

Aprilrapport 2021

Spinnerskan i Mark AB

Beslutad på styrelsemöte 2021-05-21

Innehållsförteckning

Inledning

Huvudverksamheter och uppdrag

Koncernrapportering

- Kommentar
- Resultatfördelning
- Resultatsammandrag per bolag
- Koncernsammandrag

Redovisning per bolag

- Uppföljning av uppdrag
- Viktiga och intressanta händelser
- Personal
- Ekonomi

Inledning

I delårsrapporten per april redovisas koncernbolagens och koncernens ekonomi och verksamhet under årets första fyra månader samt en prognos för hela året. Utöver ekonomirapportering omfattar rapporten en uppföljning av verksamheten genom en avstämning mot de uppdrag som kommunfullmäktige beslutat.

Huvudverksamheter och uppdrag

Koncernbolagens uppdrag enligt budgeten är:

Spinnerskan i Mark AB ska

- samordna verksamheterna i de kommunala bolagen och verka för koncernnytta för hela kommunen genom att tillsammans med kommunen söka lösningar som tillgodoser kommunens samlade intressen.

Marks Bostads AB ska

- i allmännyttigt syfte och genom rationell fastighetsförvaltning, svara för god försörjning av bostäder i kommunen och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeflyttande och inflyttande i bolaget.
- i ärenden gällande byggnation se till att bolaget och kommunen i samråd söker lösningar som tillgodoser kommunens samlade intresse.

Mark Kraftvärme AB ska

- tillgodose anslutna fastigheters behov av värme för uppvärmning och av varmvatten på ett miljömässigt, tekniskt och ekonomiskt bra sätt. Produktion och leverans av förnyelsebar energi sker främst i form av fjärrvärme och ånga men även alternativa energislag. Bolaget ska sträva efter att producera så mycket fossilfri elkraft som möjligt.
- verka för att fjärrvärmenätet byggs ut i kommunen så att fler kan få tillgång till fjärrvärme under förutsättning att det är långsiktigt hållbart.
- utveckla och förvalta kommunens stadsnät för elektronisk kommunikation. Bolaget ska verka för att stadsnätet byggs ut i kommunen så att hela Marks kommun har godtagbar täckning av elektronisk kommunikation, såväl hushåll som företag, myndigheter och kommunala verksamheter i såväl tätort som landsbygd. Detta ska ske dels genom att bolaget anlägger, förvärvar, förvaltar och utvecklar anläggningar för såväl fast som trådlös elektronisk kommunikation och dels genom att bolaget stöttar andra aktörer vars verksamhet syftar till nätutbyggnad för elektronisk kommunikation.

Marks Fastighets AB

- tillgodose näringslivets lokalbehov och därigenom främja förutsättningarna för tillväxt och sysselsättning.

För de tre dotterbolagen gäller att verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer med undantag för stadsnätets verksamhet som ska bedrivas enligt självkostnadsprincipen, såvida inte lag eller rättspraxis anger annat. Samtliga bolag ska ha hållbar utveckling som utgångspunkt.

Koncernrapportering

Kommentar

Ekonomiredovisningen omfattar januari-april 2021 samt en helårsprognos. Redovisningen för januari-april avser resultatet efter finansiella poster, det vill säga före ej tvingande bokslutsdispositioner och skatt. Bokslutsdispositionerna för koncernbolagen beslutas av styrelsen i moderbolaget i samband med bokslutet varje år, med målet att utnyttja skattefördelarna som koncernbildningen ger och minimera koncernens skatt. I aprilrapporten finns för helåret en prognos på tänkbara bokslutsdispositioner, dessa kommenteras under avsnittet resultatfördelning. Som jämförelse redovisas utfall från föregående år och på helårsnivå även en jämförelse mot budget. Jämförelsen görs mot de budgetar som fastställdes av respektive bolagsstyrelse i slutet av 2020 och i början av 2021.

Resultatfördelning

Helårsprognos 2021, mnkr	Summa bolagen	Spinnerskan i Mark AB	Mark Kraftvärme AB	Marks Bostads AB	Marks Fastighets AB
Inrullat underskott från tidigare år	-42,3			-40,8	-1,5
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	18,0	0,2	6,2	12,0	-0,4
Skillnad bokförda/skattemässiga avskrivningar	-0,2				-0,2
Ej avdragsgilla kostnader	0,1			0,1	
Ej skattepliktiga intäkter	-1,0	-1,0			
Övriga korrigeringar	5,5			5,5	
Övriga korrigeringar (K3)*	-25,0			-25,0	
Beskattningsbart resultat före koncernbidrag och justerat räntenetto	-44,9	-0,8	6,2	-48,2	-2,1
Ej avdragsgillt räntenetto	3,6	0,6	0,0	3,0	0,0
Beskattningsbart resultat före bokslutsdispositioner	-41,3	-0,2	6,2	-45,2	-2,1
Bokslutsdispositioner					
Givna koncernbidrag	-0,2		-0,2		
Erhållna koncernbidrag	0,2	0,2			
Skattemässiga överavskrivningar	-6,0		-6,0		
Skattemässigt resultat	-47,3	0,0	0,0	-45,2	-2,1

Genom bokslutsdispositioner kvittas skattemässiga över- och underskott i koncernbolagen för att minska skattebelastning i koncernen totalt.

Marks Bostads AB redovisar ett bokföringsmässigt överskott. På grund av höga direkt avdragsgilla underhållsutgifter redovisar bolaget samtidigt ett skattemässigt underskott vilket innebär att bolaget inte kan ge koncernbidrag (se ytterligare förklaring längre ned på sidan). Marks Bostads AB är också det bolag i koncernen som drabbas mest av de reglerna kring ränteavdragsbegränsningar som trädde i kraft 1 januari 2019. Detta då bolaget har stora kapitalbehov med förhållandevis höga räntekostnader samtidigt som avdragsunderlaget blir lägre till följd av lågt

skattemässigt resultat. För år 2021 beräknas 3,0 mnkr som ej avdragsgillt räntenetto. Räntenettet får sparas i upp till 6 år och kan nyttjas om det ryms inom avdragsutrymmet kommande år. Mark Kraftvärme redovisar ett skattemässigt överskott och ger moderbolaget ett koncernbidrag motsvarande moderbolagets skattemässiga underskott. MKVAB gör sedan överavskrivningar motsvarande det överskott som bolaget har kvar efter lämnat koncernbidrag. Marks Fastighets AB redovisar såväl ett bokföringsmässigt som skattemässigt underskott.

**Avseende justeringen i Marks Bostads AB:s skattemässiga resultat så är bakgrunden att i K3-regelverket regleras bland annat hur underhållsutgifter ska redovisas i bolagets årsredovisning. Jämfört med tidigare principer redovisas en större del av dessa utgifter som investering vilket innebär att resultateffekten fördelas över en period som är lika med avskrivningstiden. Skattelagstiftningen är däremot mer lik tidigare regelverk vilket innebär att merparten av underhållsåtgärder klassificeras som en avdragsgill kostnad det år som underhållet utförs. Det uppstår därmed en skillnad mellan redovisat resultat och skattemässigt resultat där det skattemässiga till en början är lägre. Sett över hela avskrivningstiden blir resultaten desamma. Tillämpningen av det nya regelverket är tvingande och inget som bolaget kan besluta om. Effekten av ovan nämnda skillnad mellan redovisat resultat och det skattemässiga blir extra stor eftersom bostadsbolaget har genomfört stora underhållsarbeten på fastigheten "Snickaren". Bolaget får därigenom stora skattemässiga underskott trots att man har positiva resultat enligt resultaträkningen.*

Resultatsammandrag per bolag

Belopp i mnkr	Utfall jan-april 2020	Utfall jan-april 2021	Prognos 2021	Budget 2021 enl. styrelsen	Fördäring prognos mot budget 2021
Spinnerskan i Mark AB					
Resultat efter finansiella poster	-0,3	-0,3	0,2	-0,2	0,4
Bokslutsdispositioner			0,2	0,6	-0,4
Skatt					
Årets/periodens resultat	-0,3	-0,3	0,4	0,4	0,0
Marks Bostads AB					
Resultat efter finansiella poster	8,1	5,5	12,0	11,8	0,2
Bokslutsdispositioner					
Skatt			-3,1	-3,4	0,3
Årets/periodens resultat	8,1	5,5	8,9	8,4	0,5
Mark Kraftvärme AB					
Resultat efter finansiella poster	3,7	7,7	6,2	5,7	0,5
Bokslutsdispositioner			-6,2	-5,7	-0,5
Skatt					
Årets/periodens resultat	3,7	7,7	0,0	0,0	0,0
Marks Fastighets AB					
Resultat efter finansiella poster	0,0	0,0	-0,4	-0,4	0,0
Bokslutsdispositioner					
Skatt			0,1	0,1	0,0
Årets/periodens resultat	0,0	0,0	-0,3	-0,3	0,0
Koncernposter					
Resultat efter finansiella poster	-0,8	-0,8	-3,3	-3,3	0,0
Bokslutsdispositioner			6,0	5,1	0,9
Skatt	0,1	0,1	-1,0	-0,8	-0,2
Årets/periodens resultat	-0,7	-0,7	1,7	1,0	0,7
Totalt koncernen	10,8	12,2	10,7	9,5	1,2

Koncernposter prognos 2021 avser:

- Avskrivningar på skillnad mellan marknadsvärde och bokfört värde på fastighetsbeståndet i Marks Bostads AB. Värderingen gjordes i samband med att Spinnerskan köpte aktierna i bolaget av kommunen. Köpeskillingen var eget kapital plus detta övervärde. Övervärdet skrivs av på 31 år. Nettoeffekten efter skatt blir -2,0 mnkr.
- Elimineringen (nollställning) av bokslutsdispositioner (koncernbidrag och överavskrivningar i Mark Kraftvärme AB) ger en nettoeffekt efter skatt på +4,7 mnkr.
- Eliminering av den koncerninterna utdelningen som hos mottagaren Spinnerskan i Mark AB redovisas via resultaträkningen. Elimineringen ger effekten -1,0 mnkr på resultatet.

Koncernsammandrag

Belopp i tkr	Utfall jan-april 2020	Utfall jan-april 2021	Utfall 2020	Prognos 2021	Budget 2021 enl. styrelsen	Förändr prognos 2021 - budget 2021
Rörelsens intäkter						
Intäkter	121 519	129 836	352 687	362 144	358 969	3 175
Bruttoresultat	121 519	129 836	352 687	362 144	358 969	3 175
Rörelsens kostnader						
Övriga kostnader	-80 386	-87 977	-232 783	-252 165	-247 534	-4 631
Avskrivningar	-22 074	-22 250	-68 272	-71 167	-71 082	-85
Rörelseresultat	19 059	19 609	51 632	38 812	40 353	-1 541
Resultat från finansiella poster						
Finansiella intäkter	129	90	269	261	256	5
Finansiella kostnader	-8 465	-7 448	-25 294	-24 378	-27 038	2 660
<i>Summa resultat från finansiella poster</i>	<i>-8 336</i>	<i>-7 358</i>	<i>-25 025</i>	<i>-24 117</i>	<i>-26 782</i>	<i>2 665</i>
Resultat efter finansiella poster	10 723	12 251	26 607	14 695	13 571	1 124
Skatt	78	78	-6 198	-4 028	-4 137	109
Periodens/Årets resultat	10 801	12 329	20 409	10 667	9 434	1 233

Belopp i tkr	Utfall jan-april 2020	Utfall jan-april 2021	Utfall 2020	Prognos 2021	Budget 2021 enl. styrelsen	Förändr prognos 2021 - budget 2021
Investeringar och upplåningsbehov						
Investeringar	19 932	46 822	121 009	253 180	245 600	7 580
Nyupplåning	182	0	99 682	129 500	129 500	0
Lån räntebindning						
Räntebindning inom 1 år	372 004	771 504	681 504	836 004	836 004	0
Ny räntebindning om 1-5 år	617 000	317 000	407 000	332 000	332 000	0
Ny räntebindning efter 5 år	400 000	400 000	400 000	450 000	450 000	0
Summa	1 389 004	1 488 504	1 488 504	1 618 004	1 618 004	0

Redovisning per bolag

Spinnerskan i Mark AB

Uppföljning av uppdrag

Huvudverksamhet / Uppdraget uppfyllt	Helt	I hög grad	Delvis	I låg grad	Inte alls
Spinnerskan ska samordna verksamheterna i de kommunala bolagen och verka för koncernnytta för hela kommunen genom att tillsammans med kommunen söka lösningar som tillgodoser kommunens samlade intressen	X				

Under året har avtal för vidarefakturerings av kostnader inom Spinnerskankoncernen upprättats. Det har gjorts en uppdatering av de fakturerade beloppen, vilket har inneburit en höjning av kostnaderna för dotterbolagen. Prisnivåerna har diskuterats inom koncernen.

Det har förts diskussioner om framtiden för Marks Fastighets AB vad gäller kostnadseffektiviseringar, ett förslag gällde blockhyra av Rydalsfastigheten till Teknik- och serviceförvaltningen. Förslaget skickades på remiss och behandlades vid styrelsemöte i Spinnerskan, men beslutet blev att inte genomföra blockhyra av Rydalsfastigheten. Emellertid kvarstår frågan om hur Marks Fastighets AB ska organiseras samt hur resultatnivån ska kunna förbättras.

Bedömningen är att Spinnerskans uppdrag är helt uppfyllt.

Viktiga och intressanta händelser

I februari lämnade Mats Lilienberg Marks kommunkoncerns organisation och därmed också uppdraget som verkställande direktör för Spinnerskan i Mark AB. Styrelsen har beslutat utse tf kommundirektör Karin Hydén till tf verkställande direktör för Spinnerskan i Mark AB.

Styrelsen har i samband med byte av verkställande direktör haft två extra styrelsemöten, därefter ett ordinarie styrelsemöte i mars. Vid mötet i mars behandlades årsredovisningar för 2020 gällande både koncernen och dotterbolagen samt fastställda budgetar för 2021. I samband med beslut om årsredovisningar fastställdes de belopp som dotterbolagen ska lämna till Spinnerskan i Mark AB. Utdelning lämnas från och med 2021 av samtliga dotterbolag.

Ekonomi

Belopp i tkr	Utfall jan-april 2020	Utfall jan-april 2021	Utfall 2020	Prognos 2021	Budget 2021 enl. styrelsen	Förändr prognos 2021 - budget 2021
Rörelsens intäkter						
Nettoomsättning	934	1 330	2 802	4 035	2 876	1 159
Aktiverat arbete för egen räkning						
Övriga rörelseintäkter						
Bruttoresultat	934	1 330	2 802	4 035	2 876	1 159
Rörelsens kostnader						
Råvaror och förnödenheter						0
Driftskostnader						0
Underhållskostnader						0
Fastighetsskatt						0
Övriga externa kostnader	-905	-1 387	-2 725	-4 170	-3 392	-778
Personalkostnader	-25	-24	-80	-103	-103	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar						0
Övriga rörelsekostnader						0
Rörelseresultat	4	-81	-3	-238	-619	381
Resultat från finansiella poster						
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter			453	1 009	1 009	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-330	-220	-809	-594	-632	38
<i>Summa resultat från finansiella poster</i>	<i>-330</i>	<i>-220</i>	<i>-356</i>	<i>415</i>	<i>377</i>	<i>38</i>
Resultat efter finansiella poster	-326	-301	-359	177	-242	419
Bokslutsdispositioner						
Övriga bokslutsdispositioner			3	238	619	-381
<i>Summa resultat från bokslutsdispositioner</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>3</i>	<i>238</i>	<i>619</i>	<i>-381</i>
Resultat före skatt	-326	-301	-356	415	377	38
Skatt	0	0	0	0	0	0
Årets resultat	-326	-301	-356	415	377	38

Belopp i tkr	Utfall jan-april 2020	Utfall jan-april 2021	Utfall 2020	Prognos 2021	Budget 2021 enl. styrelsen	Förändr prognos 2021 - budget 2021
Soliditet						
Utfall	20,4%	20,3%	20,4%	20,5%	20,5%	0
Krav						
Lån räntebindning						
Räntebindning inom 1 år	102 000	102 000	102 000	102 000	102 000	0
Ny räntebindning om 1-5 år	102 000	102 000	102 000	102 000	102 000	0
Ny räntebindning efter 5 år						0
Summa	204 000	204 000	204 000	204 000	204 000	0

Analys av resultaträkning och nyckeltal

Resultatet för årets fyra första månader är i linje med föregående år, men det finns vissa skillnader. Omsättningen är högre, eftersom prisnivån på administrativa tjänster från Marks kommun har höjts. Däremot är de finansiella kostnaderna lägre, vilket har sin förklaring i att räntenivån för lånen hos Kommuninvest är lägre än räntekostnaden för det interna lånet från Marks kommun föregående år.

Prognosen visar ett positivt resultat, vilket beror på beslutad utdelning från samtliga dotterbolag på sammanlagt 1 009 tkr. Samtidigt har upprättade avtal, som bland annat styr kostnadsfördelningen inom koncernen, medfört att tidigare budgeterade utredningskostnader på 500 tkr har justerats ner. Prognosen för soliditeten följer budget.

Under perioden har en första omsättning av lånet genomförts. Vid omsättningen, som var på 102 mnkr och motsvarar hälften av upplånat belopp, erbjöds Spinnerskan en rabatt med två räntepunkter om lånets förfalldatum överensstämde med angivet datum för omsättning av lån inom Kommuninvest. Spinnerskan valde att teckna lånet med förfalldatum som gav rabatt, vilket innebär en besparing för Spinnerskan med totalt 41 tkr. Emellertid innebär valt förfalldatum en liten avvikelse mot bestämmelse i bolagets finansiella riktlinjer där det anges att högst 50 procent av den totala lånevolymen får förfalla på en 12-månadersperiod. Det valda förfalldatumet innebär att 50 procent av lånevolymen förfaller inom cirka 11 månader. Frågan har diskuterats med kommunkoncernens finansiella rådgivare som anser att avvikelsen är att betrakta som marginell. För Marks kommunkoncern som helhet uppfylls bestämmelsen om lånevolym enligt finanspolicyen.

Marks Bostads AB

Uppföljning av uppdrag

Huvudverksamhet / Uppdraget uppfyllt	Helt	I hög grad	Delvis	I låg grad	Inte alls
Bostadsförsörjning	X				

Bostadsförsörjning

Marks Bostads AB har utifrån kontinuerlig utveckling av befintligt bostadsbestånd goda förutsättningar att uppfylla uppdraget att svara för en god bostadsförsörjning i kommunen. Bolaget möjliggör boenden för alla grupper i samhället, bland annat genom samarbete med kommunen och arbetar till exempel aktivt med förtursärenden för särskilt behövande utifrån vissa kriterier och tillhandahåller såväl trygghetsboenden som särskilda boenden.

Genom renovering och uppdatering av äldre bostadsområden tillskapas ständigt nya goda boendemiljöer för ökad trivsel och trygghet med hög tillgänglighet och förbättrad energiprestanda. Ett arbete med fördjupad underhållsplanering skapar förutsättningar för fortsatt utveckling av bolagets fastighetsbestånd.

Vad gäller nybyggnation tillskapas 80 lägenheter under 2021-2022, varav ytterligare 40 stycken på Ängahagen i Skene. I Sätilla 4:3 produceras 34 nya lägenheter med inflyttning i slutet av året. Byggnation av 6 nya lägenheter i Fotskäl är uppstartad samt att projektering för utvecklingen av Kv. Kinnaström pågår. Upphandling och byggstart planeras under 2021. Bolaget jobbar också vidare för att i närtid skapa förutsättningar för byggnation i såväl Horred, Hyssna som Hajom och Öxabäck. I samband med planering och upphandlingar av byggprojekt beaktas långsiktiga och hållbara metoder i processerna för en god byggnation.

I och med dessa nybyggnadsprojekt är nu takten på bostadsbyggande hög och möjligheterna att möta nuvarande söktryck på boenden i kommunen samt framtida befolkningstillväxt är goda. Bedömningen är att uppdraget går från att uppfyllas i hög grad till att uppfyllas helt.

Viktiga och intressanta händelser

Marks Bostads AB har fortsatt fokus på att hantera uppkommen pandemi. Åtgärder för att minimera smittspridning pågår samtidigt som bolaget strävar efter att upprätthålla en hög servicegrad.

Trygghetsfrågor är fortsatt viktiga frågor att jobba vidare med. Samarbetet med kommunens trygghetssamordnare och polisen fortgår och arbetet med bildandet av ett forum för Effektiv Samordning för Trygghet, EST, i syfte att jobba med trygga offentliga miljöer inom kommunen och bolagets bostadsområden pågår.

Kommunen, polisen och bostadsbolaget har tecknat ett medborgarlöfte, denna gång med inriktning att tillsammans bekämpa narkotika och droger.

80 lägenheter är under produktion, varav 20 har färdigställts under perioden.

Hyressättningen för 2021 skedde 1 januari med en ökning om 0,95 procent i enlighet med förhandling med hyresgästföreningen.

Arbetet med att utveckla en varumärkesplattform på en värdebaserad grund

fortskrider utifrån visionen "Vi skapar trygga och trivsamma bostäder för alla".

Arbete med att implementera Agenda 2030 i den dagliga verksamheten fortskrider och bolaget deltar bland annat aktivt i kommunens klimatarbete och allmännyttans klimatinitiativ.

Personal

Korttidsfrånvaron har ökat den senaste 12 månaders perioden beroende på pandemin men bolagets uppfattning är ändå att man varit relativt förskonat från virusets framfart bland medarbetarna. Långtidsfrånvaro noteras av andra orsaker än direkt arbetsrelaterade.

Ekonomi

Belopp i tkr	Utfall jan-april 2020	Utfall jan-april 2021	Utfall 2020	Prognos 2021	Budget 2021 enl. styrelsen	Förändr prognos 2021 - budget 2021
Rörelsens intäkter						
Nettoomsättning	88 795	91 534	267 936	275 057	275 057	0
Aktiverat arbete för egen räkning						0
Övriga rörelseintäkter	1 510	1 080	5 131	3 500	4 345	-845
Bruttoresultat	90 305	92 614	273 067	278 557	279 402	-845
Rörelsens kostnader						
Råvaror och förnödenheter						
Driftskostnader	-34 151	-39 687	-95 078	-99 620	-98 830	-790
Underhållskostnader	-14 686	-13 664	-50 450	-46 000	-44 200	-1 800
Fastighetsskatt	-1 703	-1 935	-5 090	-5 800	-5 800	0
Övriga externa kostnader	-1 235	-1 312	-4 214	-4 500	-5 042	542
Personalkostnader	-11 011	-10 949	-35 455	-45 940	-46 877	937
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-13 306	-13 928	-42 337	-46 195	-46 110	-85
Övriga rörelsekostnader	0	0		0		
Rörelseresultat	14 213	11 139	40 443	30 502	32 543	-2 041
Resultat från finansiella poster						
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14	17	41	50	50	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-6 059	-5 617	-18 055	-18 566	-20 762	2 196
<i>Summa resultat från finansiella poster</i>	<i>-6 045</i>	<i>-5 600</i>	<i>-18 014</i>	<i>-18 516</i>	<i>-20 712</i>	<i>2 196</i>
Resultat efter finansiella poster	8 168	5 539	22 429	11 986	11 831	155
Bokslutsdispositioner						
Övriga bokslutsdispositioner						
<i>Summa resultat från bokslutsdispositioner</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Resultat före skatt	8 168	5 539	22 429	11 986	11 831	155
Skatt	0	0	-4 936	-3 110	-3 410	300
Årets resultat	8 168	5 539	17 493	8 876	8 421	455

Belopp i tkr	Utfall jan-april 2020	Utfall jan-april 2021	Utfall 2020	Prognos 2021	Budget 2021 enl. styrelsen	Förändr prognos 2021 - budget 2021
Direktavkastning på totalt kapital						
Årets			4,7%	4,2%	4,2%	0,0%
4-års snitt			4,8%	4,6%	4,6%	0,0%
Krav			4,0%	4,0%	4,0%	0,0%
Soliditet						
Utfall	19,3%	19,2%	19,3%	18,0%	18,0%	0,0%
Krav	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	0,0%
Investeringar och upplåningsbehov						
Årets investeringar	19 932	46 493	104 107	237 680	237 680	0
Nyupplåning	0	0	80 000	130 000	130 000	0
Lån räntebindning						
Räntebindning inom 1 år	167 000	457 000	457 000	597 000	597 000	0
Ny räntebindning om 1-5 år	350 000	140 000	140 000	80 000	80 000	0
Ny räntebindning efter 5 år	400 000	400 000	400 000	450 000	450 000	0
Summa	917 000	997 000	997 000	1 127 000	1 127 000	0
Genomsnittlig räntebindningstid	4,92 år	3,75 år	3,94 år	3,5 år	3,5 år	
Genomsnittlig räntenivå	1,65%	1,38%	1,38%		0,95%	

Analys av periodutfall

Resultatet för perioden uppgår efter finansiella poster till 5,5 mnkr vilket är betydligt lägre än föregående år (8,2). Främsta anledningen till det sämre resultatet är högre driftkostnader som för perioden varit drygt 5,0 mnkr högre än föregående år.

Analys av helårsprognos

Prognosen visar ett resultat på 12,0 mnkr vilket är i nivå med budget. Störst avvikelse mot budget står räntekostnaderna för som prognostiseras bli 2,2 mnkr lägre. Detta medger utökade satsningar på underhåll med 1,8 mnkr.

Jämfört med utfallet 2020 visar prognosen en resultatminskning med 10,4 mnkr. Främsta orsakerna till det försämrade resultatet är högre drift- och personalkostnader tillsammans med högre avskrivningar.

Analys av investeringar och upplåningsbehov

Planerade investeringar för byggnation prognostiseras till knappt 238 mnkr. Investeringarna består till största delen av aktiveringar vid nybyggnationerna på Ängahagen i Skene och Backsippevägen i Sätilla samt sista etappen av ombyggnationen på Snickaregatan i Kinna.

Upplåningsbehovet uppgår under året till 130 mnkr.

Analys av nyckeltal

Prognosen för nyckeltalen förväntas överensstämma med budget.

Mark Kraftvärme AB

Uppföljning av uppdrag

Huvudverksamhet / Uppdraget uppfyllt	Helt	I hög grad	Delvis	I låg grad	Inte alls
Produktion och försäljning av värme och ånga	X				
Produktion och försäljning av el	X				
Förvaltning och utveckling av stadsnät för fiberkommunikation	X				

Produktion och försäljning av värme och ånga

Fjärrvärme- och ångproduktionen hamnar på 50,9 GWh mot budgeterat 46,1 GWh. Bedömningen är att uppdraget är helt uppfyllt.

Produktion och försäljning av el

Elproduktion hamnar på 5,7 GWh mot budgeterat 5,9 GWh. Bedömningen är att uppdraget går från att vara uppfyllt i hög grad till att vara helt uppfyllt.

Förvaltning och utveckling av stadsnät för fiberkommunikation

Utbyggnaden av fiber i Kinna, Örby, Skene, Horred, Rydal, Örby Krok och Haby är i stort sett färdig. Arbetet fortsätter med utbyggnad i de områden där bolaget fått stöd från PTS (Post- och telestyrelsen) i områden med så kallade "vita fläckar". Hittills har bolaget fått den här typen av stöd för utbyggnad i anslutning till Berghem, Skene skog och Öxabäck.

De flesta lägenheterna i Marks Bostads AB:s fastigheter än nu anslutna till stadsnätet. I de mindre orterna kommer anslutning att pågå de närmaste åren

Arbete med att möjliggöra fler och nya tjänster inom välfärdsområdet pågår ihop med bolagets tjänsteleverantörer och nya tjänster kommer att införas innan sommaren.

Bolagets uthyrning av svartfiber (uthyrning av fiber utan aktiv utrustning) fortsätter att öka och beräknas öka framöver.

Bolaget arbetar utifrån det tjänstebaserade driftsavtalet med Marks kommun avseende driften av kommunens förvaltningsnät.

Bedömningen är att uppdraget är helt uppfyllt.

Viktiga och intressanta händelser

Bolaget har behållit Covidrestriktioner vad gäller distansarbeten och till följd av detta enbart haft enstaka sjukdomsfall som inte påverkat produktion eller drift vare sig på fjärrvärme eller stadsnät. Fjärrvärmemetaxorna är oförändrade från föregående år med tanke på pandemin och dess ekonomiska påverkan för bolagets kunder.

I och med det nya ägardirektivet från 2020 har bolaget inlett arbete med uppställande av framtida solcellsanläggningar för Marks Bostads AB.

Bolaget har tagit fram en ny hemsida med tillhörande "mina sidor" som väntas vara färdig vid halvårsskiftet. Detta som ett led i att modernisera bolaget och dess tjänster till kunderna.

Post- och telestyrelsens årliga rapport om bredbandsutbyggnaden angående Marks kommuns fibertäckning gav ytterligare ökat resultat från tidigare år. Fiberutbyggnaden inom tätort är numera 94,56 procent vad gäller hushålls närhet till fiber samt 92,08 procent vad gäller hushåll inom tätort och glesbygd.

Omändring av fjärrvärme och fiber planeras i samråd med Marks kommun i samband med rivningar vid området runt Lyckeskolan.

Söderberg & Partners är upphandlad av kommunkoncernen och blir bolagets nya finansiella rådgivare.

Personal

Under perioden har en person slutat i och med pensionsavgång. Två har tillsvidareanställts och en har visstidsanställts.

Ekonomi

Belopp i tkr	Utfall jan-april 2020	Utfall jan-april 2021	Utfall 2020	Prognos 2021	Budget 2021 enl. styrelsen	Förändr prognos 2021 - budget 2021
Rörelsens intäkter						
Nettoomsättning	39 476	45 647	99 477	103 004	100 147	2 857
Aktiverat arbete för egen räkning	272	162	710	600	600	0
Övriga rörelseintäkter	571	575	1 565	1 655	1 655	0
Bruttoresultat	40 319	46 384	101 752	105 259	102 402	2 857
Rörelsens kostnader						
Råvaror och förnödenheter	-14 015	-15 544	-28 100	-29 000	-28 900	-100
Driftskostnader	-5 534	-5 643	-14 384	-17 824	-15 191	-2 633
Underhållskostnader	-1 126	-1 310	-4 303	-5 365	-5 315	-50
Fastighetsskatt	-16	-16	-48	-50	-50	0
Övriga externa kostnader	-397	-370	-901	-725	-775	50
Personalkostnader	-5 570	-6 724	-16 782	-18 500	-18 500	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-7 938	-7 459	-23 512	-22 377	-22 377	0
Övriga rörelsekostnader	0	0	0	0	0	0
Rörelseresultat	5 723	9 318	13 722	11 418	11 294	124
Resultat från finansiella poster						
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	4	8	5	0	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	-2 057	-1 597	-6 369	-5 180	-5 600	420
<i>Summa resultat från finansiella poster</i>	<i>-2 053</i>	<i>-1 593</i>	<i>-6 361</i>	<i>-5 175</i>	<i>-5 600</i>	<i>425</i>
Resultat efter finansiella poster	3 670	7 725	7 361	6 243	5 694	549
Bokslutsdispositioner						
Överavskrivningar			-7 372	-6 020	-5 090	-930
Övriga bokslutsdispositioner			-3	-238	-619	381
<i>Summa resultat från bokslutsdispositioner</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-7 375</i>	<i>-6 258</i>	<i>-5 709</i>	<i>-549</i>
Resultat före skatt	3 670	7 725	-14	-15	-15	0
Skatt	0	0	0	0	0	0
Årets resultat	3 670	7 725	-14	-15	-15	0

Belopp i tkr	Utfall jan-april 2020	Utfall jan-april 2021	Utfall 2020	Prognos 2021	Budget 2021 enl. styrelsen	Förändr prognos 2021 - budget 2021
Avkastning på eget kapital						
Årets			11,3%	9,6%	8,8%	0,8%
4-års snitt			2,6%	12,4%	12,2%	0,2%
Krav			3,0%	3,0%	3,0%	0,0%
Soliditet						
Utfall	28,8%	30,2%	29,4%	30,1%	30,3%	-0,2%
Krav	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	0,0%
Investeringar och upplåningsbehov						
Årets investeringar	0	0	15 212	14 602	14 602	0
Nyupplåning	0	0	20 000	0	0	0
Lån räntebindning						
Räntebindning inom 1 år	95 000	205 000	115 000	130 000	130 000	0
Ny räntebindning om 1-5 år	165 000	75 000	165 000	150 000	150 000	0
Ny räntebindning efter 5 år	0	0	0	0	0	0
Summa	260 000	280 000	280 000	280 000	280 000	0
Genomsnittlig räntebindningstid	1,0 år	1,1 år	1,28 år	1,8 år	1,8 år	
Genomsnittlig räntenivå	1,89%	1,23%	1,22%	1,35%	1,50%	

Särredovisning stadsnät

Belopp i tkr	Utfall jan-april 2020	Utfall jan-april 2021	Utfall 2020	Prognos 2021	Budget 2021 enl. styrelsen	Förändr prognos 2021 - budget 2021
Intäkter	9 734	9 783	29 911	28 465	27 915	550
Kostnader	-7 280	-7 876	-21 825	-23 106	-22 926	-180
Rörelseresultat	2 454	1 907	8 086	5 359	4 989	370
Finansiella poster	-799	-583	-2 245	-1 750	-1 950	200
Resultat efter finansiella poster	1 655	1 324	5 841	3 609	3 039	570
Årets investeringar						
Investeringar	0	0	12 337	11 099	11 099	0

Analys av periodens resultat

Resultatet för hela bolaget efter första tertiet hamnar på ett plusresultat om 7,7 mnkr, vilket är 1,7 mnkr högre än beräknad budget för perioden. Fjärrvärmeverksamhetens resultat är 1,3 mnkr högre än budget och detta beror till stor del på betydligt högre fjärrvärmeintäkter till följd av en kall inledning på året jämfört med ett normalår. Stadsnätsverksamhetens resultat är 0,4 mnkr högre än budget och beror till större delen på ökade tjänsteleverantörsintäkter.

Analys av helårsprognos

Den nya årsprognosen för bolaget pekar på ett högre resultat jämfört med budget om 0,5 mnkr vilket till större delen beror på högre intäkter från fjärrvärmeförsäljning.

Analys av investeringar

Totala investeringar för 2021 beräknas uppgå till 14,6 mnkr varav investeringarna i bredbandsverksamheten beräknas till 11 mnkr.

Marks Fastighets AB

Uppföljning av uppdrag

Huvudverksamhet / Uppdraget uppfyllt	Helt	I hög grad	Delvis	I låg grad	Inte alls
Lokalförsörjning för industri och serviceföretag	X				

Lokalförsörjning för industri och serviceföretag

I Rydalsfastigheten har något avtal avslutats samtidigt som nya avtal har tecknats. Totalt har Rydalsfastigheten för närvarande 23 hyresavtal. Därutöver tillkommer tillfälliga korttidsuthyrningar.

När det gäller fastigheten Assberg 1:82 har ambitionen tidigare varit att fastigheten ska säljas men under 2021 har styrelsen beslutat att Vd inte längre har i uppdrag att sälja fastigheten.

Under 2021 har investering i en ny ventilationsanläggning i området som benämns Rensen blivit genomförd. Det har gjorts en omläggning av taket över del som benämns Kardrummet, vilket enligt K3-regelverket redovisas som en investering. Det är för Rydalsfastigheten också aktuellt med en investering i ett nytt styr- och värmeregleringssystem samt en anläggning för källsortering.

Fastighetsförvaltaren har presenterat ett förslag på underhållsplan, vilken har fastställts av styrelsen.

Bedömningen är att uppdraget är helt uppfyllt.

Viktiga och intressanta händelser

Inriktningen för Rydalsfastigheten har diskuterats inom bolaget. Det konstateras att verksamheten vilar på tre ben; Museet, uthyrning till företag och organisationer samt konferenslokalerna. För att ge tydlighet till denna bredd har styrelsen beslutat att i fortsättningen använda namnet "Rydals Företagscenter" som samlande namn. Det har också genomförts ett arbete för att förbättra bolagets hemsida när det gäller information och marknadsföring av Rydalsfastigheten.

Frågan om sanering av den konstaterade oljeföroreningen på bolagets fastighet Rydal 2:11 är fortsatt aktuell. Det har gjorts provtagningar som hittills har resulterat i beslut från Naturvårdsverket via Länsstyrelsen om bidrag till fortsatta utredningar under 2020 samt också under 2021. En huvudstudie har därefter startat under 2020, en slutlig rapport förväntas vara klar i maj 2021.

I februari lämnade Mats Lilienberg Marks kommunkoncerns organisation och därmed också uppdraget som Vd för Marks Fastighets AB. Under tiden som bolaget söker en ny ordinarie Vd har ordförande Tommy Västerteg utsetts till tf verkställande direktör för Marks Fastighets AB.

Ekonomi

Belopp i tkr	Utfall jan-april 2020	Utfall jan-april 2021	Utfall 2020	Prognos 2021	Budget 2021 enl. styrelsen	Förändr prognos 2021 - budget 2021
Rörelsens intäkter						
Nettoomsättning	1 217	1 369	3 786	3 872	3 867	5
Aktiverat arbete för egen räkning						0
Övriga rörelseintäkter	1		36	1	2	-1
Bruttoresultat	1 218	1 369	3 822	3 873	3 869	4
Rörelsens kostnader						
Råvaror och förnödenheter	-313	-355	-596	-650	-650	0
Driftskostnader	-323	-310	-992	-984	-984	0
Underhållskostnader	-54	-66	-666	-868	-859	-9
Fastighetsskatt	-19	-19	-57	-57	-57	0
Övriga externa kostnader	-232	-224	-663	-729	-729	0
Personalkostnader	-42	-55	-113	-128	-128	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-245	-278	-765	-841	-841	0
Övriga rörelsekostnader						
Rörelseresultat	-10	62	-30	-384	-379	-5
Resultat från finansiella poster						
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	0	0	0	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-19	-13	-61	-38	-44	6
<i>Summa resultat från finansiella poster</i>	<i>-19</i>	<i>-13</i>	<i>-61</i>	<i>-38</i>	<i>-44</i>	<i>6</i>
Resultat efter finansiella poster	-29	49	-91	-422	-423	1
Bokslutsdispositioner						
Överavskrivningar						
Övriga bokslutsdispositioner						
<i>Summa resultat från bokslutsdispositioner</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Resultat före skatt	-29	49	-91	-422	-423	1
Skatt	0	0	22	87	87	0
Årets resultat	-29	49	-69	-335	-336	1

Belopp i tkr	Utfall jan-april 2020	Utfall jan-april 2021	Utfall 2020	Prognos 2021	Budget 2021 enl. styrelsen	Förändr prognos 2021 - budget 2021
Direktavkastning på totalt kapital						
Årets			-0,5%	-2,3%		
4-års snitt			10,3%	-1,3%		
Krav						
Soliditet						
Utfall	65,0%	67,4%	68,8%	70,2%	70,4%	-0,2%
Krav						
Investeringar och upplåningsbehov						
Årets investeringar	0	329	1 690	898	700	198
Nyupplåning	0	0	-500	-500	-500	0
Lån räntebindning						
Räntebindning inom 1 år	8 004	7 504	7 504	7 004	7 004	0
Ny räntebindning om 1-5 år						0
Ny räntebindning efter 5 år						0
Summa	8 004	7 504	7 504	7 004	7 004	0
Genomsnittlig räntebindningstid	0,25 år	0,25 år	0,25 år	0,25 år	0,25 år	
Genomsnittlig räntenivå	0,40%	0,11%		0,12%	0,05%	

Analys av resultaträkning och nyckeltal

Resultatet per april är bättre än budget, vilket förklaras av lägre underhållskostnader.

Prognosen följer budget. En ny underhållsplan har beslutats som delvis skiljer sig från budgeterade belopp men sammantaget beräknas underhållskostnaderna i huvudsak följa budget.

Eftersom prognosen följer budget blir det ingen eller marginell budgetavvikelse för nyckeltalen.