

RESULTATRÄKNING

(Belopp i tkr)

	Not	2021-01-01- 2021-08-31	2020-01-01- 2020-08-31
Nettoomsättning	2		
Hysesintäkter	3	134 263	135 644
Förvaltningsintäkter		4 297	6 268
Summa nettoomsättning		138 560	141 912
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	4	-62 947	-61 779
Underhåll		-2 830	-3 001
Fastighetsskatt		-902	-995
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	5	-40 376	-39 302
Summa fastighetskostnader		-107 055	-105 077
Bruttoresultat		31 505	36 835
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6,7,8	-4 115	-4 203
Övriga rörelseintäkter	9	15 000	1 056
Övriga rörelsekostnader	10	-819	-6 661
Rörelseresultat		41 571	27 027
Resultat från andelar i koncernföretag	11	-	842
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	12	-	1
Räntekostnader och liknande kostnader	13	-7 302	-6 976
Finansnetto		-7 302	-6 133
Resultat efter finansiella poster		34 269	20 894
Bokslutsdispositioner	14	-	-
Resultat före skatt		34 269	20 894
Skatt på periodens resultat	15	-	500
Periodens resultat		34 269	21 394

BALANSRÄKNING

(Belopp i tkr)

TILLGÅNGAR	Not	2021-08-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	16	1 227 034	1 243 957
Inventarier	17	724	919
Pågående ny- och ombyggnationer	18	135 162	93 635
Summa materiella anläggningstillgångar		1 362 920	1 338 511
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	19	25	25
Fordringar hos koncernföretag	20	-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		25	25
Summa anläggningstillgångar		1 362 945	1 338 536
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Bränslelager		94	169
Exploateringsmark		1 602	3 000
Summa varulager m m		1 696	3 169
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		282	316
Fordringar hos Alingsås kommun		-	1 999
Fordringar hos koncernföretag		-	1 951
Aktuell skattefordran		4 774	3 652
Övriga fordringar		5 713	6 605
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	4 328	12 636
Summa kortfristiga fordringar		15 097	27 159
<i>Kassa och bank</i>		-	-
Summa omsättningstillgångar		16 793	30 328
Summa tillgångar		1 379 738	1 368 864

BALANSRÄKNING

(Belopp i tkr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-08-31	2020-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		60 000	60 000
Reservfond		2 000	2 000
Summa bundet eget kapital		62 000	62 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
	22		
Balanserat resultat		152 533	128 607
Periodens resultat		34 269	23 926
Summa fritt eget kapital		186 802	152 533
Summa eget kapital		248 802	214 533
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	23	15 303	15 303
Långfristiga skulder			
Skuld till Alingsås kommun, koncernkonto	24	1 065 204	1 078 895
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 282	21 896
Skulder till Alingsås kommun		14 624	-
Skulder till koncernföretag		3 660	10 514
Övriga skulder		2	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	29 861	27 723
Summa kortfristiga skulder		50 429	60 133
Summa eget kapital och skulder		1 379 738	1 368 864

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Anges ej i delårsbokslutet

KASSAFLÖDESANALYS

(Belopp i tkr)

	Not	2021-01-01- 2021-08-31	2020-01-01- 2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		41 571	22 542
Avskrivningar och nedskrivningar		40 571	70 947
Övriga justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	26	-14 227	6 585
Resultat från andelar i koncernföretag		-	571
Erhållen ränta		-	1
Erlagd ränta		-7 302	-10 235
Betald inkomstskatt		-1 122	-3 984
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		59 491	86 427
Förändring av varulager		75	-397
Förändring av rörelsefordringar		13 184	11 803
Förändring av leverantörsskulder		-19 614	10 449
Förändring av övriga rörelseskulder		9 910	13 571
Kassaflöde från den löpande verksamheten		63 046	121 853
Investeringsverksamheten			
Förvärv av andelar i koncernföretag		-	-25
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-65 655	-111 219
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		16 300	31 713
Förändring av finansiella anläggningstillgångar		-	14 430
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-49 355	-65 101
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristig skuld, koncernkonto		-13 691	-45 372
Lämnat koncernbidrag		-	-11 380
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-13 691	-56 752
Förändring av likvida medel		0	0
Likvida medel vid periodens början*		0	0
Likvida medel vid periodens slut*		0	0

*Likvida medel på koncernkontot redovisas till noll kronor på grund av underskott.

Vid belopp på likvida medel avses externt konto.

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Tertialrapporten har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar har värderats till anskaffningsvärden, skulder och avsättningar till nominella värden.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför intäkter till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter. Hyresintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovisas linjärt över leasingperioden.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på grundval av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med planliga ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Underhållsarbeten där väsentligt utbyte skett av befintlig komponent investeringar föras på fastigheten.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del de ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla företaget i framtiden. Alla andra tillkommande utgifter redovisas i den period de uppkommer.

Pågående arbeten

Utgifter för nyproduktion och större om- och tillbyggnader aktiveras i balansräkningen som tillgång. Projektet påförs utgifter för internt nedlagd tid. Projekt som inte fullföljs kostnadsförs då detta fastställs.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Företaget tillämpar komponentavskrivning, vilket innebär att avskrivningar enligt plan på byggnader baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och ackumulerade avskrivningar fördelade på komponent. Individuell bedömning av komponenternas återstående nyttjandeperiod bestämmer avskrivningstakten på byggnaden. I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över komponenternas beräknade nyttjandeperiod. Företaget har valt att dela in byggnader i olika komponentklasser med tillhörande underkomponenter. Avskrivningen av komponenter i komponentklassen varierar därför beroende på vilken komponent som avses. Av denna anledning framkommer livslängdsintervall på komponentklasserna medan underliggande komponent har en fast avskrivningstid baserad på teknisk livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnadskomponenter
Markanläggningar
Byggnadsinventarier
Markinventarier

Livslängd, år

10-60
20
5-20
10

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar för den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras med en ny avskrivningsplan.

Övriga materiella anläggningstillgångar

För inventarier sker avskrivning enligt plan beräknat på ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod.

Fastighetsvärdering

Företaget har gjort en individuell intern värdering av samtliga fastigheter, se not 16. När en fastighets marknadsvärde understiger det bokförda värdet ska nedskrivning ske. Företaget gör också en extern översiktlig värdering. Den externa värderingen ska säkerställa att företagets interna värdering är rättvisande på aggregerad nivå.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärde enligt kapitel 11 i BFAR 2012:1.

Finansiella anläggningstillgångar

Nedskrivning görs endast om värdenedgången kan antas vara bestående.

Varulager

Varulager värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar

Fordringar är upptagna till det belopp som efter individuell prövning beräknas att bli betalt.

Likvida medel

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden exklusive koncernkonto.

Skulder

Skulder upptas till nominella belopp.

Leasing

Företaget redovisar alla leasingkontrakt som operationella.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även att företaget tillämpar justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Statliga stöd

Statliga stöd redovisas till verkligt värde när det finns en rimlig säkerhet att stödet kommer att erhållas och att företaget kommer att uppfylla alla därmed sammanhängande villkor.

Statliga stöd som hänförs till förväntade kostnader redovisas som förutbetalda intäkter. Stödet intäktförs i den period då de kostnader uppkommer som det statliga stödet avser att kompensera. Statliga stöd för anskaffning av materiella anläggningstillgångar reducerar tillgångens redovisade värde.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Koncernförhållanden

Fastighetskoncernen utgörs av moderföretaget Fastighetskoncernen Alingsås Rådhus AB med de helägda dotterföretagen AB Alingsåshem (org nr 556401-2374) och Fabs AB (556048-9162). AB Alingsåshem äger till 100% AB Alingsåshem 2 (org nr 559254-7466). Fabs AB äger till 100% Fabs 2 AB (org nr 559254-7482). Samtliga företag har sitt säte i Alingsås.

Uppgifter om moderföretaget

Fabs AB är ett helägt dotterföretag till Fastighetskoncernen Alingsås Rådhus AB (org nr 559075-0401), vars moderföretag AB Alingsås Rådhus (org nr 556656-2244), ägs av Alingsås kommun (org nr 212000-1553).

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning är AB Alingsås Rådhus (org nr 556656-2244) med säte i Alingsås.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättande av tertialrapport enligt K3-regelverket kräver att företagsledning och styrelse gör antaganden om framtiden och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen som innebär en betydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värdena för tillgångar och skulder i framtiden. Det görs också bedömningar som har betydande effekt på de redovisade beloppen i denna tertialrapport.

Uppskattningar och bedömningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar används sedan för att fastställa redovisade värden på tillgångar och skulder som inte framgår tydligt från andra källor.

Uppskattningar och bedömningar ses årligen över.

Det slutliga utfallet av uppskattningar och bedömningar kan komma att avvika från nuvarande uppskattningar och bedömningar. Effekterna av ändringar i dessa redovisas i resultaträkningen under det räkenskapsår som ändringen görs samt under framtida räkenskapsår om ändringen påverkar både aktuellt och kommande räkenskapsår.

Företagsledningen har i sedvanlig omfattning tillämpat interna bedömningar och prognoser om fastighetsmarknadens utveckling, vilket har påverkat redovisat resultat och ställning. Se vidare not 16.

NOTER

Not 2 Nettoomsättning	2021-01-01-	2020-01-01-
	2021-08-31	2020-08-31
Hyror	134 263	135 644
Förvaltningsintäkter	4 282	3 707
Övriga intäkter	15	2 561
Totalt	138 560	141 912

Not 3 Hyresintäkter	Totalhyra		Hysesbortfall		Netto	
	2021-01-01-	2020-01-01-	2021-01-01-	2020-01-01-	2021-01-01-	2020-01-01-
	2021-08-31	2020-08-31	2021-08-31	2020-08-31	2021-08-31	2020-08-31
Lokaler	134 188	135 424	-	-	134 188	135 424
Övrigt	75	220	-	-	75	220
Totalt	134 263	135 644	-	-	134 263	135 644

Not 4 Driftkostnader	2021-01-01-	2020-01-01-
	2021-08-31	2020-08-31
Skötselkostnader	-11 553	-10 497
Förvaltningskostnader	-2 968	-3 818
Reparationskostnader	-7 381	-7 533
Taxebundna kostnader	-9 704	-10 542
Uppvärmningskostnader	-7 981	-7 302
Hyra av anläggningstillgångar	-11 769	-11 701
Fastighetsförsäkringar	-859	-750
Lokal administration	-9 706	-8 639
Övriga driftkostnader	-1 026	-997
Totalt	-62 947	-61 779

NOTER

Not 5 Planenliga avskrivningar	2021-01-01- 2021-08-31	2020-01-01- 2020-08-31
<i>Avskrivningar i fastighetsförvaltningen</i>		
Byggnader	-26 655	-31 122
Byggnadsinventarier	-7 792	-2 391
Markanläggningar	-5 819	-5 726
Markinventarier	-110	-63
Summa	-40 376	-39 302
 <i>Nedskrivningar i fastighetsförvaltningen</i>		
Byggnader	-	-
Pågående projekt	-	-
Summa	0	0
 Summa	-40 376	-39 302

Härutöver uppgår avskrivningar avseende inventarier till 195 tkr vilka redovisas inom driftkostnader samt centrala administrations- och försäljningskostnader i resultaträkningen.

NOTER

	2021-01-01- 2021-08-31	2020-01-01- 2020-08-31
Not 6 Centrala administrations- och försäljningskostnader		
Avskrivningar inom administrationen	-85	-224
Övriga kostnader	-4 030	-3 979
Summa centrala administrations och försäljningskostnader	-4 115	-4 203

Not 7 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Företaget har inga anställda.

Verkställande direktören är anställd i annat koncernföretag och dennes ersättning hanteras genom fakturering och redovisas inom centrala administrations- och försäljningskostnader i resultaträkningen.

	2021-01-01- 2021-08-31	2020-01-01- 2020-08-31
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		

Anges ej i delårsbokslutet

	2021-01-01- 2021-08-31	2020-01-01- 2020-08-31
Not 8 Ersättning till revisorer		

KPMG AB

Revisionsuppdrag	-	-81
Revisionsnära tjänster	-	-
Biträde till lekmannarevisor	-105	-

Av kommunen vald lekmannarevisor

Revisionsuppdrag	-16	-16
Summa	-121	-97

Med revisionsuppdrag och revisionsnära tjänster avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, vidare avses arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisorer att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

NOTER

	2021-01-01- 2021-08-31	2020-01-01- 2020-08-31
Not 9 Övriga rörelseintäkter		
Vinst vid avyttring av fastigheter	15 000	1 056
Summa	15 000	1 056

	2021-01-01- 2021-08-31	2020-01-01- 2020-08-31
Not 10 Övriga rörelsekostnader		
Förlust vid avyttring/utrangering av fastigheter	-794	-6 661
Övriga kostnader	-25	-
Summa	-819	-6 661

	2021-01-01- 2021-08-31	2020-01-01- 2020-08-31
Not 11 Resultat från andelar i koncernföretag		
Resultatandel från Spiken Fastighets KB	-	842
Summa	0	842

	2021-01-01- 2021-08-31	2020-01-01- 2020-08-31
Not 12 Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		
Koncerninterna ränteintäkter	-	-
Övriga ränteintäkter	-	1
Summa	0	1

	2021-01-01- 2021-08-31	2020-01-01- 2020-08-31
Not 13 Räntekostnader och liknande kostnader		
Koncerninterna räntekostnader	-7 287	-6 976
Övriga räntekostnader	-15	-
Summa	-7 302	-6 976

	2021-01-01- 2021-08-31	2020-01-01- 2020-08-31
Not 14 Bokslutsdispositioner		

Anges ej i delårsbokslutet

	2021-01-01- 2021-08-31	2020-01-01- 2020-08-31
Not 15 Skatt på periodens resultat		

Anges ej i delårsbokslutet

NOTER

Not 16 Förvaltningsfastigheter	2021-08-31	2020-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 799 480	1 815 995
Inköp	3 918	32 550
Försäljningar och utranteringar	-3 193	-53 619
Omklassificeringar	28 608	4 554
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 828 813	1 799 480
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt årsredovisning 2020 / 2019	-543 925	-496 388
Omklassificeringar	-	-1 826
Ingående ackumulerade avskrivningar efter omklassificeringar	-543 925	-498 214
Försäljningar och utranteringar	1 120	15 207
Periodens avskrivningar	-40 758	-60 918
Utgående ackumulerade avskrivningar	-583 563	-543 925
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-11 598	-8 897
Periodens återförda nedskrivningar	382	299
Periodens nedskrivningar	-	-3 000
Omklassificeringar	-7 000	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-18 216	-11 598
Utgående bokfört värde	1 227 034	1 243 957
<i>Utgående bokfört värde fördelar sig enligt följande:</i>		
Mark	88 800	87 573
Markanläggningar	97 284	90 706
Markinventarier	1 519	759
Byggnader	907 575	930 003
Byggnadsinventarier	131 856	134 916
Utgående bokfört värde	1 227 034	1 243 957
Marknadsvärde, totala beståndet 2020-12-31		1 671 244
Taxeringsvärde, byggnader		112 880
Taxeringsvärde, mark		61 859

Beräknat marknadsvärde 2020-12-31

Företaget har gjort en intern individuell värdering av samtliga fastigheter. I den interna fastighetsvärderingen har en avkastningsbaserad metod (direktavkastning) använts. Företaget har en 5-årig kalkylperiod med startår 2021. Värderingarna bygger på faktiska hyresnivåer och schabloner avseende driftkostnader, underhållskostnader och direktavkastningskrav. På enstaka fastigheter har vissa justeringar gjorts för ett mer rättvisande resultat. Fastigheterna är också externt värderade i samband med årsbokslutet. Den externa värderingen används för att säkerställa att företagens interna värdering är rättvisande på en aggregerad nivå.

NOTER

Not 17 Inventarier	2021-08-31	2020-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 140	2 266
Inköp	-	-
Försäljningar och utranteringar	-	-126
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 140	2 140
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 221	-1 019
Försäljningar och utranteringar	-	126
Periodens avskrivningar	-195	-328
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 416	-1 221
Utgående bokfört värde	724	919

Not 18 Pågående ny- och ombyggnationer	2021-08-31	2020-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	100 635	20 519
Inköp	61 737	84 670
Försäljningar och utranteringar	-	-
Omklassificeringar	-27 210	-4 554
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 162	100 635
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-7 000	-
Omklassificering nedskrivningar	7 000	-
Periodens nedskrivningar	-	-7 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-7 000
Utgående bokfört värde	135 162	93 635

NOTER

Not 19 Specifikation av andelar i koncernföretag

Företag	Kapitalandel	Röstandel	Antal andelar	2021-08-31	2020-12-31
Fabs 2 AB	100%	100%	25 000	25	25
	Org. nr	Säte	Eget kapital	Periodens resultat	
Fabs 2 AB	559254-7482	Alingsås kommun	25	-	

Not 20 Långfristiga fordringar hos koncernföretag

	2021-08-31	2020-12-31
Ingående fordran hos Spiken Fastighets KB	-	14 430
Amorteringar	-	-14 430
Utgående fordran hos Spiken Fastighets KB	0	0

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-08-31	2020-12-31
Förutbetalda hyror paviljonger	2 688	8 161
Förutbetalda försäkringspremier	430	1 289
Övriga förutbetalda kostnader	1 210	3 186
Summa	4 328	12 636

Not 22 Förslag till resultatdisposition (kronor)

Anges ej i delårsbokslutet

Not 23 Uppskjuten skatteskuld

2021-08-31 2020-12-31

Anges ej i delårsbokslutet

NOTER

Not 24 Långfristiga skulder till Alingsås kommun 2021-08-31 2020-12-31

Nyttjad checkräkningskredit	1 065 204	1 078 895
Summa	1 065 204	1 078 895

Alingsås kommun har ett koncernkontosystem i vilket kommunens dotterföretag ingår. År 2017 infördes internbank inom kommunkoncernen, där tidigare långfristiga skulder mot extern kreditgivare ingick. Mellan kommunen och dess företag har koncerninterna kreditvolymerna avtalats. För Fabs AB är den interna limiten 1 159 000 tkr.

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2021-08-31 2020-12-31

Förskottsbetalda hyror	630	337
Beräknad fastighetsskatt	2 392	1 491
Reservering i projekt	21 000	21 000
Upplupna projektutgifter	3 235	3 335
Upplupna driftkostnader	2 604	1 560
Summa	29 861	27 723

Not 26 Övriga justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 2021-01-01- 2021-08-31 2020-01-01- 2020-12-31

Vinst vid avyttring av fastigheter	-15 000	-1 057
Förlust vid avyttring av fastigheter	-	6 475
Utrangering av materiella anläggningstillgångar	773	1 167
Summa	-14 227	6 585

Not 27 Operationella leasingavtal 2021-08-31 2020-12-31

Anges ej i delårsbokslutet

Not 28 Inköp och försäljning mellan Fabs AB, Alingsås kommun och övriga kommunala företag

Anges ej i delårsbokslutet