

Delårsrapport 2018



AB Alingsås Rådhus

Innehållsförteckning

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	3
1. Allmänt om bolaget	3
2. Resultat och ställning.....	4
3. Energikoncernen.....	5
4. Fastighetskoncernen	6
5. Väsentliga händelser inom koncernen	8
6. Förväntad framtida utveckling.....	8
7. Risker och osäkerhetsfaktorer.....	8
RESULTATRÄKNING.....	9
BALANSRÄKNING.....	9

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för AB Alingsås Rådhus avger härmed följande delårsrapport och koncerndelårsrapport för räkenskapsåret 2018-01-01--2018-08-31.

1. Allmänt om bolaget

Regelverk för bolagsstyrning

Verksamheten i kommunens bolag regleras bl.a. i Kommunallagen och Aktiebolagslagen samt i mer verksamhetsspecifika lagar såsom Ellagen och Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag m.fl. Därutöver styrs bolagen utifrån Alingsås kommuns vision, prioriterade mål, budget och åtaganden i kommunkoncernens flerårsstrategi.

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Vid bolagsstämman fastställs resultat- och balansräkningar samt beslutas om utdelning. Vid AB Alingsås Rådhus bolagsstämma representerar ombudet kommunens aktier.

Styrelsen

Styrelsen för AB Alingsås Rådhus utgörs av kommunstyrelsens arbetsutskott för Alingsås kommun:

Ledamöter

Daniel Filipsson, ordförande

Joakim Järrebring, vice ordförande (t.o.m. 2018-09-24)

Simon Waern, vice ordförande (fr.o.m. 2018-09-24, ledamot fram t.o.m. 2018-09-23)

Björn Wallin Salthammer (fr.o.m. 2018-09-24)

Jan Gustafsson

Anna Hansson

Anita Brodén

Stefan Svensson

Suppleanter

Birgitta Larsson

Thomas Pettersson

Jan Kesker

Anita Hedén-Unosson

Novac Vasic

Anders Dahl (t.o.m. 2018-03-28)

Martin Lindberg (fr.o.m. 2018-03-28)

Urban Eklund

Auktoriserad revisor

Hans Gavin, Ernst & Young AB

Lekmannarevisor

Anita Andersson

Suppleant

Evert Larsson

Verkställande direktör

Susanne Wirdemo

Ägarförhållanden

AB Alingsås Rådhus (ABAR), org.nr. 556656-2244, är ett koncernmoderbolag som är helägt av Alingsås kommun. Samtliga kommunens hel- eller delägda bolag är inordnade under ABAR. Bolagskoncernen består av en energikoncern och en fastighetskoncern.

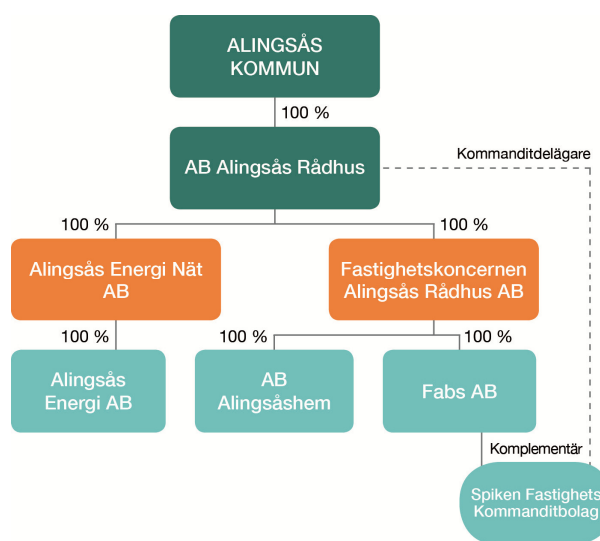


Fig. 1 Ägarförhållanden i Alingsås kommunkoncern

Energikoncernens moderbolag är Alingsås Energi Nät AB, org.nr. 556402-5905 som till 100 % äger Alingsås Energi AB, org.nr. 556499-0413.

Fastighetskoncernen bildades vid ingången av 2017 då ABAR överlät samtliga aktier i AB Alingsåshem, org.nr. 556401-2374, och i Fabs AB, org.nr. 556048-9162, till det nybildade fastighetsmoderbolaget Fastighetskoncernen Alingsås Rådhus AB (FARAB), org.nr. 559075-0401. ABAR äger tillsammans med Fabs AB Spiken Fastighets Kommanditbolag, org.nr. 969746-9014.

Ägarstyrning

Alingsås kommun utövar sin formella ägarstyrning genom en företagspolicy och bolagsordningar som fastställs i kommunfullmäktige, samt genom ägardirektiv, vilka fastställs i kommunfullmäktige eller i kommunstyrelsen.

ABAR ska enligt företagspolicyn och ägardirektiven fungera som kommunfullmäktiges och kommunstyrelsens styrinstrument för dotterbolagens verksamhet. Styrelsen i ABAR bereder enligt ägardirektivet följande ärenden till kommunfullmäktige och kommunstyrelse:

- bolagsordning för helägda bolag i bolagskoncernen,
- ägardirektiv för dotterbolag i bolagskoncernen,
- frågor av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt som kommunfullmäktige har att ta ställning till samt
- underlag till kommunstyrelsens årliga bedömning av bolagens verksamhet.

Bolaget skall i övrigt, bl.a. utifrån kommunens styrmodell för kommunkoncernen, utfärda instruktioner för dotterbolagens budget och bokslut.

Koncernstyrelsen, det vill säga styrelsen i ABAR, utövar den direkta ägarrollen över koncernens bolag genom att styra och samordna dotterbolagen i koncerngemensamma frågor. Koncernstyrelsen skall fortlöpande ha uppsikt över verksamheten i de bolag, som ingår i bolagskoncernen, främst vad gäller ändamål, ekonomi och efterlevnad av uppställda mål, policy och riktlinjer samt förhållanden av betydelse för kommunens utveckling.

2. Resultat och ställning

Koncernen

Belopp i mnkr	2018-08-31	2017-08-31	2016-08-31
Rörelsens intäkter	431,8	432,5	431,1
Rörelsens kostnader	-323,9	-325,1	-317,6
Rörelseresultat	107,9	107,3	113,4
Resultat efter finansiella poster	82,2	59,8	62,0

Resultat efter finansiella poster prognostiseras till ca 71 mnkr för koncernen.

Moderbolaget

Belopp i mnkr	2018-08-31	2017-08-31	2016-08-31
Rörelsens intäkter	1,5	5,2	3,6
Rörelsens kostnader	-2,2	-9,5	-9,2
Rörelseresultat	-0,7	-4,3	-5,6
Resultat efter finansiella poster	-3,4	-10,2	-11,4

Resultat efter finansiella poster prognostiseras för helåret till ca 4 - 5 mnkr för moderbolaget, efter koncernbidrag men före skatt.

AB Alingsås Rådhus

ABAR har till föremål för sin verksamhet att som moderbolag äga och förvalta aktier i Alingsås kommuns hel- eller delägda bolag samt initiera och driva utvecklingsprojekt inom kommunkoncernen som en integrerad del i det kommunala utvecklingsarbetet. Styrelsen i ABAR har en aktiv roll i samordningen av de kommunala bolagen i syfte att uppnå ett optimalt resursutnyttjande, samordning av verksamheterna inom kommunkoncernen samt effektivt och offensivt bidra till att förstärka kommunens strategiska tillväxtområden.

För att uppfylla uppdraget att samordna och optimera resurserna inom koncernen har ABAR VD-träffar och dialogmöten med bolagen.

Moderbolaget renodlades 2017 till att bli ett icke-rörelsedrivande holdingbolag. Verksamheten i Alingsås Lightning Centre, ALC, där bland annat evenemanget Lights in Alingsås ingår, gick då över till Alingsås Energi Nät AB.

Projektet Passivhuscentrum avslutades vid årsskiftet 2017/2018. I början av året kvarstod endast slutförandet av ett projekt.

Uppföljning av dotterbolagens ägardirektiv

Då kraven avser helårsresultat ges ingen helhetsbedömning av uppfyllnaden i delårsrapporten. De inrapporterade resultaten ska ses som en indikation.

	Alingsås Energi (koncern)	Alingsås-hem	Fabs
Soliditetskrav	40 %	35 %	10 %
Utfall 2018-08-31	47,6 %	49 %	14,4 %
Avkastningskrav	4 %	3,5 %	5 %
Utfall 2018-08-31	4,2 %	3,3 %	4,8 %
Antal byggda lägenheter	-	80-120	-
Utfall 2018-08-31		36	

Kraven på soliditet och avkastning förändrades främst under 2017 från att baseras på bokförda fastighetsvärden till att baseras på marknadsmässiga värden.

3. Energikoncernen

För redovisning av energikoncernens resultat avseende ägarens prioriterade mål och åtaganden, hänvisas till Alingsås kommuns delårsbokslut.



Alingsås Energi

Alingsås Energi Nät AB är moderföretag för kommunens samlade energiverksamhet. Bolaget ska driva och utveckla infrastruktur för elnät, fjärrvärme och elektronisk kommunikation samt bedriva till rörelsen anknyttande tjänster. Elnät innebär nätverksamhet enligt 4 § Ellagen (1997:857). Verksamheten för elektronisk kommunikation är avsedd att tillgodose kommunens egna behov eller behov hos dess medlemmar och/eller företag. I koncernen ingår det helägda dotterföretaget Alingsås Energi AB som har till uppgift att dels inköpa och försälja energi och närliggande produkter och tjänster och dels producera förnyelsebar el.

Resultat och ställning Energikoncernen	2018-08-31	2017-08-31	2016-08-31
Nettoomsättning (mnkr)	156,6	146,9	150,5
Resultat efter finansiella poster (mnkr)	29,0	28,1	26,1
Soliditet (%)	47,6 %	45,4 %	49,5 %
Avkastning på totalt kapital (%)	4,2 %	5,2 %	i.u.

Resultat efter finansiella poster prognostiseras för helåret till 37,9 mnkr.

Soliditetskravet på helår för Alingsås Energi Nät-koncernen ligger på 40 %. Avkastningskravet på helår är för koncernen 4 %. Bolagets rapporterade soliditet och avkastning uppfyller hittills ägarens krav.

Väsentliga händelser i koncernen Alingsås Energi

Elpriserna har stigit under året med sämre marginaler som följd. Vattenbristen har medfört mycket låg vattenkraftsproduktion under sommaren. Det ekonomiska resultatet hjälps upp av en reavinst vid försäljning av Jonsereds kraftstation.

Hittills under året har vädret utmanat energisystemet genom en kall vinter och en mycket varm och torr sommar. Under vintern uppstod dyra kapacitetstoppar och under sommaren andra påfrestningar som vattenbrist och kylproblem. Prisstegringen under året förväntas öka ytterligare. Den egna värmeproduktionen har fungerat väl trots bränsle- och vattenbrist.

Energitillgången i hela landet har påverkats av de driftstörningar som orsakats av vattenbrist, otillräckliga vindar, elledningar som satts ur drift vid skogsbränder och att havsvattnet varit för varmt för att kyla kärnkraften. Ringhals 2 togs t.ex. ur drift under sommaren. I Alingsås har de av Vattenfall orsakade driftstörningarna under ombyggnaden av transformatorstationen Kavlös visat på sårbarheten och konsekvenserna för samhället vid stora avbrott. Beslut har tagits att utnyttja de egna taken för solcellsproduktion för ersättning av elnätets normala energiförluster.

Särskilda händelser under året:

- invigning av ny biobränslepanna på Sävelundsverket,
- försäljning av vattenkraftstationen Jonsered till Partillebo AB,
- fortsatt utbyggnad av fibernätet i tätorterna i hög takt,
- beviljande av bidrag till utbyggnad av fibernät på landsbygden i Simmenäs, Björkekärr och Rödene, förutsatt tillräcklig anslutningsgrad,

- ökning av antalet solcellsanläggningar inom området från 37 till 56,
- driftsättning av den första egna solcellsanläggningen på transformatorstationen vid Bultgatan,
- lansering av en app för laddplatser av elbilar samt
- lansering av en app för information och kommunikation med kunder.

Planering för Lights in Alingås, för 19:e året i följd, pågår intensivt med temat energi. Invigning av evenemanget sker 28 september.

4. Fastighetskoncernen

För redovisning av fastighetsbolagens resultat avseende ägarens prioriterade mål och åtaganden, hänvisas till Alingsås kommuns delårsbokslut.

Fastighetskoncernen Alingsås Rådhus AB

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att som moderbolag äga och förvalta aktier i Fabs AB och AB Alingsåshem. Ändamålet med bolaget är att få en effektiv styrning från ägaren samtidigt som koncernbildningen ger resursmässiga samordningsvinster och förutsättningar för bättre villkor avseende upphandling och finansiering av sina åtaganden.

Resultat och ställning Fastighetskoncernen Alingsås Rådhus AB	2018- 08-31	2017- 08-31	2016- 08-31
Nettoomsättning (mnkr)	1,0	i.u.	-
Resultat efter finansiella poster (mnkr)	-0,2	i.u.	-

Väsentliga händelser i FARAB

Under året har arbete pågått för att uppfylla ändamålet med bolaget. 2018-09-01 inträdde AB Alingsåshems nya organisation i samband med övertagandet av Fabs ABs tidigare medarbetare. De båda bolagen kommer även fortsättningsvis att äga fastigheter och utgöra fastighetsvärd, men verksamheten sköts av personal anställd i AB Alingsåshem.



AB Alingsåshem

AB Alingsåshem är det allmännyttiga kommunala bostadbolaget. Bolaget ska förvärva, äga, bebygga, förvalta, förädla och överlåta fastigheter och tomträtter med bostadslägenheter och därtill hörande kollektiva anordningar och lokaler.

Resultat och ställning AB Alingsåshem	2018- 08-31	2017- 08-31	2016- 08-31
Nettoomsättning (mnkr)	173,2	167,6	163,1
Resultat efter finansiella poster (mnkr)	35,5	22,5	23,9
Soliditet baserat på fastigheternas marknadsvärde (%)	49,0%	41,0%*	i.u.
Direktavkastning på totalt kapital (%)	3,3%	3,5%*	i.u.

* Värdet avser 2017-12-31.

Resultat efter finansiella poster prognostiseras för helåret till 33,4 mnkr.

AB Alingsåshem bör, enligt ägardirektivet, ha en marknadsmässig justerad soliditet om 35 % baserat på fastigheternas marknadsvärde minskat med uppskjuten skatt. Bolaget ska också ha en direktavkastning på totalt kapital om minst 3,5 %, baserat på fastigheternas marknadsvärde. Bolagets uppnår således ägarens krav på soliditet men inte avkastningskravet för delåret.

Under året har en extern granskning genomförts utifrån bolagets interna marknadsvärdering per 2017-12-31 vilket ökat marknadsvärdet med drygt 700 mnkr, något som medfört att direktavkastningsmättet minskat från 4,2 % till 3,3 %.

Väsentliga händelser i AB Alingsåshem

Hyresmarknaden i Alingsås kommun uppvisar en fortsatt hög efterfrågan. Antal personer i Alingsåshems bostadskö är 17 878 personer.

Särskilda händelser under året:

- ett radhus på Odengatan är uppsagt och avyttras under hösten,
- det andra av två punkthus i Noltorpshöjd är inflyttat med 28 lägenheter för kategorin +65,

- ombyggnation av Ginstgården och Hagagården med ytterligare 8 bostäder för äldre,
- nybyggnation av 53 lägenheter i tre olika byggnader byggs i Stadsskogen (Trollskogen) enligt SABOs Kombohus-koncept med beräknad inflyttning sommaren 2019,
- byggnation av 26 ungdomslägenheter startas under hösten med beräknad inflyttning sommaren 2019 samt
- uppförande och invigning av ett utegym vid bostadsområdet Citronen som en mötesplats för att främja hälsa och sociala kontakter.

Vissa planerade ny-, till- och ombyggnadsprojekt kommer inte att starta under 2018, men kvarstår i planeringen med förskjuten tidplan, t.ex. förskjuts ungdomsboendet i Noltorp och Trollskogens nybyggnation med ca 4 månader.

Rivning av två byggnader i Brogården, som idag utgör kontor för Alingsåshem, planeras till årsskiftet 2018/2019, vilket möjliggör en förtätning av området.



Fabs AB

Fabs AB är kommunens fastighetsbolag som äger stora delar av de kommunala lokalerna som skolor, kontorslokaler, idrottsanläggningar, parker m.m. Bolaget har till uppgift att äga, bygga, förvalta och hyra ut lokaler och kontor samt exploatera och sälja industrimark. Tillsammans med ABAR äger Fabs AB Spiken Fastighets Kommanditbolag.

Resultat och ställning Fabs AB	2018-08-31	2017-08-31	2016-08-31
Nettoomsättning* (mnr)	110,1	121,6	120,2
Resultat efter finansiella poster (mnr)	21,2	20,4	23,5
Soliditet (%)	14,4 %	15 %	17 %
Direktavkastning på totalt kapital (%)	4,8 %	8,5 %*	i.u.

* Värdet avser 2017-12-31.

Resultat efter finansiella poster prognostiseras för helåret till ca 6 mnr. Förklaringen till den stora skillnaden jämfört med utfall i delåret beror på att bolaget räknar med stora utraneringskostnader i samband med rivning av delar av Noltorpskolan, bortskrivningar av kostnader avseende projektet för ny brandstation samt ytterligare underhållskostnader under hösten 2018.

Soliditetskravet på helår för Fabs AB är 10 %. Bolagets rapporterade soliditet uppfyller hittills ägarens krav. Direktavkastningskravet på totalt kapital uppgår till 5 % och avser de delar av affärsverksamheten som inte har kommunen som hyresgäst. För resterande fastigheter ska direktavkastningen motsvara minst inflationen mätt enligt konsumentprisindex (KPI). Utfall enligt ovan på 4,8 % respektive 8,5 % avser utfall för samtliga fastigheter. Uppdelning på privata hyresgäster respektive kommun har inte skett i delårsbokslutet. Enligt bolagets prognos bedöms samtliga krav enligt ägardirektivet att uppnås.

Väsentliga händelser i Fabs AB

Uthyrningssituationen är oförändrad vad gäller vakansgrad, dvs. 2,6 % vid delåret.

Följande projekt har pågått under perioden:

- förvärv av fastigheten Stadsskogen 1:1 (p-tomt),
- om- och tillbyggnad av Nohagahallen,
- tillbyggnad av Herrgårdens förskola med inflyttning sommaren 2019,
- ombyggnad av driftkontor i fastigheten Spiken,
- ombyggnad av industrilokal på Sävelund till nytt kontor för delar av AB Alingsåshems personal med inflyttning i november 2018 samt
- utbyggnad av Vindbryggan-anpassningen av hyresgästlokaler är slutförd och investeringen på 20,5 mnr är aktiverad.

Under hösten planeras markförvärv i Borgens industriområde under förutsättning att erforderliga investeringsbeslut fattas för nybyggnad av räddningscentral med brandstation och ambulans.

Personalen på Fabs AB övergick 1 september 2018 till AB Alingsåshem.

Spiken Fastighets Kommanditbolag

Spiken Fastighets kommanditbolag ägs av Fabs AB med ABAR som kommanditdelägare. Bolaget ska äga och förvalta fast egendom samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget äger fastigheten Spiken 1.

Resultat och ställning			
Spiken Fastighets kommanditbolag	2018-08-31	2017-08-31	2016-08-31
Nettoomsättning* (mnkr)	0,7	0,6	0,6
Resultat efter finansiella poster (mkr)	0,4	0,3	0,3

5. Väsentliga händelser inom koncernen

Under föregående verksamhetsår tydliggjorde ägaren sina förväntningar på bolagen i koncernen genom förändrade ägardirektiv med tydligare krav på bostadsproduktion, soliditet och avkastning.

Föregående år löstes bolagens lån och ränteswappar hos externa långivare och en internbank upprättades hos ägaren Alingsås kommun. Delårsrapporterna från bolagen visar sänkta upplåningskostnader jämfört med föregående år, som en följd av förändringen av finanshanteringen. Ett internbanksråd är upprättat med representanter från ägaren och bolagen inom koncernen. Rådets funktion är att hantera principiella frågor och löpande verksamhetsfrågor rörande finansverksamheten.

Utvecklingen av en gemensam fastighetskoncern med samordningsvinster har fortsatt under året. Samtliga anställda samlas i AB Alingsåshem från september men de båda bolagen behåller sina respektive fastighetsbestånd. Fabs AB kommer att köpa tjänster från AB Alingsåshem för att bedriva sin verksamhet.

Koncernbolagen har under perioden satsat på utbyggnad av digital teknologi och förnyelsebar energi. Alingsås Energi koncernen har lanserat appar, utökat antalet laddstationer för elbilar och har installerat solceller på egna fastigheter. AB Alingsåshem installerar fiber i allt fler av sina fastigheter och inför elektroniska passersystem och elektronisk bokning av tvättstugor i samband med fiberdragningen. Vid nybyggnation installeras solcellsanläggningar. Även Fabs AB driftsätter en

ny solcellsanläggning på Nolhaga Parkbad under hösten.

6. Förväntad framtida utveckling

Den gemensamma finanshanteringen genom en internbank förväntas även fortsättningsvis minska upplåningskostnaderna inom koncernen.

De organisatoriska förändringar som genomförts inom fastighetskoncernen, där personalen samlas i AB Alingsåshem, beräknas få successiv ökad effekt i takt med att den nya organisationen arbetas in.

7. Risker och osäkerhetsfaktorer

AB Alingsås Rådhus är involverat i två processer med Skatteverket, där Skatteverket ifrågasatt avdrag för kostnader och moms avseende verksamheten Lights in Alingsås och projektet Passivhuscentrum.

Skatteverket granskade verksamheten Lights under 2015 och 2016. Skatteverkets beslut innebar en risk för skattekostnader avseende år 2013 och 2014 uppgående till ca 3,3 mnkr. Ärendet överlämnades till Förvaltningsrätten som dömde till Skatteverkets fördel. Ärendet är under 2018 överklagat till Kammarrätten för dom.

Under december 2016 beslutade Skatteverket att bolaget inte erhåller avdrag för moms avseende 2014 och 2015 motsvarande 0,8 mnkr avseende projektet Passivhuscentrum. Bolaget har överklagat beslutet, då bolaget anser sig ha rätt till momsavdrag. Bolaget reserverar därför inte beloppet om 0,8 mnkr. Skulle bolaget i slutändan inte erhålla avdraget kommer beloppet bokas som en kostnad. Detta ärende är överlämnat till Förvaltningsrätten för dom.

Då fastighetsbolagens soliditet och direktavkastning numer står i relation till fastigheternas marknadsvärde, jämfört med tidigare bokfört värde, uppstår en risk. Marknadsvärden fluktuerar och kan därmed påverka soliditet och avkastningskravet i högre utsträckning än tidigare.

RESULTATRÄKNING

(Belopp i tkr)

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2018-08-31	2017-08-31	2018-08-31	2017-08-31
Rörelsens intäkter				
Nettoomsättning	418 133	412 102	911	3 176
Aktiverade arbeten för egen räkning	5 242	5 601	0	0
Övriga rörelseintäkter	8 451	14 771	539	2 013
Summa rörelseintäkter	431 826	432 474	1 450	5 189
Rörelsens kostnader				
Råvaror och förnödenheter	-62 132	-62 323	-210	-2 197
Övriga externa kostnader	-100 730	-110 785	-1 875	-4 175
Personalkostnader	-61 899	-60 128	-31	-3 117
Avskrivningar	-94 704	-91 490	-34	-42
Övriga rörelsekostnader	-4 429	-420	0	-2
Summa rörelsens kostnader	-323 894	-325 146	-2 150	-9 533
Rörelseresultat	107 932	107 328	-700	-4 344
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	376	316	0	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	-26 101	-47 816	-2 659	-5 833
Resultat efter finansiella poster	82 207	59 828	-3 359	-10 174

BALANSRÄKNING

(Belopp i tkr)

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2018-08-31	2017-08-31	2018-08-31	2017-08-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar	3 791 817	3 576 179	405 654	340 050
Omsättningstillgångar	86 566	68 415	9 471	6 150
Fordran Alingsås kommun	86	215 368	-	6 197
Summa tillgångar	3 878 469	3 859 962	415 125	352 397
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	526 579	473 439	81 718	10 789
Obeskattade reserver	-	-	-	1 670
Avsättningar	112 200	115 040	-	-
Långfristiga skulder	-	2 351 000	-	229 000
Skulder till Alingsås kommun	3 158 187	-	332 708	-
Kortfristiga skulder	81 503	920 483	699	110 938
Summa eget kapital och skulder	3 878 469	3 859 962	415 125	352 397