

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

## Prognos mars 2018 för Higab AB

Förslag till beslut i styrelsen för Higab AB

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

Sammanfattning

-

Ekonomiska konsekvenser

-

Barnperspektivet

-

Jämställdhetsperspektivet

-

Mångfaldsperspektivet

-

Miljöperspektivet

-

Omvärldsperspektivet

-

Bilagor

1. Prognos mars 2018 för Higab AB

Expediering

-

Resultatrapport (tkr)	Prognos Mars	BU 2018	Avvik	Utfall 2017	Utfall 2016
	Helår	Helår		Helår	Helår
Hysesintäkter	694 494	692 363	2 131	687 841	687 321
Hysesbortfall	-37 342	-38 460	1 118	-42 202	-44 706
Debiterade avgifter m m	52 130	51 870	260	51 115	50 261
Lämnade rabatter	-6 904	-4 367	-2 537	-7 432	-10 024
Ersättning från hyresgäster	52 676	49 841	2 835	44 197	62 358
Övriga intäkter	2 048	1 808	240	31 495	10 193
<b>Summa intäkter</b>	<b>753 102</b>	<b>753 055</b>	<b>4 047</b>	<b>765 014</b>	<b>755 403</b>
Fastighetsskötsel	-41 746	-40 755	-991	-36 367	-38 343
Löpande underhåll	-42 851	-38 737	-4 114	-42 266	-38 729
Periodiskt underhåll	-83 072	-90 684	7 612	-76 953	-79 984
Lokalanpassning	-1 500	-1 500	0	-5 162	-36 035
El	-18 261	-18 269	8	-16 975	-17 278
Värme	-37 114	-36 893	-221	-34 890	-35 704
Vatten	-8 049	-8 129	80	-8 053	-7 705
Renhållning	-7 104	-7 137	33	-6 788	-7 014
Övriga taxebundna kostnader	-1 656	-1 656	0	-1 425	-1 554
Riskkostnader	-15 007	-12 289	-2 718	-19 624	-13 865
Fastighetsskatt	-18 846	-18 869	23	-18 838	-18 529
Övriga fastighetskostnader	0	-167	167	0	0
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-275 206</b>	<b>-275 085</b>	<b>-121</b>	<b>-267 341</b>	<b>-294 740</b>
<b>Resultat före övriga kostnader</b>	<b>481 896</b>	<b>477 970</b>	<b>3 926</b>	<b>497 673</b>	<b>460 663</b>
Övriga förvaltningskostnader	-60 133	-55 474	-4 659	-62 755	-48 719
Personalkostnader	-64 461	-68 107	3 646	-60 502	-65 039
Engångsposter särredovisat från avskrivning	0	0	0	0	0
Avskrivningar	-150 000	-141 433	-8 567	-135 449	-138 065
<b>Rörelseresultat före finansiella kostnader</b>	<b>207 302</b>	<b>212 956</b>	<b>-5 654</b>	<b>238 967</b>	<b>208 840</b>
Ränteintäkter	50	50	0	140	205
Räntekostnader	-72 249	-72 865	616	-75 590	-97 058
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	0	83 300	3 400
<b>Summa finansnetto</b>	<b>-72 199</b>	<b>-72 815</b>	<b>616</b>	<b>7 850</b>	<b>-93 453</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>135 103</b>	<b>140 141</b>	<b>-5 038</b>	<b>246 817</b>	<b>115 387</b>

## Higab AB

### Sammanfattning

Higabs prognos mars 2018 visar på ett resultat om +135,1 mnkr, vilket är -5 mnkr lägre än budgeten för 2018. Nedan kommenteras väsentliga förändringar.

### Fördjupad analys av prognosen

**Intäktssidan** beräknas öka med +4 mnkr och de största förändringarna är:

- **Hyresintäkter (+2,1 mnkr)** Ökningen avser främst självkostnadsbaserade hyresavtal där kostnaderna ökat samt Valands Konsthögskola där hyran justeras till gällande avtal i avvaktan på nytt hyresavtal. På Ullevi minskar intäkterna om -7,7 mnkr då hyresavtalet är kopplat till det planerade underhållet vilket sänks under året.
- **Lämnade rabatter (-2,5 mnkr)** Minskningen avser bland annat rabatter på Kviberg Nedre Kaserngård. IOFF har inte kunnat nyttja sina lokaler fullt ut sedan 2017 på grund av fukt och radonproblem, -0,8 mnkr.
- **Ersättning från hyresgäster (+2,8 mnkr)** Ökningen avser Valands Konsthögskola, +1,2 mnkr, se förklaring ovan. Övrigt avser ombyggnadstillägg på Pedagogen, +0,6 mnkr samt Kretsloppsparken Alelyckan +0,6 mnkr.

**Fastighetskostnaderna** beräknas minska med totalt -0,1 mnkr de största förändringarna är:

- **Löpande underhåll (-4,1 mnkr)** Ökningen avser främst återställandet och upprustningen av Lärjeholmsgård efter framkomna skador som uppdragades i och med att hyresgästen avhystes, -1,2 mnkr. Bland annat genomförs en markundersökning då farligt avfall kan ha förvarats på fastigheten. Resterande belopp om -2,9 mnkr är åtgärder av mindre omfattning och utspridda på ett stort antal fastigheter.
- **Periodiskt underhåll (+7,6 mnkr)** Minskningen avser främst minskat underhåll på Ullevi, se hyresintäkterna. Hyreskontraktet är kopplat till det periodiska underhållet och hyresgästen Got Event har i nuläget inte prognostiserat för mer underhåll.

Det totala underhållet, 177,7 mnkr, inklusive underhåll som aktiverats (K3) ligger i paritet med budget, 179,1 mnkr.

- **Risikkostnader (-2,7 mnkr)** Största delen av ökningen avser lösen av Oliven Espresso bar -1,5 mnkr, där Higab inte kunnat erbjuda en likvärdig ersättningslokal i samband med grundförstärkningen av Kvarteret Högvakten.

**Övriga förvaltningskostnader (-4,7 mnkr)** ökningen består av flera komponenter. Bland annat konsultkostnader för genomförandet av en byggrättsinventering om -0,8 tkr samt en underhållsinventering av Higabs fastighetsbestånd, -0,7 mnkr. Flytten till Framtidens IT som kommer att ske under sommaren 2018 beräknas öka kostnaderna för leasing av datorer och support med -1 mnkr vilket å andra sidan kommer minska avskrivningarna med samma belopp. Anledningen är ett ändrat affärsupplägg där Higab istället för att köpa datorerna nu övergår till att leasa dem. Ett antal förstudier på bland annat Kviberg har också tillkommit, -0,8 mnkr.

**Personalkostnader (+3,6 mnkr)** Minskningen avser tjänster som ännu inte hunnit tillsättas och därmed skjuts framåt bland annat biträdande fastighetschef.

**Avskrivningar (-8,6 mnkr)** ökningen avser två ombyggnadstillägg där avskrivningarna inte beräknades i budgeten men som nu harmoniserar med intäkterna.