

## **Koncernbudget AB Alingsås Rådhus 2019-2021**

### **AB Alingsåshem**

Av AB Alingsåshems budget framgår att bolaget beräknar att bygga 475 nya lägenheter under perioden 2019-2023, vilket i snitt motsvarar 95 lägenheter per år. Nettotillskottet av nybyggda lägenheter uppgår till 427 då 48 lägenheter kommer att rivas på Brunnsgården i samband med att man bygger 88 nya lägenheter där. I bolagets ägardirektiv framgår att bolaget ska bygga mellan 80-120 lägenheter per år. Bolaget beräknar således att uppnå kravet enligt ägardirektivet.

Vad gäller finansiering av de nybyggda lägenheterna beräknas bolagets lån öka med 533 mnkr fram till och med år 2023, från prognostiserat lån per 2018-12-31 på 1 474 mnkr, till 2 006 mnkr år 2023. Investeringarna beräknas för samma period uppgå till 1 192 mnkr netto, inkluderande beräknat stöd motsvarande 156 mnkr. I investeringarna ingår ombyggnation av 424 lägenheter, främst på Noltorp, till en kostnad om 338 mnkr, inkluderat beräknat stöd om 31 mnkr, motsvarande ca 0,8 mnkr per lägenhet.

Beträffande resultatnivån redovisar bolaget ett resultat före dispositioner och skatt på 30,9 mnkr för 2019, 71,4 mnkr för 2020 samt 119,6 mnkr för 2021. I samtliga resultat ingår reavinster vid försäljningar (byggrätter och fastigheter) på 15,7 mnkr (2019), 40,7 mnkr (2020) samt 90,7 mnkr (2021). För 2019 finns även en nedskrivning av fastigheter planerad på 11,8 mnkr. Bortses från dessa så kallade jämförelsestörande poster uppgår resultatet årligen till mellan 27 - 31 mnkr, vilket ligger i paritet med bolagets resultat de senaste åren.

Bolaget har ett soliditetskrav enligt ägardirektivet på 35 procent beräknat utifrån fastigheternas marknadsvärden. Bolaget prognostiserar med en soliditet för kommande 3 år på mellan 41 - 43 procent.

Vad gäller ägarens krav på avkastning redovisar bolaget en direktavkastning på mellan 3,5 – 3,6 procent enligt nu reviderad budget. Ägarens krav uppgår till 3,5 procent. Direktavkastningen är beräknad utifrån de marknadsvärden som bolaget redovisade i bokslutet 2017. Den ursprungliga budgeten som upprättades i juni i år baserades på en extern granskning genomförd av extern värderingsman, baserad på bolagets interna marknadsvärdering per 2017-12-31. Den externa bedömningen ökade marknadsvärdet med ca 782 mnkr (27 procent), vilket medförde att direktavkastningsmålet minskade från 4,2 procent till 3,3 procent. Ursprunglig budget från juni uppvisade en direktavkastning på 2,9 – 3,1 procent. Bolaget har i den reviderade budgeten valt att återgå till ursprunglig bedömning av marknadsvärde i avvaktan på ny extern bedömning under slutet av 2018.

Bolaget angav i ursprunglig budget som förklaring till skillnaden att värderaren använde en annan, lägre nivå på direktavkastningskrav och driftskostnader jämfört med den interna värderingen.

### **Fabs AB**

Fabs AB koncernen (inkluderande Spiken KB) budgeterar investeringar motsvarande 824 mnkr för kommande femårsperiod där merparten avser investeringar i Noltorpsskolan, Nolvåga förskola, räddningsstation samt Kabomhuset. För att finansiera byggnationerna beräknar bolaget att låna upp ytterligare ca 300 - 400 mnkr under femårsperioden, vilket skulle innebära att bolagets låneskuld ökar till mellan 1 500 – 1 600 mnkr, från prognostiserat lån per 2018-12-31 på 1 195 mnkr.

Resultatmässigt budgeterar bolaget med en vinst före bokslutsdispositioner och skatt på 16,9 mnkr för 2019, 9,4 mnkr för 2020 samt 38,0 mnkr för 2021. För samtliga år redovisas en utrangeringsförlust på 7,3 mnkr per år. För 2021 redovisas en reavinst på 28,8 mnkr i samband med försäljning av fastigheter. Bortses från dessa jämförelsestörande poster uppgår resultatet till mellan 16 - 23 mnkr, vilket ligger i paritet med bolagets resultat de senaste åren.

Soliditeten beräknas uppgå till ca 12-13 procent för perioden att jämföra med krav enligt ägardirektiv om 10 procent. Bolaget prognostiserar även att uppnå ägarens krav på avkastning. Bolaget budgeterar inte med något koncernbidrag.

Den budget som Fabs AB antog på styrelsemöte i juni 2018 konstaterades vara felaktig. Revidering av budgeten har skett två gånger, där den senaste budgeten fastställdes av styrelsen den 31 oktober 2018. Reviderade siffror finns konsoliderade i denna budget.

### **Fastighetskoncernen Alingsås Rådhus AB**

Fastighetskoncernen Alingsås Rådhus AB ("FARAB") redovisar en budget motsvarande ca 2,5 mnkr årligen i omsättning där merparten avser fakturering på dotterbolag. Bolaget prognostiserar en vinst på ca 50 tkr per år.

### **Alingsås Energi Nät AB koncernen**

Alingsås Energi Nät AB koncernen budgeterar med stora investeringar avseende främst elnäts- och stadsnätsområdet. Totalt sett beräknar Energi-koncernen att investera ca 360 mnkr de närmaste fem åren, varav elnät och stadsnät utgör 207 mnkr. Affärsområdet värme innefattar också stora investeringar motsvarande 90 mnkr. För att finansiera investeringarna beräknar bolaget att 2019 och 2020 öka sin belåning men att därefter under 2021-2023 amortera på skulden så att den beräknas vara på ungefär samma nivå som den prognostiserade skulden per 2018-12-31, ca 289 mnkr.

Resultatmässigt budgeterar energi-koncernen med 28,5 mnkr i vinst före dispositioner och skatt för 2019, 28,8 mnkr för 2020 och 28,3 mnkr avseende 2021. Bolaget budgeterar med ett lämnat koncernbidrag motsvarande 10,4 mnkr per år.

Alingsås Energi Nät AB koncernen prognostiserar en soliditet motsvarande ca 44-46 procent för kommande tre år. Ägarens krav uppgår till ett långsiktigt mål om 40 procent. Avkastningskravet från ägaren uppgår till 4 procent och bolaget prognostiserar att nå 4 procent för samtliga år.

### **AB Alingsås Rådhus AB ("ABAR") - moderbolaget**

ABAR (moderbolaget) budgeterar ett resultat före bokslutsdispositioner och skatt på mellan -6,7 mnkr till -7,7 mnkr per år för 2019-2021. Efter budgeterade erhållna koncernbidrag och skatteeffekter, bedöms bolaget redovisa en vinst efter skatt på omkring 2-3 mnkr per år kommande tre år.

Några investeringar finns inte budgeterade för ABAR. Bolaget har en utestående låneskuld på mellan 320 – 330 mnkr.

### **AB Alingsås Rådhus AB – koncernen**

Resultat efter finansiella poster för bolagskoncernen beräknas uppgå till ca 70 mnkr för 2019, 103 mnkr 2020 samt 178 mnkr 2021. I prognosen för 2020 ingår reavinster vid försäljning av byggrätter/fastigheter med ca 33 mnkr och för 2021 motsvarande reavinster om 112 mnkr. Bortses från dessa så kallade jämförelsestörande poster uppgår resultatet till mellan 66 – 72 mnkr per år, vilket ligger i paritet med koncernens resultat de senaste åren. Verkligt utfall för 2017 uppgick till 90 mnkr exkluderat lösen av swappar och prognosen för 2018 uppgår till ca 70 mnkr. Fabs AB konstaterar i styrelseprotokoll avseende budgeten att den försäljning på 200 mnkr som är budgeterad 2021 kräver beslut i kommunfullmäktige.

Sammantaget för bolagskoncernen AB Alingsås Rådhus innebär ovanstående att bolagen beräknas under kommande femårsperiod investera för 2 376 mnkr samt låna upp, utöver befintliga lån, ytterligare ca 900 mnkr.

Kommunstyrelsen har beslutat (KS § 193, 2017-11-13) om att kommunens externa låneskuld inte får överstiga 4 000 mnkr. Prognostiserad låneskuld för AB Alingsås Rådhus koncernen uppgår år 2021 till 3 834 mnkr. Till beloppet ska läggas den del kommunen lånar upp ytterligare motsvarande bolagens totala limiter, vilket skulle innebära en total skuld på ca 4 000 mnkr.

## **Resultaträkning**

(TKR)

<b><u>AB Alingsås Rådhus Koncernen</u></b>	<b>Budget 2019</b>	<b>Prognos 2020</b>	<b>Prognos 2021</b>
Omsättning	708 296	747 723	848 667
Rörelsens kostnader	<u>-577 635</u>	<u>-573 780</u>	<u>-590 290</u>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>130 661</b>	<b>173 943</b>	<b>258 377</b>
<b>Finansiella poster</b>			
- ränteintäkter	928	979	1 046
- räntepåslag	-20 544	-22 304	-22 944
- räntekostnader	<u>-41 372</u>	<u>-49 995</u>	<u>-58 260</u>
<i>Finansiella poster</i>	<i>-60 989</i>	<i>-71 320</i>	<i>-80 158</i>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>69 672</b>	<b>102 623</b>	<b>178 219</b>

## **Kassaflödesanalys**

	<b>Budget 2019</b>	<b>Prognos 2020</b>	<b>Prognos 2021</b>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	216 383	235 156	239 055
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-395 336	-559 311	-287 132
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	178 973	324 206	48 027
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>20</b>	<b>51</b>	<b>-50</b>
<b>Likv medel vid årets början</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>71</b>
<b>Likv medel vid årets slut</b>	<b>20</b>	<b>71</b>	<b>20</b>

---

**Balansräkning**

(TKR)

**AB Alingsås Rådhus Koncernen**

	Budget	Prognos	Prognos
	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>
<b><u>TILLGÅNGAR</u></b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>	<b>4 157 460</b>	<b>4 578 807</b>	<b>4 794 516</b>
Varav Materiella anl.tillg.	4 151 419	4 572 762	4 788 558
Finansiella anl.tillg.	6 041	6 045	5 958
<b>Omsättningstillgångar</b>	<b>122 548</b>	<b>124 006</b>	<b>125 395</b>
Varav Varulager	13 016	13 412	13 414
Kundfordringar	23 662	24 434	25 265
Kortfristiga fordringar	85 850	86 089	86 694
Kassa Bank	20	71	22
<b>Summa Tillgångar</b>	<b>4 280 008</b>	<b>4 702 813</b>	<b>4 919 911</b>
 <b><u>EGET KAPITAL OCH SKULDER</u></b>			
Eget kapital	576 285	672 035	837 244
Obeskattade reserver	0	0	0
Avsättningar	116 477	120 505	124 422
Långfristiga skulder	3 461 336	3 785 702	3 834 030
Kortfristiga skulder	125 910	124 571	124 215
<b>S:a Eget kapital och skulder</b>	<b>4 280 008</b>	<b>4 702 813</b>	<b>4 919 911</b>