

§ 45

Tertialrapport per 31 augusti

Ärende

Enligt tertialrapporten uppgår periodens resultat före bokslutsdispositioner och skatt till 113,6 mnkr (82,8).

Bokfört värde på förvaltningsfastigheterna är 3,1 mnkr och pågående ny- och ombyggnationer uppgår till 231 mnkr. Pågående arbeten fördelar sig främst på följande projekt:

- Noltorpsskolan, om-, nybyggnation
- Brogårdens förskola, tillbyggnation
- Mjörngatan, renovering
- Kvarnbackens serviceboende, nybyggnation
- Räddningsstationen, nybyggnation
- Alströmergymnasiets idrottshall

Direktavkastning:	Fabs AB	KL: 6,2%
	AB Alingsåshem:	NL: 5,4%
		3,9%
Soliditet:	Fabs AB	18%
	AB Alingsåshem:	43,4%

Resultat 20210831 jämfört med 20200831

- Resultatet per 210831 är 30,3 mnkr högre jämfört med motsvarande period 200831.

Intäkter

- Nettoomsättningen har per 210831 minskat med 2 mnkr jämfört med samma period föregående år. Hyresintäkterna ökar totalt sett med 0,5 mnkr. Den marginella ökningen påverkas av den årliga hyreshöjningen (1,45% från mars), ökningen av index och nytillkomna fastigheter samt en avgående hyresintäkt från de fastigheter som såldes under 2020. Hyresbortfall och hyresrabatter har ökat, även om beloppet fortfarande är relativt lågt. Hyresrabatter för lokaler pga Corona har lämnats under året, liksom för 2020 med mindre belopp.

Förvaltningsintäkter har minskat jämfört med samma period 2020. En engångseffekt från en försäkringsersättning påverkade 2020 positivt. Generellt har även övriga förvaltningsintäkter minskat 2021, främst beroende på minskade beställningar från hyresgäster.

Fastighetskostnader

- De totala fastighetskostnaderna har minskat 0,9 mnkr. Kostnader för uppvärmning och skötsel har ökat, årets första månader var kallare och snörikare än samma period under 2020, medan övriga driftskostnader har minskat.

- Underhållskostnaderna minskar något, 2,5 mnkr jämfört med samma period föregående år. Underhållsarbetet har kommit i gång något senare 2021 än 2020.

- Avskrivningar har ökat med 2,7 mnkr jämfört med 2020. Under hösten 2020 gjordes ny bedömning om nyttjandeperiod för en större anläggning vilket resulterar i högre avskrivningar 2021 än för samma period föregående år. Reinvesteringar under 2021 och i bruk tagna investeringar ökar också avskrivningskostnaderna.

- Övriga rörelseintäkter ökar med 37,4 mnkr jämfört med 200831, ökningen utgörs av intäkter från fastighetsförsäljning. Under 2021 har fastighetskoncernen sålt två fastigheter i kvarter Brogården, för byggnation av bostäder av extern aktör. Även en lägenhet i form av radhus är sålt i Ångabo. En lokalfastighet i centrala Alingsås, Tjädern 3, såldes under våren 2021.

- Räntekostnaderna ökar något mot 200831, 1,4 mnkr. Effekten kommer främst av ett högre marknadsmässigt påslag 2021 jämfört med 2020.

Fastigheternas marknadsvärde

Fastigheterna värderas i samband med årsbokslutet och är inte gjort i delåret. Bolaget ser inga tecken på att marknaden försvagats i något av våra affärsområden.

Prognos T2 2021 jämfört med Budget 2021

Prognostiserat helårsresultat för koncernen uppgår till 117,5 mnkr innan bokslutsdispositioner och skatt att jämföra med budget 2021 på 18,2 mnkr, en ökning med 99,3 mnkr.

Intäkter

Intäkterna förväntas vara totalt stort sett oförändrade jämfört med budget 2021. Mindre rörelser inom hyresintäkterna och förvaltningsintäkterna har skett, totalnivån är dock oförändrad.

Fastighetskostnader

- Fastighetskostnaderna ökar 2,6%, 4,2 mnkr, jämfört med budget 21. Kostnaden för skötsel och reparationer för bostäderna ökar mot budget 21. En snörök inledning på året och en utökning av sophantering samt städning av tvättstugor från 2020 får en helårseffekt under 2021.

- Underhållskostnaderna i resultaträkningen ökar med 0,4 mnkr jämfört med budget.

- Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen minskar med 5,8 mnkr. Planerade projekt som förskjutits i tid påverkar färdigställandet och avskrivningskostnaden. Ny bedömning av nyttjandeperiod för vissa fastigheter har också påverkat kostnaden.

- Centrala administrations- och försäljningskostnader minskar 3,4 mnkr mot budget, det är främst konsultkostnader som minskar, en post är flyttad till övriga rörelsekostnader.

- Personalkostnader minskar ca 2 mnkr jämfört med budget. En del vakanser har påverkat kostnaden.

- Övriga rörelsekostnader ökar 1,5 mnkr. Ökningen avser kostnader i samband med försäljningar.

- Övriga rörelseintäkter ökar 86 mnkr jämfört med budget. Ej budgeterade försäljningar är gjorda. Utöver utfallet per 210831 är en ombildning planerad under 2021.

- Räntekostnader minskar mot budget med ca 7 mnkr. I budgeten finns ett riskpåslag som inte fallit ut under årets två första tertial.

Beslut

Styrelsen godkänner tertialrapporten 210831 och prognosen T2 2021.