

Rapport till kommunstyrelsen 2017-09-13

Härmed lämnas en rapport för Kvarnfallet Mölndal AB, nedan kallad Kvarnfallet.

Aktuellt

Kommuninvest

I januari i år blev Mölndals stad medlem i Kommuninvest. Kommuninvest håller lägre marginaler och betalar i dagsläget ut negativa räntor till låntagaren, vilket affärsbankerna inte gör. För Kvarnfallets del innebär detta en gynnsam möjlighet, eftersom räntekostnad är den största kostnadsposten i bolaget.

Utdelning

På bolagsstämman i april 2017 godkändes Kvarnfallets förslag till vinstdisposition, där en utdelning om 2,3 mnkr lämnas till sin ägare Mölndals stad. Föreslagen utdelning har sitt ursprung i det koncernbidrag som Mölndalsbostäder AB lämnat till Kvarnfallet under 2016. Utdelningen, som följer lagen för allmännyttiga bostadsbolag, ska användas i staden till bostadssociala ändamål.

Mölndals innerstad

Kvarnfallet köpte under 2012 och 2013 två kvarter i Mölndals innerstad. Förvärven gjordes i form av fyra aktiebolag och ett kommanditbolag. Ett kvarter såldes under 2015 till Mölndals Galleria Fastighets AB. Tre av aktiebolagen har i samband med den förändringen blivit vilande. Kvarvarande fastigheter Kungsfisken 4 och 5 ägs fortfarande, den ena via ett aktiebolag (Mölndal Centrum Byggnads Fastighets AB) och den andra via ett kommanditbolag (Mölndal Centrum Fiskarna KB). Dessa fastigheter planeras bli sålda i samband med en senare etapp i centrumutvecklingen. Ett samarbetsavtal har tecknats per den 2 februari 2016 mellan Mölndals stad och NCC, där hantering av dessa fastigheter ingår.

Resultat för per 2017-06-30

Kvarnfallets resultat efter finansiella poster för första halvåret har förbättrats jämfört med föregående år och uppgår till -12,5 mnkr. Resultatförbättringen om 1,4 mnkr förklaras dels av lägre räntekostnader, dels att resultat från andelar i dotterbolag är högre i år jämfört med föregående år.

Kvarnfallet erhöll ett aktieägartillskott under hösten om 300 mnkr genom att delar av lånet till Mölndals stad omvandlades, vilket var ett välkommet tillskott. Detta då Kvarnfallet lidit stora förluster i samband med förnyelsen av Mölndals innerstad, vilket lett till att bolagets tidigare gedigna egna kapital näst intill förbrukats. Per

delåret har bolaget nu ett eget kapital på 314,9 mnkr (fg delår 12,4 mnkr) och en soliditet motsvarande 18,8%(fg delår 1%).

Redovisningen i Kvarnfallet präglas av ett fåtal stora poster; ränteintäkter och koncernbidrag från dotterbolag, räntekostnader för bolagets lån och avgift för borgen till Mölndals stad. Kvarnfallet är helt beroende av de större dotterbolagens förmåga att betala de förväntade koncernbidragen. Beroendet har under de senaste åren ökat till följd av en ökad utbetalning av koncernbidrag och den ytterligare upplåning som verkställts för att kunna förvärva fastigheterna i centrum. Även förändringar i ränteläge är starkt avgörande för vilket resultat som kan uppnås. För att utjämna och fördröja genomslaget av ränteförändringar har bolaget köpt derivat i form av ränteswappar.

I moderbolagets resultat för första halvåret så ingår följande erhållna koncernbidrag; Mölndals Energi AB 23 mnkr, Mölndalsbostäder 2,5 mnkr samt Mölndals Parkerings AB 0,8 mnkr. Samtidigt har man lämnat koncernbidrag första halvåret till Gunnebo Slott och Trädgårdar om 8,8 mnkr och 2,5 mnkr till Mölndala Fastighets AB.

Prognos för helår 2017

Prognosen för Kvarnfallet är starkt beroende av ränteläget men också av dotterbolagens resultat.

Mölndal Centrum Byggnads AB prognostiserar ett driftunderskott om 1,3 mnkr för 2017 och för att återställa det egna kapitalet kommer det att krävas ett koncernbidrag från moderbolaget med motsvarande belopp.

Mölndalsbostäders prognosisterar en förlust 2017 på grund av nedskrivningar. Om prognosen faller in så är budgeterat koncernbidraget om 5 mnkr från Mölndalsbostäder hotat.

Prognosen för Kvarnfallet utan koncernbidrag från Mölndalsbostäder uppgår till en förlust om 1,6 mnkr.

Riskexponering

Bolagets tillgångar (aktier i dotterbolag) har finansierats genom lån i bank. Fram till år 2009 upptogs dessa lån hos Mölndals stad. Genom förändrad lagstiftning, angående begränsad avdragsrätt för räntor inom intressegemenskap, kunde inte längre denna interna finansiering av koncernbolaget fortsätta. De banklån som ersatte lånen från staden har rörlig ränta och relativt kort kapitalbindning. Bolaget exponeras på detta sätt mot kapitalmarknaden såväl vad avser ränteförändringar som tillgång på kapital. För att minska exponeringen mot räntehöjningar startades en strategi med ränteswappar under år 2012. Styrelsen beslöt också anta en finanspolicy för bolaget som bland annat reglerar att styrelsen får regelbundna rapporter om bolagets finansiella ställning. Dessutom anlitas extern expertis för rådgivning och uppföljning av den finansiella hanteringen.

Den 1:a januari 2013 begränsades möjligheterna till avdrag för interna räntor ytterligare. I Mölndal gjordes då en smärre förändring av den "interna" lånebild. De lån som tidigare lämnades från Mölndals stad till koncernens dotterbolag omvandlades på så sätt att denna utlåning istället sker via moderbolaget.

Den 10 mars 2014 ändrade Skatteverket sitt förhållningssätt till kommunala bolags möjlighet att få avdrag för ränta inom en intressegemenskap. Kvarnfallet har efter ovanstående datum nekats avdrag för räntor betalda till staden.

Regeringen har lagt fram en prememoria om nya företagsskatter, som just nu är ute på remiss och föreslås träda ikraft den 1 juli 2018. Går förslaget igenom reduceras Kvarnfallets möjlighet till avdrag för räntekostnader kraftig, vilket i sin tur kommer att leda till en väsentligt högre skattekostnad för Kvarnfallet.

Ägardirektiv

Kommunfullmäktige antog den 23 mars 2016 nytt ägardirektiv för Kvarnfallet. I följande punkter relateras till de utökade direktiven:

Bidra till att kommunen utvecklas:

Kvarnfallet har genom sitt engagemang i såväl Centrumbolagen som MölnDala Fastighets AB starkt bidragit till den nu pågående förnyelsen av Mölndals innerstad. Mölndalsbostäder AB har också engagerats för att förbereda boenden till de flyktingar som staden tilldelats av Migrationsverket.

Koncernledning/samordning:

Stadsdirektören, tillika VD för Kvarnfallet, ordnar regelbundet samordnings/ styrningsträffar där såväl bolagsledningar som förvaltningsledningar träffas. Kvarnfallets VVD närvarar också, som en del av uppföljningsplikten, på dotterbolagens styrelsemöten och utgör en länk mellan moder- och dotterbolag.

Några av Kvarnfallets styrelsemöten per år hålls ute hos dotterbolagen i deras lokaler. I samband med detta får dotterbolagens VD en chans att berätta om sina verksamheter, mål och utmaningar. Detta gör att styrelsen i moderbolaget får en närmare inblick i sina döttrars verksamhet.

Kvarnfallet Mölndal AB anser sig följa ägardirektivet.

Mölndal den 31 augusti 2017



Håkan Ahlström
VD