

Beslutsärende punkt 5

Prognos augusti 2017

Förslag till beslut

att fastställa Prognos augusti för 2017 enligt bilagt förslag

Resultatrapport (tkr)	Prog Aug	Prog Mars	Avvik	Utfall 2016	Utfall 2015
	Helår	Helår		Helår	Helår
Hysesintäkter	689 671	697 134	-7 463	687 321	672 522
Hysesbortfall	-43 429	-43 840	411	-44 706	-46 697
Debiterade avgifter m m	50 724	49 878	846	50 261	43 420
Lämnade rabatter	-6 846	-9 694	2 848	-10 024	-11 953
Ersättning från hyresgäster	39 959	38 147	1 812	62 358	39 720
Övriga intäkter	29 128	12 905	16 223	10 193	4 387
Summa intäkter	759 207	744 530	14 677	755 403	701 399
Fastighetsskötsel	-39 787	-38 009	-1 778	-38 343	-35 756
Löpande underhåll	-39 254	-40 580	1 326	-38 729	-35 186
Periodiskt underhåll	-92 646	-96 963	4 317	-79 984	-92 355
Lokalanpassning	-5 500	-5 500	0	-36 035	-42 108
El	-18 397	-18 561	164	-17 278	-17 180
Värme	-37 660	-37 651	-9	-35 704	-34 700
Vatten	-7 902	-7 536	-366	-7 705	-7 646
Renhållning	-6 816	-6 560	-256	-7 014	-7 052
Övriga taxebundna kostnader	-1 706	-1 795	89	-1 554	-1 490
Riskkostnader	-26 251	-20 769	-5 482	-13 865	-15 858
Fastighetsskatt	-18 870	-18 484	-386	-18 529	-14 866
Övriga fastighetskostnader	0	0	0	0	0
Summa fastighetskostnader	-294 789	-292 408	-2 381	-294 740	-304 197
Resultat före övriga kostnader	464 418	452 122	12 296	460 663	397 202
Övriga förvaltningskostnader	-57 824	-54 483	-3 341	-48 719	-45 990
Personalkostnader	-60 239	-62 136	1 897	-65 039	-58 142
Engångsposter särredovisat från avskrivning	0	0	0	0	1 579
Avskrivningar	-134 452	-134 657	205	-138 065	-130 981
Rörelseresultat före finansiella kostnader	211 903	200 846	11 057	208 840	163 668
Ränteintäkter	50	0	50	205	322
Räntekostnader	-73 982	-76 051	2 069	-97 058	-104 150
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	0	3 400	10 310
Summa finansnetto	-73 932	-76 051	2 119	-93 453	-93 518
RESULTAT	137 971	124 795	13 176	115 387	70 150

* I utfall 2015 ingår inte fastigheterna Scandinavium och Frölundaborg.

Higab AB

Sammanfattning

Higabs prognos augusti 2017 visar på ett resultat om +138 mnkr, vilket är 13,2 mnkr högre än prognos mars. Nedan kommenteras väsentliga förändringar.

Fördjupad analys av prognosen

Intäktssidan beräknas totalt öka med 14,7 mnkr och de största förändringarna är:

- **Hyresintäkter (-7,5 mnkr)** Minskningen av intäkterna är på Valands Konsthögskola, -3,5 mnkr, där förhandlingar om ett nytt hyresavtal dragit ut på tiden och gällande har förlängts till 171231. På Valhallabadet har delar av det periodiserade underhållet skjutits till 2018 vilket påverkar intäkterna, -3,5 mnkr, då avtalet är självkostnadsbaserat.
- **Lämnade rabatter (+2,8 mnkr)** Förändringen beror främst på Valands Konsthögskola, 2,4 mnkr, se förklaring i hyresintäkter ovan.
- **Ersättning från hyresgäster (+1,8 mnkr)** Ökningen beror bland annat på Valands Konsthögskola där ett hyrestillägg fortsätter i avvaktan på det nya hyresavtalet, +0,6 mnkr, se förklaring i hyresintäkter ovan. På Kviberg Kadetten, +1 mnkr, betalar hyresgästen för del av en ny ventilationsanläggning.
- **Övriga intäkter (+16,2 mnkr)** Ökningen avser en realisationsvinst för försäljning av mark till Fastighetskontoret i nordöstra Kviberg.

Fastighetskostnaderna beräknas öka med totalt 2,4 mnkr de största förändringarna är:

- **Fastighetsskötsel (-1,8 mnkr)** Ökningen avser nytecknade serviceavtal på bland annat hissar samt taköversyn för fastighetsbeståndet, -0,8 mnkr. På Kviberg Nedre Kaserngården har ett brandlarmsystem byts ut under året, -0,4 mnkr. Vidare är flertalet av åtgärderna av mindre omfattning och utspridda på ett stort antal fastigheter, -0,4 mnkr.
- **Löpande underhåll (+1,3 mnkr)** minskningen beror på minskade kostnader för driftoptimering och energieffektiveringar. Flertalet av åtgärderna är dock av mindre omfattning och utspridda på ett stort antal fastigheter.
- **Periodiskt underhåll (+4,3 mnkr)** Minskningen beror bland annat på att upphandlingar senarelagts på Hantverkshuset Stampen, +2,8 mnkr. På Hälsovetarbacken, +1,5 mnkr, har en fuktutredning minskat i omfattning jämfört med tidigare prognos. På Valands konsthögskola, +1,2 mnkr, har renovering av aulan senarelagts och en fuktutredning har minskat i omfattning.

Det totala underhållet inklusive underhåll som aktiverats, 164,2 mnkr, ligger lägre än prognos mars 179,3 mnkr. Minskningen påverkar också balansräkningen (komponentbyte) om 12,4 mnkr.

Den främsta orsaken är fasadrenoveringar som istället genomförs under 2018. Detta sker på bland annat på Kviberg Nedre Kasern, +4,3 mnkr, samt på Kvarteret Högvakten, +5 mnkr och HDK +1,5 mnkr.

- **Risikkostnader (-5,5 mnkr)** Ökningen avser sanering av hussvamp och radon på Kviberg Nedre Kaserngård, -3,9 mnkr. Vidare har åtgärderna för fuktskador i Idrotts och Föreningsförvaltningens lokaler ökat.

Övriga förvaltningskostnader (-3,3 mnkr) Ökningen avser främst ökade konsultkostnader för inhyrda projektledare, -1,6 mnkr. Kostnad för energikartläggningen av fastigheterna har tillkommit, -1,2 mnkr. Vidare har det behövts ökat konsultstöd, -0,4 mnkr för bland annat markmiljöundersökningar på Kviberg.

Personalkostnader (+1,9 mnkr) Minskningen avser vakanta tjänster som inte hunnit tillsättas och i väntan på detta nyttjas istället inhyrda konsulter.

Finansnettot (+2,1 mnkr) har minskat till totalt -74,0 mnkr. Den främsta orsakerna är lägre marginal på aktieförvärvslånet samt förskjutning av upplåningen för nya projekt.