

§ 157

**Tjänsteskrivelse AB Alingsåshem budget 2019–2021 med investeringsplan 2019–2023****Ärendebeskrivning**

På styrelsemöte 2018-06-13 antogs budget för 2019 med prognos för 2020–2021 enligt Alingsås kommuns budgetinstruktioner. Likaså antogs tillhörande investeringsplan för 2019–2023 enligt kommunens instruktioner. I materialet ska det även framgå kommande behov av upplåning, relevant information avseende större förändringar vad gäller intäkts- och kostnadssidan, balansposter och kassaflöde.

Vid moderbolaget AB Alingsås Rådhus styrelsemöte 2018-10-03 beslutades att "AB Alingsåshem ges i uppdrag att senast den 30 oktober 2018 inkomma med reviderad budget för perioden 2019–2021 med hänsyn tagen till ägarens krav på direktavkastning".

En revidering av tidigare antagen budget görs härmed.

Budgeten är upprättad av samtliga budgetansvariga i Alingsåshem. Genomgångar är gjorda av ekonomiavdelningen avseende samtliga intäkter, kostnader, projekt och balansposter. Utgångsläget för budget 2019 är ett normalår inom Alingsåshem. Hänsyn är tagen till ny organisation med undantag av intern fakturering av kostnader mellan Alingsåshem och Fabs. Då de resultatmässiga effekterna av internfaktureringen i nya organisationen inte förväntas påverka det totala resultatet är valet gjort att utelämma effekterna av internfaktureringen.

Genomgångar av resultat- och balansposter är gjorda med Fabs för att säkerställa att budgetarna per bolag och inom Farab-koncernen är korrekta.

*Enligt gällande ägardirektiv ekonomiska mål*

Bolaget bör ha en marknadsmässig justerad soliditet om 35%.

Bolaget ska ha en direktavkastning på totalt kapital om minst 3,5%.

AB Alingsåshem ska, i den mån resultatet medger, lämna koncernbidrag.

Bostadsproduktionen ska vara störst i staden Alingsås och bör över en flerårsperiod motsvara en nyproduktion mellan 80–120 bostäder per år.

*Finansiering*

Bolaget har också att förhålla sig till av Kommunstyrelsen beslutade lånetak på 4 Mdr. Fördelningen av lånetaket per bolag är ej definierad, vilket innebär svårigheter att veta om Alingsåshem budget uppfyller kravet inom Budget 2019 och prognos 2020–2021.

**Kommentarer till budget och prognos samt investeringsplan****Resultaträkning****Intäkter**

Arlig hyreshöjning för bostäder beräknas till 1%. För lokaler beräknas en indexökning på 1,5% per år 2019–2021. Hänsyn är tagen till färdigställd nybyggnation. Hyresbortfall och rabatter förväntas öka under 2019–2021 som en effekt av de planerade ombyggnationerna i Noltorp.

Intäkt avseende resultat vid försäljning av anläggningstillgångar planeras utfalla under alla tre åren i planen, 2019 (15 700tkr), 2020 (40 700tkr), 2021 (90 700tkr). Dessa intäkter är engångsposter och utgör en stor avvikelse mot normala intäktsnivåer i bolaget. Nettoomsättningen uppgår till ca 274 Mkr för 2019. Vakansgraden beräknas kvarstå på 0%.

**Kostnader****Underhållskostnader**

Underhållskostnader för ej ombyggda lägenheter planeras vara på en något lägre nivå 2019 mot prognosticerat utfall 2018. Då ombyggnationerna planeras starta 2019 och pågå under flera år sänker dessa behovet av underhåll i de berörda fastigheterna. Ombyggnationerna sänker även behovet av underhåll under minst 5 år efter ombyggnationen färdigställts. I nybyggnationen beräknas nivån på underhållskostnader vara obefintlig de första 5 åren.

**Fastighetskostnader**

Fastighetsskötsel, reparationer, sophantering, administrativa kostnader och övriga kostnader beräknas öka med 2 %.

Kostnader för el kommer att vara oförändrade under 2019. Kostnaden för elnät ökar 2,5 % per MWh i genomsnitt. Fjärrvärmekostnaden ökar 3 %. Vattenkostnaden ökar med 4 % på brukningstaxan (Tekniska kontoret tar utöver planerad prisökning även hänsyn till reparation av reningsverket).

Fördelningen mellan fastighetsanknuten administration (även kallad lokal administration) och central administration är förändrad i redovisningen från 2018. Detta påverkar även 2019–2021. Alingsåshem har valt att anpassa sig till praxis inom SABO-företagen för att på ett bättre sätt kunna jämföra bolagets administrativa nyckeltal med övriga SABO-företag. Förändringen kommer även underlätta jämförelser med Fabss nyckeltal.

Hänsyn är tagen till färdigställd nybyggnation.

**Av- och nedskrivningar**

Avskrivningar ökar på grund av investeringar och reinvesteringar gjorda under 2018–2021.

Nedskrivning avseende rivning av del av Brunnsgården är planerad till 2019 och uppgår till 11 842 tkr.



*Finansiella poster*

Genomsnittsräntorna för 2019, 2020 resp 2021 beräknats till 1,83 %, 1,96 %, 2,14 % (ränteuppgifter från kommunledningskontoret 180 524 plus beslutad intermbanksavgift 0,69 % plus 0,25 % i risktillägg).

Koncernbidrag är beräknat att delas ut under 2019–2021 med ca 150 tkr årligen.

Hänsyn är tagen till färdigställd nybyggnation.

*Resultat efter finansiella poster*

Resultatet efter finansiella poster uppgår till ca 25,9 Mkr för 2019. Skatten är ej budgeterad för 2019 eller prognosticerad för 2020–2021.

*Direktavkastning på totalt kapital*

Definitionen på direktavkastning på totalt kapital enligt ägardirektivet innebär att nivåerna för detta nyckeltal i presenterad budget och prognos är:

2019, 3,52 %

2020, 3,62 %

2021, 3,56 %

Beräkningen är baserad på ett bedömt marknadsvärde. Bedömningen görs genom en intern värdering enligt kassaflödesmetoden med hjälp av värderingsverktyget Datcha. Bedömningen säkerställs genom en extern värdering av hela fastighetsbeståndet gjord av en extern värderingsman.

**Balansräkning***Tillgångar*

Anläggningstillgångarna ökar med färdigställda nybyggnationer, minskar med avdrag för avskrivningar enligt plan och nedskrivningar 2019 på 11 842 tkr samt försäljningar.

Övriga fordringar kvarstår på en högre nivå på grund av att förväntade investeringsbidrag ej betalas ut omgående vid beviljan.

*Justerad soliditet*

Definitionen för justerad soliditet enligt ägardirektivet innebär att nivåerna för detta nyckeltal i presenterad budget och prognos är:

2019, 40,93 %

2020, 41,49 %

2021, 42,79 %

Skulden till Alingsås kommun planeras uppgå till 1 718 257 tkr per utgången av 2021.

**Kassaflöde**

Likvida medel beräknas till 0kr.

Total investering under 2019–2021 beräknas vara +819 248 tkr.

Förändring av lån från Alingsås kommun beräknas vara +244 691 tkr.

Detta innebär att bolaget själva finansierar 574 557 tkr. (70 %) av investeringen.

Bolagets egna finansiering sker genom kassaflödet från den löpande verksamheten, investerings-bidrag samt försäljning av anläggningstillgångar.

### Investeringsplanen 2019–2023

Antal nybyggda lägenheter inom 5-årsplanen uppgår till 475 st.

Antal rivna lägenheter uppgår till 48 st.

Antal ombyggda/renoverade lägenheter inom 5-årsplanen uppgår till 424 st.

Antal tillkommande kvm solceller planeras uppgå till 6 683.

Bruttoinvesteringen inom planen beräknas uppgå till 1 348 209tkr.

Den långfristiga skulden till Alingsås kommun planeras uppgå till 2 006 487 tkr per utgången av 2023.

I femårsplanen finansierar bolaget ca 60% av investeringen.

Tillkommande lägenheter	Antal lgh	2019	2020	2021	2022	2023
Ungdomsbostäder Pumpan	26	26				
Ungdomsbostäder Stockslycke	26		26			
Ungdomsbostäder Sollebrunn	18			18		
Ungdomsbostäder Stadsskogen	26				26	
Ungdomsbostäder Ingared	18				18	
Brogården kv A, B	55		55			
Brogården kv C	30			30		
Brogården kv E	30				30	
Trollskogen Hus A	27	27				
Trollskogen Hus B	20	20				
Trollskogen Hus C	6	6				
Bjärkegården	27	13	14			
Stockslycke	28					28
Citronen förtätning	50				25	25
Brunnsgården	88			44	44	
<b>Nybyggda lägenheter 2019–2023</b>	<b>475</b>	<b>92</b>	<b>95</b>	<b>92</b>	<b>143</b>	<b>53</b>
<i>snitt/år 95 lgh</i>						
Avgår antal lägenheter:						
Brunnsgården	-48		-48			
<b>Nettotillskott lägenheter 2019–2023</b>	<b>427</b>	<b>92</b>	<b>47</b>	<b>92</b>	<b>143</b>	<b>53</b>

### Beslut

Styrelsen antar budget 2019–2021 med investeringsplan 2019–2023 för AB Alingsåhem.