

## **Beslutsärende punkt 5**

Prognos mars 2017

### **Förslag till beslut**

att fastställa Prognos mars 2017 enligt bilagt förslag

Resultatrapport (tkr)	Prognos mars	BU 2017	Avvik	Utfall 2016	Utfall 2015
	Helår	Helår		Helår	Helår
Hysesintäkter	697 134	687 917	9 217	687 321	672 522
Hysesbortfall	-43 840	-46 064	2 224	-44 706	-46 697
Debiterade avgifter m m	49 878	46 053	3 825	50 261	43 420
Lämnade rabatter	-9 694	-11 982	2 288	-10 024	-11 953
Ersättning från hyresgäster	38 147	46 257	-8 110	62 358	39 720
Övriga intäkter	12 905	1 931	10 974	10 193	4 387
<b>Summa intäkter</b>	<b>744 530</b>	<b>724 112</b>	<b>20 418</b>	<b>755 403</b>	<b>701 399</b>
Fastighetsskötsel	-38 009	-37 655	-354	-38 343	-35 756
Löpande underhåll	-40 580	-37 734	-2 846	-38 729	-35 186
Periodiskt underhåll	-96 963	-97 210	247	-79 984	-92 355
Lokalanpassning	-5 500	0	-5 500	-36 035	-42 108
El	-18 561	-18 373	-188	-17 278	-17 180
Värme	-37 651	-36 361	-1 290	-35 704	-34 700
Vatten	-7 536	-7 599	63	-7 705	-7 646
Renhållning	-6 560	-6 825	265	-7 014	-7 052
Övriga taxebundna kostnader	-1 795	-1 719	-76	-1 554	-1 490
Riskkostnader	-20 769	-11 899	-8 870	-13 865	-15 858
Fastighetsskatt	-18 484	-18 498	14	-18 529	-14 866
Övriga fastighetskostnader	0	0	0	0	0
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-292 408</b>	<b>-273 873</b>	<b>-18 535</b>	<b>-294 740</b>	<b>-304 197</b>
<b>Resultat före övriga kostnader</b>	<b>452 122</b>	<b>450 239</b>	<b>1 883</b>	<b>460 663</b>	<b>397 202</b>
Övriga förvaltningskostnader	-54 483	-49 446	-5 037	-48 719	-45 990
Personalkostnader	-62 136	-63 890	1 754	-65 039	-58 142
Engångsposter särredovisat från avskrivning	0	0	0	0	1 579
Avskrivningar	-134 657	-140 406	5 749	-138 065	-130 981
<b>Rörelseresultat före finansiella kostnader</b>	<b>200 846</b>	<b>196 497</b>	<b>4 349</b>	<b>208 840</b>	<b>163 668</b>
Ränteintäkter	0	21	-21	205	322
Räntekostnader	-76 051	-79 160	3 109	-97 058	-104 150
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	0	3 400	10 310
<b>Summa finansnetto</b>	<b>-76 051</b>	<b>-79 139</b>	<b>3 088</b>	<b>-93 453</b>	<b>-93 518</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>124 795</b>	<b>117 358</b>	<b>7 437</b>	<b>115 387</b>	<b>70 150</b>

\* I utfall 2015 och 2014 ingår inte Idrotts- och Kulturcentrum Scandinavium i Göteborg AB.

## Higab AB

### Sammanfattning

Higabs prognos mars 2017 visar på ett resultat om +124,8 mnkr, vilket är 7,4 mnkr högre än budget. Nedan kommenteras väsentliga förändringar.

### Fördjupad analys av budgeten

**Intäktsidan** beräknas totalt öka med 20,4 mnkr och de största förändringarna är:

- **Hyresintäkter (9,2 mnkr)** Ökningen av intäkterna är främst på Ullevi och Gamla Ullevi där intäkterna ökat jämfört med budget, 4,2 mnkr, vilket beror på felaktiga ränteförutsättningar i budgetarbetet vilket påverkar kapitalkostnaderna i hyresavtalet. Vidare har hyresintäkterna ökat på Kviberg, 1,7 mnkr, vilket avser ett nu påskrivet hyreskontrakt med SDF Östra Göteborg vilket inte var beräknat i budget. På Stora Teatern beror ökningen, 2,2 mnkr, på en ökad omsättningshyra för 2016 och 2017 avseende restaurangen. Övriga avvikelser kan hänföras till nyuthyrningar samt indexuppräknningar.
- **Lämnade rabatter (2,2 mnkr)** Förändringen beror främst på Valands Konsthögskola, 2,5 mnkr, där förhandlingar fortfarande pågår vilket beräknas landa vid halvårsskiftet.
- **Ersättning från hyresgäster (-8,1 mnkr)** Minskningen beror främst på en förskjutning i den ändrade redovisningsprincipen avseende lokalanpassningarna, -5,5 mnkr. Vidare minskar ombyggnadstillägen på Scandinavium och Frölundaborg på grund av sänkt kontolösningsränta, -1,8 mnkr.
- **Övriga intäkter (+10,9 mnkr)** Ökningen avser realisationsvinster vid försäljningarna av Daghemmet Falkgatan, Daghemmet Rosengatan och Alelyckan 1-7 till Fastighetskontoret samt del av Kviberg Kadetten till Qwigoberga Mark AB.

**Fastighetskostnaderna** beräknas öka med totalt 18,5 mnkr de största förändringarna är:

- **Löpande underhåll (-2,8 mnkr)** Ökningen beror bland annat på en uttjänt larmanläggning på Kviberg som måste bytas, -0,4 mnkr samt byte av armaturer på Pedagoggen, -0,2 mnkr. Vidare behöver en av fastigheterna på Kallebäckskällan renoveras efter att tidigare hyresgäst flyttat ut. Flertalet av åtgärderna är dock av mindre omfattning och utspridda på ett stort antal fastigheter.

Det totala underhållet inklusive underhåll som aktiverats, 179,3 mnkr, ligger högre än budget 167,2 mnkr. Ökningen belastar balansräkningen (komponentbyte) om 12,9 mnkr. Detta beror på ökade insatser på Röhsska museet om 3,5 mnkr i samband med stängning samt ytterligare fasadrenovering på Kviberg Nedre Kasern om 5,1 mnkr, på grund av dåligt skick.

- **Lokalanpassning (-5,5 mnkr)** Förändringen avser redan påbörjade lokalanpassningar under 2016 samt 2015 som därmed kostnadsförs likt tidigare princip.

- **Riskkostnader (-8,8 mnkr)** Ökningen avser sanering av fukt- och mögelskador på Kviberg Nedre Kaserngård och Gårdavägen 2.

**Övriga förvaltningskostnader (-5,0 mnkr)** Ökningen avser förstudier och osäkra projekt på grund av tillkommande förstudier på Slakthuset och Kajskjul 207, -1,3 mnkr. Vidare har kostnaderna för inhyrda konsulter ökat, -1,3 mnkr. IT kostnader ökar, -1 mnkr, på grund av nya system samt engångskostnader i samband med flytt av driften, vilket kommer att generera samordningsvinster inom Lokalklustret på både kort- och långsiktig.

**Personalkostnader (+1,7 mnkr)** Minskningen avser senareläggningar av nyanställningar där istället inhyrda konsulter kommer att nyttjas, se ovan.

**Avskrivningar (+ 5,7 mnkr)** Minskningen hänvisas främst till ändrad redovisningsprincip avseende lokalanpassningar.

**Finansnettot (+3,1 mnkr)** har minskat till totalt -76,0 mnkr. Den främsta orsaken är att kontolösningsräntan har sänkts från 1,7 % till 1,5 %. Vidare har aktiverade räntor på investeringsprojekten ökat då de kommit igång i större omfattning än det budgeterades.