

STYRELSEHANDLING nr 7

2017-10-24

Budget 2018

Beslut

Styrelsen föreslås att godkänna bolagets budget för 2018 enligt bilagt förslag.



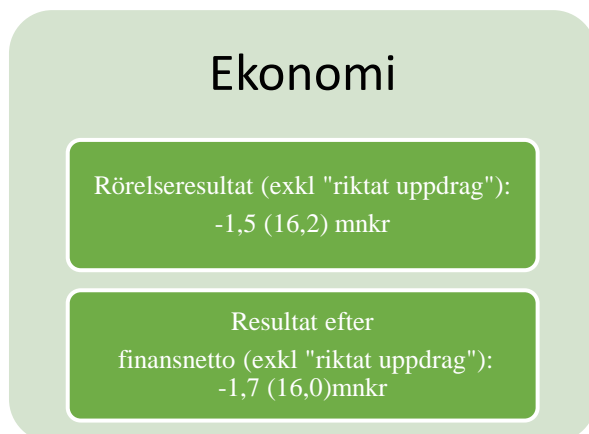
Budget 2018

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|---|
| Ekonomiperspektivet..... | 3 |
| Budget - Resulträkning..... | 3 |
| Budget - Balansräkning..... | 6 |
| Budget - Investeringar..... | 8 |

Ekonomiperspektivet



Budget - Resultaträkning

Budgeten för GöteborgsLokaler bygger på följande förutsättningar:

Verksamheten i budgeten avser bolagets löpande drift. Bolagets fastigheter har i denna budget en sammanlagd yta om 167 700 kvm. Antalet anställda vid budgetperiodens utgång bedöms uppgå till 62 personer.

GöteborgsLokaler har fått ett riktat uppdrag av Göteborgs Stad

Insatser för att rusta upp de lokala torgen ska genomföras. Göteborgslokaler har av Kommunfullmäktige utpekats som huvudansvarig för detta. 50 mnkr är avsatt för uppdraget och kommer finansieras via/genom tillskott från Stadshus AB-koncernen. Satsningen ska göra torgen mer funktionella och attraktiva. Åtgärderna för denna satsning budgeteras till 50 mnkr och fördelade att -32 mnkr ingår i prognos 2017 och -18 mnkr i resultatet för budget 2018 som jämförelsestörande post. Vi har antagit att compensation sker för den del som bolaget gör negativt resultat, därmed blir det egna kapitalet lika med 2016 år utgång för både 2017 och 2018. Nyckeltalen för resultaträkningen visar aktuell budget/prognos medan nyckeltal för balansräkning antas att det egna kapitalet inte försämrats med tanke torguppdraget.

Målbild ekonomi är kompletterad med siffror exklusive "riktat uppdrag" för att få en bättre jämförelse.

Rörelseresultatet budgeteras till -1,5 mnkr, exklusive "riktat uppdrag" uppgår resultatet till 16,2 mnkr (föregående prognos 15,6) och resultat efter finansnetto budgeteras till -1,7 mnkr, exklusive "riktat uppdrag" uppgår resultatet till 16,0 mnkr (föregående prognos 15,3). Exklusive torgsatsningen ligger budget 2018 i nivå med föregående års senaste prognos.

Resultatrapport "GöteborgsLokaler"

Budget 2018

| Resultatrapport | Budget | Prognos aug | Avvik | Utfall |
|---------------------------------------|----------------|--------------------|---------------|---------------|
| (belopp i tkr) | 2018 | 2017 | | 2016 |
| Intäkter | 210 519 | 208 400 | 2 119 | 208 575 |
| Fastighetskostnader | -107 595 | -108 438 | 843 | -111 529 |
| Resultat före övriga kostnader | 102 924 | 99 962 | 2 962 | 97 046 |
| Övriga förvaltningskostnader | -20 225 | -17 044 | -3 181 | -16 607 |
| Personalkostnader | -36 379 | -34 324 | -2 055 | -32 164 |
| Avskrivningar och nedskrivningar | -30 094 | -33 001 | 2 907 | -29 132 |
| Jämförelsestörande poster | -17 710 | -32 115 | 14 405 | 0 |
| Rörelseresultat | -1 484 | -16 522 | 15 038 | 19 143 |
| Finansnetto | -250 | -250 | 0 | -679 |
| RESULTAT | -1 734 | -16 772 | 15 038 | 18 464 |

Intäkter

Bolagets intäkter budgeteras till 210,5 (208,4) mnkr. Hyresintäkter budgeteras till 162,3 (163,5) mnkr. Till detta kommer 18,2 (19,1) mnkr i förvaltningsintäkter från externförvaltningen och fakturering för centrumutveckling och bredbandsintäkter. Övriga intäkter uppgår i budget till 30,0 mnkr (25,8) och avser intäkter för vår IT-enhet, ökningen för övriga intäkter avser såld IT-tjänst (dator, skärm mm).

Vi har i budget antagit 1,5 % inflation. Hyresintäkterna minskar mot föregående prognos augusti med -1,2 mnkr och avser minskade hyror för ombyggnadstillägg med -2,8 mnkr. Hyresbortfallet på 8,2 mnkr motsvarar ca 5,0 % av hyran.

Kostnader

Fastighetskostnaderna budgeteras till -107,6 (-108,4) mnkr. Underhållskostnaderna uppgår i budget till -33,5 mnkr (-33,2). Underhållsprojekten är av varierande storlek mellan 50 tkr och 5 mnkr.

Bolagets övergripande syn på förhållande mellan reparationer och underhåll är att om underhåll inte genomförs så ökar reparationskostnaden. Bolaget strävar efter att ha ett så

effektivt underhåll som möjligt. Detta möjliggör samordningsvinster och kostnadsbesparingar då underhåll generellt är billigare över tid än reparationer.

För varje fastighet finns en långsiktig underhållsplan. Vid budgettillfällena går varje underhållsplan igenom för att kontrollera att rätt underhåll görs för att säkerställa fastighetens standard och värde. Eventuella justeringar görs även vid prognostillfällen.

Sedvanligt underhåll för att bibehålla fastigheternas skick och värde kommer ske i enlighet med bolagets underhållsplan.

Taxebundna kostnader (el, värme, vatten och sopavgifter) budgeteras till -21,7 (-21,3) mnkr. Övriga fastighetskostnader budgeteras till -53,7 (-54,4) mnkr och avser främst driftsadministration.

Torgsatsning - marknad

Under 2018 fortsätter vi att:

- Utveckla handlarna och handelsplatserna. Vi vill öka nyttan både för de som driver verksamheter på torgen och för de som besöker torgen. Detta mäts genom Torgindex, Hyresgästindex, utvärderingar i samband med aktiviteter, utbildningar, mm. Vi vill också aktivt mäta antalet besökare på torget, tex via ICA, biblioteken och besöksräknare för att följa upp effekten av arbetet.
- Hitta bästa samarbetsformerna och formerna dialog/inflytande för verksamheterna på handelsplatserna.
- De lokala torgen utvecklas till levande närmiljöer och sociala mötesplatser (barnperspektivet) och stärka dess attraktionskraft. Mäts genom Torgindex.

Detta genom att arbeta med bl.a. gestaltning, dekor, skyltar, evenemang, blommor, planteringar, utemiljö, plats för lek, utbildningar för handlarna.

I vår strategianalys så har Kärra tillkommit som handelsplats och fått strategi "Hög", övriga handelsplatser lika fg år. Vår totala torgsatsning ligger på -5,0 mnkr i budget (-5,1) och är en del av övriga fastighetskostnader tillsammans med driftsadministration.

Övriga förvaltningskostnader budgeteras till -20,2 (-17,0) och avser centrala kostnader och kostnader för vår IT-enhet samt management fee på -0,6 mnkr till Stadshus AB. Ökningen av övriga förvaltningskostnader avser främst köpt tjänst (dator, skärm mm) där det finns motsvarande intäktspost som övriga intäkter.

Personalkostnader budgeteras till -36,4 (-34,3) mnkr och avskrivningar budgeteras till -30,1 (-33,0) mnkr minskningen avser motpost minskade hyresintäkter/ombyggnadstillägg.

Finansnetto budgeteras till -0,3 (-0,3) mnkr för 2018. Räntekostnaden för nya lån belastar inte resultaträkningen för 2018 då dessa kostnader kommer att aktiveras i Selma-projekten.

Budget - Balansräkning

GöteborgsLokaler har fått ett riktat uppdrag av Göteborgs Stad. Insatser för att rusta upp de lokala torgen ska genomföras och bolaget har av Kommunfullmäktige utpekats som huvudansvarig för detta. 50 mnkr är avsatt för uppdraget och kommer finansieras via/genom tillskott från Stadshus AB-koncernen. Åtgärderna för denna satsning budgeteras till 50 mnkr och fördelade att -32 mnkr ingår i prognos 2017 och 18 mnkr i resultatet för budget 2018 som jämförelsestörande post. Vi har antagit att compensation sker för den del som bolaget gör underskott, därmed blir det egna kapitalet lika med 2016 år utgång för både 2017 och 2018. Nyckeltalen för resultaträkningen visar aktuell budget med nyckeltal för balansräkning antas att det egna kapitalet inte försämrats med tanke torguppdraget.

* GöteborgsLokaler har genomfört medarbetarundersökningar under många år. Dessa har visat att GöteborgsLokaler har mycket motiverade medarbetare. GöteborgsLokaler fick så kallat MMI (Motiverad Medarbetarindex) resultat på 79 vid senaste mätningen 2014. Vid 2016 års mätning då med hela Göteborgs Stad fick bolaget ett NMI (nöjd Medarbetarindex) på 59 och ett HME (Hållbart medarbetarengagemang) på 71 . Bolagets målsättning är att minst bibehålla resultatet för HME men öka NMI ett par punkter till 65.

GöteborgsLokalers egna kapital uppgår i budgeten till 443 mnkr, vilket ger en synlig soliditet på ca 35 (48) %. Minskningen beror på att balansomslutning ökar med framförallt våra stora investeringsprojekt (pågående arbeten/lån) med drygt 300 mnkr för 2018.

Balans och Nyckeltal "GöteborgsLokaler"

Budget 2018

(belopp i tkr)

| RR | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|---|---------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| | (BU) | (P8) | | | |
| Nettoomsättning | 210 519 | 208 400 | 208 575 | 211 561 | 196 134 |
| Driftskostnader | -130 547 | -130 975 | -131 425 | -125 994 | -120 346 |
| Resultat före övriga kostnader | 79 972 | 77 425 | 77 150 | 85 567 | 75 788 |
| Övriga rörelsekostnad | -81 456 | -93 947 | -58 007 | -65 144 | -41 408 |
| Rörelseresultat | -1 484 | -16 522 | 19 143 | 20 423 | 34 380 |
| Finansnetto | -250 | -250 | -679 | -1 953 | -3 726 |
| Resultat före skatt och bokslutsdisp | -1 734 | -16 772 | 18 464 | 18 470 | 30 654 |

| BR | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|-----------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | (BU) | (P8) | | | |
| Anläggningstillgångar | 1 159 524 | 850 618 | 783 619 | 756 648 | 746 299 |
| Omsättningstillgångar | 26 072 | 26 072 | 59 678 | 50 089 | 82 563 |
| Tillgångar | 1 185 596 | 876 690 | 843 297 | 806 737 | 828 862 |
| Eget Kapital | 419 532 | 419 532 | 419 532 | 420 074 | 431 529 |
| Obeskattade reserver | 22 166 | 22 166 | 22 166 | 17 768 | 12 000 |
| Avsättningar | 58 883 | 58 883 | 58 883 | 56 092 | 51 085 |
| Långfristiga skulder | 583 000 | 273 000 | 240 000 | 240 000 | 240 000 |
| Kortfristiga skulder | 102 015 | 103 109 | 102 716 | 72 803 | 94 248 |
| Skulder och EK | 1 185 596 | 876 690 | 843 297 | 806 737 | 828 862 |

| Nyckeltal* | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | (BU) | (P8) | | | |
| Rörelsemarginal | -1% | -8% | 9% | 10% | 18% |
| Nettomarginal | -1% | -8% | 9% | 9% | 16% |
| Kassalikviditet | 26% | 25% | 59% | 69% | 88% |
| Soliditet | 35% | 48% | 52% | 52% | 52% |
| Bokfört värde fastigheter | 858 000 | 723 000 | 721 000 | 725 000 | 680 000 |
| Marknadsvärde fastigheter | 1 472 800 | 1 472 800 | 1 472 800 | 1 373 700 | 1 061 000 |
| Intäkter från Göteborgs Stad | 126 311 | 124 116 | 120 743 | 117 424 | 111 796 |
| Intern nettoomsättning | 60% | 60% | 58% | 56% | 57% |
| Kassaflöde från löpande verksamheten | 46 070 | 48 344 | 47 596 | 44 000 | 46 300 |
| Bruttoinvesteringar | 339 000 | 100 000 | 58 215 | 46 126 | 90 327 |
| Lönekostnader exkl arvoden | 36 379 | 34 324 | 32 164 | 31 623 | 30 281 |
| Anställda | 62 | 62 | 61 | 64 | 60 |
| Årsarbetare | 62,0 | 62,0 | 61,0 | 58,0 | 57,0 |
| Nöjd Medarbetar Index (NMI) | 65 | 0 | 59 | 0 | 0 |
| Hållbart Medarbetar Engagemang (HME) | 71 | 0 | 71 | 0 | 0 |
| Förvaltd yta i kvm | 434 000 | 435 000 | 432 000 | 435 000 | 478 000 |
| Uthyrningsgrad förvaltd yta | 93% | 93% | 90% | 91% | 92% |
| Förvaltd antal p-platser | 1 777 | 1 777 | 1 539 | 1 539 | 1 539 |
| Antal pågående detaljplaner | 3 | 4 | 3 | 3 | 3 |
| Nöjd Kund Index -Hyresgästindex | 68 | 68 | 0 | 71 | 67 |
| Nöjd Kund Index -Torgindex (kundens kund) | 72 | 0 | 0 | 0 | 75 |

Budget - Investeringar

Budgeterade (upparbetade) investeringar för 2018 ligger på 339 mnkr, här ingår bla Selma stad 234 mnkr, upprustning Hammarkullebadet 35 mnkr (styrelsebeslut 2016-06-01), projektering påbyggnad Engelbrektskatan 8 mnkr (styrelsebeslut 2017-02-07), Hammarkulletorget fasad 14 mnkr (styrelsebeslut 2017-09-25) och Länsmanstorget 12 mnkr (styrelsebeslut 2017-09-25) samt reinvesteringar på 36 mnkr och IT-investeringar på drygt 1 mnkr.

Investering underlag 2018-2028

Till stadens sammanställning av långsiktiga investeringsplaner har Göteborgs Lokaler för kommande period 2018-2028 inrapporterat projekten Selma Lagerlöfs torg (425 mnkr, styrelsemöte 2016-09-26) och Lorensbergsgatan 34 mnkr (styrelsemöte 2014-10-27). För dessa projekt behöver bolaget också ett upplåningsbehov på ca 450 mnkr för att finansiera dessa nybyggnationer. Projekten beräknas ha byggstart först 2018 och belastar därmed inte 2017 års budget. Vi har också i investeringsplanen lagt med påbyggnad Engelbrektskatan men inga beslut är tagna.

Investeringsunderlag för period 2017-2027 (mnkr)

| År | 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 | | | | | | | | | | | | Totalt | Totalt | Totalt | |
|---|--|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Område/objekt | Grön (*) | Kategori 1-3 (**) | Inv.kostn Brutto | Inv.kostn Brutto | Inv.kostn Brutto | Inv.kostn Brutto | Inv.kostn Brutto | Inv.kostn Brutto | Inv.kostn Brutto | Inv.kostn Brutto | Inv.kostn Brutto | Inv.kostn Brutto | Inv.kostn Brutto | inv.kostn 2017-2021 | inv.kostn 2022-2027 | inv.kostn 2017-2027 |
| Nyinvesteringar | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 Verksamhetslokaler Nya Selma stad | | 1 | 0 | 283 | 142 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 425 | 0 | 425 |
| 2 Påbyggnad Företagsbostäder Engelbrektskatan | | 1 | 0 | 34 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 34 | 0 | 34 |
| 3 Påbyggnad Engelbrektskatan | | 2 | 0 | 20 | 150 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 170 | 0 | 170 |
| 4 | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5 | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6 | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 7 | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 8 | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 9 | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 10 | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| S:a Nyinvesteringar (mnkr) | | | 0 | 337 | 292 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 629 | 0 | 629 |
| Reinvesteringar | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Reinvesteringar/år (mnkr) | | 1 | 80 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 220 | 210 | 430 |
| S:a Investeringar (mnkr) | | | 80 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 849 | 210 | 1 059 |
| Upplåningsbehov (***) | | | | | | | | | | | | | | Totalt 2017-2021 | Totalt 2022-2027 | Totalt 2017-2027 |
| Skuldförändring (mnkr) | | | 40 | 337 | 292 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 669 | 0 | 669 |
| År | | | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | | | |

Fördelning upplåning 2017 (mnkr)

| Upplåningsbehov 2017 | 2017 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 |
|-------------------------|------|----|----|----|----|
| Fördelat/kvartal (mnkr) | 40 | 0 | 0 | 0 | 40 |

40

Jämställdhetsberäkning

År

| Område/objekt | Inv.kostn Fördelning Kvinnor i % (****) | Inv.kostn Fördelning Män i % (****) | N/A | Totalt inv.kostn Kvinnor 2017-2027 | Totalt inv.kostn Män 2017-2027 |
|---|--|--|-----|---|---|
| Nyinvesteringar | | | | | |
| 1 Verksamhetslokaler Nya Selma stad | 50% | 50% | | 213 | 213 |
| 2 Påbyggnad Företagsbostäder Engelbrektsgatan | 50% | 50% | | 17 | 17 |
| 3 Påbyggnad Engelbrektsgatan | 50% | 50% | | 85 | 85 |
| 4 | 0% | 0% | | 0 | 0 |
| 5 | 0% | 0% | | 0 | 0 |
| 6 | 0% | 0% | | 0 | 0 |
| 7 | 0% | 0% | | 0 | 0 |
| 8 | 0% | 0% | | 0 | 0 |
| 9 | 0% | 0% | | 0 | 0 |
| 10 | 0% | 0% | | 0 | 0 |
| S:a Nyinvesteringar (mnkr) | | | | 315 | 315 |