

§ 65 Tertialrapport 250831 och Prognos T2 2025

Ärende

Resultat 20250831 jämfört med 20240831

Fastighetskoncernen Alingsåshem AB

Intäkternas storlek beror på kostnaderna som uppkommer i bolaget.

Kostnaderna, som är av administrativ karaktär, har minskat jämfört med samma period föregående år.

Periodens resultat är positivt och uppgår till 127 tkr.

Fastighetskoncernen Alingsåshem AB, koncern

Enligt tertialrapporten uppgår periodens resultat före bokslutsdispositioner och skatt till 55,1 mnkr (67,5 mnkr).

Bokfört värde på förvaltningsfastigheterna är 3,8 mdkr. Pågående ny- och ombyggnationer uppgår till 495 mnkr. Pågående arbeten fördelar sig främst på följande projekt:

- Kabom, ombyggnation
- Bjärkehallen, ombyggnation
- Ingaredsskolan, ny- och ombyggnation
- Stadsfiskalen, renovering

Direktavkastning 250831: Alingsåshem AB: 8,0%
Alingsåshem lokaler AB: 8,4%

Intäkter

-Nettoomsättningen per 250831 uppgår till 419,7 mnkr och har ökat med 25,0 mnkr jämfört med samma period föregående år.

-Hyresintäkterna ökar totalt sett med 20,9 mnkr. Ökningen påverkas av den årliga hyreshöjningen (5,4 % från januari), ökningen av index (1,57 %) samt nytillkomna eller om- och tillbyggda fastigheter, såsom Sörhaga 2:4 (Nollhaga ishall), Noltorpsskolan 1, Bananen 4 samt Bollhuset 1. Minskade hyresintäkter för Brunnsgården 1 har påverkat negativt.

-Förvaltningsintäkterna ökar med 4,1 mnkr. Främsta anledningen är av kommunen beställda hyresgästpassningar.

Kostnader

-De totala fastighetskostnaderna har ökat 13,1 mnkr jämfört med samma period föregående år och uppgår till 308,6 mnkr.

Driftkostnader ökar med 4,6 mnkr till 162,9 mnkr. Främst beror ökningen på lokal administration, vilket utgörs av ökade evakueringskostnader vid renovering samt ökade konsult- och IT-kostnader. En avsättning för en osäker hyres- och kundförlust bidrar också till ökade kostnader, liksom en höjd VA taxa. Kostnaden för

uppvärmning och el minskar däremot vilket är positivt och beror på minskad förbrukning. Även lönekostnader minskar något jämfört med jämförbar period.

Underhållskostnaderna ökar 4,0 mnkr jämfört med samma period föregående år. Beslut om utökat planerat underhåll i samband med To 2025.

Avskrivningar och nedskrivningar minskar med 0,3 mnkr jämfört med samma period 2024. Tillkommande Bollhuset 1, Nohaga ishall och sista etappen på Noltorpsskolan påverkar. I årets utfall ingår även lägre avskrivningar för Brunnsgården 1 och Förmannen 2.

Förvaltningsuppdrag utgörs av beställningar av hyresgäst Anpassningar från Alingsås kommun. Jämfört med samma period föregående år har kostnaderna ökat med 4,7 mnkr till 10,2 mnkr.

-Centrala administrations- och försäljningskostnader ökar 2,1 mnkr jämfört med samma period föregående år. Det är främst lönekostnader som ökat vilket beror på en längre vakans under 2024, som nu är tillsatt.

-Övriga rörelseintäkter uteblir helt, jämfört med samma period föregående år. Reavinsten för försäljning av ett radhus på Odengatan, samt reglering av fastighet under 2024 är skillnaden.

-Övriga rörelsekostnader ökar jämfört med samma period föregående år med 0,5 mnkr. Posten utgörs primärt av utrangeringar.

-Räntekostnaderna ökar med 62%, 17,2 mnkr, jämfört med föregående år. Högre skuld och högre räntenivå påverkar utfallet. En retroaktiv justering på debiterad ränta gjordes föregående år. Justeringen avsåg felaktigt debiterad bankränta, vilket bidrar ytterligare till effekten.

Kassaflödet

-Koncernens kassaflöde (mnkr):

Prognos T2 2025 jämfört med prognos T1 2025

Prognostiserat helårsresultat för koncernen uppgår till

45,7 mnkr innan bokslutsdispositioner och skatt att jämföra med prognos T1 2025 på 46,6 mnkr, en minskning med 1,1 mnkr. Budget 25 ligger på 42,7 mnkr.

	250831	240831
Genererat egna medel	75	185
Sålt fastighet	1	6
Investerat	-250	-356
Ökat/minskat lånen	146	-328
Reglering koncernbidrag från Alingsås energi	23	-
Erhållit investeringsbidrag	1	-
Aktieägartillskott	-	500

Intäkter

-Nettoomsättningen prognostiseras öka 7,1 mnkr jämfört med föregående prognos T1 2025.

-Hyresintäkterna har ökat med 0,9 mnkr, vilket främst beror på att utflyttningen från hus D i Brunnsgården har skjutits upp. Även den planerade utflyttningen från Förmannen 2 har senarelagts, vilket bidrar till ökningen av hyresintäkterna.

-Förvaltningsintäkter ökar med 6,2 mnkr. Intäkter från hyresgäst Anpassningar prognostiseras inte, utfall utgör skillnaden jämfört med prognos T1.

-Övriga rörelseintäkter står oförändrade jämfört med prognos T1.

Kostnader

-De totala fastighetskostnaderna ökar 12,4 mnkr jämfört med prognos T1.

Driftkostnaderna för helåret förväntas öka 2,6 mnkr, jämfört med prognos T1. Det är uppvärmningskostnader som utgör den största skillnaden. Skötselkostnaderna bedöms också öka något. Elkostnaderna förväntas däremot minska något jämfört med prognos T1.

Underhållskostnaderna i resultaträkningen ökar med 2,7 mnkr jämfört med föregående prognos. Beslutat extra utrymme under 2025 ger effekten.

Förvaltningsuppdrag har ökat med 7,3 mnkr jämfört med prognos T1. Beror på kommunens beställningar på hyresgäst Anpassningar.

Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen är på samma nivå som prognos T1.

-Centrala administrations- och försäljningskostnader är i stort sett oförändrade jämfört med prognos T1.

-Personalkostnader minskar med 1,0 mnkr. Det är lönekostnaderna som påverkar främst.

-Övriga rörelsekostnader förväntas minska med 3,1 mnkr. Utvecklingen beror primärt på en återläggning av tidigare reserverad kostnad som inte realiserats.

-Jämfört med prognos T1 är prognosen oförändrad avseende räntekostnaderna. Jämfört med utfall 2024 bedöms ökningen bli 11,8 mnkr för helåret, ca 20%.

-Skatt prognostiseras och budgeteras inte.

Prognos direktavkastning 2025:	Alingsåshem AB:	6,8%
	Alingsåshem lokaler AB:	7,6%

Investeringar

-Prognosen för reinvesteringar minskar i T2 2025 jämfört med T1 2025 med 0,4 mnkr för Alingsåshem AB.

-Prognosen för administrativa investeringar ökar i T2 2025 jämfört med T1 2025 med 0,9 mnkr för Alingsåshem AB.

Beslut

Styrelsen godkänner informationen i tertialrapporten 2025-08-31 och prognosen T2 2025.

Styrelsen beslutar om utökat utrymme för administrativa investeringar i Alingsåshem AB enligt prognos.