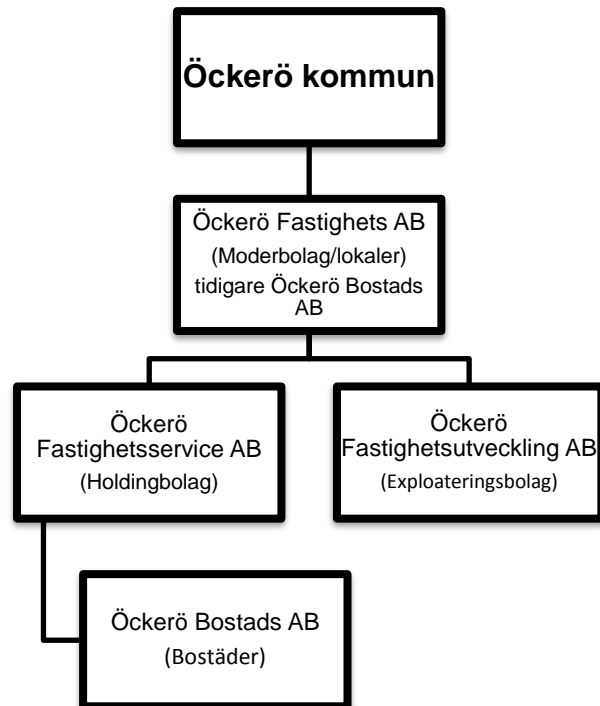


Delårsrapport per 2017-08-31
för
Koncernen Öckerö Fastigheter
556495-9665

Organisation

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



Nyckeltal

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

		201708	201612	201608	201512
Antal förvaldade lägenheter	st	438	386	386	386
Andel lägenheter uthyrda som varmhyra	%	47	41	<i>ingen uppg.</i>	41
Snittstorlek på lägenhet	kvm	67	67	<i>ingen uppg.</i>	67
Snitthyra för lägenhet med varmhyra	kr/kvm	1 434	1 115	<i>ingen uppg.</i>	1 059
Snitthyra för lägenhet med kallhyra	kr/kvm	905	905	<i>ingen uppg.</i>	902
Antal personer i bostadskön	st	1196	983	<i>ingen uppg.</i>	<i>ingen uppg.</i>
Snittkötid för att erhålla bostad	år			<i>ingen uppg.</i>	<i>ingen uppg.</i>
Yta förvaldade bostäder	kvm	29 600	26 153	26 153	26 153
Yta förvaldade lokaler	kvm	58 390	58 784	<i>ingen uppg.</i>	58 567
Antal mottagna felanmälningar	st	1 567	2 681	<i>ingen uppg.</i>	2 624
Antal anslutna kunder till Öckerö nät	st	1810	1 690	<i>ingen uppg.</i>	1505

Övergripande mål i budget/plan 2017-2018

Under 2016 antogs budget och plan för perioden 2017 till 2018. I denna finns ett antal mål för verksamheten. I årets bokslut redogörs för ingående status för de mål som är kopplade till respektive verksamhetsområde.

Förvaltning



Mål/mått

Servicegarantin ska införas i skarpt läge från januari 2017. Under 2017-2018 ska alla inkomna felanmälningar återkopplas senast inom två arbetsdagar och för felanmälningar inom kategori B ska minst 90 % åtgärdas inom 5 arbetsdagar och för kategori C inom 10 arbetsdagar.

Måluppfyllelse

Servicegarantin har införts och gäller från 1 januari 2017. Under årets första åtta månader har 77 % av alla ärenden med kategori B åtgärdats inom 5 arbetsdagar och motsvarande siffra för kategori C är 44 %.



Mål/mått

Projektering och planering för energikonvertering inom bostäder skall ha påbörjats för minst 10 % av våra bostäder med kallhyra.

Måluppfyllelse

Har inte påbörjats.

Projekt



Mål/mått

Detaljplanearbete för minst 40 nya lägenheter skall ha startat med planerad möjlig inflytt senast under 2020.

Måluppfyllelse

Bolaget har meddelats positivt planbesked för Spindeln, Ankaret, Minnessten och Tummlaren. Enligt planlista i januari 2017 påbörjas dessa detaljplaner 2019 och 2020. Inflytt bedöms därför kunna ske tidigast 2021 men troligen senare än så.



Mål/mått

Vi ska ha infört ökad energisatsning i nyproduktionen såsom elbilsladdare eller solcellsanläggning.

Måluppfyllelse

Bolaget utreder för tillfället möjlighet att etablera elbilsladdare på Heinövallen. Servis är dimensionerad för att klara laddare. Elbilsladdare för bolagets mindre servicebilar installerades under 2015.

Öckerö nät



Mål/mått

Planering för byggnation av samtliga återstående öar ska vara genomförda och bland nordöarna ska minst två vara finprojekterade och en insåld

Måiluppfyllelse

Kampanjer har genomförts på Rörö och Källö-Knippla och förhoppningen är att dessa byggs under 2017-2018.



Mål/mått

Under perioden skall minst sex avtal för svartfiber eller våglängdskunder vara tecknade.

Måiluppfyllelse

Vid delårsbokslutet fanns, förutom kommunala anslutningar, totalt 5 svartfiberanslutningar. Vid årsskiftet beräknas dessa vara 7 st.

Verkställande direktören för Öckerö Fastighets AB får härmed avge delårsrapport för perioden 2017-01-01 -- 2017-08-31. 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 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 gick för år 2017 snabbare än föregående år och landade på en genomsnittlig ökning om 0,85 % precis som för 2016.

Under året har Kalvsunds skola, lägenheter på Stora Vägen på Fotö samt en byggrätt på parkeringen på Solhöjden sålts vilket innebär positiva resultat i delårsbokslutet och i årets slutprognos.

Affärsområdet Öckerö nät fortsätter sin utbyggnad av supersnabbt bredband där Fotö stod klart under sommaren och Björkö byggs under sommaren och hösten. Efter sommaren beräknas såväl Rörö som Källö-Knippla kunna byggas ut. Dessutom har ett par svartfiberaffärer, bland annat till Närhälsans nya lokaler, tecknats.

Under året tecknades nytt elavtal för såväl köp som produktion av el i bolagets vindkraftverk utanför Mariestad. Dessutom har ett serviceavtal tecknats med ett nytt bolag för vindkraftverket.

Under våren och sommaren har fasad och ommålningsarbeten genomförts på bland annat Bergmans väg, Intagsvägen och Solhagens förskola. Arbeten med förbättrade installationer som innebär ökad komfort och/eller förbättrad energiprestanda genomförs på bland annat Hälsö skola, Solhagen, Valenvägen, centralförrådet och Hedens by servicehus. Underhållsinsatser har också genomförts avseende taket på Bergagårdsskolans gymnastiksal.

Ekonomi och helårsprognos

Koncernen redovisar ett positivt resultat om 16,2 mnkr per 2017-08-31. Det positiva resultatet beror främst på de fastighetsförsäljningar som genomförts hittills under året.

Koncernen prognostiserar ett positivt resultat per helår om 15,3 mnkr. I prognosen ingår också nedskrivningar om 4,2 mnkr för fastigheter som planeras att rivras.

Investeringar

Den 31 juli påbörjades inflyttningen i de sextio nya lägenheterna på Heinövallen och i augusti stod Närhälsans nya lokaler färdiga i Öckerö centrum. Bolaget deltar också i arbetet med att ta fram ny detaljplan för Öckerö centrum vilket skulle innebära att ungefär 350 nya bostäder skapas. Positiva planbesked finns också för tomterna Minnessten, Ankaret, Spindeln och Tummlaren vilket kommer möjliggöra utbyggnad av bolagets lägenhetsbestånd i framtiden. Rivning har genomförts av Brattebergsskolans c-hus och rivningslov sökts samt upphandling genomförs av lokalerna på Minnessten, Ankaret, Optimisten och Tummlaren.

Under året har förstudiearbete genomförts av en framtida om- och tillbyggnad av Bergagårdsskolan vilket kommer rapporteras till Kommunstyrelsen under hösten. Slutredovisning av projektet Framtida skollokaler på Bratteberg och Hedensskolan har genomförts vilket för bolagets del innebär att projektet med en budget på 176 mnkr slutar på ett utfall om 176,2 mnkr. Med tilläggsbeställningar från kommunen, underhållsinsatser och hyra av tillfälliga moduler slutar bolagets totala utgiftspost på ca 203 mnkr.

Bolaget har också påbörjat en förstudie om att etablera en familjecentral i Hörsalen vid Öckerö bibliotek samt arbete med att konvertera om Närhälsans tidigare lokaler till bland annat fritidsgård och kontorslokaler.

Med tidigare års mycket stora investeringsvolymerna att jämföra med beräknas volymerna de nästkommande åren bli betydligt lägre. Dock finns ett större behov av upprustning och underhåll av såväl bostäder som lokaler. Dessutom återstår minst Hälsö, Grötö och Kalvsund att bebyggas med stadsnät för fiber. Under 2017 erhöles en positiv vattendom för att möjliggöra sjökabel för fiber från Öckerö till Björkö och därefter till Kalvsund. Upphandling av entreprenör har genomförts för förläggning av denna sjökabel och den kan komma att förläggas under vintern 2017/2018.

Helårsprognos Koncernen

	Prognos 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31	Budget 2017-12-31
Nettoomsättning	120 986 000	103 542 788	119 778 000
Fastighetskostnader	-55 718 000	-52 844 190	-49 495 000
Driftnetto	65 268 000	50 698 598	70 283 000
Avskrivningar	-30 926 000	-21 170 991	-27 400 000
Bruttoresultat	34 342 000	29 527 607	42 883 000
Central administration	-13 985 000	-10 861 931	-16 035 000
Försäljning av fastigheter	21 175 000	1 487 537	0
Övriga rörelseintäkter	190 000	26 496 916	0
Rörelseresultat	41 722 000	46 650 129	26 848 000
Finansiella intäkter	71 000	21 223	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-22 128 000	-18 801 570	-26 088 000
Resultat efter finansiella poster	19 665 000	27 869 782	760 000
Skatt på årets resultat	-4 375 000	-6 141 462	
Helårsprognos	15 290 000	21 728 320	760 000

Helårsprognos Öckerö Fastighets AB

	Prognos 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31	Budget 2017-12-31
Nettoomsättning	95 125 000	79 651 747	94 680 000
Fastighetskostnader	-42 600 000	-37 461 829	-38 430 000
Driftnetto	52 525 000	42 189 918	56 250 000
Avskrivningar	-27 400 000	-17 758 891	-23 500 000
Bruttoresultat	25 125 000	24 431 027	32 750 000
Central administration	-13 000 000	-10 299 620	-13 000 000
Försäljning av fastigheter	17 000 000	1 487 537	0
Övriga rörelseintäkter	180 000	7 686	0
Rörelseresultat	29 305 000	15 626 630	19 750 000
Finansiella intäkter	5 600 000	6 318 241	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-22 000 000	-20 408 718	-19 750 000
Resultat efter finansiella poster	12 905 000	1 536 153	0
Bokslutsdispositioner	0	25 144 731	0
Skatt på årets resultat	-2 839 000	-5 870 923	0
Helårsprognos	10 066 000	20 809 961	0

Helårsprognos Öckerö Bostads AB

	Prognos 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31	Budget 2017-12-31
Nettoomsättning	28 910 000	26 151 528	28 230 000
Fastighetskostnader	-15 490 000	-16 469 553	-15 320 000
Driftnetto	13 420 000	9 681 975	12 910 000
Avskrivningar	-2 750 000	-2 587 536	-3 300 000
Bruttoresultat	10 670 000	7 094 439	9 610 000
Central administration	-2 500 000	-2 179 982	-2 980 000
Försäljning av fastigheter	4 200 000	0	0
Övriga rörelseintäkter	10 000	456	0
Rörelseresultat	12 380 000	4 914 913	6 630 000
Finansiella intäkter	20 000	595	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-4 900 000	-3 925 208	-5 550 000
Resultat efter finansiella poster	7 500 000	990 300	1 080 000
Bokslutsdispositioner	0	-319 215	
Skatt på årets resultat	-1 650 000	-151 224	
Helårsprognos	5 850 000	519 861	1 080 000

Helårsprognos Öckerö Fastighetsutveckl. AB

	Prognos 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31	Budget 2017-12-31
Nettoomsättning	2 151 000	2 079 303	2 068 000
Fastighetskostnader	-1 228 000	-1 552 038	-945 000
Driftnetto	923 000	527 265	1 123 000
Avskrivningar	-556 000	-550 640	-600 000
Bruttoresultat	367 000	-23 375	523 000
Central administration	-85 000	-66 919	-55 000
Försäljning av fastigheter	-25 000	0	0
Övriga rörelseintäkter	0	26 488 774	0
Rörelseresultat	257 000	26 398 480	468 000
Finansiella intäkter	1 000	587	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-778 000	-765 959	-788 000
Resultat efter finansiella poster	-520 000	25 633 108	-320 000
Bokslutsdispositioner		-24 825 516	
Skatt på årets resultat	114 000	-179 669	
Helårsprognos	-406 000	627 923	-320 000

Resultaträkning koncernen	Not	2017-01-01 -2017-08-31	2016-01-01 -2016-08-31
Nettoomsättning	1	80 526 137	66 923 148
Fastighetskostnader	2	-37 916 613	-30 520 853
Driftnetto		42 609 524	36 402 295
Avskrivningar	3	-17 223 784	-13 594 101
Bruttoresultat		25 385 740	22 808 194
Central administration		-10 008 864	-9 833 899
Försäljning av fastigheter		19 010 379	1 458 750
Övriga rörelseintäkter		184 657	82 422
Rörelseresultat		34 571 912	14 515 467
Finansiella intäkter		18 179	4 391
Räntekostnader och liknande resultatposter		-13 832 383	-14 017 745
Resultat efter finansiella poster		20 757 708	502 113
Skatt på delårets resultat		-4 566 696	-110 465
Delårets resultat		16 191 012	391 648

Balansräkning koncernen

	Not	2017-08-31	2016-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	4,5	1 098 407 443	1 020 727 042
Finansiella anläggningstillgångar		4 288 931	2 966 916
Summa anläggningstillgångar		1 102 696 374	1 023 693 958
Omsättningstillgångar			
Pågående arbete	5	0	27 552 130
Kundfordringar		1 516 806	2 884 291
Övriga kortfristiga fordringar		8 678 430	24 691 870
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 696 506	4 390 898
Kassa och bank		101 093 087	42 083 547
Summa omsättningstillgångar		119 984 829	101 602 736
SUMMA TILLGÅNGAR		1 222 681 203	1 125 296 694
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital		50 590 260	50 844 130
Fritt eget kapital		99 807 923	35 628 501
Summa eget kapital		150 398 183	86 472 631
Avsättningar		13 963 491	2 120 000
Långfristiga skulder		681 800 000	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		12 254 237	33 837 076
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		321 526 185	962 576 185
Övriga kortfristiga skulder		456 964	2 780 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	42 282 143	37 510 422
Summa kortfristiga skulder		376 519 529	1 036 704 063
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 222 681 203	1 125 296 694

Förändring av eget kapital koncernen

	Aktiekapital	Reserv- /uppskriv- ingsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid delårets ing.	37 745 000	12 845 260	35 490 591	21 728 320	107 809 171
Ägartillskott			26 398 000		26 398 000
Disposition till balanserat resultat:			21 728 320	-21 728 320	0
Upplösn. uppskrivningsfond		-169 247	169 247		0
Årets resultat				16 191 012	16 191 012
Belopp vid delårets utg.	37 745 000	12 676 013	83 786 158	16 191 012	150 398 183

Förändring av uppskrivningsfonden avser avskrivning på uppskrivningar

Kassaflödesanalys koncernen	2017-01-01- -2017-08-31	2016-01-01- -2016-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Delårets resultat efter finansiella poster	20 757 708	502 113
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	18 526 691	14 180 373
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	39 284 399	14 682 486
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Förändring av kundfordringar	-1 288 962	-2 086 140
Förändring av kortfristiga fordringar	-10 720 697	-14 032 343
Förändring av leverantörsskulder	-9 090 833	12 002 973
Förändring av kortfristiga skulder	19 640 584	4 227 353
Kassaflöde från den löpande verksamheten	37 824 491	14 794 329
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-72 372 573	-175 235 782
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-72 372 573	-175 235 782
Finansieringsverksamheten		
Nyemission i intresseföretag		0
Nyupplåning	0	100 000 000
Amortering av lån	-2 750 000	-2 750 000
Erhållna ägartillskott	26 398 000	10 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	23 648 000	107 750 000
Delårets kassaflöde	-10 900 082	-52 691 453
Likvida medel vid årets början	111 993 169	94 775 000
Likvida medel vid delåret	101 093 087	42 083 547

Noter koncernen

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2017-01-01- -2017-08-31	2016-01-01- -2016-08-31
Hysesintäkter lokaler	53 278 930	45 375 561
Hysesintäkter bostäder	19 040 698	18 153 116
Fakturerade kostnader	1 676 739	425 624
Övriga rörelseintäkter	6 529 770	2 968 847
	80 526 137	66 923 148

Not 2 Fastighetskostnader

	2017-01-01- -2017-08-31	2016-01-01- -2016-08-31
Driftskostnader	14 897 407	12 189 090
El	6 061 652	3 672 087
Olja	223 686	179 619
Vatten	1 591 019	1 612 003
Sophämtning	1 025 191	1 028 791
Underhåll	11 228 846	9 030 694
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 506 987	1 376 667
Hyror och arrenden	1 381 825	1 431 902
	37 916 613	30 520 853

Not 3 Avskrivningar

	2017-01-01- -2017-08-31	2016-01-01- -2016-08-31
Avskrivningar byggnader	12 467 058	10 996 535
Avskrivningar marklanl., inventarier och transportmedel	4 756 726	2 597 566
	17 223 784	13 594 101

Not 4 Byggnader och mark

	2017-08-31	2016-08-31
Ingående anskaffningsvärde	1 068 411 514	899 225 759
Inköp	0	0
Omklassificeringar	20 613 288	0
Försäljningar/utrangeringar	-4 602 973	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 084 421 829	899 225 759
Ingående avskrivningar	-175 002 758	-157 815 585
Försäljningar/utrangeringar	612 576	0
Årets avskrivningar	-12 467 058	-10 996 535
Utgående ackumulerade avskrivningar	-186 857 240	-168 812 120
Utgående redovisat värde	897 564 589	730 413 639

Not 5 Pågående nyanläggningar

	2017-08-31	2016-08-31
Ingående anskaffningsvärde	127 104 338	111 417 289
Inköp	72 372 573	175 235 782
Överfört till byggnader och markanläggningar	-26 485 113	0
Överfört till inventarier	-493 636	-1 137 422
Projekt som kostnadsförts	-2 092 083	0
170 406 079	285 515 649	

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Förutbetalda hyresintäkter	10 773 745	9 493 925
Upplupna personalskulder	1 633 251	1 923 704
Upplupna räntekostnader	4 149 457	4 003 663
Övriga upplupna kostnader	25 725 690	22 089 130
42 282 143	37 510 422	