

## ÄGARRAPPORT 2024-04-30

### RESULTATRÄKNING (tkr)

	April 2024				Budget helår	Utfall 2023
	Utfall	Budget	Avvikelse	Prognos T1		
<b>Summa Intäkter</b>	<b>112 512</b>	<b>113 731</b>	<b>-1 219</b>	<b>344 002</b>	<b>348 127</b>	<b>333 408</b>
Driftskostnader	-43 547	-45 129	1 582	-118 592	-119 351	-107 041
Avskrivningar	-24 030	-24 655	625	-73 966	-73 966	-72 761
Underhållskostnader	-2 480	-10 493	8 013	-29 336	-31 351	-33 949
Övriga fastighetskostnader	-2 129	-2 348	219	-7 045	-7 045	-6 853
<b>Bruttoresultat</b>	<b>40 326</b>	<b>31 106</b>	<b>9 220</b>	<b>115 062</b>	<b>116 414</b>	<b>112 804</b>
Övriga förvaltningskostnader	-17 179	-16 437	-742	-50 070	-50 070	-47 414
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>23 147</b>	<b>14 669</b>	<b>8 478</b>	<b>64 992</b>	<b>66 344</b>	<b>65 390</b>
Finansiella intäkter	295	301	-6	902	902	1 146
Finansiella kostnader	-14 381	-14 647	266	-51 750	-53 177	-40 803
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>9 061</b>	<b>322</b>	<b>8 739</b>	<b>14 144</b>	<b>14 069</b>	<b>25 733</b>
Bokslutsdispositioner						3 370
<b>Resultat före skatt</b>	<b>9 061</b>	<b>322</b>	<b>8 739</b>	<b>14 144</b>	<b>14 069</b>	<b>29 104</b>

#### Kommentarer till uppföljning

##### Intäkter

Intäkterna är justerade i prognosen utifrån hyresförhandlingen, hyresbortfall och förändringar i samband med nysamt ombyggnation. Vakansgraden är fortfarande en risk givet att utbudet av bostäder är fortsatt stort i Enköping. Uppsägningen av kontraktet på Ormråksgränd av Migrationsverket medför ett hyresbortfall på 2 mnkr för år 2024.

##### Driftskostnader

En kall vinter i början av året ger högre kostnader än budgeterat för värme både mot budget och jämfört med tidigare år. En återbetalning av felaktigt debiterad el ger en förbättring av prognosen för drift.

##### Underhållskostnader

Underhållsplanen ligger med tyngdpunkt för utförande under sommaren. Framflyttning av projektstart för relining tillsammans med ett större projekt avseende målning som blivit billigare är beräknat ger en justering av förväntade kostnader i prognosen för helåret.

##### Övriga fastighetskostnader

Fastighetsskatten är reserverad enligt föregående års utfall.

##### Avskrivningar

Aktivering av nästa större avslutade projekt, renoveringsprojektet Romberga etapp 8, sker i maj.

##### Övriga förvaltningskostnader

Flera kostnader med helårseffekt belastar resultatet i början av året.

##### Finansiella kostnader

Sänkning av förväntade kostnader för borgensavgift och räntor i prognos är gjord utifrån förändring av uppskattning för nyupplåning under 2024.

Snittränta 1,70 procent kapitalbindning 2,6 år.

Av total låneskuld finns gröna lån på 305 mnkr och sociala lån på 200 mnkr som ger en ränterabatt.

## BALANSRÄKNING (tkr)

TILLGÅNGAR	Ingående balans	Period	Utgående balans
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Programvara	721	-137	584
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>721</b>	<b>-137</b>	<b>584</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	2 552 345	-11 503	2 540 841
Maskiner och inventarier	2 539	-670	1 870
Pågående ny-, om- & tillbyggnad	179 756	3 626	183 382
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 734 640</b>	<b>-8 547</b>	<b>2 726 093</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Finansiella anläggningstillgångar	40	0	40
<b>Summa anläggningstillgångar:</b>	<b>2 735 401</b>	<b>-8 685</b>	<b>2 726 716</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortf. fordringar</b>			
Kundfordringar	4 677	601	5 278
Övriga kortfristiga fordringar	19 542	13 392	32 934
Förutbet kostn och upplupna intäkter	4 915	481	5 396
<b>Summa kortf fordr:</b>	<b>29 134</b>	<b>14 474</b>	<b>43 608</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kassa och bank	33 047	5 108	38 155
S:a kassa och bank	43 534	5 108	38 155
<b>Summa omsättningstillgångar:</b>	<b>62 181</b>	<b>19 582</b>	<b>81 763</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR:</b>	<b>2 797 582</b>	<b>10 897</b>	<b>2 808 480</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	-7 430	0	-7 430
Reservfond	-124 125	0	-124 125
Balanserad vinst eller förlust	-420 288	-19 821	-440 109
Årets/periodens resultat	-19 821	10 760	-9 061
<b>Summa eget kapital:</b>	<b>-571 664</b>	<b>-9 061</b>	<b>-580 725</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättning för latent skatt	-59 939	0	-59 939
<b>Summa avsättningar:</b>	<b>-59 939</b>	<b>0</b>	<b>-59 939</b>
<b>Skulder långfristiga</b>			
Långfristiga skulder	-1 505 000	0	-1 505 000
<b>Summa skulder långfr:</b>	<b>-1 505 000</b>	<b>0</b>	<b>-1 505 000</b>
<b>Skulder kortfristiga</b>			
Leverantörsskulder	-39 783	5 255	-34 527
Skulder till koncernföretag	0	0	0
Skatteskulder	-6 694	-2 129	-8 825
Övriga kortfristiga skulder	-576 579	-634	-577 212
Upplupna kostn och förutbet intäkter	-37 923	-4 329	-42 251
<b>Summa skulder kortfristiga</b>	<b>-660 978</b>	<b>-1 837</b>	<b>-662 816</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>-2 797 582</b>	<b>-10 897</b>	<b>-2 808 480</b>

Inga stora förändringar på balansräkningen har skett under denna period.

## LIKVIDITET (tkr)

	Summa prognos	Summa utfall
<b>IB likvida medel</b>	<b>20 000</b>	<b>33 046</b>
Hyres- kundinbetalningar	114 000	112 022
Nyupplåning	50 000	-
<b>Summa inbetalningar</b>	<b>164 000</b>	<b>112 022</b>
Leverantörsreskontra	110 650	88 970
Löner	5 400	5 040
Lån/Swap	17 628	12 903
<b>Summa utbetalningar</b>	<b>133 678</b>	<b>106 913</b>
<b>UB likvida medel</b>	<b>50 322</b>	<b>38 155</b>

## INVESTERINGAR

Prognos investeringar, Mnr:

Prognostiserade investeringar är enligt Investeringsplan 2024-2035. Komponentutbyten enligt underhållsbudget.

	Upparbetat	Plan 2024	Prognos T1
<b>Nyproduktion</b>			
Åsundagården	1	10	10
Örsundsbro	1	5	5
Västerledstorg	1	26	10
Hornugglan / Förtätning Ombyggnation	0,1	5	1
Markförvärv		10	10
<b>Totalt Nyproduktion</b>	<b>2</b>	<b>56</b>	<b>36</b>
<b>Renovering</b>			
Romberga etapp 7	5	70	70
Romberga etapp 9		2	2
Ormvråksgränd 7		5	3
Lillebergsgatan 2-6/Torggatan 37-49/Dr Wester	0,2	25	10
<b>Totalt Renovering</b>	<b>5</b>	<b>102</b>	<b>85</b>
<b>Underhålls- och energiinvestering</b>			
Underhåll	8	20	20
Energibesparingsåtgärder		10	10
<b>Totalt Underhålls- och energiinvestering</b>	<b>8</b>	<b>30</b>	<b>30</b>
<b>Investering totalt</b>	<b>16</b>	<b>188</b>	<b>151</b>

## MARKNADSVÄRDE FASTIGHETER

Marknadsvärdet på fastigheterna är enligt Datscha 3 830 097 tkr (enligt scenariorapport 2024-04-30). Värderingen bygger på faktiska hyresnivåer och faktiska drift- och underhållskostnader. Det bokförda värdet på motsvarande fastigheter är 2 540 841 tkr.

En extern värdering av fastighetsbeståndet kommer göras under året.

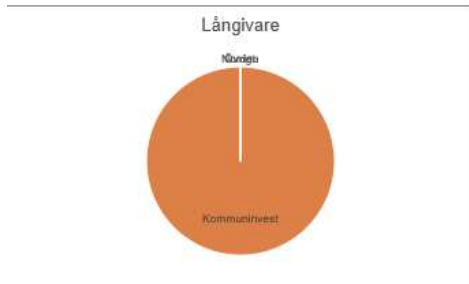
# SKULDHANTERINGSRAPPORT

MYCKELTAL	
Lån	2 080 MKR
Räntebindning	2,6 År
Antallån	23 st

Snittränta 1,70 %  
Kapitalbindning 2,6 År

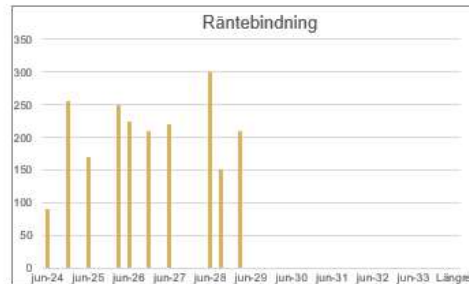
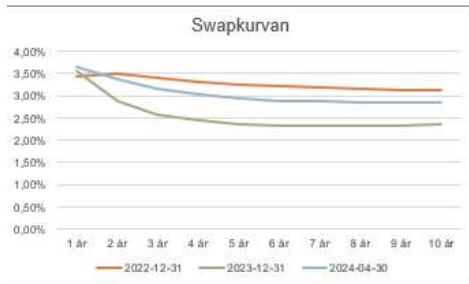
LÅNGIVARE			
Motpart	Nordea	Kommuninvest	Övrigt
Belopp	0	2 080	0
Fördelning	0%	100%	0%

varav Gröna lån 305 15%  
Sociala lån 200 10%



RÄNTEBINDNING				
Löptid	< 1 år	< 2 år	< 3 år	> 3 år
Belopp	345	420	435	220
Fördelning	17%	20%	21%	11%

< 4 år	< 5 år	< 7 år	< 10 år	> 10 År
220	660	0	0	0
11%	32%	0%	0%	0%



KAPITALBINDNING			
Löptid	< 1 År	< 2 år	< 3 År
Belopp	325	490	335
Fördelning	16%	24%	16%

< 4 År	< 5 år	< 7 År	< 10 År	> 10 År
270	660	0	0	0
13%	32%	0%	0%	0%

