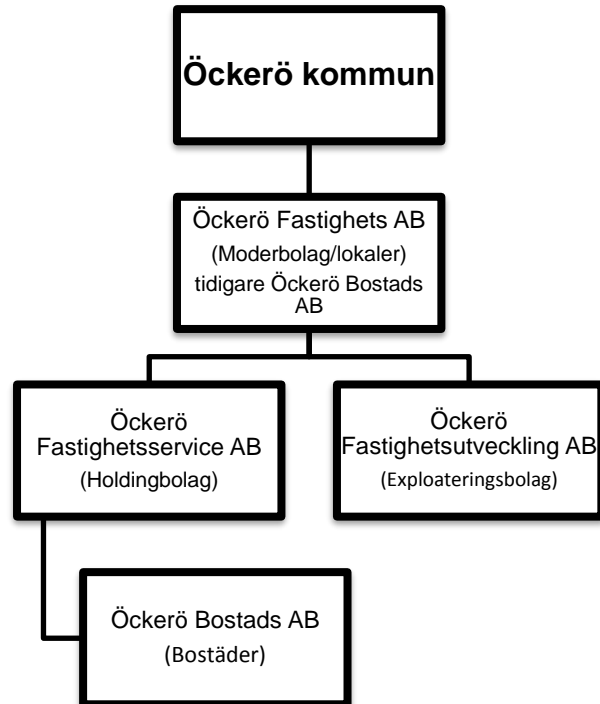


Delårsrapport per 2016-08-31
för
Koncernen Öckerö Fastighets AB
556495-9665

Organisation

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



Verkställande direktören för Öckerö Fastighets AB får härmed avge delårsrapport för perioden 2016-01-01 -- 2016-08-31. 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

Hänt hittills under året

Bolaget bedriver sedan 2014 sin verksamhet inom koncernen Öckerö Fastighets AB. Under året har en mindre omorganisation genomförts vilken ska tydliggöra och stärka rutinerna gentemot våra hyresgäster. Hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen var segdragna men i maj kunde en överenskommelse tecknas vilken innebär en genomsnittlig ökning om 0,85 %.

I juni tecknades avtal om försäljning av Knippla skola efter ett öppet förfarande med budgivning bland medverkande intressenter. En större strategisk fastighetsöversyn har också genomförts av bolaget som hanterades som ett informationsärende i fullmäktige i juni. Resultatet av denna kan bland annat innebära att fler fastigheter avyttras inom de kommande åren.

Bland bostäderna har ommålning skett av bland annat Rödvägen 21 på Hönö och Ytterskärsvägen/Lindeviksvägen på Källö-Knippla. Taktvätt och målning har genomförts på Tallvägen och Hedens by servicecentral. Dessutom har ett större energiprojekt genomförts rörande rening och värmning av bassängen på Hedens by. En stor renovering av gymnastikhallen på Bratteberg genomfördes också inom ramen för partneringsprojektet Framtida skollokalerna.

I juli var det officiella invigningen av den nya skateparken på Prästängen vilken lockade många besökare. Skateparken har varit eftertraktad och ett stort intresse har märkts från unga som gamla liksom från andra kommuner och bolag.

Ekonomi och helårsprognos

Koncernen redovisar ett positivt resultat om 392 tkr per 2016-08-31. Det positiva resultatet beror främst på de fortsatt låga räntenivåerna vilka ger positiva avvikelser mot budget. avseende räntenettet.

Koncernen prognostiserar ett positivt resultat per helår om 4,4 mnkr beroende på en beräknad realisationsvinst om 8 mnkr för de bostadsrätterna på Sandlyckan. Affärsområde bostäder redovisar fortsatt överskott medan affärsområdena lokaler och Öckerö nät prognostiserar underskott. Investeringsvolymen är fortsatt hög liksom tidigare år och med de beställningar och planer som finns kommer en viss nyupplåning krävas även under slutet av 2016 eller under 2017.

Investeringar

Projektet Framtida skollokaler med en om- och tillbyggnad av Hedensskolan och nybyggnation av Brattebergsskolan har fortsatt under året. I juli togs den nya Hedensskolan i bruk av verksamheten. Förutom invigd skatepark har byggnationerna av 20 bostadsrätter på Sandlyckan och 60 hyresrätter på Heinövallen. Dessutom startade byggnationen av Närhälsans nya lokaler på Öckerö under våren.

Investeringsvolymen är fortsatt stor under 2016 och 2017 vilket ställer höga krav på vår projektorganisation. Då resultaten inte varit så stora som man önskat finansieras nyinvesteringarna i huvudsak genom externt lånade medel. Räntemarknaden har varit mycket gynnsamt även under 2016 vilket gör att räntan på de underliggande lånen legat i närheten av, och ibland också under noll.

Helårsprognos Koncernen

	Prognos 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31	Budget 2016-12-31
Nettoomsättning	100 778 000	98 030 992	100 483 000
Fastighetskostnader	-48 630 000	-47 326 513	-47 155 000
Driftnetto	52 148 000	50 704 479	53 328 000
Avskrivningar	-20 750 000	-31 923 540	-20 750 000
Bruttoresultat	31 398 000	18 780 939	32 578 000
Central administration	-14 015 000	-11 542 929	-13 015 000
Försäljning av fastigheter	9 535 000	0	8 000 000
Övriga rörelseintäkter	130 000	1 711 158	70 000
Rörelseresultat	27 048 000	8 949 168	27 633 000
Finansiella intäkter	0	173 127	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-21 453 000	-20 216 356	-23 243 000
Resultat efter finansiella poster	5 595 000	-11 094 061	4 390 000
Skatt på årets resultat	-1 230 900	2 406 884	
Helårsprognos	4 364 100	-8 687 177	4 390 000

Helårsprognos Öckerö Fastighets AB

	Prognos 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31	Budget 2016-12-31
Nettoomsättning	77 550 000	74 590 088	77 270 000
Fastighetskostnader	-35 110 000	-35 052 590	-34 180 000
Driftnetto	42 440 000	39 537 498	43 090 000
Avskrivningar	-17 450 000	-28 577 972	-17 450 000
Bruttoresultat	24 990 000	10 959 526	25 640 000
Central administration	-13 500 000	-10 739 225	-12 500 000
Försäljning av fastigheter	1 460 000	0	0
Övriga rörelseintäkter	100 000	1 707 890	40 000
Rörelseresultat	13 050 000	1 928 191	13 180 000
Finansiella intäkter	4 600 000	5 495 678	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-21 100 000	-20 216 174	-16 900 000
Resultat efter finansiella poster	-3 450 000	-12 792 305	-3 720 000
Bokslutsdispositioner		857 078	
Skatt på årets resultat	759 000	2 624 854	
Helårsprognos	-2 691 000	-9 310 373	-3 720 000

Helårsprognos Öckerö Bostads AB

	Prognos 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31	Budget 2016-12-31
Nettoomsättning	25 430 000	25 308 815	25 230 000
Fastighetskostnader	-16 705 000	-13 796 316	-16 125 000
Driftnetto	8 725 000	11 512 499	9 105 000
Avskrivningar	-2 700 000	-2 520 988	-2 700 000
Bruttoresultat	6 025 000	8 991 511	6 405 000
Central administration	-500 000	-2 241 191	-500 000
Försäljning av fastigheter	0	0	0
Övriga rörelseintäkter	30 000	3 253	30 000
Rörelseresultat	5 555 000	6 753 573	5 935 000
Finansiella intäkter	0	454	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-4 265 000	-4 396 657	-5 365 000
Resultat efter finansiella poster	1 290 000	2 357 370	570 000
Bokslutsdispositioner		-888 934	
Skatt på årets resultat	-283 800	-323 053	
Helårsprognos	1 006 200	1 145 383	570 000

Helårsprognos Öckerö Fastighetsutveckl. AB

	Prognos 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31	Budget 2016-12-31
Nettoomsättning	1 948 000	2 049 266	1 983 000
Fastighetskostnader	-965 000	-692 456	-850 000
Driftnetto	983 000	1 356 810	1 133 000
Avskrivningar	-600 000	-550 656	-600 000
Bruttoresultat	383 000	806 154	533 000
Central administration	-15 000	-240 291	-15 000
Försäljning av fastigheter	8 075 000	0	8 000 000
Övriga rörelseintäkter	0	15	0
Rörelseresultat	8 443 000	565 878	8 518 000
Finansiella intäkter	0	549	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-688 000	-927 079	-978 000
Resultat efter finansiella poster	7 755 000	-360 652	7 540 000
Skatt på årets resultat	-1 706 100	79 398	
Helårsprognos	6 048 900	-281 254	7 540 000

Resultaträkning koncernen	Not	2016-01-01 -2016-08-31	2015-01-01 -2015-08-31
Nettoomsättning	1	66 923 148	64 142 032
Fastighetskostnader	2	-30 520 853	-30 077 423
Driftnetto		36 402 295	34 064 609
Avskrivningar	3	-13 594 101	-19 740 750
Bruttoresultat		22 808 194	14 323 859
Central administration		-9 833 899	-9 025 972
Försäljning av fastigheter		1 458 750	0
Övriga rörelseintäkter		82 422	1 037 784
Rörelseresultat		14 515 467	6 335 671
Finansiella intäkter		4 391	9 481
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14 017 745	-14 559 022
Resultat efter finansiella poster		502 113	-8 213 870
Skatt på delårets resultat		-110 465	1 807 000
Delårets resultat		391 648	-6 406 870

Balansräkning koncernen

	Not	2016-08-31	2015-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	4,5	1 020 727 042	823 529 836
Finansiella anläggningstillgångar		2 966 916	1 254 497
Summa anläggningstillgångar		1 023 693 958	824 784 333
Omsättningstillgångar			
Pågående arbete	5	27 552 130	0
Kundfordringar		2 884 291	946 668
Övriga kortfristiga fordringar		24 691 870	6 122 665
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 390 898	2 802 761
Kassa och bank		42 083 547	45 679 134
Summa omsättningstillgångar		101 602 736	55 551 228
SUMMA TILLGÅNGAR		1 125 296 694	880 335 561
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital		50 844 130	51 098 000
Fritt eget kapital		35 628 501	16 363 158
Summa eget kapital		86 472 631	67 461 158
Skulder			
Avsättningar		2 120 000	707 000
Långfristiga skulder till kreditinstitut		0	472 700 185
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		33 837 076	6 901 474
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		962 576 185	293 626 000
Övriga kortfristiga skulder		2 780 380	1 709 666
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	37 510 422	37 230 078
Summa kortfristiga skulder		1 036 704 063	339 467 218
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 125 296 694	880 335 561

Kassaflödesanalys koncernen	2016-01-01 -2016-08-31	2015-01-01 -2015-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Delårets resultat efter finansiella poster	502 113	-8 213 870
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	15 180 373	18 033 408
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	15 682 486	9 819 538
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Förändring av kundfordringar	-2 086 140	790 096
Förändring av kortfristiga fordringar	-14 032 343	-5 325 261
Förändring av leverantörsskulder	12 002 973	-1 588 116
Förändring av kortfristiga skulder	4 227 353	6 586 753
Kassaflöde från den löpande verksamheten	15 794 329	10 283 010
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-175 235 782	-29 402 583
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-175 235 782	-29 402 583
Finansieringsverksamheten		
Nyemission i intresseföretag	0	-142 360
Nyupplåning	100 000 000	0
Amortering av lån	-2 750 000	0
Erhållna ägartillskott	10 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	107 750 000	-142 360
Delårets kassaflöde	-51 691 453	-19 261 933
Likvida medel vid årets början	94 775 000	64 941 067
Likvida medel vid delåret	42 083 547	45 679 134

Noter koncernen

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2016-01-01- 2016-08-31	2015-01-01- 2015-08-31
Hysesintäkter lokaler	45 375 561	43 132 390
Hysesintäkter bostäder	18 153 116	18 019 100
Fakturerade kostnader	425 624	521 682
Övriga rörelseintäkter	2 968 847	2 468 860
	66 923 148	64 142 032

Not 2 Fastighetskostnader

	2016-01-01- 2016-08-31	2015-01-01- 2015-08-31
Driftskostnader	12 189 090	13 116 608
El	3 672 087	2 743 562
Olja	179 619	94 958
Vatten	1 612 003	1 594 933
Sophämtning	1 028 791	828 949
Underhåll	9 030 694	9 385 776
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 376 667	1 343 562
Hyror och arrenden	1 431 902	969 075
	30 520 853	30 077 423

Not 3 Avskrivningar

	2016-01-01- 2016-08-31	2015-01-01- 2015-08-31
Avskrivningar byggnader och markanläggningar	10 996 535	17 909 113
Avskrivningar inventarier och transportmedel	2 597 566	1 831 637
	13 594 101	19 740 750

Not 4 Byggnader och mark

	2016-08-31	2015-08-31
Ingående anskaffningsvärde	899 225 759	908 942 662
Inköp	0	0
Omklassificeringar	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	899 225 759	908 942 662
Ingående avskrivningar	-157 815 585	-168 703 853
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-10 996 535	-17 909 113
Utgående ackumulerade avskrivningar	-168 812 120	-186 612 966
Utgående redovisat värde	730 413 639	722 329 696

Not 5 Pågående nyanläggningar

	2016-08-31	2015-08-31
Ingående anskaffningsvärde	111 417 289	37 674 171
Inköp	175 235 782	29 842 120
Överfört till byggnader	0	0
Överfört till inventarier	-1 137 422	0
Projekt som kostnadsförts	0	0
	285 515 649	67 516 291

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-08-31	2015-08-31
Förutbetalda hyresintäkter	9 493 925	10 425 750
Upplupna personalskulder	1 923 704	1 651 625
Upplupna räntekostnader	4 003 663	4 149 448
Övriga upplupna kostnader	22 089 130	21 003 255
	37 510 422	37 230 078