

Protokoll fört vid sammanträde med styrelsen för Fastighetskoncernen Alingsåshem AB fredag 25 september 2026

Närvarande:

Beslutande i styrelsen

Thorsten Larsson (M)
Anders Wengholm (S)
Peter Martini (M)
Carita Strömqvist (S)
Jerry Brattåsen (L)
Irene Kullner (V)
Jill Holm (Obunden)

Suppleanter

Johnny Östh (M)
Ove Ödestad (M)
Kaj Näsman (S)
Bertil Ynghammar (KD)
Kjerstin Hansson (SD)

Arbetsstagarrepresentanter

Malin Wallin, Vision
Lisa Andersson, Vision

Övriga:

Henrik Pettersson, verkställande direktör
Erik Stenberg, ekonomichef
Christer Winther Halldén, fastighetsutvecklingschef
Johan Petersson, It- och digitaliseringschef
Lotta Bohlin, sekreterare/administrativ controller

Paragrafer	§ 42 – 56
Ordförande	Thorsten Larsson
Justerare	Carita Strömqvist
Sekreterare	Lotta Bohlin

Justeringens plats och tid: Protokollet justeras på distans med digital signering

§ 46 Tertialrapport 2026-08-31 och Prognos T2 2026

Ärende

Resultat 2026-08-31 jämfört med 2025-08-31

Fastighetskoncernen Alingsåshem AB

Intäkternas storlek beror på kostnaderna som uppkommer i bolaget.

Kostnaderna, som är av administrativ karaktär, har ökat jämfört med samma period föregående år. En räntekostnad som ej realiserats från föregående år påverkar årets resultat positivt.

Periodens resultat är positivt och uppgår till 102 tkr.

Fastighetskoncernen Alingsåshem AB, koncern

Enligt tertialrapporten uppgår periodens resultat före bokslutsdispositioner och skatt till 35,3 mnkr (55,1 mnkr).

Bokfört värde på materiella anläggningstillgångar är 4,5 mdkr varav pågående ny- och ombyggnationer uppgår till 462 mnkr. Pågående arbeten fördelar sig främst på följande projekt:

- Kabom, ombyggnation
- Ingared skola, ny- och ombyggnation

Direktavkastning 2026-08-31:	Alingsåshem AB:	7,6%
	Alingsåshem lokaler AB:	8,0%

Intäkter

-Nettoomsättningen per 2026-08-31 uppgår till 440,9 mnkr och har ökat med 21,2 mnkr jämfört med samma period föregående år. Hyresintäkterna ökar totalt sett med 17,4 mnkr. Ökningen påverkas av den årliga hyreshöjningen (3,53 % från januari) och ökningen av index (0,92 %). Nyttillkomna eller om- och tillbyggda fastigheter, såsom Solen 14 (Kabom), Ingared 5:245 (Ingared skola), Sörhaga 2:4 (Nolhaga ishall), Stadsfiskalen 1 samt Hammaren 2 och 6 påverkar ytterligare. Brunnsgården 1, Förmannen 2 och Värjan 16 har påverkat i motsatt riktning. Kommunala kontrakt inom hyresmodellen som skrivits om inför 2026 påverkar ytterligare hyresintäkterna negativt.

Kostnader

-De totala fastighetskostnaderna har ökat 23,1 mnkr och uppgår till 331,8 mnkr.

-Driftkostnader ökar med 10,8 mnkr till 173,6 mnkr. Främst beror ökningen på lokal administration, som kommer av satsningen på social hållbarhet och digitalisering. Kostnader för snöröjning och en taxehöjning av avfallshantering bidrar ytterligare. Även elkostnader ökar något, samt också uppvärmningskostnader till följd av ett hittills kallare år. Motsatt effekt har hyra av anläggningstillgångar som minskat i takt med några av etableringar av paviljonger.

-Kostnader för underhåll ökar till 29,1 mnkr, en uppgång med 2,9 mnkr jämfört med samma period föregående år. Beslutat extra utrymme tidigt under 2026 påverkar, samt ökat underhållsbehov på enstaka fastighet.

-Avskrivningar och nedskrivningar har ökat med 5,4 mnkr jämfört med samma period 2025. Nyttillkomna och ombyggda fastigheter ökar avskrivningarna, främst för Kabom, Ingared skola, Stadsfiskalen samt Hammaren 2 och 6. Även en redovisningsmässig justering avseende Värjan 16 påverkar.

-Förvaltningsuppdrag utgörs av beställningar av hyresgäst Anpassningar från Alingsås kommun samt vidarefaktureringar. I förhållande till samma period föregående år har kostnaderna ökat med 3,2 mnkr till 13,5 mnkr.

- Centrala administrations- och försäljningskostnader ökar med 1,0 mnkr jämfört med samma period föregående år.

-Övriga rörelsekostnader ökar jämfört med samma period föregående år med 3,5 mnkr. Posten utgörs främst av utrangeringar i vår projektverksamhet. Resterande del avser överenskommen ersättning som utgått till två hyresgäster i samband med kommande avveckling av fastighet. Även mindre reaförlust vid försäljningar av industrifack på Kroken ingår här.

-Räntekostnaderna ökar med 30%, 13,3 mnkr, gentemot föregående år. Högre skuldsättning och högre räntenivå påverkar utfallet.

Kassaflödet

-Under andra tertialet 2026 har koncernen (mnkr):

Genererat egna medel	87	(75)
Avyttrat materiella anläggningstillgångar	5	(1)
Investerat	-218	(-250)
Ökat lånen	126	(146)
Reglering koncernbidrag från Alingsås energi	-	(23)
Erhållna investeringsbidrag	-	(1)

Prognos T2 2026 jämfört med prognos T1 2026

Prognostiserat helårsresultat för koncernen uppgår till 18,8 mnkr innan bokslutsdispositioner och skatt att jämföra med prognos T1 2026 på 18,4 mnkr, en ökning med 0,5 mnkr. Budget 2026 ligger på 22,4 mnkr.

Intäkter

-Nettoomsättningen prognostiseras öka med 11,2 mnkr i förhållande till föregående prognos, T1 2026.

-Hyresintäkter ökar med 1,9 mnkr. Skillnaden består främst av förvärv av fastighet Verkstaden 8. Även mindre justering av hyra på Förmannen 2 påverkar.

- Förvaltningsintäkterna ökar med 9,3 mnkr jämfört med prognos T1, det beror främst på hyresgäst Anpassningar och vidarefaktureringar till kommunen, samt övriga vidarefaktureringar. I prognos T2 ingår förväntade intäkter från vissa större pågående hyresgäst Anpassningar, vilket påverkar utvecklingen ytterligare.

-Övriga rörelseintäkter förväntas utebli helt, i likhet med prognos T1.

Kostnader

-Driftkostnaderna för helåret förväntas öka från 188,7 mnkr i prognos T1 till 190,5 mnkr enligt prognos T2. Det är främst skötselkostnader som ökar jämfört med föregående prognos. Även uppvärmningskostnader ökar mot förra prognosen. Elkostnader och reparationskostnader förväntas minska något mot prognos T1 och har således motsatt effekt.

-Underhållskostnaderna i resultaträkningen minskar med 0,8 mnkr i förhållande till föregående prognos.

-Förvaltningsuppdrag har ökat med 10,3 mnkr jämfört med prognos T1. Beror på kommunens beställningar på hyresgäst Anpassningar samt vidarefaktureringar.

-Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen ökar med 1,4 mnkr i förhållande till föregående prognos. Tillkommande fastighet Verkstaden 8 påverkar, samt justerade bedömningar på färdigställda projekt.

-Centrala administrations- och försäljningskostnader bedöms minska med 0,5 mnkr gentemot prognos T1. Det är kostnader för IT-tjänster som utgör skillnaden.

-Personalkostnader ökar marginellt med 0,2 mnkr jämfört med föregående prognos.

-Övriga rörelsekostnader förväntas öka 0,2 mnkr. Posten avser främst kostnader för utrangering av fastigheter i samband med projekt. Överenskommen engångsansättning till hyresgäst vid kommande avveckling av fastighet utgör skillnaden mot föregående prognos.

-Finansiella intäkter och kostnader minskar med 0,7 mnkr mot prognos T1 2026. Ett orealiserat riskpåslag påverkar, samt en något lägre bedömd skuldsättning.

-Skatt prognostiseras och budgeteras inte.

Prognos direktavkastning 2026:	Alingsåshem AB:	7,0%
	Alingsåshem lokaler AB:	7,0%

Beslut

Styrelsen godkänner informationen i tertialrapporten 2026-08-31 och prognosen T2 2026.