2017-10-31

Beslutsärende punkt 4

Verksamhetsplan inklusive Budget 2018

Förslag till beslut

att fastställa Verksamhetsplan inklusive Budget 2018

Fastighets AB Rantorget

2017-10-23

Verksamhetsplan inklusive budget 2018

Innehåll

1 Bolagets styrande handlingar 3

2 Göteborgs Stads budget – prioriterade mål och uppdrag 3

3 Bolagets specifika mål 3

4 Budget 4

4.1 Resultaträkning 4

4.2 Balansräkning och nyckeltal 5

4.3 Investeringsplan 6

5 Risker förknippade med måluppfyllelse 7

1 Bolagets styrande handlingar

Fastighets AB Rantorget är ett fastighetsbolag inom Göteborgs Stad med uppdrag att förvärva, förvalta, äga, utveckla och avyttra fastigheter och byggnader. Bolaget är dotterbolag till Higab AB och ingår i lokalkoncernen. Fastighetsbeståndet består av en spårvagnshall belägen i Gårda. Bolaget har ingen anställd personal utan köper administrativa tjänster från moderbolaget.

Förutom Göteborgs Stads övergripande policyer och riktlinjer styrs verksamheten av kommunfullmäktiges generella ägardirektiv för direkt och indirekt ägda bolag samt stadens budget och mål. Higabs styrelse fastställer årligen ett mål- och inriktningsdokument för Higab som ligger till grund för koncernens verksamhet.

2 Göteborgs Stads budget – prioriterade mål och uppdrag

Bolaget har inga anställda och styrelsen väljer att upplåta till Higab, som bolags- och fastighetsförvaltare, att använda bolaget och fastigheten för att uppnå Göteborgs Stads prioriterade mål och uppdrag på lämpligt sätt.

3 Bolagets specifika mål

Bolaget har inga anställda och styrelsen väljer att upplåta till Higab, som bolags- och fastighetsförvaltare, att använda bolaget och fastigheten för att uppnå Göteborgs Stads prioriterade mål och uppdrag på lämpligt sätt.

4 Budget

4.1 Resultaträkning

Fastighets AB Rantorgets budget för 2018 visar på ett resultat om +9,8 mnkr, vilket är en ökning med 0,2 mnkr jämfört med prognos augusti.

Resultatrapport (belopp i tkr)	**Budget 2018**	**Prognos aug 2017**	**Avvik**	**Utfall 2016**
Intäkter	19 447	19 794	-347	21 158
Reavinster sålda fastigheter	0	0	0	0
Fastighetskostnader	-1 905	-2 480	575	-2 556
Resultat före övriga kostnader	**17 542**	**17 314**	**228**	**18 602**
Övriga förvaltningskostnader	0	0	0	0
Personalkostnader	0	0	0	0
Reaförluster sålda fastigheter	0	0	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar	-5 229	-5 229	0	-5 229
Rörelseresultat	**12 313**	**12 085**	**228**	**13 373**
Finansnetto	-2 550	-2 564	14	-3 146
RESULTAT	**9 763**	**9 521**	**242**	**10 227**

Kommentarer till budget 2018 i förhållande till prognos augusti 2017

Intäktssidan beräknas minska med -0,3 mnkr och den största förändringen är följande:

- **Hyresintäkter (-0,8 mnkr)** Förändringen beror dels på att den ingående skulden har minskat vilket ger lägre räntekostnad då avtalet är självkostnadsbaserat. Vidare har det planerade underhållet minskat med -0,6 mnkr.
- **Ersättning från hyresgäster (+0,4 mnkr)** Förändringen avser nya ombyggnadstillägg avseende ett nytt fläktaggregat samt ett ställverk för låg- och högspänning.

Fastighetskostnader minskar med -0,6 mnkr vilket beror på att det inte budgeteras för något planerat underhåll under 2018.

Räntenettot är oförändrat då kontolösningsräntan fortfarande antas vara 1,5 % under 2018.

4.2 Balansräkning och nyckeltal

(belopp i tkr)

BR	2018	2017	2016	2015	2014
	(BU)	(P8)			
Anläggningstillgångar	118 117	123 346	128 575	133 677	138 778
Omsättningstillgångar	73 193	58 201	43 451	46 551	41 154
Tillgångar	**191 310**	**181 547**	**172 026**	**180 228**	**179 932**
Eget Kapital	20 644	10 881	1 360	1 808	1 782
Långfristiga skulder	-	-	-	-	-
Kortfristiga skulder	170 666	170 666	170 666	178 420	178 150
Skulder och EK	**191 310**	**181 547**	**172 026**	**180 228**	**179 932**

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
	(BU)	(P8)			
Rörelsemarginal	63%	61%	63%	56%	60%
Nettomarginal	50%	48%	48%	51%	42%
Kassalikviditet	43%	34%	25%	26%	23%
Soliditet	11%	6%	1%	1%	1%
Bokfört värde fastigheter	117 576	122 805	128 034	133 263	138 492
Marknadsvärde fastigheter	284 000	284 000	284 000	284 000	249 000
Intäkter från Göteborgs Stad	19 997	19 794	21 158	17 867	22 971
Intern nettoomsättning	100%	100%	100%	100%	100%
Kassaflöde från löpande verksamhet	4 534	4 292	9 200	12 295	11 811
Bruttoinvesteringar	-	-	-	-	-
Förvaltad yta i kvm	28 900	28 900	28 900	28 900	28 900
Uthyrningsgrad förvaltad yta	100%	100%	100%	100%	100%

Kommentar till balans och nyckeltal

Omsättnings- och resultatutveckling
Bolaget uppvisar stabila nyckeltal vad gäller omsättning och kostnadsnivå. Anledningen är att avtalet med hyresgästen är självkostnadsbaserat. Vidare är bolaget till 100 % beroende av en koncernintern hyresgäst, Göteborgs Spårvägar AB, som hyr hela byggnaden.

Soliditet
Soliditeten ligger på strax över 10 %, vilket i fastighetsbranschen är lågt. Anledningen till att den inte är högre är att bolaget har relativt hög belåningsgrad i kombination med att resultatet regleras via koncernbidrag.

Marknadsvärdering
Marknadsvärdet på fastigheten överstiger det bokförda värdet med 162 mnkr vilket ger ett dolt värde i bolaget.

Medarbetare
Det finns inga anställda i bolaget och fastigheten förvaltas av moderbolaget.

Framåtriktad utblick och osäkerhetsfaktorer
Bolaget är beroende av en hyresgäst och ett självkostnadsbaserat hyresavtal vilket i sig utgör en osäkerhetsfaktor.

4.3 Investeringsplan

Avtalet med hyresgästen är ett självkostnadsavtal där hyresgästen står för alla investeringar i fastigheten. Bolaget har därför inga planer för framtida investeringar.

5 Risker förknippade med måluppfyllelse

Bolagets verksamhet kretsar enbart kring en fastighet, Spårvagnshallen i Gårda. De risker som finns förknippade med verksamheten är till största del av finansiell karaktär, och i form av ränterisker. Eventuella ränterisker är omhändertagna genom att hyresavtalet är ett självkostnadsavtal, vilket innebär att ränteförändringar skjuts över på hyresgäst. Bolaget har ingen egen personal utan nyttjar personal i moderbolaget Higab och all utveckling och måluppfyllelse som moderbolaget uppnår kommer bolaget till gagn.

Göteborg den 23 oktober 2017
Fastighets AB Rantorget

Stefan Lundqvist
Tf vd