

STYRELSEHANDLING nr 10

2017-11-21

Prognos helår oktober samt uppföljningsrapport 3 (UR3)

Beslut

Styrelsen föreslås besluta att anteckna helårsprognos per oktober 2017 enligt bifogat förslag samt att fastställa uppföljningsrapport 3 (UR3) enligt bifogat förslag.



Resultatrapport Göteborgslokaler

Oktober 2017

Resultatrapport	Prognos oktober 2017	Prognos augusti 2017	Avvik	Budget helår 2017
(belopp i tkr)				
Hysesintäkter	163 487	163 487	0	162 622
Förvaltningsintäkter	19 073	19 073	0	18 622
Övriga intäkter	25 840	25 840	0	23 940
Summa intäkter	208 400	208 400	0	205 184
Fastighetsskötsel	-15 473	-14 973	-500	-12 720
Underhåll	-33 188	-33 188	0	-33 550
Taxebundna kostnader	-21 348	-21 348	0	-22 481
Riskkostnader och avgälder	-1 165	-1 165	0	-1 165
Fastighetsskatt	-5 940	-5 940	0	-5 940
Övriga fastighetskostnader	-53 061	-54 361	1 300	-54 360
Summa fastighetskostnader	-130 175	-130 975	800	-130 216
Resultat före övriga kostnader	78 225	77 425	800	74 968
Övriga förvaltningskostnader	-28 831	-28 831	0	-27 258
Avskrivningar	-33 001	-33 001	0	-30 152
Jämförelsestörande poster	-21 257	-32 115	10 858	-50 000
Rörelseresultat	-4 864	-16 522	11 658	-32 442
Räntenetto	-250	-250	0	-700
Summa finansnetto	-250	-250	0	-700
RESULTAT	-5 114	-16 772	11 658	-33 142

Kommentarer till prognos oktober 2017- GöteborgsLokaler

Aktuell helårsprognos mot föregående prognos

Sammanfattning

Resultat efter finansnetto prognostiseras till en förlust på -5,1 mnkr jämfört med föregående prognos på -14,7 mnkr. Den positiva avvikelsen mot föregående prognos är 11,6 mnkr och förklaras enligt nedan:

Vi justerar våra kostnader inom fastighetskötsel med -0,5 mnkr som avser ökade bevakningskostnader i samband med oroligheter uppe i Bergsjön.

Övriga fastighetskostnader justeras med 1,3 mnkr vilket avser lägre personalkostnader då rekrytering av tjänster tagit längre tid än beräknat.

Vårt riktade torguppdrag ligger i budget/prognos som jämförelsestörande post och här sker en om periodisering/ förskjutning från 2017 till 2018 med 10,8 mnkr. Helårsprognos för torguppdrag 2017 bedöms landa på ca 21,2 mnkr.

Övriga poster lämnas oförändrade mot föregående prognos.

Uppföljningsrapport 3 2017 Bolag

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	3
2	Resultatredovisning och analys.....	4
2.1.1	<i>Förvaltnings AB GöteborgsLokaler</i>	4
2.2	Utfall och prognos	5
2.2.1	<i>Förvaltnings AB GöteborgsLokaler</i>	5
2.3	Utveckling inom personalområdet.....	8
2.3.1	<i>Förvaltnings AB GöteborgsLokaler</i>	8
2.4	Investeringar	9
2.4.1	<i>Förvaltnings AB GöteborgsLokaler</i>	9
2.5	Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag	10
2.5.1	<i>Förvaltnings AB GöteborgsLokaler</i>	10
2.6	Nyckeltalsredovisning	10
2.6.1	<i>Förvaltnings AB GöteborgsLokaler</i>	10
2.7	Stadshus AB:s uppföljning av social hållbarhet	11
2.7.1	<i>Förvaltnings AB GöteborgsLokaler</i>	11

1 Sammanfattning

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Hösten har för GöteborgsLokaler präglats av två separata utvecklingar. Dels har bolagets särskilda uppdrag från KF i budget 2017, att rusta upp de lokala torgen, inneburit och innebär fortlöpande en stor och viktig insats för utvecklingen av torgen. 30 separata projekt pågår på 20 torg runt om i staden. De flesta övergår nu från projektering till produktion. Arbetet innebär inte bara en positiv utveckling för torgen utan också en viktig men också omfattande arbetsinsats för GöteborgsLokalers personal.

Den andra händelse som påverkat hösten är mindre positiv. Social oro och gängrelaterat våld påverkar vissa områden negativt. Händelserna i Bergsjön centrum, där två ordningsvakter misshandlades och efterföljande skyddsstopp för ordningsvakterna, har ökat otryggheten i ett redan otryggt område. Det krävs stora insatser från alla parter, inte minst stadsdelen, för att komma åt problemen. Särskilt oroande är att kriminella gäng engagerar barn ända ner i lågstadieåldern.

2 Resultatredovisning och analys

2.1.1 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Väsentliga händelser och verksamhetens utveckling

GöteborgsLokaler har inlett en satsning på ett utökat säkerhetsarbete. Medarbetarna kommer att utbildas om olika samhällsproblem, parallella samhällsstrukturer och gängbrottslighet. För hyresgästerna är fokus på föreläsningar om säkerhet, säkerhetsbesiktning, trygghetskalendern och trygghetsvandringar. Med detta vill vi möta den ökade otrygghet som upplevs i våra socialt utsatta områden.

Bergsjön centrum har under hösten drabbats av allvarliga säkerhetsproblem. En grov misshandel av två ordningsvakter har inneburit att vakterna i området tidvis har eskorterats av polis i sitt uppdrag. För närvarande är antalet vakter utökat från två till sex personer.

Sedan våren 2015 är GöteborgsLokaler kvalitetscertifierade enligt ISO 9001. Företaget har inlett arbetet med en miljöcertifiering enligt ISO 14001:2015. Miljöcertifieringen planeras att vara klar under våren 2018. I två större upphandlingar av projekt, Hammarbadet och Torguppdraget, tas social hänsyn genom krav i upphandlingen.

GöteborgsLokaler har i stadens budget för 2017 fått ett riktat uppdrag att rusta upp de lokala torgen. Uppdraget syftar till att göra torgen trevligare, tryggare och mer välkomnande och ska vara slutfört sommaren 2018. Projektet går under namnet Torguppdraget och omfattar 20 torg där just nu 30 delprojekt pågår. Uppdraget går nu in i en intensiv genomförandefas.

Hammarbadet, som stängdes 2015, kommer att renoveras och färdigställas under 2018. Upphandling av entreprenaden pågår. Ett preliminärt hyresavtal för badet är tecknat med idrotts- och föreningsförvaltningen. Byggnaden kommer att säljas till staden i enlighet med KFs beslut när renoveringen är avslutad.

Fasader och fönster kommer att bytas på Hammarkulletorget 62 A och B där största hyresgäst är äldreboendet Hammarhus. Dialogarbete kring utformningen av fasaderna har gjorts under två tillfällen med cirka 200 åsiktslämnare. Bytet innebär en investering på 42 mnkr.

2.2 Utfall och prognos

2.2.1 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Resultaträkning i sammandrag

Tkr	Period					Helår			
	Utfall	Prognos aug	Avvikelse	Budget	Utfall fg år	Prognos okt	Prognos aug	Budget	Bokslut fg år
Intäkter									
Hyresintäkter	137 107	136 855	252	135 518	132 167	163 487	163 487	162 622	159 590
Förvaltningsintäkter	16 137	15 894	243	15 518	16 762	19 073	19 073	18 622	20 870
Övriga intäkter	20 711	21 133	-422	19 950	23 366	25 840	25 840	23 940	28 115
Summa intäkter	173 955	173 882	73	170 986	172 295	208 400	208 400	205 184	208 575
Kostnader									
Fastighetsskötsel	-11 526	-12 596	1 070	-10 718	-10 963	-15 473	-14 973	-12 720	-13 686
Underhåll	-25 115	-23 736	-1 379	-25 857	-21 235	-33 188	-33 188	-33 550	-34 357
Taxebundna kostnader	-16 874	-16 663	-211	-17 478	-18 273	-21 348	-21 348	-22 481	-22 719
Riskkostnader och avgälder	-828	-971	143	-971	-901	-1 165	-1 165	-1 165	-914
Fastighetsskatt	-4 950	-4 950	0	-4 950	-4 958	-5 940	-5 940	-5 940	-5 948
Övriga fastighetskostnader	-41 737	-45 300	3 563	-45 300	-42 627	-53 061	-54 361	-54 360	-53 801
Summa fastighetskostnader	-101 030	-104 216	3 186	-105 274	-98 957	-130 175	-130 975	-130 216	-131 425
Resultat före övriga kostnader	72 925	69 666	3 259	65 712	73 338	78 225	77 425	74 968	77 150
Övriga förvaltningskostnader	-25 608	-24 026	-1 582	-22 714	-23 821	-28 831	-28 831	-27 258	-28 875
Avskrivningar	-27 097	-28 130	1 033	-25 127	-24 312	-33 001	-33 001	-30 152	-29 132
Jämförelsestörande poster	-7 720	-13 000	5 280	-13 000	0	-21 257	-32 115	-50 000	0
Rörelseresultat	12 500	4 510	7 990	4 871	25 205	-4 864	-16 522	-32 442	19 143
Räntenetto	-235	-208	-27	-583	-584	-250	-250	-700	-679
Summa finansnetto	-235	-208	-27	-583	-584	-250	-250	-700	-679
Resultat efter finansiella poster	12 265	4 302	7 963	4 288	24 621	-5 114	-16 772	-33 142	18 464

Utfall till och med perioden

Periodens utfall mot prognos augusti

Sammanfattning

GöteborgsLokalers resultat efter finansiella poster uppgick till en vinst på 12,3 mnkr. För perioden var det prognostiserats en vinst på 4,3 mnkr. Den positiva avvikelser på 8,0 mnkr förklaras främst genom:

Intäkterna uppgick till 174,0 mnkr och ligger i nivå med periodiserad prognos. Hyresintäkter och förvaltningsintäkter har en positiv avvikelse på 0,2 mnkr vardera medan övriga intäkter har negativ avvikelse mot prognos på -0,4 mnkr.

Summa fastighetskostnader uppgick i utfallet till -101,0 mnkr och har en positiv avvikelse på 3,2 mnkr jämfört med periodiserad prognos. Inom fastighetskostnader har fastighetsskötsel en positiv avvikelse på 1,1 mnkr, underhållet en negativ avvikelse -1,4 mnkr samt en positiv avvikelse inom övriga fastighetskostnader på 3,6 mnkr. Övriga poster har mindre positiva och negativa avvikelser.

Övriga förvaltningskostnader uppgick i utfallet till -25,6 mnkr vilket avviker negativt mot prognos med -1,6 mnkr.

Utfallet för **avskrivningarna** på -27,1 mnkr avviker positivt med 1,0 mnkr.

Vårt riktade torguppdrag ligger i budget/prognos som jämförelsestörande post och har ett upparbetat utfall på -7,7 mnkr vilket avviker positivt med 5,3 mnkr mot den periodisering vi gjorde i marsprognosen.

Räntenettots utfall på -0,2 mnkr vilket är lika med periodiserad prognos.

Periodens utfall mot budget

Den periodiserad budgeten efter finansiella poster uppgick till en vinst på 4,3 mnkr jämfört med utfall på 12,3 mnkr. Den positiva avvikelser på 8,0 mnkr förklaras främst genom:

Intäkterna avviker positivt med 3,0 mnkr och följer numera prognos.

Summa fastighetskostnader avviker positivt med 4,2 mnkr mot budget, på årsbasis ligger summa fastighetskostnader för budget och prognos i nivå med varandra, dock finns avvikelser inom posterna.

Övriga förvaltningskostnader uppgick i utfallet till -25,6 mnkr vilket avviker negativt mot budget med -2,9 mnkr.

Utfallet för **avskrivningarna** på -27,1 mnkr avviker negativt med -2,0 mnkr mot budget.

Vårt riktade torguppdrag ligger i budget/prognos som jämförelsestörande post och har ett upparbetat utfall på -7,7 mnkr vilket avviker positivt med 5,3 mnkr mot den periodiserad budget.

Räntenettots har drygt 0,3 mnkr lägre räntekostnader i utfall jämfört med budget.

Periodens utfall mot utfall föregående år

Bolagets oktoberresultat för 2016 uppgick till en vinst på 24,6 mnkr jämfört med årets utfall på 12,3 mnkr. Den negativa avvikelser på -12,4 mnkr mellan åren förklaras främst genom:

Intäkterna har ökat jämfört med fg år på ca 1,7 mnkr.

Summa fastighetskostnader ökar innevarande år med -2,1 mnkr jämfört med fg år.

Övriga förvaltningskostnader ökar innevarande år med -1,8 mnkr jämfört med fg år.

Avskrivningarna ökar innevarande år med -2,8 mnkr jämfört med fg år.

Vårt riktade torguppdrag ligger i 2017 års utfall som jämförelsestörande post och har ett upparbetat utfall på -7,7 mnkr jämfört med noll i utfall för fg år

Räntenettots har drygt 0,3 mnkr högre räntekostnader i utfall 2016 jämfört med 2017.

Prognos

Helårsprognos oktober mot prognos augusti

Sammanfattning

Resultat efter finansnetto prognostiseras till en förlust på -5,1 mnkr jämfört med föregående prognos på -14,7 mnkr. Den positiva avvikelsen mot föregående prognos är 11,6 mnkr och förklaras enligt nedan:

Vi justerar våra kostnader inom fastighetsskötsel med -0,5 mnkr som avser ökade bevakningskostnader i samband med oroligheter uppe i Bergsjön.

Övriga fastighetskostnader justeras med 1,3 mnkr vilket avser lägre personalkostnader då rekrytering av tjänster tagit längre tid än beräknat.

Vårt riktade torguppdrag ligger i budget/prognos som jämförelsestörande post och här sker en om periodisering/ förskjutning från 2017 till 2018 med 10,8 mnkr. Helårsprognos för torguppdrag 2017 bedöms landa på ca 21,2 mnkr.

Övriga poster lämnas oförändrade mot föregående prognos.

Osäkerhetsfaktorer och antaganden

GöteborgsLokaler har i stadens budget för 2017 fått ett riktat uppdrag att rusta upp de lokala torgen. Uppdraget syftar till att göra torgen trevligare, tryggare och mer välkomnande och ska vara slutfört sommaren 2018. Projektet går under namnet Torguppdraget och omfattar 20 torg där just nu 30 delprojekt pågår. Uppdraget går nu in i en intensiv genomförandefas. I denna prognos justeras 2017 års bedömda upparbetning.

2.3 Utveckling inom personalområdet

2.3.1 Förvaltnings AB Göteborgs Lokaler

Personalvolym och lönekostnad

Belopp i tkr	Utfall tom okt 2017	Utfall tom okt 2016	Prognos 2017	Bokslut 2016
Lönekostnad exkl arvoden	25 345	26 663	33 027	32 164
Arbetad tid (årsarbetare)	47	49	60	61
Lönekostnad per årsarbetare	539	544	550	527

Lönekostnad

Bolagets lönerrevision 2017 är klar och inga osakliga löneskillnader föreligger. Utfallet för lönekostnad per årsarbetare ligger i nivå med 2016 års utfall uppräknat med årets utfall. I prognos ingår rekryteringar som pågår men ej tillsatta ännu.

Personalvolym

Efter beslutet om organisationsförändring pågår rekrytering av gruppleddare inom fastighetsförvaltningen samt underhållsplanerare och förvaltare (kundansvarig).

Rekryteringssvårigheter - effekter

Vi ser för närvarande svårigheter att rekrytera byggprojektledare och förvaltare (kundansvariga). Effekten blir att vi får hyra in personal vilket ökar våra kostnader.

Övrig utveckling inom personalområdet

Inom bolaget är det naturligt att underlätta för både kvinnor och män att förena förvärvsarbete med att vara förälder. Bolaget har ett godkänt NMI. Vi satsar på förebyggande hälsoaktiviteter exempelvis motion. De som nyttjar tobak har erbjudits professionell avvänjning. Aleforsstiftelsen har genomfört en drogförebyggande föreläsning för alla medarbetare. All personal har också erbjudits ett koncept benämnt Mindfulness, en metod för att hantera stress på ett positivt sätt. Bolaget har infört digital ärendehantering vilket kommer att innebära ökad effektivitet och kvalitetssäkrad dokumenthantering. Införandet och en omfattande utbildning i offentlighet och sekretess och ny teknik är genomförd under hösten.

2.4 Investeringar

2.4.1 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

Nettoutgifter, i mnkr	Utfall t o m okt	Prognos helår	Fg prognos helår	Budget helår
Nyinvesteringar	13	13	-	-
Reinvesteringar	92	110	100	80
SUMMA INVESTERINGAR	105	123	100	80

Budgeterade investeringar för 2017 ligger på 80 mnkr. Helårsprognos investeringar för 2017oktober ligger på 110 jämfört med föregående prognos (mars, aug) på 100 mnkr, här ingår att bygget för Selma stad som har startat i höst. Vi har också precis köpt mark (nyinvestering) som avser vår fastighet och nybyggnationen för Selma.

Då byggnationen av Selma äntligen kommit igång så omklassificerar vi Selma till nybyggnation i denna rapportering under 2018,

Projektredovisning investeringsobjekt

Benämning projekt enligt investeringsplan, i mnkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt (år, kvartal)
Nybyggnad fastigheter:				
Selma Stad	425	76	425	2019 , Q2
Ombyggnad Hammarkullebadet	43	7	43	2018 , Q2
Påbyggnad Engelbrektsgtan	170	2	170	2020 , Q4
Påbyggnad företagsbostäder Lorensbergsg	34	0,5	34	2021 , Q4

Byggnation av Selma Stad har startat. Vi ser idag att det blir en förskjutning på Hammarkullebadet som beräknas starta november 2017 och färdigställs efter 10 månaders byggtid.

Styrelsen har fattat beslut om en investeringsram på 170 mnkr för renovering och påbyggnad av fastigheten Heden 24:12. Investeringen ger närmare 2000 kvm ny lokalyta, prel byggstart 2019.

Vi har fått planbesked i januari 2017 för Lorensbergsgatan att produktionsplan planeras till år 2020.

2.5 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

2.5.1 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

GöteborgsLokaler har i stadens budget för 2017 fått ett riktat uppdrag att rusta upp de lokala torgen. Uppdraget syftar till att göra torgen trevligare, tryggare och mer välkomnande och ska vara slutfört sommaren 2018. Projektet går under namnet Torguppdraget och omfattar 20 torg där just nu 30 delprojekt pågår. Uppdraget går nu in i en intensiv genomförandefas.

Åtgärderna omfattar gestaltning för en trevligare miljö, tillgänglighet och belysning som både ger ett mer välkomnande intryck och ökar tryggheten. Åtgärderna är lokalt förankrade hos torgens verksamheter och besökare.

2.6 Nyckeltalsredovisning

2.6.1 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Nyckeltalsredovisning

	Utfall perioden 2017	Budget/m ålvärde för perioden	Budget/m ålvärde för helår 2017	Utfall 2016	Utfall 2015	Utfall 2014
De vi är till för						
NKI	-	-	-	-	-	-
Värdindex	68	-	67	-	-	67
Torgindex	-	-	72	-	-	75
Verksamhet						
Förvaltad totalyta kvm	431 000	-	435 000	432 000	435 000	478 000
Uthyrningsgrad	93 %	-	91 %	90 %	89 %	91 %
Förvaltade p- platser	1 777 *	-	-	-	-	-
Medarbetare						
NMI	Ny mätning 2017	-	-	59	-	-
HME	Ny mätning 2017	-	-	71	-	-
Ekonomi						
Rörelseresultat	12 500	4 871	-32 442	19 143	20 422	34 380
Rörelsemarginal	7 %	3 %	9 %	9 %	10 %	18 %
Resultat efter finansiella poster	12 265	4 288	-33 142	18 464	18 470	30 654
Nettomarginal	7 %	3 %	8 %	9 %	9 %	16 %
Kassalikviditet	-23 %	-	82 %	59 %	69 %	88 %
Soliditet	50 %	-	50 %	52 %	52 %	52 %
Eget kapital	416 132	-	443 130	419 532	420 074	431 529

* Förvaltade p-platser avser de p-platser/garage som GöteborgsLokaler förvaltar och hyr ut på hyreskontrakt. Utöver dessa finns p-platser som P-Bolaget förvaltar åt GöteborgsLokaler men avser då kundparkering/p-automat.

2.7 Stadshus AB:s uppföljning av social hållbarhet

2.7.1 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Stadshus AB:s uppföljning av social hållbarhet

MR	Antal insatser/ej relevant för bolaget
Utbildning/skolresultat	
Antal aktiviteter/insatser som genomförts som bidrar till bättre skolresultat?	Ej relevant för bolaget
- antal individer som omfattats?	Ej relevant för bolaget
Arbete	
Antal aktiviteter/insatser som genomförts som bidrar till att fler personer kommer i arbete?	Praktikanter/ feriearbetare/ arbetsprövning
- antal individer som omfattats	7
Bostad	
Antal bostäder som färdigställts?	Ej relevant för bolaget
Antal bostäder som är påbörjade?	Ej relevant för bolaget
Antal aktiviteter/insatser som genomförts som bidrar till en hälsofrämjande närmiljö?	Genom vårt arbete med de bostadsnära torgen, satsar vi på god service och trygg miljö för de närboende. Arbetet sker i nära samarbete med Framtidenbolagen. Inom ramen för KF:s särskilda uppdrag att utveckla de lokala torgen görs satsningar på allt från lekmiljö och belysning till tillgänglighetsåtgärder.