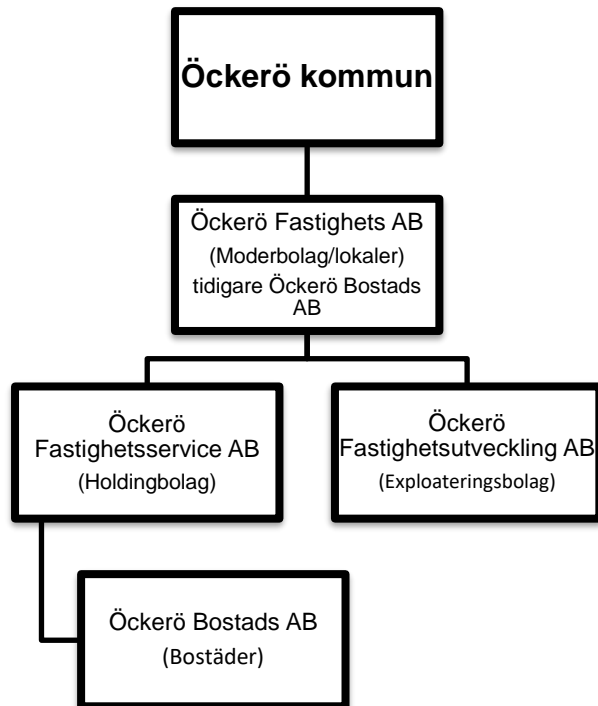


Delårsrapport per 2023-08-31
för
Koncernen Öckerö Fastigheter
556495-9665

Organisation

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



Nyckeltal

Nyckeltal baserat på delårets utfall

		202308	202208	202108	202008	201908	201808
Omsättning	tkr	98 694	93 456	88 241	88 366	88 297	84 681
Delårets resultat	tkr	19 639	13 751	9 578	10 320	12 912	2 906
Balansomslutning	tkr	1 185 835	1 229 560	1 206 244	1 217 682	1 189 303	1 192 049
Eget kapital	tkr	181 706	171 560	158 987	157 910	158 359	145 211
Marknadsvärde föregående bokslut	mnkr	1 755,0	1 815,4	1 758,6	1 581,0	1 579,2	1 571,6
Driftnetto	mnkr	59,8	53,6	53,8	52,4	50,3	44,6
Belåningsgrad	%	52,3	53,5	55,4	61,8	60,1	61,8
Lån säkrade med räntederivat	mnkr	610,0	650,0	725,0	655,0	765,0	565,0
Över-/undervärde (+/-)	mnkr	63,0	58,6	-22,7	-39,2	-62,5	-42,4
Synlig soliditet inkl obeskattade reserver	%	15,32	13,95	13,18	12,97	13,32	12,18
Kassalikviditet	%	7,05	14,57	13,38	35,98	6,42	6,42
Antal förvaltade lägenheter	st	433	437	438	438	438	438
Omflyttningsgrad bostäder	%	9,7	9,6	-	-	-	-
Yta förvaltade bostäder	kvm	29 089	29 525	29 600	29 600	29 600	29 600
Yta förvaltade lokaler	kvm	58 598	58 586	58 586	55 304	57 502	61 776
Antal anslutna kunder till Öckerö nät	st	3 679	3 610	3 351	3 199	2 753	2 172
Total köpt elenergi	MWh	3 608	3 679	3 726	3 729	3 851	-
Total såld elenergi	MWh	13	1 646	2 549	3 453	2 840	-

Urval av styrelsens prioriterade mål enligt Verksamhets- och affärsplan

		202308	Mål	202212
Direktavk. på marknadsvärde (prognos)	%	4,4	4,2	4,1
Extern upplåning ¹	mnkr	918	<1 000	920
Andel felanm. enl. servicegaranti	%	85	90	77
Vakansgrad bostäder	%	0,8	<1,0	1,0
Vakansgrad lokaler	%	1,3	<0,5	1,8
Medarbetarenkät medel		3,6	>3,5	3,4
Sjukfrånvaro	%	1,1	<3,5	2,8

¹ Mål för år 2026

Verkställande direktören för Öckerö Fastighets AB får härmed avge delårsrapport för perioden 2023-01-01 -- 2023-08-31. 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 433 lägenheter och ca 59 000 kvm lokaler varav 182 bostäder som blockuthyrs. Därutöver förvaltar koncernen ca 16 000 kvm yta för idrottsanläggningen Prästängen. Inom affärsområdet Öckerö Nät förvaltas kommunens stadsnät.

Koncernen redovisar ett resultat i delåret på 19,6 mnkr. Resultatet överstiger budget med 14,3 mnkr dels beroende på tydlig återhållsamhet som effekt av stora kostnadsökningar, utbetalning av elprisstöd och försäljning av fyra fastigheter under årets åtta första månader.

Hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen slutade för 2023 med historiskt höga hyresökningar om genomsnitt 4,22 % från 1 april. Lokalkontrakten indexeras normalt mot konsumentprisindex vars ökning mot oktober månad 2022 var 10,85 %.

Viktiga förhållanden för resultat och ekonomisk ställning

Trots stora indexökningar inom stora inköpsområden har fastighetskostnaderna minskat med 0,9 mnkr jämfört med föregående år. Jämfört med budget syns positiva avvikelser även inom området el där bolaget befarade högre elpriser. Under våren och framför allt sommaren har bolaget kunna köpa el till relativt sett lägre priser. Koncernen har under året avyttrat tre lägenheter på Breviksängar samt byggrätt på Rörö vilket påverkar resultatet positivt med 6,4 mnkr före skatteeffekter.

De ökade räntekostnaderna har inneburit ökade kostnader jämfört med föregående år med 4,4 mnkr och av budgetreserv om 1,5 mnkr återstår 0,9 mnkr.

Händelser av väsentlig betydelse

Den fortsatt höga inflationen påverkar underhållsplaneringen liksom de ökande energipriserna. Underhållsinsatser följs upp löpande varefter omprioriteringar gjorts på sådana insatser som kan förskjutas i tidplan. Ett omtag genomfördes under våren avseende upprustning av Bergagårdsskolan vilket inneburit lägre underhållskostnader under delåret jämfört med budget.

Nyproduktion av 39 nya hyreslägenheter på Kyrkvägen 8 på Björkö pågår med beräknad inflytt under våren/sommaren 2024. Marknadsföringsinsatser pågår och uthyrningsprocessen beräknas påbörjas kring årsskiftet.

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 bland annat fönsterbyten genomförts på Hedens by bostäder, uppgradering av ventilationsaggregat på Räddningstjänsten och yttre underhållsinsatser på Bergagårdsskolan.

Inga nya lån har upptagits under året och amorteringar om 2 mnkr genomförts. Vid delårsbokslutet finns likvida medel om 39,8 mnkr 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 under 2023 sjunkit närmare 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 helår innebär ett sämre resultat än resultatet i delårsbokslutet men bättre än budget. Stora osäkerhet råder fortfarande kring kostnadsutvecklingen inom fastighets- och byggsektorn liksom kostnader för el.

Räntekostnaderna prognostiseras att öka med ca 3,3 mnkr ytterligare under 2024 jämfört med 2023. Baserat på konsumentprisindex (KPI) per augusti så kommer hyrorna för lokaler att öka med ca 5,6 % vilket skulle motsvara ökade hyresintäkter om ca 5,5 mnkr.

För de närmast kommande åren finns stort behov av underhållsinsatser bland såväl bostäder som lokaler varför budgeten för 2024 bedöms bli mycket ansträngd. Trots att resultatet prognostiseras bli bättre än budget så bedömer bolaget att man inte kommer uppnå tillräckligt höga skattemässiga resultat för att få full avdragsrätt för räntor.

Helårsprognos koncernen

	Prognos 2023-01-01- 2023-12-31	Budget 2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning	147 650 000	147 180 000	140 994 818
Fastighetskostnader	-69 900 000	-71 130 000	-69 801 625
Driftnetto	77 750 000	76 050 000	71 193 193
Av- och nedskrivningar	-35 780 000	-34 910 000	-34 989 975
Bruttoresultat	41 970 000	41 140 000	36 203 218
Central administration	-12 760 000	-13 295 000	-13 053 569
Försäljning av fastigheter	6 430 000	3 760 000	4 642 447
Övriga rörelseintäkter	3 100 000	0	234 432
Rörelseresultat	38 740 000	31 605 000	28 026 528
Ränteintäkter och liknande resultatposter	200 000	0	78 663
Räntekostnader och liknande resultatposter	-21 190 000	-22 400 000	-14 186 562
Resultat efter finansiella poster	17 750 000	9 205 000	13 918 629
Skatt på årets resultat	-4 000 000	-2 180 000	-2 640 032
Helårsprognos	13 750 000	7 025 000	11 278 597

Resultaträkning koncernen

		Budget		
	Not	2023-01-01 -2023-08-31	2023-01-01 -2023-08-31	2022-01-01 -2022-08-31
Nettoomsättning	1	98 693 872	97 970 000	93 456 296
Fastighetskostnader	2	-38 873 454	-46 150 000	-39 821 568
Driftnetto		59 820 418	51 820 000	53 634 728
Av- och nedskrivningar	3	-23 204 190	-23 220 000	-23 284 186
Bruttoresultat		36 616 228	28 600 000	30 350 542
Central administration		-8 095 054	-8 880 000	-7 424 502
Försäljning av fastigheter		6 438 674	1 310 000	3 323 978
Övriga rörelseintäkter		3 121 861	0	229 544
Rörelseresultat		38 081 709	21 030 000	26 479 562
Ränteintäkter och liknande resultatposter		311 977	0	5 253
Räntekostnader och liknande resultatposter		-13 411 709	-14 280 000	-8 966 903
Resultat efter finansiella poster		24 981 977	6 750 000	17 517 912
Skatt på årets resultat		-5 343 163	-1 450 000	-3 766 606
Delårsresultat		19 638 814	5 300 000	13 751 306

Balansräkning koncernen

	Not	2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	4,5	1 136 248 712	1 135 488 036
Finansiella anläggningstillgångar		142 360	142 360
Summa anläggningstillgångar		1 136 391 072	1 135 630 396
Omsättningstillgångar			
Lager		86 168	170 453
Kundfordringar		219 260	217 839
Skattefordringar		1 345 927	1 751 343
Övriga kortfristiga fordringar		4 238 610	465 336
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 799 627	2 875 093
Kassa och bank		39 754 644	88 449 854
Summa omsättningstillgångar		49 444 236	93 929 918
SUMMA TILLGÅNGAR		1 185 835 308	1 229 560 314
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital		46 060 185	46 233 976
Fritt eget kapital		135 645 502	125 326 175
Summa eget kapital		181 705 687	171 560 151
Avsättningar		19 230 483	17 079 582
Långfristiga skulder (inkl skulder till kreditinstitut)		283 219 609	396 109 566
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6 327 229	6 990 693
Skulder Öckerö kommun		7 360 214	9 410 952
Skulder till kreditinstitut		675 000 000	614 650 000
Övriga kortfristiga skulder		2 121 527	2 853 008
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	10 870 559	10 906 362
Summa kortfristiga skulder		701 679 529	644 811 015
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 185 835 308	1 229 560 314

Förändring av eget kapital koncernen

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa
Belopp vid årets ing.	37 745 000	8 431 046	122 911 397	169 087 443
Utdelning till ägaren			-7 020 570	-7 020 570
Upplösn. uppskrivningsfond		-115 861	115 861	0
Årets resultat			19 638 814	19 638 814
Belopp vid delårets utg.	37 745 000	8 315 185	135 645 502	181 705 687

Kassaflödesanalys koncernen	2023-01-01 -2023-08-31	2022-01-01 -2022-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Delårets resultat efter finansiella poster	24 981 977	17 517 912
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	16 765 517	19 596 210
Betald skatt	-540 889	-494 065
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	41 206 605	36 620 057
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Förändring av kundfordringar	385 228	104 248
Förändring av kortfristiga fordringar	-3 024 436	1 116 208
Förändring av leverantörsskulder	-4 165 999	-640 508
Förändring av kortfristiga skulder	-1 769 967	-1 894 816
Kassaflöde från den löpande verksamheten	32 631 431	35 305 189
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-39 118 616	-10 209 669
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-39 118 616	-10 209 669
Finansieringsverksamheten		
Nyupplåning	0	0
Amortering av lån	-2 000 000	-2 000 000
Förändring av långfristig del av förutbetalda intäkter	9 430	1 399 066
Försäljning av anläggningstillgångar	11 297 313	10 832 385
Utdelning till ägaren	-7 020 570	-1 019 115
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 286 173	9 212 336
Delårets kassaflöde	-4 201 012	34 307 856
Likvida medel vid årets början	43 955 656	54 141 998
Likvida medel vid delåret	39 754 644	88 449 854

Noter koncernen

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2023-01-01 -2023-08-31	2022-01-01 -2022-08-31
Hysesintäkter lokaler	65 127 536	59 275 622
Hysesintäkter bostäder	25 429 698	24 519 750
Fakturerade kostnader	932 990	1 484 643
Övriga rörelseintäkter	7 203 648	8 176 281
	98 693 872	93 456 296

Not 2 Fastighetskostnader

	2023-01-01 -2023-08-31	2022-01-01 -2022-08-31
Driftskostnader	15 569 454	17 087 519
El	6 453 335	5 952 238
Olja	0	0
Vatten	2 676 115	2 346 604
Sophämtning	1 594 167	1 489 600
Underhåll	10 307 967	9 770 571
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 042 997	2 311 300
Hyror och arrenden	1 229 419	863 736
	38 873 454	39 821 568

Not 3 Avskrivningar

	2023-01-01 -2023-08-31	2022-01-01 -2022-08-31
Avskrivningar byggnader och markanläggningar	22 152 794	22 015 852
Avskrivningar inventarier och transportmedel	698 784	1 268 334
Nedskrivningar och utrangeringar	352 612	0
	23 204 190	23 284 186

Not 4 Byggnader och mark

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärde	1 452 944 161	1 447 203 216
Omklassificeringar	4 583 471	4 062 197
Försäljningar/utrangeringar	-6 180 958	-1 949 499
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 451 346 674	1 449 315 914
Ingående avskrivningar	-344 396 434	-311 699 275
Försäljningar/utrangeringar	969 707	129 158
Årets avskrivningar	-22 152 794	-22 015 852
Utgående ackumulerade avskrivningar	-365 579 521	-333 585 969
Utgående redovisat värde	1 085 767 153	1 115 729 945

Not 5 Pågående nyanläggningar

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärde	10 058 831	7 430 978
Inköp	38 910 878	11 650 773
Överfört till byggnader, markanläggningar och inventarier	-770 623	-4 062 197
Projekt som kostnadsförts	-4 480 306	-1 801 754
	43 718 780	13 217 800

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Förutbetalda hyresintäkter	3 901 838	3 772 200
Upplupna personalskulder	1 833 656	1 788 058
Upplupna räntekostnader	2 160 994	1 789 094
Övriga upplupna kostnader	2 974 071	3 557 010
	10 870 559	10 906 362