

Handläggare: Stefan Lundqvist
Telefon: 031-368 53 39
E-post: stefan.lundqvist@higab.se

Prognos augusti 2018 för Higab AB

Förslag till beslut i styrelsen för Higab AB

1. att godkänna förslaget till prognos augusti 2018 för Higab AB.

Sammanfattning

-

Ekonomiska konsekvenser

-

Barnperspektivet

-

Jämställdhetsperspektivet

-

Mångfaldsperspektivet

-

Miljöperspektivet

-

Omvärldsperspektivet

-

Bilagor

1. Prognos augusti 2018 för Higab AB

Expediering

-

Resultatrapport (tkr)	Prognos Aug	Prognos Mars	Avvik	Utfall 2017	Utfall 2016
	Helår	Helår		Helår	Helår
Hysesintäkter	693 814	694 494	-680	687 841	687 321
Hysesbortfall	-41 017	-37 342	-3 675	-42 202	-44 706
Debiterade avgifter m m	52 346	52 130	216	51 115	50 261
Lämnade rabatter	-9 184	-6 904	-2 280	-7 432	-10 024
Ersättning från hyresgäster	52 424	52 676	-252	44 197	62 358
Övriga intäkter	9 148	2 048	7 100	31 495	10 193
Summa intäkter	757 531	757 102	429	765 014	755 403
Fastighetsskötsel	-43 361	-41 746	-1 615	-36 367	-38 343
Löpande underhåll	-45 927	-42 851	-3 076	-42 266	-38 729
Periodiskt underhåll	-72 814	-83 072	10 258	-76 953	-79 984
Lokalanpassning	-1 500	-1 500	0	-5 162	-36 035
El	-18 232	-18 261	29	-16 975	-17 278
Värme	-38 298	-37 114	-1 184	-34 890	-35 704
Vatten	-8 127	-8 049	-78	-8 053	-7 705
Renhållning	-7 245	-7 104	-141	-6 788	-7 014
Övriga taxebundna kostnader	-1 666	-1 656	-10	-1 425	-1 554
Riskkostnader	-16 843	-15 007	-1 836	-19 624	-13 865
Fastighetsskatt	-18 865	-18 846	-19	-18 838	-18 529
Summa fastighetskostnader	-272 878	-275 206	2 328	-267 341	-294 740
Resultat före övriga kostnader	484 653	481 896	2 757	497 673	460 663
Övriga förvaltningskostnader	-61 937	-60 133	-1 804	-62 755	-48 719
Personalkostnader	-64 028	-64 461	433	-60 502	-65 039
Engångsposter särredovisat från avskrivning	0	0	0	0	0
Avskrivningar	-149 744	-150 000	256	-135 449	-138 065
Rörelseresultat före finansiella kostnader	208 944	207 302	1 642	238 967	208 840
Ränteutgifter	95	50	45	140	205
Räntekostnader	-69 302	-72 249	2 947	-75 590	-97 058
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	0	83 300	3 400
Summa finansnetto	-69 207	-72 199	2 992	7 850	-93 453
RESULTAT	139 737	135 103	4 634	246 817	115 387

Higab AB

Sammanfattning

Higabs prognos augusti 2018 visar på ett resultat om +139,7 mnkr, vilket är +4,6 mnkr högre än prognos mars 2018. Nedan kommenteras väsentliga förändringar.

Fördjupad analys av prognosen

Intäktsidan beräknas öka med +0,4 mnkr och de största förändringarna är:

- **Hyresintäkter (-0,7 mnkr)** Minskningen avser främst det självkostnadsbaserade hyresavtalet på Pedagogen där kostnaderna minskat-, 1,6 mnkr. På Valands Konsthögskola har ett nytt hyresavtal tecknats, +1,1 mnkr.
- **Hyresbortfall (-3,7mnkr)** Ökningen beror främst på att den planerade inflyttningen i Kvarteret Högvakten i november senareläggs till januari 2019, -3,2 mnkr. Orsaken till den senare inflyttningen är en kombination av förseningar i projektet samt hyresgästens önskemål om senarelagd inflyttning. Hantverkshuset Stampen har två verksamheter sagt upp sina hyresavtal under året, -0,6 mnkr.
- **Lämnade rabatter (-2,3 mnkr)** Ökningen avser främst Konsthögskolan Valand där ett nytt hyresavtal tecknats och intrapningen av den nya hyran kommer att ske stegvis, -1,3 mnkr. På Kviberg Nedre Kaserngård har IOFF har inte kunnat nyttja sina lokaler fullt ut sedan 2017 på grund av fukt och radonproblem, -0,3 mnkr.
- **Övriga intäkter (+7,1 mnkr)** Ökningen avser försäljning av mark, Älvsborg 855:304, på Talattagatan.

Fastighetskostnaderna beräknas minska med totalt +2,3 mnkr de största förändringarna är:

- **Fastighetsskötsel (-1,6 mnkr)** I samband med att ett nytt grönskötselavtal tecknades uppstod glapp vilket genererade merkostnader under två månader, -0,6 mnkr. På Kvibergsnäs Landeri pågår arbete med att förbättra utemiljön, genom att bland annat ta fram äldre kullersten runt fastigheten -0,2 mnkr. På Kviberg pågår ett arbete med att förbättra den upplevda tryggheten genom bättre belysning, -0,2 mnkr
- **Löpande underhåll (-3,1 mnkr)** Ökningen avser bland annat renovering frys- och soprum på Saluhallen Briggen-0,3 mnkr. På Lagerhuset har det uppstått sprickor i fasaden som skall åtgärdas, -0,3 mnkr. Vidare kommer uttjanta solskydd och markiser att bytas hus på Hälsovetarbacken, -0,5 mnkr. Resterande belopp om -2,0 mnkr är åtgärder av mindre omfattning och utspridda på ett stort antal fastigheter.
- **Periodiskt underhåll (+10,3 mnkr)** Minskningen avser åtgärder avseende energieffektiviseringar som skjuts framåt i tiden, +8,1 mnkr. På Hälsovetarbacken och Biotech har uppgraderingen av styrsystemen senarelagts till 2019, +2 mnkr.

Det totala underhållet, 170,2 mnkr, inklusive underhåll som aktiverats (K3) ligger lägre jämfört med prognos mars, 177,8 mnkr. Se orsaker ovan.

- **Värme (-1,2 mnkr)** Ökningen beror främst på Kviberg Nedre Kaserngård. Höga halter av radon i byggnaderna har gjort att ventilationen gått dygnet runt under hela vintern för att hålla ner värdena, -0,6 mnkr.
- **Risikkostnader (-1,8 mnkr)** Största delen av ökningen avser ett försäkringsärende på Slatkthuset där asbetsanering och sanering av golv och tak på grund av dålig lukt. I nuläget är det svårbedömt hur stor ersättningen från Göta Lejon kommer att bli.

Övriga förvaltningskostnader (-1,8 mnkr) ökningen består främst av två komponenter. En reservering -4,1 mnkr har gjorts avseende tvisten med Väst Svensk Glass. Vidare kommer användningen av energieffektiviseringskonsulter att minska under året, +2,8 mnkr.

Räntekostnader (+2,9 mnkr) minskningen beror främst på en förskjutning av upplåningen på större investeringsprojekten samt lägre STIBOR ränta.