



AB Melleruds Bostäder
Delårsbokslut
2023-01-01 – 2023-08-31

Delårsrapport för perioden 2023-01-01 — 2023-08-31

Styrelsen och verkställande direktören för AB Melleruds Bostäder, 556528-4329 får härmed avge årsredovisning för perioden 230101 - 230831. Uppgifter inom parentes avser föregående bokslut.

Information om verksamheten

Bolaget ägs till 100 % av Melleruds kommun och har sitt säte i Mellerud.

Bolagets uppdrag är att tillgodose olika bostadsbehov och tillhandahålla ett varierat bostadsutbud av god kvalitet. I vårt uppdrag ingår även att bidra till en hållbar utveckling av etiskt, miljömässigt och socialt ansvarstagande. Melleruds kommun ska uppfattas som attraktiv att bo och verka i.

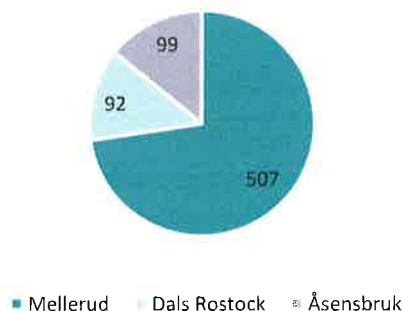
Melleruds Bostäder ska främja bostadsförsörjning i kommunen genom att på långsiktig och ekonomisk sund basis förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta olika typer av bostäder, fastigheter och tomträtter. Bolaget ska aktivt verka för lönsam nyproduktion av bostäder. Bolagets mål är att samtliga boende och lokalhyresgäster skall uppleva AB Melleruds Bostäder som ett prisvärt, tryggt och bekvämt sätt att ha sitt boende eller bedriva sin verksamhet i. Vidare är en del av bolagets ekonomiska mål att succesivt öka sin soliditet till minst 15 % (ägardirektiv). 2022 var soliditeten 18,2 procent.

Uthyrning och marknad

Bolagets bestånd av lägenheter är fördelat med 507 st i Mellerud, 99 st i Åsensbruk och 92 st i Dals Rostock. Då vi har sålt Centrumhuset och Migrationsverkets och kommunen fortfarande hyr lägenheter i Åsensbruk har den höga vakansen sjunkit något. Den första november kommer vi att stänga Störvägen 2. Hyresgästerna har flyttat eller kommer att flytta till våra fastigheter i Mellerud eller till Störvägen 6. Vi planerar att riva Störvägen 2 och 4 under 2024.

Bolaget byggde senast nya lägenheter under 2017 men arbetar för tillfället med ett planärende för att kunna bygga 14 nya lägenheter i Melleruds tätort. Detaljplanen på Stären kommer förhoppningsvis vara klar i slutet av 2023.

Fördelning av lägenheter



Underhåll och fastighetsskötsel

Då många av bolagets fastigheter är gamla så finns ett stort underhållsbehov. Underhållsplaner finns framtagna och går igenom samt revideras årsvis.

Från och med den 1 november har vi anställt ytterligare en målare för att möjliggöra en snabbare uthyrning av lägenheter.

Under våren och hösten 2023 har vi gjort och håller på att slutföra en total stamreovering på Backegatan 13 A och B, med byte av alla stammar, alla ytskikt, nya badrum och kök. Det är en satsning på 400 tkr per lägenhet. Mellbo äger minst 200 lägenheter som måste genomgå samma renovering. Under 2024 ska en djupgående analys göras så att bolaget och ägarna blir medvetna om det stora underhållsbehovet.



Ekonomi

Resultatanalys

Intäkter

Intäkterna avviker positivt med 478 tkr mot budget.

Hyresintäkterna avviker mot budget med – 554 tkr beroende på vakanser och lägenheter som tömts för att stamreovering som genomförts. Vakansgraden är högre och längre under 2023 än budgeterat på grund av att alla lägenheter i stort sett behöver renoveras innan inflyttning.

Migrationsverket hyr fortfarande 21 lägenheter, varav elva i Åsensbruk och tio i Dals Rostock. Melleruds kommun hyr sex lägenheter, mot tidigare nio, i Åsensbruk. Sågs dessa upp kommer det att påverka intäkterna negativt.

Elstöd har beviljats med 861 tkr och ränteintäkter på ca 275 tkr som inte är budgeterade påverkar intäkterna positivt.

Kostnader

Kostnaderna avviker positivt mot budget med + 2 815 tkr, beroende på underhållsåtgärder som inte startats upp än, lägre el kostnader och fjärrvärmekostnader än budgeterat samt flera mindre poster.

Delårsresultatet visar + 3 777 mkr, dock visar prognosen för helåret på ett resultat på +153 tkr. Många underhållsprojekt kommer slutföras under hösten och prognosen för helåret är att klara budget

Resultatutveckling

| kkkr | 2023-08-31 | 2022-08-31 | 2021-08-31 | 2020-08-31 | 2019-08-31 |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 32 896 | 31 942 | 32 467 | 32 329 | 32 270 |
| Res. före bokslutsdisp. och skatt | 3 777 | 2 771 | 5 993 | 5 667 | 4 805 |
| Soliditet (%) | 17,80 | 15,70 | 16,90 | 15,60 | 12,30 |
| *Kassalikviditet (%) | 27 | 40 | 195 | 199 | 261 |
| Balansomslutning | 206 772 | 213 138 | 211 419 | 211 630 | 221 695 |

* År 2022 och 2023 är lån som förfaller inom ett år upptagna kortfristiga, vilket gör att det ej är jämförelsebart med tidigare år.

Investeringar

Flera investeringar har både genomförts och några är pågående, bl.a. etapp 1 av stamreovering på Backegatan har genomförts och etapp 2 är pågående. Solceller på tre fastigheter är pågående och förväntas bli klara i september. Ombyggnad av vårt nya och gamla kontor blev klart under våren 2023.

Investeringar tom 230831

| | TKR |
|-----------------------------|--------------|
| Ombyggnad kontor Kransen 12 | 2 308 |
| Ombyggnad kontor Blomman 3 | 444 |
| Robotklippare mm | 285 |
| | 3 037 |

Pågående investeringar

| | TKR |
|------------------------------------|--------------|
| Solceller kvarteret Älvan | 8 |
| Stamreovering Backegatan 2022-2023 | 1 980 |
| Solceller Kransen 20 | 1 542 |
| Solceller Blomman 3 | 24 |
| Solceller Blomman 3 | 197 |
| Rivning - Södra Åsen | 15 |
| Altaner Dals Rostock | 244 |
| Byggnation Staren 16 | 180 |
| | 4 189 |

Likviditet och finansiering

Likviditeten har under innevarande rapportperiod minskat för bolaget och uppgick per delårsperiodens slut till 12 397 tkr (26 220 tkr). Detta då alla investeringar som genomförts under året finansieras med egna medel samt att en extra amortering på 5 mkr gjordes hösten 2022.

Bolagets belåning har efter amorteringar under året med 750 tkr (750 tkr) minskat från 151 963 tkr till 151 213 tkr.

Bolagets genomsnittliga räntebindningstid per 2023-08-31 var 3,07 (3,54) år med en genomsnittsränta på 2,11% (0,83).

Samtliga av bolagets lån är finansierade av Kommuninvest med kommunal borgen.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Efterfrågan på hyreslägenheter i Melleruds tätort är inte lika stor som tidigare. Avseende vakansgraden i Mellerud finns idag en liten oro. Det är svårare att hyra ut även centrala lägenheter. För Dals Rostock har vi sett en minskning av vakansgraden hittills 2023.

Två av husen i Södra Åsen kommer att rivras och befintliga hyresgäster kommer snarast att flyttas om till andra lediga lägenheter i vårt bestånd. Tillsammans med försäljning av Centrumhuset minskar vi antalet lägenheter i Åsensbruk med 47. I och med det kommer antagligen efterfrågan och tillgång att harmonisera med varandra.

Några av de tomma lägenheterna på Norra Kungsgatan 1 har använts som ersättningslägenheter i samband med en stamreovering av två trappuppgångar och 18 lägenheter på Backegatan. Projektet och aktiviteterna har krävt mycket av organisationen utöver att hantera den vanliga driften och administrationen. Projekt av den här typen förväntas återkomma regelbundet då det är många fastigheter som behöver stambyte. Under 2024 kommer ingen stamreovering att göras. Istället ska en analys tas fram av aktuella fastigheter så att behovet av stamreoveringar blir tydligt.

Årets investeringar har finansierats med egna medel. From 2024 och de närmaste åren kommer investeringar att behöva finansieras med lån. En översyn kommer att göras under 2024 av antal lägenheter och fastigheter som är i behov av stamreovering och därmed har ett stort investerings- och underhållsbehov. En plan kommer att upprättas för hur dessa investeringar ska finansieras under 2024.

2023 är ett oerhört svårt ekonomiskt år. Melleruds kommun har höjt sina kommunala taxor för VA med 19 procent, renhållning med 10 procent och för fjärrvärme med 54 procent för den rörliga delen och den fasta med 20 procent. Bara kommunens taxehöjningar är en ökning med cirka 3,5 mnkr i förhållande till 2022. Läger vi till ökningen av kostnader för räntor och el så har 2023 bestått av många ekonomiska utmaningar. Prognosen är att vi klara budget 2023. De minskade kostnader och ökade intäkter kommer att läggas på mer underhåll.

Mellerud 2023-09-12

Ingmar Johansson

AB Melleruds Bostäder delårsbokslut 20230831
556528-4329
VD



**RESULTATRÄKNING FÖR PERIODEN
230101-230831 (KKR)**

| | Not | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|--|-----|----------------|----------------|
| RÖRELSENS INTÄKTER | | | |
| Hysesintäkter | | 32 896 | 31 942 |
| Övriga intäkter | | 1 608 | 780 |
| Summa rörelsens intäkter | | 34 504 | 32 722 |
| RÖRELSENS KOSTNADER | | | |
| Underhåll | | -4 873 | -6 847 |
| Driftskostnader | | -19 922 | -17 756 |
| Fastighetsskatt | | -636 | -640 |
| Förlust vid försäljning av fastigheter | | -138 | 0 |
| Summa rörelsens kostnader | | -25 570 | -25 243 |
| RÖRELSERESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR | | 8 935 | 7 479 |
| AVSKRIVNINGAR | | -3 483 | -3 496 |
| RÖRELSERESULTAT EFTER AVSKRIVNINGAR | | 5 451 | 3 983 |
| FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER | | | |
| Övriga finansiella intäkter | | 400 | 52 |
| Räntekostnader inkl. borgensavgift | | -1 983 | -1 059 |
| Övriga förvaltningskostnader | | -92 | -206 |
| | | -1 675 | -1 212 |
| RESULTAT FÖRE SKATT | | 3 777 | 2 771 |

**BALANSRÄKNING 31 AUGUSTI 2023
(KKR)**

| TILLGÅNGAR | 2023-08-31 | 2022-08-31 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | 187 667 | 183 466 |
| Pågående nyanläggning | 4 189 | 747 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 408 | 408 |
| Summa anlägg. tillgångar | 192 265 | 184 621 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Varulager m.m. | 216 | 243 |
| Kortfristiga fordringar | 1 894 | 2 053 |
| Kassa och bank | 12 397 | 26 220 |
| Summa omsättningstillgångar | 14 507 | 28 517 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 206 772 | 213 138 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| EGET KAPITAL | | |
| Aktiekapital | 3 000 | 3 000 |
| Uppskrivningsfond | 2 153 | 2 229 |
| Balanserade vinstmedel | 27 804 | 25 439 |
| Periodens resultat | 3 777 | 2 771 |
| Summa eget kapital | 36 734 | 33 438 |
| Obeskattade reserver | 7 003 | 7 476 |
| Avsättning uppskjutna skatter | 1 612 | 2 637 |
| Långfristiga skulder | 107 713 | 98 500 |
| Kortfristiga skulder | 53 711 | 71 087 |
| SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL | 206 772 | 213 138 |



AB Melleruds Bostäder
556528-4329

Prognos 2 - 2023

AB Melleruds Bostäder **Prognos 2 - 2023**

VD för AB Melleruds Bostäder, avger följande ekonomiska prognos för budgetåret 2023. Prognosen baseras på balans- och resultaträkning per 2023-08-31. Årsbudget och prognos för helåret finns i sifferform på sista sidan.

EKONOMISK ANALYS OCH PROGNOSEN 2

De saker som sker i världen just nu har påverkan även på vår verksamhet som t.ex. elpriset, räntehöjningar samt att många produkter har blivit dyrare och mycket längre leveranstider. Upphandlingar kommer bli dyrare och svårare att genomföra.

Intäkter

Hysesintäkterna för bostäder avviker mot budget, beroende på vakanser och lägenheter som tömts för att stamrenovering som har genomförts. Vakansgraden bedöms bli högre och längre under 2023 än budgeterat på grund av att alla lägenheter i stort sett behöver renoveras innan inflyttning. Hysesintäkterna för helåret 2023 bedöms bli lägre än budgeterat.

Intäkterna för lokaler avviker men förväntas hålla budget på helår då flera om- och inflyttningar sker under andra halvåret. Detta trots att flera lokaler sagts upp.

Migrationsverket hyr fortfarande 21 lägenheter, varav elva i Åsensbruk och tio i Dals Rostock. Melleruds kommun hyr sex lägenheter, mot tidigare nio, i Åsensbruk. När dessa lägenheter sägs upp kommer det att påverka intäkterna negativt. Eftersom inga fler lägenheter sagts upp före den 1 september kommer de att vara uthyrda under hela 2023. I budget 2023 räknade vi med att de skulle vara uthyrda första kvartalet.

Räntekostnaderna kommer att avvika positivt mot budget beroende på ränteutvecklingen.

Kostnader

Kostnaderna för el har hittills varit lägre än budgeterat.

Stor del av elen är bunden men vi har en del som är rörlig. Kostnaderna för el-överföring (Vattenfall) påverkas vid lägre förbrukning då många av avtalen styrs av förbrukningen.

Lägre kostnader för el skapar utrymme för mer underhåll. Vi fick minska underhållsbudgeten 2023 kraftigt på grund av de stora ökningarna av de kommunala taxorna.

Det har nu fattats beslut om elstöd för företag. Vi har beviljats 861 tkr i elstöd.

Fjärrvärmeförbrukningen har också varit lägre än tidigare år, dels beroende på det varma vädret och dels beroende på åtgärder som gjorts med värmen i fastigheterna.

En förstörd lägenhet genom brand och eventuell sanering av kringliggande lägenheter kommer att medföra ökade kostnader eftersom vi inte får full ersättning för detta. Det kommer minst att kosta 270 tkr.

Löneökningen för 2023 blir något högre än budgeterat men utrymme finns i personalbudgeten.

Prognosen och målet för bolaget som helhet för budgetåret är att klara budget.

VERKSAMHETEN

Centrumhuset i Åsensbruk

Centrumhuset hyrs ut till de som vi tecknat köpeavtal med. Vi väntar på att avstyckningen ska bli klar så att köpet kan genomföras.

Storvägen 2-6 i Åsensbruk

Omflyttningen av hyresgäster på Storvägen 2-4 har påbörjats och flertalet hyresgäster har redan flyttat. Fem lägenheter på Storvägen 6 behöver renoveras innan hyresgäster kan flyttas dit. Målet är att kunna stänga ett hus under hösten 2023 för att sedan tömma det sista huset och påbörja planeringen inför rivningen 2024.

Stamreovering Backegatan 13 A och 13 B.

Ettapp 1 av stamreovering är klar och hyresgästerna flyttade tillbaka den 3 juli 2023. Slutbesiktning genomfördes den 26 juni 2023.

Ettapp 2 av stamreovering började den 14 augusti och ska vara klar 30 oktober.

Hyreshöjningarna för standardökningarna gäller från den 1 juli och 1 november 2023 och motsvarande datum 2024.

Byggnation av altaner på Karolinervägen i Dals Rostock

Arbetet med altaner på Karolinervägen i Dals Rostock som påbörjades i vintras har nu slutförts av egen personal.

Ombyggnationen på Blomman 3 Storgatan 26

Ombyggnationen blev klar under våren. Den administrativa enheten inom socialtjänsten har flyttat in första juni i Mellbos gamla lokaler.

Ombyggnad Kransen 12 Storgatan 16

I slutet av maj var det nya kontoret klart för inflyttning och invigning med mingel för allmänheten genomfördes första juni. Vi minskar våra kontorsytor med nästan 100 kvadratmeter.

Montering av värmepumpar

Vi har monterat in elva värmepumpar i lägenheter som har kallhyra i Dals Rostock.

Solcellsinvestering

Solceller på Kransen 20, Älvan 11 och Blomman 3 är monterade och kommer att tas i bruk under september 2023. De här tre anläggningarna ska producera 142 000 kw/h. Dessutom har Mellbo en anläggning på Vallmogatan som producerar 42 000 kw/h. Totalt beräknas våra anläggningar producera 182 000 kw/h. Det innebär ungefär tio procent av vår totala förbrukning.

Inköp av robotklippare

En robotklippare har installerats på Långgatan 49-51 under våren.

FRAMTID

Efterfrågan på hyreslägenheter i Melleruds tätort är inte lika stor som tidigare. Avseende vakansgraden i Mellerud finns idag en liten oro. Det är svårare att hyra ut även centrala lägenheter. För Dals Rostock har vi sett en minskning av vakansgraden hittills 2023.

Två av husen i Södra Åsen kommer att rivs och befintliga hyresgäster kommer snarast att flyttas om till andra lediga lägenheter i vårt bestånd. Tillsammans med försäljning av Centrumhuset minskar vi antalet lägenheter i Åsensbruk med 47. I och med det kommer antagligen efterfrågan och tillgång att harmonisera med varandra.

Några av de tomma lägenheterna på Norra Kungsgatan 1 har använts som ersättningslägenheter i samband med en stamrening av två trappuppgångar och 18 lägenheter på Backegatan. Projektet och aktiviteterna har krävt mycket av organisationen utöver att hantera den vanliga driften och administrationen. Projekt av den här typen förväntas återkomma regelbundet då det är många fastigheter som behöver stambyte. Under 2024 kommer ingen stamrening att göras. Istället ska en analys tas fram av aktuella fastigheter så att behovet av stamreningar blir tydligt.

2023 är ett oerhört svårt ekonomiskt år. Melleruds kommun har höjt sina kommunala taxor för VA med 19 procent, renhållning med 10 procent och för fjärrvärme med 54 procent för den rörliga delen och den fasta med 20 procent. Bara kommunens taxehöjningar är en ökning med cirka 3,5 mnkr i förhållande till 2022. Lägger vi till ökningen av kostnader för räntor och el så har 2023 bestått av många ekonomiska utmaningar. Prognosen är att vi klara budget 2023. De minskade kostnader och ökade intäkter kommer att läggas på mer underhåll.

Vårt fokus under året blir att:

1. Lösa stamrening på Backegatan på ett så effektivt sätt som möjligt för alla parter.
2. Se över arbetsfördelningen bland alla våra anställda.
3. Se över hur vi kan bli ännu bättre på att hyra ut våra lägenheter och lokaler.
4. Se över hur vi kan minska kostnaderna i alla lägen.
5. Ta fram och utföra energibesparande åtgärder
6. Ta fram en verksamhetsplan med tydliga verksamhetsmål för 2023.
7. Arbeta med åtgärder från intern kontroll

Vi kommer också fortsätta arbetet med möjligheterna till nybyggnation i Melleruds tätort. Detaljplanen för Staren är nu på utställning.

Då Migrationsverket hyr lägenheter har den höga vakansgraden tillfälligt minskat i Åsensbruk tillfälligt. När försäljningen av Centrumhuset är klar och vi har tömt husen på Störvägen 2 och 4 räknar vi med att antalet lägenheter Mellbo äger och efterfrågan är i fas i Åsensbruk.

Mellerud 23-09-12

Ingmar Johansson
VD

AB Melleruds Bostäder
Prognos per 2023-08-31

| Verksamhet | Budget 2023 helår | Prognos 2023 | Avvikelse 2023 |
|--|------------------------------|---------------------|-----------------------|
| 2000 - Intäkter bostäder | 36 716 000 | 36 020 500 | -695 501 |
| 2010 - Intäkter lokaler | 8 675 000 | 8 675 000 | 0 |
| 2020 - Intäkter garage, p-plats | 610 000 | 582 110 | -27 891 |
| 2040 - Intäkter bränsle, el | 3 901 000 | 4 041 854 | 140 854 |
| 2100 - Övriga driftsintäkter | 400 000 | 1 461 000 | 1 061 000 |
| 2130 - Övriga förvaltningsintäkter | 400 000 | 400 000 | 0 |
| Summa intäkter | 50 702 000 | 51 180 463 | 478 463 |
| 2140 - Underhåll | -7 448 000 | -9 237 000 | -1 789 000 |
| 2141 - Underhåll lokaler | -500 000 | -500 000 | 0 |
| 2150 - Reparationer | -1 200 000 | -1 200 000 | 0 |
| 2160 - Fastighetsskötsel/städ | -6 164 000 | -6 700 000 | -536 000 |
| 2170 - Uppvärmning/kyla | -7 300 000 | -7 000 000 | 300 000 |
| 2180 - Vatten och avlopp | -3 500 000 | -3 500 000 | 0 |
| 2190 - Fastighetsel | -5 400 000 | -4 300 000 | 1 100 000 |
| 2210 - Fastighetsanknuten administration | -3 899 000 | -3 899 000 | 0 |
| 2211 - Central administration | -1 594 600 | -1 594 600 | 0 |
| 2220 - Fastighetsförsäkring | -495 000 | -495 000 | 0 |
| 2230 - Avfallshantering | -1 652 000 | -1 652 000 | 0 |
| 2250 - Medel till hyresgästorganisation | -40 000 | -42 000 | -2 000 |
| 2280 - Fastighetsskatt | -960 000 | -960 000 | 0 |
| 2350 - Övriga driftskostnader | -1 088 200 | -1 200 000 | -111 800 |
| 2400 - Avskrivna hyres- och kundford, jur åtgärder | -200 000 | -200 000 | 0 |
| 2420 - Förlust vid försäljning av fastigheter | | -138 360 | -138 360 |
| 2450 - Avskrivningar maskiner o inventarier | -191 000 | -269 167 | -78 167 |
| 2480 - Avskrivningar byggnader o markanläggningar | -5 299 000 | -5 100 000 | 199 000 |
| 2450 - Nedskrivningar | | | |
| 2550 - Övriga finansiella intäkter | 100 000 | 400 000 | 300 000 |
| 2650 - Räntekostnader inkl borgensavg | -3 478 000 | -3 200 000 | 278 000 |
| 2900 - Övriga förvaltningskostnader | -240 000 | -240 000 | 0 |
| Summa kostnader | -50 548 800 | -51 027 127 | -478 327 |
| Total | 153 200 | 153 336 | 136 |