



Beslutsunderlag
Styrelsen 2023-04-21
Beslutspunkt (6)

Handläggare: Fredrik Setterberg, Chef Ekonomi/Inköp
Telefon:031-368 53 05
E-post: fredrik.setterberg@higab.se

Ekonomirapport Higab AB –prognos mars

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

1. fastställer prognos mars enligt bilagt förslag.

Sammanfattning

Prognos mars 2023 för Higab AB

Bedömning ur ekonomisk dimension

-

Bedömning ur ekologisk dimension

-

Bedömning ur social dimension

-

Samverkan

-

Bilagor

1. Helårsprognos mars 2023 för Higab AB

Expediering

-

Resultatrapport (tkr)	Utfall	Budget	Avvik	Utfall 2022
	Jan - Mar	Jan - Mar		Helår
Intäkter	209 424	216 304	-6 880	792 804
Driftskostnader	-110 109	-128 863	18 754	-407 581
Driftsnetto	99 315	87 441	11 874	385 223
Av- och nedskrivningar	-47 130	-45 419	-1 711	-180 746
Bruttoresultat	52 185	42 022	10 163	204 477
Centraladministration	-8 523	-8 677	154	-4 624
Realisationsresultat sålda fastigheter	30 548	-3 469	34 017	-31 714
Övriga rörelseintäkter	137	636	-499	2 595
Övriga rörelsekostnader	0	-625	625	-664
Rörelseresultat	74 347	29 887	44 460	170 070
Finansnetto	-14 670	-13 525	-1 145	-50 423
RESULTAT efter finansiella poster	59 677	16 362	43 315	119 647

Kommentar större avvikelser:

Intäkterna är under perioden cirka -6,9 mnkr lägre än budget. Avvikelsen beror på en avräkning gällande justering av fastighetsskatt avseende Kretslopp och Vatten Alelyckan (-2,7 mnkr). Avvikelsen beror också på lägre hyresintäkter (-3,0 mnkr) som främst är en följd av att de produktionsbaserade hyresavtalen hade budgeterats med indexuppräknig.

Driftskostnaderna är +19 mnkr lägre än budgeterat där de största förändringarna är:

* **Mediakostnader** avviker med +6,1 mnkr och avser främst fjärrvärmen (+5,9 mnkr) som är rakt periodiserad och därför kommer mediaavräkningar mot bland annat Got Event senare under året att utjämna skillnaden mot budget.

* **Driftadministration** avviker med +5,3 mnkr där lägre lönekostnad och inköp av tjänster/konsulttjänster står för de största positiva avvikelserna (+3,9 mnkr).

* **Planerat underhåll** avviker med +7,6 mnkr mycket beroende på den raka periodiseringen och att projekt inte har startat igång för säsongen. I budgeten finns också en generell budget för mindre underhåll och TST-åtgärder för perioden 5,3 mnkr.

Av- och nedskrivningar avviker med -1,7 mnkr jämfört med budget. Orsaken är större aktiveringar än budgeterat, avvikelserna är mindre och utfördelade på ett stort antal fastigheter.

Realisationsresultat sålda fastigheter avviker mot budget detta på grund av försäljningen av byggrätten på Änggården 718:1/Odontologen som har genererat en vinst på 30,5 mnkr. Fastigheten Odontologen såldes till Platzer under 2021 och i avtalet villkorades att Higab skulle bibehålla rätten till framtida ersättning för byggrätt vilket nu fallit ut.

Finansnettot är under perioden högre än budgeterat vilket beror på de höjda markandsräntorna med följden ökade räntekostnader i bolaget (-1,1 mnkr).

Resultatrapport (tkr)	Prognos Mars	Budget 2023	Avvik	Utfall 2022
	Helår 2023	Helår 2023		Helår
Intäkter	851 226	862 442	-11 216	792 804
Driftskostnader	-493 177	-474 290	-18 887	-407 581
Driftsnetto	358 049	388 152	-30 103	385 223
Av- och nedskrivningar	-189 343	-181 675	-7 668	-180 746
Bruttoresultat	168 706	206 477	-37 771	204 477
Realisationsresultat sålda fastigheter	30 548	0	30 548	-4 624
Centraladministration	-29 000	-34 709	5 709	-31 714
Övriga rörelseintäkter	2 099	3 328	-1 229	2 595
Övriga rörelsekostnader	-2 500	-2 500	0	-664
Rörelseresultat	169 853	172 596	-2 743	170 070
Finansnetto	-57 041	-54 101	-2 940	-50 423
RESULTAT efter finansiella poster	112 812	118 495	-5 683	119 647

Higab AB

Sammanfattning

Helårsprognos Mars mot Budget 2023

Higabs Prognos Mars 2023 visar på ett resultat om +112,8 mnkr, vilket är -5,7 mnkr lägre än Budget 2023. Större förändringar av intäkter och kostnader förklaras nedan.

Fördjupad analys av prognosen

Intäkterna minskar på totalen med -11,2 mnkr i Prognos mars jämfört med budget.

Avvikelsen består främst av att fastigheter med Produktionsbaserade avtal beräknats med för högt index i budgeten (-8,6 mnkr). De Produktionsbaserade avtalen har ej indexering av hyran. För Kretslopp och Vatten Alelyckan har en avräkning gällande justering av fastighetsskatt om -2,6 mnkr aviserats under 2023, vilket var hänförligt till åren tidigare. Detta på grund av att fastigheten klassats om av Skatteverket. På fastigheten Angered Industriby har det utgått en hyresrabatt om -2,1 mnkr som inte var fanns i budgeten, då den inte var beslutad när budgeten färdigställdes.

Driftkostnader ökar med totalt -18,9 mnkr jämfört med Budget 2023.

Löpande underhåll ökar jämfört med budget och beräknas öka med -9,0 mnkr mnkr till totalt -48,1 mnkr för helåret. Den största förändringen (-4,8 mnkr) avser Vidkärrs gård där man behöver göra akuta åtgärder avseende rötskador. På Stora Saluhallen behöver man sätta upp nödkylmaskin som ger ytterligare kostnad om -1,4 mnkr jämfört med budget. Daghem Folke Bernadotte har en ökad kostnad om -0,7 mnkr på grund av pågående renovering.

Planerat underhåll ökar med -5,7 mnkr jämfört med Budget 2023. Kostnadsökningen avser Kviberg nedre Kasern och utökad projektbudget för sanering av hussvamp som pågår.

Totalt planerat underhåll inklusive komponentbyte minskar med 4,0 mnkr i Prognos Mars till 260,4 mnkr jämfört med budget och beror på att vissa av underhållsprojekten redan nu har tidsförskjutningar som spiller över till 2024.

Driftkostnader ökar också med drygt 4 mnkr då lönekostnader som legat i posten centraladministration nu ingår i förvaltningen pga den omorganisation som genomförts.

Av- och nedskrivningar ökar jämfört med Budget 2023 med -7,4 mnkr. Detta är hänförligt till större aktiveringar i prognosen jämfört med budget och är fördelade på ett flertal fastigheter. De större aktiveringarna avser Stora Tullhuset (-1,0 mnkr), Dicksonska Palatset (-0,6 mnkr), Kviberg Nedre Kaserngård (-0,5 mnkr) och Stadsteatern (-0,5 mnkr).

Realisationsresultat sålda fastigheter ökar med 30,5 mnkr jämfört med budget. Försäljningen av byggrätten på Änggården 718:1/Odontologen har genererat en vinst på 30,5 mnkr. Fastigheten Odontologen såldes till Platzer under 2021 och i avtalet villkorades att Higab skulle bibehålla rätten till framtida ersättning för byggrätt vilket nu fallit ut.

Centraladministration minskar jämfört med budget med 5,7 mnkr. Detta är i stort hänförligt till den omorganisation som skett då man tillsatt en ny tjänst som fastighetschef. Personalkostnaden för förvaltningschef, driftschef och underhållschef har flyttats till det nya ansvaret 4000 Fastighetschef. Motsvarande kostnadsökning finns under driftskostnader.

Övriga rörelseintäkter minskar med -1,2 mnkr jämfört med budget. Detta beror på för höga intäkter i budget avseende övriga rörelseintäkter som budgeterats på ekonomiavdelningen (-0,8 mnkr) justerats ned. Vidare justerar coworking-conceptet Baghi ner övriga rörelseintäkter i Prognos mars med (-0,4 mnkr).

Finansnetto försämras i Prognos Mars med -2,9 mnkr jämfört med budget. Detta då det prognosticerats med ytterligare höjningar från Riksbanken vilket ger höjda marknadsräntor och som följt ökade räntekostnaderna i bolaget.