

§ 40

Tertialrapport per 31 augusti

Ärende

Resultat 20230831 jämfört med 20220831

Enligt tertialrapporten uppgår periodens resultat före bokslutsdispositioner och skatt till 60,8 mkr (55,6).

Bokfört värde på förvaltningsfastigheterna är 3,3 mdr och pågående ny- och ombyggnationer uppgår till 452 mkr. Pågående arbeten fördelar sig främst på följande projekt:

- Kabom
- Räddningsstationen, nybyggnation
- Mjörngatan, renovering

Direktavkastning 220831:

AB Alingsåshem 7,5 %

Intäkter

- Nettoomsättningen har per 220831 ökat med 41,9 mkr jämfört med samma period föregående år. Hyresintäkterna ökar med 7,5 % eller ca 24,8 mkr. Hyror reglerade med index samt årlig hyreshöjning har bidragit till utvecklingen. Ibruktagna, nya och tillbyggda, fastigheter såsom Värjan 16, Kungsängen 1, Räddningsstationen och Noltorpsskolan påverkar positivt. Avetablering av paviljonger sänker intäkterna.

- Förvaltningsintäkterna ökar totalt med 17,1 mkr. Statligt elstöd om ca 8,5 mkr bidrar till ökningen, samt engångsersättningar i projekt och från hyresgäster.

Kostnader

- De totala fastighetskostnaderna har ökat 16 mkr. Främst ökar kostnader för fjärrvärme och reparationer. Elkostnaderna och hyra för paviljonger minskar efter avetablering av Noltorpsskolans paviljonger.

- Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen ökar 1,3 mkr. Förvärv av Värjan 16 samt färdigställda till- och ombyggnationer ökar avskrivningarna. Ny bedömning avseende avskrivningar på Ingared skola påverkar i motsatt riktning.

- Förvaltningsuppdrag är en ny post i resultaträkningen. Avser kommunens beställda hyresgästpassningar och innebär en redovisningsmässig justering jämfört med tidigare år.

- Centrala administrations- och försäljningskostnader ökar 1,9 mkr. Vakanser under del av 2022 är tillsatta under 2023, även ökade utbildningskostnader påverkar i jämförelse.

- Övriga rörelseintäkter har minskat. Från 7,2 mkr till 2,0 mkr. Årets utfall utgörs av ett sålt radhus i Ängabo.

- Ränteintäkter ökar med 0,5 mkr, vilken utgörs av en utdelning från Pumpans Samfällighetsförening. Räntekostnader har ökat med 75 %, 14,2 mkr, jämfört med samma period föregående år. Ökad skuld samt högre räntenivåer påverkar utfallet negativt.

Kassaflödet

- Under de två första tertialen 2023 har koncernen:
Genererat egna medel 101 mkr (78)
Avyttrat mat. anl.tillg. 2 mkr (8)
Investerat -278 mkr (-244)
Ökat lån 180 mkr (138)

Prognos T2 2023 jämfört med Budget 2023

Prognostiserat helårsresultat för koncernen uppgår till 40,3 mkr innan bokslutsdispositioner och skatt, att jämföra med Budget 2023 på 32,0 mkr, en ökning med ca 8,3 mkr.

Intäkter

- Hyresintäkterna har ökat 25,8 mkr jämfört med Budget 2023. Förhandlad årlig hyreshöjning samt indexjusterade hyror, tillkommande fastigheter, tillkommande paviljonghyra är främsta anledningarna till ökning av hyresintäkterna.

- Förvaltningsintäkterna ökar 17,7 mkr i förhållande till Budget 2023. Posten utgörs av engångsersättningar från hyresgäster samt statligt elstöd.

Kostnader

- Driftkostnaderna ökar 5,7 %, 9,4 mkr, jämfört med Budget 23. Det är främst fjärrvärmekostnader som ökar mot Budget 23. Utvecklingen av fjärrvärmekostnader under sista tertialet är fortsatt osäker. Även reparationskostnader ökar medan elkostnader minskar, vilket kompenserar kostnadsökningen till viss del.

- Underhållskostnader i resultaträkningen minskar med 3,8 %, ca 1,4 mkr jämfört mot budget 2023. Beslutad besparing i början på året har haft avsedd effekt.

- Förvaltningsuppdrag är en ny post i resultaträkningen. Avser kommunens beställda hyresgästpassningar och innebär en redovisningsmässig justering jämfört med tidigare år.

- Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen minskar med 5,3 mkr jämfört med budget. Minskningen beror på justerade bedömningar avseende Nya Räddningsstationen och Ingaredsskolan. Utvecklingen av fastighetsmarknaden bedöms samtidigt som fortsatt osäker. Risken för nedskrivningar är hanterad.

- Centrala administrations- och försäljningskostnader minskar med 4,8 mkr. Lägre konsultkostnader än budgeterat samt sänkta kostnader i samband med evakuering av hyresgäster i renoveringsprojekt.

- Personalkostnader ökar med 2,1 mkr gentemot budget 2023. Ökade

utbildningskostnader generellt i organisationen påverkar.

- Övriga rörelseintäkter minskar med 18,0 mkr. Utebliven försäljning av bostäder är orsaken.

- Räntekostnader ökar med 22,0 %, 10,0 mkr, i förhållande till budget. Ränteutvecklingen har ökat kraftigare än budgeterat. Den bedömda skulden vid årsskiftet 23/24 är högre än budgetens beräkning. Högre kostnader i förvaltningen genererar lägre kassaflöde, vilket gör att skulden ökar.

Skatt prognostiseras och budgeteras inte.

Prognos direktavkastning 2023:
Alingsåshem AB 6,6%

Beslut

Styrelsen godkänner tertialrapporten 230831 och prognosen T2 2023 för Fastighetskoncernen Alingsåshem, koncern samt Fastighetskoncernen Alingsåshem AB.