

Värdeöverföring från Förbo AB

16

2022KS607

Sammanträdesdatum  
2023-01-12

§ 10

Dnr 2022KS607

## Värdeöverföring från Förbo AB

### Beslut

#### *Kommunstyrelsens förslag till beslut i kommunfullmäktige*

Kommunfullmäktige uppdrar åt kommunens ombud i Förbo AB att vid ordinarie eller extra bolagsstämma rösta för en utdelning i bolaget om totalt 15 mnkr avseende räkenskapsåret 2022. Detta i den mån sådan utdelning är förenlig med 17 kap. 3 § aktiebolagslagen (2005:551). Utdelningen sker med hänvisning till 5 § 1 lagen om (2010:879) allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Utdelningen ska användas för åtgärder inom ramen för bostadssociala ändamål.

### Avstår från att delta

Peter Arvidsson (SD) och Bengt Hellgren (SD) avstår från att delta i beslutet.

### Reservation

Patrik Linde (S), Ulla-Karin Johansson (S), Robert Langholz (S), Marie Strid (MP) och Björn Mattsson (V) reserverar sig mot beslutet skriftligt i bilaga 1.

### Sammanfattning av ärendet

Ägarrådet för Förbo AB har vid sammanträde den 29 september 2022 lyft möjligheten att tillämpa undantaget i 5 § 1 i lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, AKBL, för att bereda ägarkommunerna en högre utdelning. Undantaget gör det möjligt att dela ut hela överskottet som uppkommit under föregående räkenskapsår, förutsatt att överskottet används för sådana åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning eller som tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar.

Vid beaktande av prognosticerad vinst om 93 mnkr för 2022, bolagets soliditet och vad som kan anses vara rimlig nivå på utdelning under givna förutsättningar, föreslås en utdelning avseende räkenskapsåret 2022 om 15 mnkr att fördela proportionellt mellan ägarkommunerna utifrån andel i bolaget, där de utdelade medlen ska användas för åtgärder enligt ovan nämnda undantag.

Utdelningen ska dock endast ske i den mån det är förenligt med bestämmelserna om skyddet för bolagets bundna egna kapital och försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen.

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Signatur justerande | Utdragsbestyrkande |
|                     |                    |

Sammanträdesdatum  
2023-01-12

## Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse 1 december 2022
- Styrelserapport kvartal 2 2022

## Förslag till beslut på sammanträdet

Per Vorberg (M) föreslår att kommunstyrelsen, i enlighet med förvaltningens förslag, föreslår att kommunfullmäktige uppdrar åt kommunens ombud i Förbo AB att vid ordinarie eller extra bolagsstämma rösta för en utdelning i bolaget om totalt 15 mnkr avseende räkenskapsåret 2022. Detta i den mån sådan utdelning är förenlig med 17 kap. 3 § aktiebolagslagen (2005:551). Utdelningen sker med hänvisning till 5 § 1 lagen om (2010:879) allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Utdelningen ska användas för åtgärder inom ramen för bostadssociala ändamål.

Patrik Linde (S) föreslår med instämmande av Marie Strid (MP) att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige säger nej till värdeöverföring från Förbo AB.

## Beslutsgång

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att kommunstyrelsen bifaller Per Vorbergs förslag.

Omröstning begärs. Kommunstyrelsen godkänner följande beslutsgång:

Ja-röst för att bifalla Per Vorbergs förslag

Nej-röst för att bifalla Patrik Lindes förslag

Med 6 ja-röster, 5 nej-röster och 2 avstår bifaller kommunstyrelsen Per Vorbergs förslag. Hur var och en röstade framgår av omröstningslista 2.

## Paragrafen är justerad

-----

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Signatur justerande | Utdragsbestyrkande |
|                     |                    |

Sammanträdesdatum  
2023-01-12

---

**Voteringslista: § 10**

**Ärende:** Värdeöverföring från Förbo AB, 2022KS607

Omröstningslista 2

| Ledamot                                | Ja | Nej | Avstår |
|--|----|-----|--------|
| Per Vorberg (M), ordförande            | X  |     |        |
| Mikael Johannison (M), vice ordförande | X  |     |        |
| Patrik Linde (S), 2:e vice ordförande  |    | X   |        |
| Ulla-Karin Johansson (S), ledamot      |    | X   |        |
| Peter Arvidsson (SD), ledamot          |    |     | X      |
| Gun Wågsjö (C), ledamot                | X  |     |        |
| Robert Langholz (S), ledamot           |    | X   |        |
| Anders Halldén (L), ledamot            | X  |     |        |
| Marie Strid (MP), ledamot              |    | X   |        |
| Bengt Hellgren (SD), ledamot           |    |     | X      |
| Håkan Eriksson (KD), ledamot           | X  |     |        |
| Björn Mattsson (V), ledamot            |    | X   |        |
| Martin Tengfjord (SP), ledamot         | X  |     |        |
| Resultat                               | 6  | 5   | 2      |



## Reservation:

### Värdeöverföring från Förbo AB

Det är nu återigen dags att åderlåta vårt kommunala bostadsbolag på pengar. Man vill även i år få till en utbetalning, denna gången vill man plocka ut 15 miljoner från Förbo. För Härrydask del blir detta 6,3 miljoner kronor. Eller en straffskatt på hyresrätterna i Förbos bestånd med 3000 kronor per lägenhet för i år.

Dessa pengar borde användas för att bygga nya hyresrätter eller renovera inom det befintliga beståndet. Dessa pengar behövs inte för att ytterligare dryga ut den kommunala vinsten. Den kommunala vinsten är för närvarande på en rekordnivå tack var de generösa bidrag som förra regering delat ut till Sveriges kommuner under pandemin. Det känns därför, om möjligt, än svårare än vanligt att se detta som en politik som gynnar vårt bolag eller vår kommun.

Vi befinner oss i ett läge där det finns stora renoveringsbehov och framförallt stora investeringsbehov i nybyggnation. Vi ser att det finns en enorm bostadsbrist i vår region. Här borde vi låta Förbo använda sin vinst för att vara en aktiv del i byggandet av nya bostäder.

Vi anser vidare att det är tveksamt att plocka ut dessa vinster utan att genomföra nya bostadssociala insatser. Man ger en förklaring vad pengar används till utan att egentligen tillägga något annat än uppdrag som ändå skulle ha utförts.

Vi inom Röd-grön samverkan yrkade på att man inte skulle plocka ut pengar från Förbo AB.

Av de ovan nämnda anledningarna väljer vi att reservera oss.

#### För Socialdemokraterna:

Patrik Linde

Robert Langholz

Ulla-Karin Johansson

#### För Miljöpartiet:

Marie Strid

#### För Vänsterpartiet:

Björn Mattsson

Kommunstyrelsen

Datum  
2022-12-01

Diarienummer  
2022KS607 040

## Värdeöverföring från Förbo AB

### Förslag till beslut

#### *Kommunstyrelsens förslag till beslut i kommunfullmäktige*

Kommunfullmäktige uppdrar åt kommunens ombud i Förbo AB att vid ordinarie eller extra bolagsstämma rösta för en utdelning i bolaget om totalt 15 mnkr avseende räkenskapsåret 2022. Detta i den mån sådan utdelning är förenlig med 17 kap. 3 § aktiebolagslagen (2005:551). Utdelningen sker med hänvisning till 5 § 1 lagen om (2010:879) allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. Utdelningen ska användas för åtgärder inom ramen för bostadssociala ändamål.

### Sammanfattning av ärendet

Ägarrådet för Förbo AB har vid sammanträde den 29 september 2022 lyft möjligheten att tillämpa undantaget i 5 § 1 i lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, AKBL, för att bereda ägarkommunerna en högre utdelning. Undantaget gör det möjligt att dela ut hela överskottet som uppkommit under föregående räkenskapsår, förutsatt att överskottet används för sådana åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning eller som tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar.

Vid beaktande av prognosticerad vinst om 93 mnkr för 2022, bolagets soliditet och vad som kan anses vara rimlig nivå på utdelning under givna förutsättningar, föreslås en utdelning avseende räkenskapsåret 2022 om 15 mnkr att fördela proportionellt mellan ägarkommunerna utifrån andel i bolaget, där de utdelade medlen ska användas för åtgärder enligt ovan nämnda undantag.

Utdelningen ska dock endast ske i den mån det är förenligt med bestämmelserna om skyddet för bolagets bundna egna kapital och försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen.

### Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse 1 december 2022
- Styrelserapport kvartal 2 2022

## Ärendet

Frågan om värdeöverföringar såsom utdelningar från ett allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag som Förbo AB regleras i AKBL. En utdelning i enlighet med huvudregeln i 3 § AKBL innebär att nivån på möjlig utdelning begränsas kraftigt, för 2020 var maximal utdelning enligt bestämmelsen 178 tkr av en vinst om totalt 66,4 mnkr.

AKBL innehåller dock ett antal undantag. Ett sådant undantag följer av 5 § 1 och innebär att det är möjligt att dela ut hela överskottet som uppkommit under föregående räkenskapsår till ägarna. Detta förutsatt att överskottet används för sådana åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning eller som tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar.

Ägarrådet för Förbo AB har vid sammanträde den 29 september 2022 lyft möjligheten att tillämpa nämnt undantag för att bereda ägarkommunerna en högre utdelning avseende räkenskapsåret 2022. Vidare har ägarrådet genom kommunstyrelsens ordförande fört en dialog med bolagsstyrelsens ordförande för att bolagsstyrelsen ska kunna beakta ägarrådets synpunkter när den bereder förslag till årsstämman om utdelning i Förbo AB.

Vid beaktande av prognosticerad vinst om 93 mnkr för 2022, bolagets soliditet och vad som kan anses vara rimlig nivå på utdelning under givna förutsättningar, föreslås en utdelning avseende räkenskapsåret 2022 om 15 mnkr att fördela proportionellt mellan ägarkommunerna utifrån andel i bolaget, där de utdelade medlen ska användas för åtgärder enligt 5 § 1 AKBL. Detta kräver beslut av fullmäktige i respektive ägarkommun. Ägarkommunernas andelar i Förbo AB är fördelade enligt följande.

| <b>Aktieägare</b> | <b>Antal aktier</b> | <b>Andel kapital och röster</b> | <b>Föreslagen utdelning</b> |
|-------------------|---------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Härryda kommun    | 80 470 st           | 42,0 %                          | 6 300 000 kr                |
| Mölnbals stad     | 52 800 st           | 27,6 %                          | 4 140 000 kr                |
| Lerums kommun     | 40 900 st           | 21,4 %                          | 3 210 000 kr                |
| Kungälv kommun    | 17 160 st           | 9,0 %                           | 1 350 000 kr                |
| <b>Summa</b>      | 191 330 st          | 100,0 %                         | 15 000 000 kr               |

Kommunen har fyra verksamhetsmål för god ekonomisk hushållning varav följande två mål rör byggande och boende:

- Bostadsbyggandet ska utformas så att en befolkningsökning på lägst 1,5 % kan mötas med bostäder i alla ägande- och upplåtelseformer.
- Det finns bostäder av god kvalitet och tillgänglighet för äldres och funktionsnedsattas bedömda behov.

De medel som föreslås delas ut avseende räkenskapsåret 2022 med stöd av nämnt undantag i AKBL kommer att användas i kommunens arbete med att uppfylla dessa mål, t.ex. genom finansiering av arbetet med markfrågor i anslutning till målen, boendestöd och i form av kompensation för uteblivna intäkter som uppstått vid marköverlåtelse för byggnation av hyresrätter i stället för försäljning med anbudsförfarande.

Utdelningen ska dock endast ske i den mån det är förenligt med bestämmelserna med 17 kap. 3 § aktiebolagslagen. Detta innebär att utdelning inte får äga rum om det efter denna inte finns full täckning för bolagets bundna kapital. Vidare får utdelningen enbart genomföras om denna framstår som försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Inför bolagsstämman kommer kommunens ombud få del av underlag i form av årsredovisning med fastställt bokslut för 2022.

Peter Lönn  
Kommundirektör

Birgitta Flärdh  
Utvecklingschef





# Styrelserapport ekonomi

*kvartal 2 2022*

## *Innehåll*

|   |    |
|---|----|
| Sammanfattning.....                               | 3  |
| Resultaträkning - Prognos 2 2022 .....            | 4  |
| Balansräkning och investeringar .....             | 6  |
| Kassaflöde.....                                   | 8  |
| Nyckeltal.....                                    | 9  |
| Finansiering .....                                | 10 |
| Bilaga 1 Resultaträkning - Periodens utfall ..... | 12 |
| Bilaga 2 Investeringsram planerat underhåll ..... | 13 |

# Sammanfattning

År 2022 är andra året för affärsplanen som sträcker sig över åren 2021–2025. Den strategiska inriktningen för år 2022 följer av affärsplanen där vi har utgått från våra fyra strategiområden; Vi skapar fler bostäder, Vi agerar hållbart, Vi har kunden i fokus och Vi är en attraktiv arbetsgivare.

En sammanfattning av prognosen för helåret 2022 jämfört med verksamhetsplanen:

- Intäkterna beräknas till 564 Mkr vilket är 4 Mkr högre samtidigt är drifts- och underhållskostnaderna 4 Mkr högre.
- Driftsnettot, 248 Mkr är oförändrat.
- Årets vinst, 93 Mkr, är 8 Mkr lägre då avskrivningar och räntekostnaderna är högre.
- Investeringarna för 2022 beräknas till 263 Mkr vilket är 35 Mkr lägre.
- Soliditeten vid årets slut beräknas till 33% vilket är oförändrat.
- Direktavkastning på marknadsvärdet beräknas bli 3,5% det vill säga oförändrat.

Till följd av den årliga hyreshöjningen för bostäder och fordonsplatser höjs prognosen för intäkterna med 4 Mkr. Samtidigt höjs prognosen för drifts- och underhållskostnaderna med 4 Mkr. Kostnaderna ökar främst för inre och löpande underhåll.

Avskrivningarna ökar jämfört med utfallet 2021 till följd av investeringar. Ett räknefel vid verksamhetsplaneringen har justerats i prognos.

Under 2022 slutförs återställandet efter branden av fastigheten på Tåbrovägen i Lindome. Enligt redovisningsreglerna för K3 ska utgifterna aktiveras i balansräkningen medan försäkringsersättningen ska redovisas i resultaträkningen. För att behålla en jämförbarhet över åren har vi valt att redovisa den bedömda resultatpåverkan på 29 Mkr under rubriken engångsposter.

Det pågår en fortsatt diskussion om försäkringsersättning för Kantarellen i Mölndal. Om en överenskommelse träffas kommer ersättningen redovisas som engångspost i resultaträkningen. I årsredovisningen kommer försäkringsersättningarna att förbättra driftsnettot.

Försäljning av byggrätter på Säteriet i Mölnlycke pågår. Resultatet från försäljningen av dotterbolagen finns inte med i årets verksamhetsplan utan redovisas när tillträde till aktierna sker och kommer då att påverka resultatet positivt.

Investeringar i fastigheter beräknas bli 263 Mkr, fördelat på nyproduktion 5 Mkr, renoveringar och ombyggnationer 224 Mkr samt återuppbyggnad efter brand 34 Mkr. Jämfört med verksamhetsplanen då investeringarna var totalt 298 Mkr har investeringar i nyproduktion sänkts med 35 Mkr.

Högre räntenivåer påverkar prognosen för räntekostnader negativt då räntekostnaderna under 2022 beräknas öka. Under året bedöms ingen nyupplåning behövas.

## Förslag till beslut:

-Styrelsen beslutar att godkänna rapporten

## Resultaträkning - Prognos 2022

Förhandlingsöverenskommelsen med Hyresgästföreningen innebar en genomsnittlig hyreshöjning med 1,8% från första februari vilket motsvarar 1,65% på helåret. Därmed är prognosen för bostadshyror 2 Mkr högre än verksamhetsplanen. Prognosjusteringen gjordes efter första kvartalet.

Prognosen för hyresintäkter fordonsplatser och övriga intäkter är 2 Mkr högre än verksamhetsplanen. I samband med den årliga hyreshöjningen för fordonsplatser genomfördes även en marknadsanpassning av hyresnivåerna.

Årets driftskostnader höjdes i med 1 Mkr i första prognosen till följd av mindre justeringar för städning, fastighetsel, vatten och fastighetsförsäkring. I andra prognosen sänks driftskostnaden med 1 Mkr på grund av lägre kostnader för el och fjärrvärme vilket beror på lägre förbrukning. Prognosen för helåret är därmed oförändrad jämfört med verksamhetsplanen.

Prognosen för underhållskostnaderna är 4 Mkr högre än verksamhetsplanen. I första prognosen höjdes kostnaderna med 1 Mkr. Det är främst kostnader för personliga hem och löpande underhåll som överstiger planen.

Kostnaderna för skador, främst vattenskador, under första halvåret uppgick till 4,8 Mkr. Reserven för skador och oförutsedda händelser uppgick till 6 Mkr för helåret och har lösts upp med utfallet.

Flera vattenskador på bland annat Björkås i Ytterby belastar resultatet där utredningar om åtgärder pågår. Samtidigt har underhållskostnaderna för ventilation och värme varit ovanligt hög under första kvartalet. Med hänsyn till det har reserven höjts med 3,5 Mkr.

Driftsnettot är därmed oförändrat jämfört med verksamhetsplanen, 248 Mkr.

Till följd av ett räknepel i beräkningen av avskrivningar för fastigheterna i verksamhetsplanen är prognosen höjd med 6 Mkr. Årets investeringar beräknas öka avskrivningarna med 7 Mkr jämfört med utfallet 2021.

Räntekostnaderna ökar med 5 mnkr till följd av högre räntenivåer.

Återställandet efter branden av fastigheten på Tåbrovägen i Lindome pågår och beräknas vara klar under hösten.

Ingen prognosändring har gjorts för försäkringsersättning och utgifter, men samtal pågår om bland annat åldersavdrag. När uppgifterna är säkrare kommer vi att göra en prognosförändring. För att få jämförbarhet mellan åren redovisas utfallet för försäkringsskadan under 2021 på samma sätt.

För att uppnå skattemässig matchning av försäkringsersättning och utgifter för återuppbyggnad Tåbrovägen avsattes förra året 14,5 Mkr till ersättningsfond. Fonden kommer att återföras i takt med att skattemässigt avdrag erhålls. Om direktavdrag beviljas återförs den i sin helhet 2022, i annat fall i takt med de skattemässiga avskrivningarna. I skattekostnad är en schablonskatt på 20,6% beaktad.

Årets resultat beräknas bli 93 Mkr för 2022, vilket är 8 Mkr lägre än planen.

| Helår 2022<br>Mkr                 | Prognos 2<br>2022 | kr/kvm       | VP<br>2022 | kr/kvm       | Förändring<br>P2- VP | Utfall<br>2021 | kr/kvm      |
|-----------------------------------|-------------------|--------------|------------|--------------|----------------------|----------------|-------------|
| Bostadshyror                      | 510               | 1 239        | 508        | 1 234        | 2                    | 489,5          | 1198        |
| Lokalhyror                        | 30                | 987          | 30         | 987          | 0                    | 29,3           | 987         |
| P-platser mm                      | 24                | 54           | 22         | 50           | 2                    | 26,1           | 59          |
| <b>Hysesintäkter</b>              | <b>564</b>        | <b>1 276</b> | <b>560</b> | <b>1 267</b> | <b>4</b>             | <b>544,9</b>   | <b>1243</b> |
| Driftskostnader                   | -217              | -491         | -217       | -491         | 0                    | -219,3         | -500        |
| Underhållskostnader               | -82               | -176         | -78        | -176         | -4                   | -86,0          | -196        |
| Fastighetsskatt                   | -17               | -38          | -17        | -38          | 0                    | -16,7          | -38         |
| <b>Driftsnetto</b>                | <b>248</b>        | <b>561</b>   | <b>248</b> | <b>561</b>   | <b>1</b>             | <b>222,9</b>   | <b>509</b>  |
| Avskrivningar                     | -114              | -258         | -108       | -244         | -6                   | -107,3         | -245        |
| Administration                    | -20               | -45          | -20        | -45          | 0                    | -20,0          | -46         |
| <b>Rörelseresultat</b>            | <b>114</b>        | <b>258</b>   | <b>120</b> | <b>272</b>   | <b>-6</b>            | <b>95,6</b>    | <b>179</b>  |
| Ränteintäkter                     | 0                 | 0            | 0          | 0            | 0                    | 0,2            | 0           |
| Räntekostnader                    | -26               | -59          | -21        | -48          | -5                   | -17,5          | -40         |
| <b>Resultat efter finansnetto</b> | <b>88</b>         | <b>199</b>   | <b>99</b>  | <b>224</b>   | <b>-11</b>           | <b>78,3</b>    | <b>179</b>  |
| Dispositioner                     | 0                 | 0            | 0          | 0            | 0                    | -15,2          | -35         |
| Engångsposter                     | 29                | 66           | 29         | 66           | 0                    | 14,6           | 33          |
| Skattkostnad                      | -24               | -54          | -27        | -61          | 3                    | -15,9          | -36         |
| <b>Redovisat resultat</b>         | <b>93</b>         | <b>210</b>   | <b>101</b> | <b>229</b>   | <b>-8</b>            | <b>61,8</b>    | <b>141</b>  |

# Balansräkning och investeringar

Tillgångarnas värde beräknas uppgå till 3 727 Mkr vid årets slut.

Prognosen för årets investeringar i fastigheterna är sänkt till 263 Mkr från verksamhetsplanens 298 Mkr.

Det egna kapitalet beräknas till 1 234 Mkr i slutet av året efter att det ökats med årets resultat samt minskats med utdelning till ägarkommunerna.

De långfristiga skulderna uppgår till 2 145 Mkr och beräknas vara oförändrade fram till årsskiftet.

| Balansräkning<br>Mkr                | Utfall<br>2022-06-30 | Prognos 2<br>2022-12-31 | VP<br>2022-12-31 | Utfall<br>2021-12-31 |
|-------------------------------------|----------------------|-------------------------|------------------|----------------------|
| Byggnader och mark                  | 3571,4               | 3701                    | 3772             | 3549,4               |
| Inventarier                         | 9,4                  | 11                      | 11               | 10,3                 |
| Finansiella anläggningstillgångar   | 0,0                  | 0                       | 0                | 0,0                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>        | <b>3580,8</b>        | <b>3712</b>             | <b>3783</b>      | <b>3559,7</b>        |
| Kortfristiga fordringar             | 22,6                 | 15                      | 15               | 15,5                 |
| Likvida medel                       | 1,6                  | 0                       | 0                | 18,4                 |
| <b>Omsättningstillgångar</b>        | <b>24,2</b>          | <b>15</b>               | <b>15</b>        | <b>33,9</b>          |
| <b>S:a tillgångar</b>               | <b>3605,0</b>        | <b>3727</b>             | <b>3798</b>      | <b>3593,6</b>        |
| Bundet kapital                      | 98,2                 | 98                      | 98               | 98,2                 |
| Fritt kapital                       | 1102,5               | 1136                    | 1155             | 1062,5               |
| <b>Eget kapital</b>                 | <b>1200,7</b>        | <b>1234</b>             | <b>1253</b>      | <b>1160,7</b>        |
| <b>Obeskattade reserver</b>         | <b>17,5</b>          | <b>18</b>               | <b>2</b>         | <b>17,5</b>          |
| <b>Uppskjuten skatteskuld</b>       | <b>130,7</b>         | <b>182</b>              | <b>182</b>       | <b>130,7</b>         |
| Långfristiga skulder                | 2145,0               | 2145                    | 2295             | 2145,0               |
| Kortfristiga skulder                | 111,1                | 149                     | 66               | 139,7                |
| <b>Skulder</b>                      | <b>2256,1</b>        | <b>2294</b>             | <b>2361</b>      | <b>2284,7</b>        |
| <b>S:a skulder och eget kapital</b> | <b>3605,0</b>        | <b>3727</b>             | <b>3798</b>      | <b>3593,6</b>        |

Investeringar i nyproduktion uppgick till 40 Mkr i verksamhetsplanen och är nu sänkt till 5 Mkr. Byggstart för Kullgården och Hallegården på Höjden i Lerum förväntas inte ske i år.

Investeringar i renoveringar och ombyggnation är oförändrad mot verksamhetsplanen och beräknas uppgå till 224 Mkr för året.

Investeringar till följd av återuppbyggnad efter branden på Tåbrovägen i Lindome är oförändrad mot planen, 34 Mkr, beloppet kommer att uppdateras så snart beräknade utgifter är säkrare.

En detaljerad specifikation över det planerade underhållet finns i bilaga 2.

| Investeringar<br>Mkr                             | Planerat<br>2022 | Beslutade ej<br>avslutade | Nedlagt    | Skillnad   |
|--|------------------|---------------------------|------------|------------|
| <b>Inventarier</b>                               | <b>4</b>         | <b>4</b>                  | <b>0,8</b> | <b>3,2</b> |
| <b>Nyproduktion</b>                              |                  |                           |            |            |
| Kullgården, Lerum                                | 0                | 0                         | 2          | -2         |
| Hallegården, Lerum                               | 0                | 0                         | 5          | -5         |
| Nya Höjdenhemmet, Lerum                          | 1                | 0                         | 0          | 0          |
| Höjdenhemmet förtätning plan, Lerum              | 1                | 0                         | 2          | -2         |
| Säteriet förtätning plan, Mölnlycke              | 0                | 0                         | 7          | -7         |
| Björkås förtätning plan, Ytterby                 | 1                | 0                         | 3          | -3         |
| Lindome C förtätning plan                        | 1                | 0                         | 2          | -2         |
| Projektering övrigt                              | 1                | 0                         | 0          | 0          |
| <b>Övriga investeringar</b>                      |                  |                           |            |            |
| Renovering Säteriet et 4 och 5, Mölnlycke        | 26               | 117                       | 96         | 21         |
| Vallen stam och badrumsrenovering                | 42               | 50                        | 12         | 38         |
| Renovering Ekeredsvägen Lerum                    | 16               | 26                        | 3          | 23         |
| Renovering Höjden Lerum                          | 1                | 0                         | 1          | -1         |
| Renovering Skogsglantan et 3, Mölnlycke          | 8                | 16                        | 2          | 14         |
| Fiberinstallation                                | 20               | 31                        | 16         | 15         |
| Renovering Övre Balltorp et 3, Mölndal           | 13               | 12                        | 4          | 8          |
| Renovering Lindome C et 1, Lindome               | 29               | 29                        | 10         | 19         |
| Övre Balltorp Ålegårdsgatan, fordonsplatser      | 5                | 9                         | 8          | 1          |
| Övrigt underhåll enligt projekt 2022             | 64               | 0                         | 9          | -9         |
| Återuppbyggnad efter brand Tåbrovägen<br>Lindome | 34               | 0                         | 41         | -41        |
| <b>Summa</b>                                     | <b>267</b>       | <b>294</b>                | <b>222</b> | <b>72</b>  |

# Kassaflöde

Prognosen för kassaflöde från den löpande verksamheten är 240 Mkr.

Finansiering av årets investeringar i fastigheter på 263 Mkr och utdelning till ägarkommunerna på 20 Mkr beräknas ske utan nyupplåning.

| Kassaflödesanalys<br>Mkr  | Utfall<br>202201 - 06 | Prognos 2<br>2022 | VP 2022    | Utfall<br>2021 |
|---|-----------------------|-------------------|------------|----------------|
| Den löpande verksamheten  |                       |                   |            |                |
| Rörelseresultat   | 56,3                  | 115               | 120        | 95,6           |
| Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet                                   |                       |                   |            |                |
| Avskrivning   | 55,5                  | 114               | 108        | 108,4          |
| Räntenetto  | -7,3                  | -27               | -21        | -17,3          |
| Skatt   | -15,3                 | 28                | 0          | -2,6           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b> | <b>89,2</b>           | <b>230</b>        | <b>207</b> | <b>184,1</b>   |
| Förändringar i rörelsekapitalet   | -35,7                 | 10                | -46        | -24,9          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>53,5</b>           | <b>240</b>        | <b>161</b> | <b>159,2</b>   |
| Investering i fastigheter   | -75,3                 | -263              | -298       | -233,9         |
| Försäljning av fastigheter  | 0,0                   | 0                 | 0          | 0,0            |
| Förändring av räntebärande skulder  | 0,0                   | 0                 | 130        | 100,0          |
| Övriga poster   | 5,0                   | 5                 | 7          | -8,6           |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>-16,8</b>          | <b>-18</b>        | <b>0</b>   | <b>16,7</b>    |



## Nyckeltal

Soliditeten beräknas till ca 33% vid årets slut vilket är oförändrat jämfört med verksamhetsplanen. Soliditeten per 2021-12-31 uppgick till 32,7%.

Direktavkastning på marknadsvärdet beräknas vara oförändrat jämfört med föregående år, 3,5%. Direktavkastningen för helåret 2022 är baserad på värdering av fastigheterna per 2021-12-31 uppräknad med 2%. Beaktat resultatpåverkan från branden uppgick direktavkastningen till 3,5% år 2021.

| Nyckeltal                                      | Prognos 2<br>2022 | VP 2022 | Utfall<br>2021 |
|--|-------------------|---------|----------------|
| A) Tillgångarnas värde, Mkr                    | 3727              | 3798    | 3593,6         |
| B) Fastigheternas bokförda värde, Mkr          | 3701              | 3772    | 3549,4         |
| C) Marknadsvärde fastigheter, Mkr              | 7201              | 7150    | 7060           |
| D) Eget kapital, Mkr                           | 1234              | 1255    | 1160,7         |
| E) Låneskuld, Mkr                              | 2145              | 2295    | 2145           |
| F) Hyresintäkter, Mkr                          | 564               | 560     | 574,5          |
| G) Driftnetto ./ Administration, Mkr           | 228               | 228     | 217,5          |
| H) Räntenetto, Mrk                             | -26               | -21     | -17,3          |
| I) Rörelseresultat, Mkr                        | 114               | 120     | 110            |
| Synlig soliditet, % ( D/A )                    | 33                | 33      | 32,7           |
| Justerad soliditet, % ( C+D/A+C )              | 56                | 55      | 55,8           |
| Direktavkastning % (driftsnetto/marknadsvärde) | 3,5               | 3,5     | 3,3            |
| Fastigheternas avkastning, % ( G/B )           | 6,5               | 6,4     | 6,7            |
| Räntekänslighet, % ( I/E)                      | 5,4               | 5,2     | 5,1            |

# Finansiering

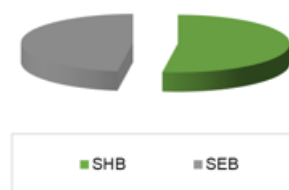
Låneskulden är oförändrad sedan årsskiftet och uppgår till 2145 Mkr varav två gröna lån ingår på totalt 235 Mkr. Prognosen för nyupplåning under 2022 har sänkts från 50 Mkr till att ingen nyupplåning bedöms vara aktuell vilket beror på lägre kassaflöde i pågående projekt. Lån som ska refinansieras under december 2022 uppgår till 165 Mkr.

Långgivare är SEB och Handelsbanken med 48% respektive 52% av lånevolymen. Enligt finanspolicyn bör ingen enskild långgivare stå för mer än 50 % av lånevolymen om inte en kreditgivare erbjuder markant bättre villkor. Presidiet har under 2021 tagit beslut om avsteg från policyn då väsentligt bättre villkor har erbjudits från SEB och Handelsbanken.

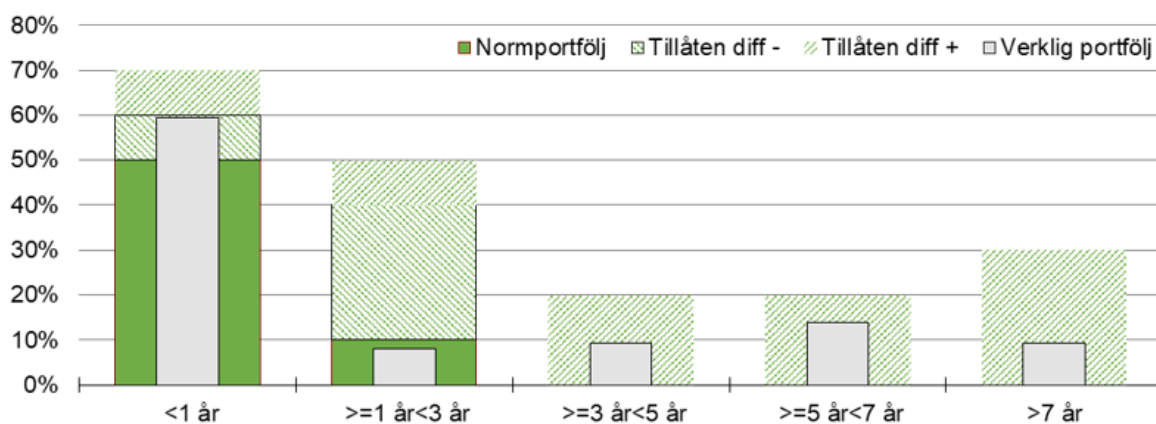
Snitträntan som vid årsskiftet var 0,7% beräknas stiga till 2,1% under 2022 till följd av förväntade ränteuppgångar

| Basfakta och nyckeltal            | Utfall     | Prognos 2  | VP         | Utfall     |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                   | 2022-06-30 | 2022-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Låneskuld, Mkr                    | 2 145,0    | 2 145      | 2 295      | 2 145,0    |
| Låneram enligt finanspolicy, Mkr  | 2 400,0    | 2 400      | 2 400      | 2 400,0    |
| Swapvolym, Mkr                    | 800,0      | 800        | 700        | 800,0      |
| Räntetaksvolym, Mkr               | 220,0      | 120        | 250        | 270,0      |
| Genomsnittlig ränta, % (momentan) | 1,2%       | 2,1%       | 1,0%       | 0,7%       |
| Återstående räntebindningstid, år | 2,3        | 2,1        | 2,1        | 2,5        |
| Andel justering inom 12 mån, %    | 59%        | 63%        | 59%        | 57%        |
| Återstående konverteringstid, år  | 2,4        | 2,1        | 2,1        | 2,7        |
| Andel förfall inom 12 mån, %      | 13%        | 21%        | 20%        | 12%        |
| Lån mot kommunal borgen, Mkr      | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Lån mot pantbrev, Mkr             | 2 145,0    | 2145       | 2295       | 2 145,0    |
| Övriga ställda säkerheter         | 0,7        | 1          | 1          | 0,7        |
| Likviditetsreserv, Mkr            | 96,5       | 100        | 100        | 118,0      |
| Placeringar, Mkr                  | 0          | 0          | 0          | 0          |

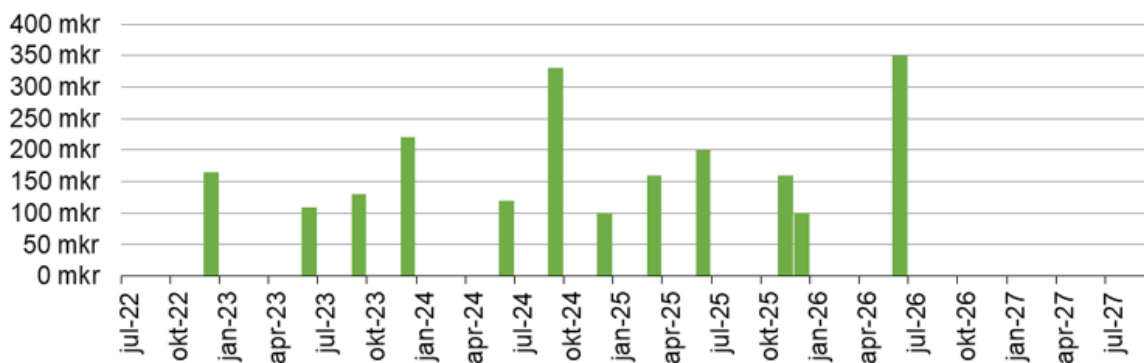
| Skuld per långgivare | Utfall     | Antal lån | % av skuld |
|----------------------|------------|-----------|------------|
|                      | 2022-06-30 |           |            |
| SHB                  | 1120,0     | 9         | 52%        |
| SEB                  | 1025,0     | 7         | 48%        |
| Summa lån            | 2145,0     | 16,0      | 100%       |



### Förfalloprofil - räntebindning 2022-06-30



### Förfalloprofil - konvertering 2022-06-30



| Historiska räntenoteringar | dec-17 | dec-18 | dec-19 | dec-20 | dec-21 | jun-22 |
|----------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Reporänta                  | -0,50  | -0,25  | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,75   |
| Stibor 3 mån               | -0,47  | -0,13  | 0,15   | -0,05  | -0,06  | 0,87   |
| Swap 2 år                  | -0,15  | 0,06   | 0,23   | -0,02  | 0,12   | 2,53   |
| Swap 5 år                  | 0,49   | 0,50   | 0,39   | 0,13   | 0,51   | 2,71   |
| Swap 10 år                 | 1,20   | 1,12   | 0,69   | 0,39   | 0,89   | 2,79   |

## Bilaga 1 Resultaträkning - Periodens utfall

Intäkterna är 1,1 Mkr högre än verksamhetsplanen för perioden. Årets hyreshöjning för bostäder är med för fem månader i utfallet. Hyreshöjningar i projekt faller ut vid färdigställande under året.

Driftskostnaderna var lägre än verksamhetsplanen under perioden.

Till följd av vakanser är personalkostnaderna lägre. Kostnader, såsom sotning och OVK är planerade till kommande kvartal.

Kostnaderna för el och fjärrvärme var lägre än planen.

Samtidigt var underhållskostnaderna högre än planen under perioden. Det är kostnaderna för ytskikt, badrum, personliga hem och löpande underhåll som var högre. Skadorna har totalt uppgått till 4,8 Mkr, i början av året fanns en reserv för oförutsedda händelser på 6 Mkr.

Räntekostnaderna var lägre på grund av lägre nyupplåning.

| Utfall januari - juni 2022<br>Mkr | Utfall       | kr/kvm       | Vplan        | kr/kv<br>m  | Förändr<br>Utfall -<br>VP | Föreg<br>år  | kr/kvm       | Förändring<br>Utfall - F å |
|-----------------------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|---------------------------|--------------|--------------|----------------------------|
| Bostadshyror                      | 253,8        | 1 233        | 253,7        | 1233        | 0,1                       | 241,4        | 1 180        | 12,4                       |
| Lokalhyror                        | 15,2         | 1 000        | 15,3         | 1007        | -0,1                      | 14,5         | 976          | 0,7                        |
| P-platser mm                      | 12,1         | 55           | 11,0         | 50          | 1,1                       | 13,8         | 83           | -1,7                       |
| <b>Hysesintäkter</b>              | <b>281,1</b> | <b>1 272</b> | <b>280,0</b> | <b>1267</b> | <b>1,1</b>                | <b>269,7</b> | <b>1 250</b> | <b>11,4</b>                |
| Driftskostnader                   | -107,0       | -484         | -113,4       | -513        | 6,4                       | -110,5       | -504         | 3,5                        |
| Underhållskostnader               | -44,4        | -201         | -41,0        | -186        | -3,4                      | -34,1        | -176         | -10,3                      |
| Fastighetsskatt                   | -8,6         | -39          | -8,5         | -38         | -0,1                      | -8,2         | -37          | -0,4                       |
| <b>Driftsnetto</b>                | <b>121,1</b> | <b>548</b>   | <b>117,1</b> | <b>530</b>  | <b>4,0</b>                | <b>116,9</b> | <b>532</b>   | <b>4,2</b>                 |
| Avskrivningar                     | -55,5        | -251         | -55,5        | -251        | 0,0                       | -51,2        | -234         | -4,3                       |
| Administration                    | -9,3         | -42          | -9,7         | -44         | 0,4                       | -9,8         | -45          | 0,5                        |
| <b>Rörelseresultat</b>            | <b>56,3</b>  | <b>255</b>   | <b>51,9</b>  | <b>235</b>  | <b>4,4</b>                | <b>55,9</b>  | <b>254</b>   | <b>0,4</b>                 |
| Ränteintäkter                     | 0,1          | 0            | 0,1          | 0           | 0,0                       | 0,1          | 0            | 0,0                        |
| Räntekostnader                    | -7,4         | -33          | -10,4        | -47         | 3,0                       | -9,0         | -41          | 1,6                        |
| <b>Resultat efter finansnetto</b> | <b>49,0</b>  | <b>222</b>   | <b>41,6</b>  | <b>188</b>  | <b>7,4</b>                | <b>47,0</b>  | <b>214</b>   | <b>2,0</b>                 |
| Engångsposter                     | 26,3         | 119          | 14,4         | 65          | 11,9                      | -0,2         | 0            | 26,5                       |
| Skattekostnad                     | -15,3        | -69          | -13,5        | -61         | -1,8                      | -9,6         | -44          | -5,7                       |
| <b>Redovisat resultat</b>         | <b>60,0</b>  | <b>271</b>   | <b>42,5</b>  | <b>192</b>  | <b>17,5</b>               | <b>37,2</b>  | <b>170</b>   | <b>22,8</b>                |

## Bilaga 2 Investeringsram planerat underhåll

| Planerat underhåll, Mkr<br>(åtgärder överstigande 1<br>Mkr specificeras) |  | VP<br>plan<br>2022 | Prognos<br>2 2022 |
|--|--|--------------------|-------------------|
| <b>Härryda:</b>  |  |                    |                   |
| Säteriet, Mölnlycke  | Renovering av nedergårdarna inklusive stambyten.<br>Under 2022 slutförs etapp 4 och etapp 5. | 26,0               | 26,0              |
| Vallen, Mölnlycke  | Stam- och badrumsrenovering samt energiåtgärder  | 34,9               | 42,0              |
| Skinnefjäll, Mölnlycke   | Fasadarbeten   | 2,5                | 3,9               |
| Vänhemsvägen, Hindås   | Fasadarbeten   | 1,0                | 2,3               |
| Stationsvägen, Hindås  | Renovering loftgångar och trappor  | 3,5                | 3,2               |
| Skogsgläntan, Mölnlycke  | Tak- och fönsterarbeten  | 10,5               | 8,0               |
| Centralvägen, Mölnlycke  | Elarbeten  | 1,5                | 1,5               |
| Skinnefjäll, Mölnlycke   | Ventilation FTX  | 1,8                | 0,2               |
| <b>Mölnadal:</b>   |  |                    |                   |
| Lindome C  | Renovering av bl a fasader och stammar   | 29,3               | 29,3              |
| Lindome C  | Aktivitetspark   | 4,7                | 5,5               |
| Lindome C  | Anslutning fjärrvärme  | 3,3                | 2,0               |
| Nedre Balltorp   | Anslutning fjärrvärme  | 2,5                | 2,5               |
| Övre Balltorp  | Renovering av bl a fasader, tak, balkonger och mark  | 8,5                | 12,8              |
| Övre Balltorp  | Renovering fordonsplatser  | 5,4                | 4,8               |
| <b>Lerum:</b>  |  |                    |                   |
| Drängsered, Lerum  | Fasadarbeten   | 3,9                | 3,9               |
| Almekärr, Lerum  | Renoveringsprojekt   | 14,1               | 15,6              |
| Hulan, Lerum   | Relining avlopp  | 2,8                | 5,2               |
| Höjden, Lerum  | Stam- och badrumsrenovering  | 18,0               | 1,0               |
| Höjden, Lerum  | Ventilation  | 1,6                | 1,6               |
| Segerstad, Gråbo   | Renoveringsprojekt   | 1,0                | 1,0               |
| <b>Kungälv:</b>  |  |                    |                   |
| Björkås, Ytterby   | Bergvärmepump  | 3,2                | 4,3               |
| Björkås, Ytterby   | Aktivitetspark   | 2,2                | 2,3               |
| Runängsgatan, Ytterby  | Fasadarbeten   | 4,0                | 3,8               |
| Kärna, Kungälv   | Fasadarbeten   | 2,5                | 0,5               |
| <b>Övrigt:</b>   |  |                    |                   |
| Energiåtgärder, sophantering mm  |  | 13,3               | 14,5              |
| Ny fiberinstallation, flera områden                                      |  | 16,0               | 20,0              |
| Samtliga områden (underhåll som per åtgärd understiger 1 mkr)            |  | 18,0               | 18,3              |
| <b>Summa Planerat Underhåll</b>  |  | <b>236,0</b>       | <b>236,0</b>      |
| <i>varav planerat underhåll som redovisas som kostnad:</i>               |  | <i>12,1</i>        | <i>12,1</i>       |
| <i>varav planerat underhåll som redovisas som investering:</i>           |  | <i>223,9</i>       | <i>223,9</i>      |