

ÄGARRAPPORT 2024-08-31

RESULTATRÄKNING (tkr)

	Augusti 2024					Budget helår	Utfall 2023
	Utfall	Budget	Avvikelse	Prognos T2			
Summa Intäkter	230 256	230 588	-332	344 533	348 127	333 408	
Driftskostnader	-75 743	-78 217	2 475	-118 235	-119 351	-107 041	
Avskrivningar	-49 169	-49 310	142	-73 966	-73 966	-72 761	
Underhållskostnader	-12 085	-22 346	10 261	-28 306	-31 351	-33 949	
Övriga fastighetskostnader	-4 259	-4 697	438	-7 045	-7 045	-6 853	
Bruttoresultat	89 001	76 018	12 983	116 980	116 414	112 804	
Övriga förvaltningskostnader	-34 567	-33 359	-1 208	-50 770	-50 070	-47 414	
Resultat före finansiella poster	54 433	42 659	11 774	66 210	66 344	65 390	
Finansiella intäkter	618	601	16	902	902	1 146	
Finansiella kostnader	-31 280	-31 394	114	-50 286	-53 177	-40 803	
Resultat efter finansiella poster	23 771	11 867	11 904	16 826	14 069	25 733	
Bokslutsdispositioner						3 370	
Resultat före skatt	23 771	11 867	11 904	16 826	14 069	29 104	

Kommentarer till uppföljning

Intäkter

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

Driftskostnader

Fjärrvärmerna är 7 mnkr dyrare under perioden januari-augusti jämfört med motsvarande period förra året. En återbetalning av felaktigt debiterad el samt utbyte av vattenmätare i slutet av föregående år ger en förbättring av prognosen för drift.

Underhållskostnader

Fastighetsunderhåll pågår enligt plan. Framflyttning av projektstart för relining tillsammans med ett större projekt avseende målning som blivit billigare än beräknat ger en justering av förväntade kostnader i prognosen för helåret. Några åtgärder har omprioriterats.

Avskrivningar

Avskrivningar för nästa större avslutade projekt, renoveringsprojektet Romberga etapp 8, är reserverade från maj.

Övriga förvaltningskostnader

Flera kostnader med helårseffekt belastar resultatet. Kostnader för leasing samt hyresförluster ligger över budget, konsultkostnader ligger under budget. Justering i prognos är gjord utifrån det.

Finansiella kostnader

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

Snitträntan ligger på 1,79 procent, kapitalbindning 2,5 år.

Av total låneskuld finns gröna lån på 305 mnkr och sociala lån på 270 mnkr som ger ränterabatt.

BALANSRÄKNING (tkr)

TILLGÅNGAR	Ingående balans	Period	Utgående balans
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Programvara	721	-275	446
Summa immateriella anläggningstillgångar	721	-275	446
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2 552 345	-34 573	2 517 771
Maskiner och inventarier	2 539	-637	1 903
Pågående ny-, om- & tillbyggnad	179 756	35 865	215 621
Summa materiella anläggningstillgångar	2 734 640	655	2 735 295
Finansiella anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar	40	0	40
Summa anläggningstillgångar:	2 735 401	381	2 735 782
Omsättningstillgångar			
Korff. fordringar			
Kundfordringar	4 677	4 029	8 705
Övriga kortfristiga fordringar	19 542	11 349	30 892
Förutbet kostn och upplupna intäkter	4 915	-1 423	3 492
Summa korff fordr:	29 134	13 954	43 088
Kortfristiga placeringar			
Kassa och bank	33 047	910	33 956
S:a kassa och bank	33 047	910	33 956
Summa omsättningstillgångar:	62 181	14 864	77 045
SUMMA TILLGÅNGAR:	2 797 582	15 245	2 812 827

 EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR
 OCH SKULDER

Eget kapital			
Aktiekapital	-7 430	0	-7 430
Reservfond	-124 125	0	-124 125
Balanserad vinst eller förlust	-420 288	-16 866	-437 154
Årets/periodens resultat	-19 821	-3 950	-23 771
Summa eget kapital:	-571 664	-20 816	-592 480
Avsättningar			
Avsättning för latent skatt	-59 939	0	-59 939
Summa avsättningar:	-59 939	0	-59 939
Skulder långfristiga			
Långfristiga skulder	-1 505 000	-80 000	-1 585 000
Summa skulder långfr:	-1 505 000	-80 000	-1 585 000
Skulder kortfristiga			
Leverantörsskulder	-39 783	11 540	-28 243
Skatteskulder	-6 694	-4 259	-10 954
Övriga kortfristiga skulder	-576 579	78 797	-497 781
Upplupna kostn och förutbet intäkter	-37 923	-507	-38 429
Summa skulder kortfristiga	-660 978	85 571	-575 407
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	-2 797 582	-15 245	-2 812 826

Inga stora förändringar på balansräkningen har skett under denna period.

LIKVIDITET (tkr)

	Summa prognos	Summa utfall
IB likvida medel	20 000	33 046
Hyses- kundinbetalningar	230 000	214 970
Nyupplåning	100 000	-
Summa inbetalningar	330 000	214 970
Leverantörsreskontra	259 900	169 140
Löner	11 000	10 513
Lån/Swap	35 357	35 677
Summa utbetalningar	306 257	215 330
UB likvida medel	43 743	32 686

Ingen nyupplåning har skett då investeringsprojekten gått fram i långsammare takt än budgeterat.

INVESTERINGAR

Prognos investeringar, mnkr:

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

	Upparbetat	Plan 2024	Prognos T2
Nyproduktion			
Åsundagården	4	10	16
Örsundsbro	1	5	5
Västerledstorg	1	26	10
Hornugglan / Förtätning Ombyggnation	0,1	5	1
Lokalkonvertering Björkbacken			
Markförvärv		10	-
Totalt Nyproduktion	6	56	32
Renovering			
Romberga etapp 7	32	70	70
Romberga etapp 9	0,1	2	2
Ormvråksgränd 7	0	5	3
Lillebergsgatan 2-6/Torggatan 37-49/Dr Wester	0,2	25	5
Totalt Renovering	32	102	80
Underhålls- och energiinvestering			
Underhåll	11	20	20
Energibesparingsåtgärder		10	10
Totalt Underhålls- och energiinvestering	11	30	30
Investering totalt	49	188	142

MARKNADSVÄRDE FASTIGHETER

Marknadsvärdet på fastigheterna är enligt Datscha 3 831 388 tkr (enligt scenariorapport 2024-08-31). Värderingen bygger på uppdaterade schabloner från den årliga externa värderingen.

Det bokförda värdet på motsvarande fastigheter är 2 517 771 tkr.

En extern värdering av fastighetsbeståndet kommer göras under hösten.

SKULDHANTERINGSRAPPORT

NYCKELTAL

Lån	2 080 MKR	Snittränta	1,79 %
Räntebindning	2,4 År	Kapitalbindning	2,5 År
Antal lån	23 st		

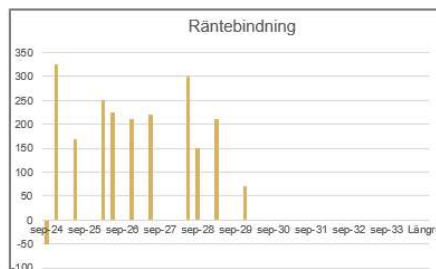
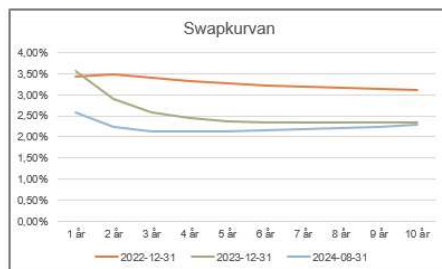
LÄNGIVARE

Motpart	Nordea	Kommuninvest	Övrigt	varav Gröna lån	Sociala lån
Belopp	0	2 080	0	305	270
Fördelning	0%	100%	0%	15%	13%



RÄNTEBINDNING

Löptid	< 1 år	< 2 år	< 3 år	< 4 år	< 5 år	< 7 år	< 10 år	> 10 År
Belopp	445	475	430	300	360	70	0	0
Fördelning	21%	23%	21%	14%	17%	3%	0%	0%



KAPITALBINDNING

Löptid	< 1 År	< 2 år	< 3 År	< 4 År	< 5 år	< 7 År	< 10 År	> 10 År
Belopp	495	375	480	300	360	70	0	0
Fördelning	24%	18%	23%	14%	17%	3%	0%	0%

