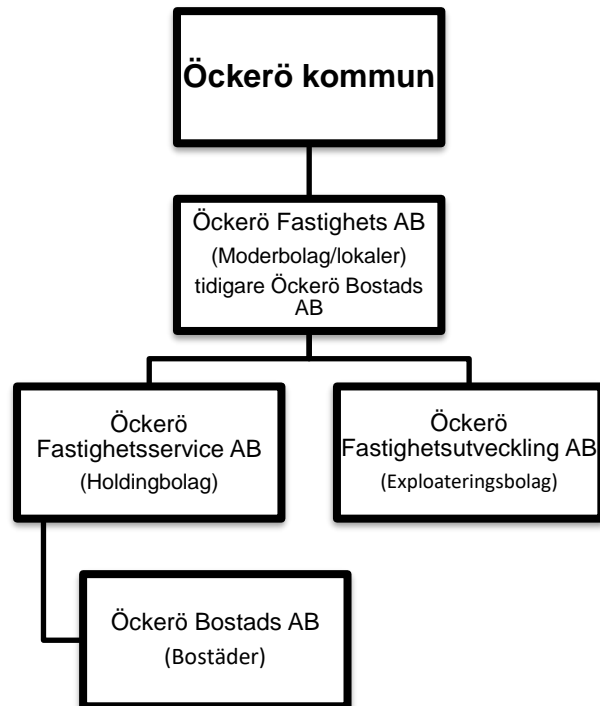


Delårsrapport per 2022-08-31
för
Koncernen Öckerö Fastigheter
556495-9665

Organisation

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



Nyckeltal

		202208	202108	202008	201908	201808	201708
Omsättning	tkr	93 456	88 241	88 366	88 297	84 681	80 526
Delårsrets resultat	tkr	13 751	9 578	10 320	12 912	2 906	16 191
Balansomslutning	tkr	1 229 560	1 206 244	1 217 682	1 189 303	1 192 049	1 222 681
Eget kapital	tkr	171 560	158 987	157 910	158 359	145 211	150 398
Synlig soliditet inkl obeskattade reserver	%	13,95	13,18	12,97	13,32	12,18	12,30
Kassalikviditet	%	14,57	13,38	35,98	6,42	6,42	31,87
		202208	202108	202008	201908	201808	201708
Antal förvaldade lägenheter	st	437	438	438	438	438	438
Andel lägenheter uthyrda som varmhyra	%	45	47	47	47	47	47
Snittstorlek på lägenhet	kvm	67	67	67	67	67	67
Snitthyra för lägenhet med varmhyra	kr/kvm	1 549	1 519	1 513	1 480	1 451	1 434
Snitthyra för lägenhet med kallhyra	kr/kvm	1 009	990	964	942	925	905
Yta förvaltade bostäder	kvm	29 525	29 600	29 600	29 600	29 600	29 600
Yta förvaltade lokaler	kvm	58 586	58 586	55 304	57 502	61 776	58 390
Antal anslutna kunder till Öckerö nät	st	3 610	3 351	3 199	2 753	2 172	1 810

Verkställande direktören för Öckerö Fastighets AB får härmed avge delårsrapport för perioden 2022-01-01 -- 2022-08-31. 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

Fredrik Lönn, ordförande

Alf Benson, 1:e vice ordförande

Jan-Åke Simonsson, 2:e vice ordförande

Dan Eliasson, ledamot

Lennart Samuelsson, ledamot

Robertho Settergren, ledamot

Anna Skrapste, ledamot

Hans Andreasson, VD

Översikt över verksamhetens utveckling

Koncernen förvaltar 437 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 ca 10,8 mnkr. Resultatet överstiger budget främst beroende på att de största underhållsprojekten inklusive upprustning av Bergagårdsskolan antingen är försenade eller är planerade att utföras under hösten.

Hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen slutade för 2022 med en hyresökning om genomsnitt 1,90 % från 1 januari. Lokalkontrakten indexeras normalt mot konsumentprisindex vars ökning mot oktober månad 2021 var 2,81 %.

Viktiga förhållanden för resultat och ekonomisk ställning

Under delåret har vindkraftverket och en lägenhet sålts på Breviksängar vilka påverkar resultatet med ca 3,3 mnkr. Inflationen har under året påverkat bolagets verksamhet betydligt med märkbara prisökningar på bland annat el och material vid underhållsarbeten. Underhållsplanen revideras löpande under året och prioriteringar av såväl yttre som inre underhåll har fått göras vilket medfört att vissa insatser har fått skjutas på framtiden.

Ränteökningar avseende den korta Stibor90 har under delåret haft viss betydelse men bedöms påverka i större utsträckning i prognosen för helåret. Den ökande långa tioåriga swapräntan har medfört att förfallna räntederivat inte ännu har nytecknats.

Händelser av väsentlig betydelse

Den ökande inflationen påverkar underhållsplaneringen liksom de ökande energipriserna. Underhållsinsatser följs upp löpande varefter omprioriteringar gjorts på sådana insatser som kan förskjutas i tidplan. Energipriserna är säkrade till ca 80 % med hjälp av extern konsult.

De ökade marknadsräntorna har påverkat dels genom att derivat som löpt ut inte har nytecknats och att den korta tremånadersräntan som styr de underliggande lånen har ökat. Detta medför att prognosen för finansiella poster överstiger budget med ca 1 mnkr trots en budgetbuffert om 1,5 mnkr.

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 utöver 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 fortsatte etapp 2 av ett större underhållsprojekt på bostadsområdet Koster-/Korvettvägen på Hönö. Underhållsinsatser har genomförts eller pågår också på bland annat Fotö skola, Valenvägen 1 och Sörängsvägen. Ventilationsinsatser har genomförts på Börshuset för att möjliggöra mottagande av flyktingar från Ukraina.

Inga nya lån har upptagits under året och amorteringar om 2 mnkr genomförts. Ca 88 mnkr finns i likvida medel vilka bedöms behövas för upprustningsprojektet på Bergagårdsskolan och eventuellt nyproduktion av bostäder på Björkdungen.

Väsentliga personalförhållanden

Under året har fyra rekryteringar genomförts och en rekrytering pågår vid delårsbokslutets upprättande. Samtliga rekryteringar avser ersättare för personer som avslutat sin anställning. Sjukfrånvaron ökade under 2021 och var under början av året hög under pandemin. Sjukfrånvaro följs löpande upp under året liksom arbetad övertid. Sjukfrånvaron prognostiseras att bli lägre än mål i Verksamhets- och affärsplan för året.

Förväntad utveckling

Helårsprognosen är betydligt sämre än delårsresultatet och budgeten. Driftnettet förväntas sjunka jämfört med föregående år beroende på upprustningsprojektet på Bergagårdsskolan. Administration bedöms överstiga budget beroende på pågående konsultinsatser avseende bland annat skyddsrumsutredningar.

I budget finns planerade avyttringar om 11 mnkr men beroende på örskjutning av tidplanen för Öckerö nya centrum avyttras dessa fastigheter inte under året. 2023 kommer innebära mycket stora utmaningar för bolaget med hög inflation som visserligen kompenserar hyresintäkter för sådana kontrakt där dessa regleras med KPI. Hyresförhandlingarna för 2023 kommer vara avgörande för vilka underhållsinsatser som kommer att kunna genomföras. Ca 40 % av energipriserna för 2023 är vid delåret uppsäkrade vilket kommer innebära påfrestningar på ekonomin. Dessa prisökningar kombinerat med räntekostnadsökningar kommer troligen innebära stora krav på effektiviseringar och prioriteringar under 2023.

Helårsprognos koncernen

	Prognos 2022-01-01- 2022-12-31	Budget 2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Nettoomsättning	140 090 000	139 450 000	135 237 857
Fastighetskostnader	-69 400 000	-71 870 000	-58 788 501
Driftnetto	70 690 000	67 580 000	76 449 356
Av- och nedskrivningar	-34 960 000	-35 390 000	-36 543 238
Bruttoresultat	35 730 000	32 190 000	39 906 118
Central administration	-12 830 000	-12 725 000	-13 725 589
Försäljning av fastigheter	6 730 000	11 060 000	0
Övriga rörelseintäkter	250 000	0	657 739
Rörelseresultat	29 880 000	30 525 000	26 838 268
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	0	6 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	-17 170 000	-16 100 000	-15 360 656
Resultat efter finansiella poster	12 710 000	14 425 000	11 483 612
Skatt på årets resultat	-3 260 000	-3 130 000	-2 064 814
Helårsprognos	9 450 000	11 295 000	9 418 798

Resultaträkning koncernen

	Not	2022-01-01 -2022-08-31	Budget 2022- 01-01 -2022-08-31	2021-01-01 -2021-08-31
Nettoomsättning	1	93 456 296	91 854 000	88 240 517
Fastighetskostnader	2	-39 821 568	-46 965 000	-34 407 067
Driftnetto		53 634 728	44 889 000	53 833 450
Av- och nedskrivningar	3	-23 284 186	-23 365 000	-22 838 468
Bruttoresultat		30 350 542	21 524 000	30 994 982
Central administration		-7 424 502	-8 487 000	-8 358 263
Försäljning av fastigheter		3 323 978	4 220 000	30 000
Övriga rörelseintäkter		229 544	0	67 714
Rörelseresultat		26 479 562	17 257 000	22 734 433
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 253	0	1 409
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8 966 903	-10 973 000	-10 522 397
Resultat efter finansiella poster		17 517 912	6 284 000	12 213 445
Skatt på årets resultat		-3 766 606	-1 382 000	-2 635 575
Delårsresultat		13 751 306	4 902 000	9 577 870

Balansräkning koncernen

	Not	2022-08-31	2021-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	4,5	1 135 488 036	1 167 354 496
Finansiella anläggningstillgångar		142 360	142 360
Summa anläggningstillgångar		1 135 630 396	1 167 496 856
Omsättningstillgångar			
Lager		170 453	112 835
Kundfordringar		217 839	1 103 619
Skattefordringar		1 751 343	1 975 811
Övriga kortfristiga fordringar		465 336	343 852
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 875 093	3 343 046
Kassa och bank		88 449 854	31 868 270
Summa omsättningstillgångar		93 929 918	38 747 433
SUMMA TILLGÅNGAR		1 229 560 314	1 206 244 289
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital		46 233 976	46 407 767
Fritt eget kapital		125 326 175	112 579 264
Summa eget kapital		171 560 151	158 987 031
Avsättningar		17 079 582	15 362 547
Långfristiga skulder (inkl skulder till kreditinstitut)		396 109 566	742 364 161
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6 990 693	4 666 166
Skulder Öckerö kommun		9 410 952	2 922 241
Skulder till kreditinstitut		614 650 000	267 650 000
Övriga kortfristiga skulder		2 853 008	1 208 369
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	10 906 362	13 083 774
Summa kortfristiga skulder		644 811 015	289 530 550
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 229 560 314	1 206 244 289

Förändring av eget kapital koncernen

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa
Belopp vid årets ing.	37 745 000	8 604 837	112 478 123	158 827 960
Utdelning till ägaren			-1 019 115	-1 019 115
Upplösn. uppskrivningsfond		-115 861	115 861	0
Årets resultat			13 751 306	13 751 306
Belopp vid delårets utg.	37 745 000	8 488 976	125 326 175	171 560 151

Kassaflödesanalys koncernen	2022-01-01 -2022-08-31	2021-01-01 -2021-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Delårets resultat efter finansiella poster	17 517 912	12 213 445
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	19 596 210	22 186 868
Betald skatt	-494 065	-1 326 287
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	36 620 057	33 074 026
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Förändring av kundfordringar	104 248	-828 013
Förändring av kortfristiga fordringar	1 116 208	13 438
Förändring av leverantörsskulder	-640 508	-9 248 623
Förändring av kortfristiga skulder	-1 894 816	-4 986 562
Kassaflöde från den löpande verksamheten	35 305 189	18 024 266
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-10 209 669	-17 156 002
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 209 669	-17 156 002
Finansieringsverksamheten		
Nyupplåning	0	0
Amortering av lån	-2 000 000	-2 000 000
Förändring av långfristig del av förutbetalda intäkter	1 399 066	443 245
Försäljning av anläggningstillgångar	10 832 385	30 000
Utdelning till ägaren	-1 019 115	-2 000 485
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 212 336	-3 527 240
Delårets kassaflöde	34 307 856	-2 658 976
Likvida medel vid årets början	54 141 998	34 527 246
Likvida medel vid delåret	88 449 854	31 868 270

Noter koncernen

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2022-01-01 -2022-08-31	2021-01-01 -2021-08-31
Hysesintäkter lokaler	59 275 622	55 426 856
Hysesintäkter bostäder	24 519 750	23 747 295
Fakturerade kostnader	1 484 643	872 317
Övriga rörelseintäkter	8 176 281	8 194 049
	93 456 296	88 240 517

Not 2 Fastighetskostnader

	2022-01-01 -2022-08-31	2021-01-01 -2021-08-31
Driftskostnader	17 087 519	12 886 601
El	5 952 238	5 597 608
Olja	0	99 747
Vatten	2 346 604	2 343 247
Sophämtning	1 489 600	1 390 024
Underhåll	9 770 571	9 026 759
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	2 311 300	2 283 211
Hyror och arrenden	863 736	779 870
	39 821 568	34 407 067

Not 3 Avskrivningar

	2022-01-01 -2022-08-31	2021-01-01 -2021-08-31
Avskrivningar byggnader och markanläggningar	22 015 852	20 968 815
Avskrivningar inventarier och transportmedel	1 268 334	1 869 653
Nedskrivningar och utrangeringar	0	0
	23 284 186	22 838 468

Not 4 Byggnader och mark

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärde	1 447 203 216	1 375 799 138
Omklassificeringar	4 062 197	29 569 975
Försäljningar/utrangeringar	-1 949 499	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 449 315 914	1 405 369 113
Ingående avskrivningar	-311 699 275	-279 603 754
Försäljningar/utrangeringar	129 158	0
Årets avskrivningar	-22 015 852	-20 968 815
Utgående ackumulerade avskrivningar	-333 585 969	-300 572 569
Utgående redovisat värde	1 115 729 945	1 104 796 544

Not 5 Pågående nyanläggningar

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärde	7 430 978	63 868 264
Inköp	11 650 773	17 121 922
Överfört till byggnader och markanläggningar	-4 062 197	-29 569 974
Överfört till inventarier	0	-1 634 521
Projekt som kostnadsförts	-1 801 754	-1 078 401
	13 217 800	48 707 290

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Förutbetalda hyresintäkter	3 772 200	3 737 166
Upplupna personalskulder	2 211 521	2 900 122
Upplupna räntekostnader	1 789 094	2 793 160
Övriga upplupna kostnader	3 133 547	3 653 326
	10 906 362	13 083 774