren påbörjades försäljningen av de planerade 20 bostadsrättslägenheterna på Sandlyckan på Hönö. Intresset har varit stort och vid delårsbokslutet var 13 bokningsavtal tecknade. Styrelsen har beslutat att 15 av 20 lägenheter ska vara tecknade för att byggnation ska påbörjas. Bolagets förhoppningar är att försäljningen slutförs i september med byggstart senast oktober 2015.

Bolaget har av kommunen förvärvat detaljplanelagd mark vid Heinövallen där upphandling genomförts baserat på de möjligheter aktuell detaljplan erbjuder. Vinnande anbud innebär nybyggnation av 60 lägenheter med främst tvåor och treor vilket följer bolagets strategi att kunna erbjuda lägenheter som är i sammanhanget rimliga i hyresnivåer. Utvecklingen på såväl hyres- som entreprenadmarknaden innebär dock att nybyggda lägenheter väsentligen kommer överstiga befintligt bestånd avseende hyresnivåer.

I den plan som bolaget arbetar med finns nyinvesteringar om 700 mnkr under den kommande fyraårsperioden. Det är en mycket ambitiös plan som kommer ställa hårda krav på styrning och goda kassaflöden för att hitta lämpliga finansieringsmöjligheter. Kreditgivarnas bedömningar av framtiden kommer därför vara en nyckel för bolagets utveckling och är därmed också ett betydande riskmoment.

Bolaget driver också ett antal detaljplaneärenden avseende bl.a. Kalvsunds skola, Tumlaren på Fotö, gamla Ankaret och Spindeln på Hönö. Tillsammans med kommunen och externa kommersiella intressenter har också ansökan om planbesked lämnats in för Öckerö centrum. Ett väl fungerande samarbete med kommunen är av vikt för att kunna driva dessa detaljplaneprojekt framåt.

## Helårsprognos Koncernen

	Prognos 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31	Budget 2015-12-31
Nettoomsättning	95 733 000	94 102 300	92 103 000
Fastighetskostnader	-47 230 000	-45 383 647	-40 185 000
<b>Driftnetto</b>	<b>48 503 000</b>	<b>48 718 653</b>	<b>51 918 000</b>
Avskrivningar	-29 190 000	-47 958 730	-16 600 000
<b>Bruttoresultat</b>	<b>19 313 000</b>	<b>759 923</b>	<b>35 318 000</b>
Central administration	-13 915 000	-18 159 828	-14 015 000
Försäljning av fastigheter	0	2 186 476	0
Övriga rörelseintäkter	1 030 000	235 913	70 000
<b>Rörelseresultat</b>	<b>6 428 000</b>	<b>-14 977 516</b>	<b>21 373 000</b>
Finansiella intäkter	0	137 569	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-22 243 000	-21 468 655	-22 843 000
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-15 815 000</b>	<b>-36 308 602</b>	<b>-1 470 000</b>
Skatt på årets resultat		7 984 868	
<b>Helårsprognos</b>	<b>-15 815 000</b>	<b>-28 323 734</b>	<b>-1 470 000</b>

## Helårsprognos Öckerö Fastighets AB

	Prognos 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31	Budget 2015-12-31
Nettoomsättning	72 520 000	70 966 571	69 110 000
Fastighetskostnader	-34 750 000	-33 130 826	-27 950 000
<b>Driftnetto</b>	<b>37 770 000</b>	<b>37 835 745</b>	<b>41 160 000</b>
Avskrivningar	-26 040 000	-44 395 435	-13 300 000
<b>Bruttoresultat</b>	<b>11 730 000</b>	<b>-6 559 690</b>	<b>27 860 000</b>
Central administration	-13 500 000	-16 084 970	-13 500 000
Försäljning av fastigheter	0	-9 201 650	0
Övriga rörelseintäkter	1 000 000	58 523	40 000
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-770 000</b>	<b>-31 787 787</b>	<b>14 400 000</b>
Finansiella intäkter	5 000 000	9 086 528	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-21 300 000	-20 965 902	-16 500 000
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-17 070 000</b>	<b>-43 667 161</b>	<b>-2 100 000</b>
Skatt på årets resultat		9 566 926	
<b>Helårsprognos</b>	<b>-17 070 000</b>	<b>-34 100 235</b>	<b>-2 100 000</b>

## Helårsprognos Öckerö Bostads AB

	Prognos 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31	Budget 2015-12-31
Nettoomsättning	24 990 000	25 050 888	24 780 000
Fastighetskostnader	-15 435 000	-12 419 167	-15 325 000
<b>Driftnetto</b>	<b>9 555 000</b>	<b>12 631 721</b>	<b>9 455 000</b>
Avskrivningar	-2 550 000	-2 567 013	-2 700 000
<b>Bruttoresultat</b>	<b>7 005 000</b>	<b>10 064 708</b>	<b>6 755 000</b>
Central administration	-400 000	-5 139 860	-500 000
Försäljning av fastigheter	0	0	0
Övriga rörelseintäkter	30 000	177 329	30 000
<b>Rörelseresultat</b>	<b>6 635 000</b>	<b>5 102 177</b>	<b>6 285 000</b>
Finansiella intäkter	0	658	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-4 965 000	-4 917 794	-5 365 000
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>1 670 000</b>	<b>185 041</b>	<b>920 000</b>
Skatt på årets resultat		-40 706	
<b>Helårsprognos</b>	<b>1 670 000</b>	<b>144 335</b>	<b>920 000</b>



## Helårsprognos Öckerö Fastighetsutveckl. AB

	Prognos 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31	Budget 2015-12-31
Nettoomsättning	2 023 000	2 078 163	2 013 000
Fastighetskostnader	-845 000	-662 724	-710 000
<b>Driftnetto</b>	<b>1 178 000</b>	<b>1 415 439</b>	<b>1 303 000</b>
Avskrivningar	-600 000	-595 423	-600 000
<b>Bruttoresultat</b>	<b>578 000</b>	<b>820 016</b>	<b>703 000</b>
Central administration	-15 000	-153 270	-15 000
Försäljning av fastigheter	0	0	0
Övriga rörelseintäkter	0	60	0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>563 000</b>	<b>666 806</b>	<b>688 000</b>
Finansiella intäkter	0	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-978 000	-993 736	-978 000
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-415 000</b>	<b>-326 930</b>	<b>-290 000</b>
Skatt på årets resultat		73 575	
<b>Helårsprognos</b>	<b>-415 000</b>	<b>-253 355</b>	<b>-290 000</b>

<b>Resultaträkning koncernen</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01 -2015-08-31</b>	<b>2014-01-01 -2014-08-31</b>
Nettoomsättning	1	64 142 032	59 794 908
Fastighetskostnader	2	-30 077 423	-23 471 368
<b>Driftnetto</b>		<b>34 064 609</b>	<b>36 323 540</b>
Avskrivningar	3	-19 740 750	-17 121 593
<b>Bruttoresultat</b>		<b>14 323 859</b>	<b>19 201 947</b>
Central administration		-9 025 972	-10 159 750
Försäljning av fastigheter		0	2 516 488
Övriga rörelseintäkter		1 037 784	420 964
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 335 671</b>	<b>11 979 649</b>
Finansiella intäkter		9 481	3 233 248
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14 559 022	-14 748 895
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-8 213 870</b>	<b>464 002</b>
Skatt på delårets resultat		1 807 000	-102 080
<b>Delårets resultat</b>		<b>-6 406 870</b>	<b>361 922</b>

## Balansräkning koncernen

	Not	2015-08-31	2014-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	4,5	823 529 836	815 304 992
Finansiella anläggningstillgångar		1 254 497	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>824 784 333</b>	<b>815 304 992</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar		946 668	76 245
Övriga kortfristiga fordringar		6 122 665	3 817 171
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 802 761	1 843 166
Kassa och bank		45 679 134	60 384 707
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>55 551 228</b>	<b>66 121 289</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>880 335 561</b>	<b>881 426 281</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Bundet eget kapital		51 098 000	37 994 000
Fritt eget kapital		16 363 158	38 507 156
<b>Summa eget kapital</b>		<b>67 461 158</b>	<b>76 501 156</b>
Avsättningar		707 000	4 146 398
Långfristiga skulder till kreditinstitut		472 700 185	0
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		6 901 474	5 153 736
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		293 626 000	766 326 185
Övriga kortfristiga skulder		1 709 666	6 132 273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	37 230 078	23 166 533
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>339 467 218</b>	<b>800 778 727</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>880 335 561</b>	<b>881 426 281</b>

<b>Kassaflödesanalys koncernen</b>	<b>2015-01-01 -2015-08-31</b>	<b>2014-01-01 -2014-08-31</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Delårets resultat efter finansiella poster	-8 213 870	464 002
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	18 033 408	18 859 953
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>9 819 538</b>	<b>19 323 955</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>		
Förändring av kundfordringar	790 096	3 339 925
Förändring av kortfristiga fordringar	-5 325 261	-3 839 724
Förändring av leverantörsskulder	-1 588 116	-4 402 239
Förändring av kortfristiga skulder	6 586 753	4 007 827
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>10 283 010</b>	<b>18 429 744</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-29 402 583	-29 842 120
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-29 402 583</b>	<b>-29 842 120</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nyemission i intresseföretag	-142 360	0
Amortering av lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<b>-142 360</b>	<b>0</b>
<b>Delårets kassaflöde</b>	<b>-19 261 933</b>	<b>-11 412 376</b>
Likvida medel vid årets början	64 941 067	71 797 083
Likvida medel vid delåret	45 679 134	60 384 707

## Noter koncernen

### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2015-01-01- 2015-08-31	2014-01-01- 2014-08-31
Hysesintäkter lokaler	43 132 390	40 201 988
Hysesintäkter bostäder	18 019 100	18 121 431
Fakturerade kostnader	521 682	457 285
Övriga rörelseintäkter	2 468 860	1 014 204
	<b>64 142 032</b>	<b>59 794 908</b>

### Not 2 Fastighetskostnader

	2015-01-01- 2015-08-31	2014-01-01- 2014-08-31
Driftskostnader	13 116 608	7 580 116
El	2 743 562	2 851 604
Olja	94 958	296 586
Vatten	1 594 933	1 661 699
Sophämtning	828 949	649 289
Underhåll	9 385 776	8 280 570
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 343 562	1 285 998
Hyror och arrenden	969 075	865 506
	<b>30 077 423</b>	<b>23 471 368</b>

### Not 3 Avskrivningar

	2015-01-01- 2015-08-31	2014-01-01- 2014-08-31
Avskrivningar byggnader och markanläggningar	17 909 113	15 802 832
Avskrivningar inventarier och transportmedel	1 831 637	1 318 761
	<b>19 740 750</b>	<b>17 121 593</b>

**Not 4 Byggnader och mark**

**2015-08-31**

Ingående anskaffningsvärde	908 942 662	
Inköp	0	
Omklassificeringar	0	
Försäljningar/utrangeringar	0	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>908 942 662</b>	
Ingående avskrivningar	-168 703 853	
Försäljningar/utrangeringar	0	
Årets avskrivningar	-17 909 113	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-186 612 966</b>	
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>722 329 696</b>	

**Not 5 Pågående nyanläggningar**

**2015-08-31**

Ingående anskaffningsvärde	37 674 171	
Inköp	29 402 583	
Överfört till byggnader	0	
Överfört till inventarier	0	
Projekt som kostnadsförts	0	
	<b>67 076 754</b>	

**Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

**2015-08-31**

**2014-08-31**

Förutbetalda hyresintäkter	10 425 750	8 006 450
Upplupna personalskulder	1 651 625	1 748 085
Upplupna räntekostnader	4 149 448	4 702 823
Övriga upplupna kostnader	21 003 255	10 422 621
	<b>37 230 078</b>	<b>23 166 533</b>