

Handläggare  
Johan Lambe  
Bisera Jusufbasic  
Maria Larsson Edberg

Datum  
2015-05-25

Diarienummer  
USAB-2015/19

Styrelsen för Uppsala Stadshus AB

## Resultatprognos per april 2015 för Uppsala stadshuskoncern och moderbolag

### Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta

**att** fastställa prognos 2015 för Uppsala Stadshus AB och koncern i enlighet med **bilaga 1** och överlämna den till kommunstyrelsen, samt

**att** konstatera att Fyrishov AB:s prognostiserade resultat innebär att kapitaltäckningsgarantin aktiveras.

### Ärendet

#### *Sammanfattning resultat*

Koncernens prognostiserade resultat för helåret 2015 är + 79,7 mnkr (**bilaga 1**). Exkluderas reavinster är resultatet + 78,2 mnkr, vilket är 27,7 mnkr sämre än budget.

Bland bolag med avvikelser mot budget kan noteras:

Uppsalahemkoncernen prognostiserar ett resultat på + 195,6 mnkr, vilket är 10,3 mnkr sämre än budget. Detta förklaras bland annat av en planerad hyreshöjning som inte genomförts.

Uppsala Kommuns Industrihuskoncernens prognos visar +25 mnkr. Det är 11,8 mnkr sämre än budget och förklaras bland annat av att en hyresgäst sagt upp avtalet samt försenad inflyttning på Eke.

Fyrishov AB prognostiserar ett resultat på -8 mnkr vilket är 2 mnkr sämre än budgeterat. Detta beror främst på kostnader för pensionsavtal samt kostnader för drift och underhåll som ej funnits med i planeringen.

Uppsala Vatten och Avfall AB:s resultat förväntas bli +10,5 mnkr, motsvarande 8,4 mnkr sämre än budget. Orsaken är till stor del en negativ resultateffekt av avfallsskatten.

Generellt för alla bolagen är att det låga ränteläget har haft en positiv resultateffekt.

Under föredragningen nedan kommenteras prognosen för samtliga bolag.

#### *Uppfyllelse av avkastningskrav*

Uppsala Kommuns Fastighetskoncernen bedömer att det är troligt att avkastningskravet uppnås. Då kravet är kopplat till marknadsvärdet på bolaget är det dock svårbedömt.

Fyrishovs negativa resultat på -8 mnkr innebär att avkastningskravet - att resultatet lägst ska vara -6 mnkr - inte uppnås. Det negativa resultatet innebär också att kapitaltäckningsgarantin aktiveras och att moderbolaget måste tillskjuta ytterligare 1 miljon kronor i koncernbidrag utöver de 6 miljoner kronor som finns beslutade i IVE.

Övriga bolag uppfyller sina avkastningskrav.

#### *Sammanfattning investeringar*

Koncernens investeringar prognostiseras till 1 971 mnkr (**bilaga 1**). Det är 446 mnkr lägre än budgeterade 2 417 mnkr. Avvikelsen förklaras i huvudsak av att investeringar i ett flertal av bolagen skjutits framåt i tiden. Detta gäller bland annat Uppsalahem där förseningar i planprocessen påverkar investeringsnivån.

#### *Sammanfattning risker och osäkerheter*

Specifika risker och osäkerheter för de respektive bolagen finns redovisade under föredragningen nedan. Generellt finns osäkerhet om konjunkturen, räntenivåernas och energiprisernas utveckling. I fastighetsbolagen finns osäkerhet om i vilken takt underhåll och anpassning av fastigheter hinner genomföras.

Reavinster från fastighetsförsäljningar inarbetas normalt inte i verksamhetsplan och budget för koncernen. Fastighetsförsäljningar kan tillkomma och påverka resultatet positivt utöver vad som finns med i föreliggande prognos.

Resultatprognosen vid motsvarande period förra året, d.v.s. per april 2014, visade ett förväntat resultat på 95 mnkr för helåret 2014. Resultat i helårsbokslut 2014 blev 181 mnkr, eller 84 mnkr bättre. Ungefär hälften av förbättringen förklarades av reavinster från fastighetsförsäljningar. Andra förklaringar var underhåll om inte hann genomföras, sjunkande räntenivåer samt högre intäkter av återbetalad avfallsskatt.

*Vd:s kommentar till förväntad resultatutveckling*

Vd noterar följande områden som är viktiga att bevaka och följa upp:

- Uppsala Kommuns Fastighets AB:s möjligheter att hyra ut lediga lokaler i Gottsunda Centrum.
- Utvecklingen av moderbolagets låneskuld och vilka åtgärder som kan vidtas för att minska upplåningsbehovet framöver.

*Föredragning*

I föredragningen kommenteras prognosen för samtliga bolag.

**Uppsalahemkoncernens** resultat väntas bli +195,6 mnkr vilket är 10,3 mnkr lägre än budgeterade +205,9 mnkr. Hyresintäkterna är lägre vilket beror på att bolaget inte genomfört den hyreshöjning som räknats med i budget. Detta påverkar intäkterna med 10 mnkr. De lägre intäkterna beror även på senare inflyttning i nyproduktion än budgeterat.

Rörelsekostnaderna är högre i prognosen än i budget till följd av på arbetet med att förbättra kundnöjdheten genom ökat underhåll och reparationer. Kostnaden för räntor är lägre på grund av lägre upplåning och det gynnsamma ränteläget. Avskrivningarna är högre än i budget på grund av ändrat regelverk (K3).

Bolaget flaggar för en reservering i resultatet för oförutsedda kostnader om 26 mnkr. Denna reservering kan komma att förbättra resultatet.

Investeringarna förväntas uppgå till 920 mnkr vilket är 141,9 mnkr lägre än de budgeterade 1 062 mnkr. Detta beror på förseningar i planprocessen som medför justeringar av investeringsbudgeten vad gäller nyproduktion av bostäder. I prognosen har det tagits höjd för ett större markförvärv. Eventuellt kan det dock komma att flyttas fram till 2016.

**Uppsala Kommuns Fastighetskoncernens** prognostiserade resultat ligger i nivå med budget (-3 mnkr). Att resultatet är negativt i såväl prognos som budget beror på i huvudsak på att uthyrningen av lokaler i Gottsunda Centrum inte nått upp till planerad nivå.

Bolaget pekar även på sådana faktorer som kan komma att påverka nästa års resultat negativt, till exempel förseningar av flytt av vårdcentral och Störvretaprojektet.

Investeringarna prognostiseras till 107,1 mnkr vilket är 13,9 mnkr lägre än budgeterade 121 mnkr. Detta förklaras av förseningen av flytten av vårdcentralen samt Storvretaprojektet.

Bolaget bedömer att avkastningskravet troligen kommer att uppnås.

Bolaget har en pågående tvist med Gottsundabyggarna HB där ett skiljenämnds förfarande pågår. Beslutet beräknas komma i augusti.

**Uppsala Kommuns Industrihuskoncernens** resultat väntas bli + 25 mnkr, motsvarande 11,8 mnkr lägre än budgeterade +36,8 mnkr. Detta beror bland annat på att Överskottsbolaget sagt upp hyresavtalet samt försenad inflyttning på Eke.

Kostnaderna är ca 7,7 mnkr högre än budget vilket beror på ökad kostnad för inhyrd personal och kostnad för lokaler (plan 4). Kostnaden för avskrivningar har ökat jämfört med budget på grund av nya bedömningar om när investeringar kommer att vara klara och när de kan börja skrivas av.

Investeringarna bedöms uppgå till 71,8 mnkr vilket är 55,4 mnkr lägre än de budgeterade 127,2 mnkr. Anledningen till den avsevärt lägre nivån är att investeringarna på Eke inte kommit igång som planerat.

**Uppsala Kommun Skolfastigheter AB** prognostiserar ett resultat på -6,9 mnkr, vilket är 2,3 mnkr sämre än budgeterade -4,7 mnkr. Trots att avvikelserna är liten på totalnivå finns ett antal underliggande poster som avviker relativt mycket från budget. En större del av underhållet aktiveras vilket ger lägre underhållskostnader, men högre avskrivningar. Förseningar av överlämnandet av moduler från Uppsala kommun ger såväl lägre intäkter som lägre kostnader. Utrangeringar förväntas ge högre kostnader än budget. Räntekostnaderna är lägre än budgeterat, dels till följd av det låga ränteläget, dels då upplåningsbehovet bedöms bli lägre.

Investeringarna förväntas uppgå till 364,3 mnkr vilket är 212,7 mnkr lägre än de budgeterade 577 mnkr. Detta beror på förseningar av tre större projekt, Katedral, Tiunda och Sverkerskolan.

**Uppsala Kommuns Förvaltningsfastigheter AB** prognostiserar ett resultat på -2,3 mnkr vilket är ca 0,3 mnkr sämre än budgeterat -1,9 mnkr.

Investeringarna förväntas uppgå till 14,2 mnkr vilket är 2,2 mnkr högre än budget. Den högre nivån på investeringar kan förklaras av ytterligare renoveringar på Walmstedtska gården. Renoveringarna av Stadshuset har inte kommit igång som planerat.

**Uppsala Kommuns Sport- och Rekreativfastigheter AB** prognostiserar ett resultat på

0,5 mnkr, vilket är 2,2 mnkr bättre än budgeterade -1,7 mnkr. Resultatet förklaras av en reavinst vid försäljning av Gåvstagaröden samt minskade kostnader för verksamhetsdrift

Investeringarna uppgår till 77 mnkr vilket är 31,9 mnkr lägre än de budgeterade 108,9 mnkr. Bland annat har projekten friidrottsarena Gränby och Gränby sportfält flyttats fram.

**Uppsala Parkerings AB:s** prognos pekar på ett resultat på +16,8 mnkr, vilket är 2,1 mnkr bättre än budgeterade +14,7 mnkr. Detta kan förklaras av högre beläggning samt högre antal parkeringsanmärkningar än budgeterat. Det positiva resultatet genereras till största delen av gatuparkeringarna. Centralgaraget samt Kvarnengaraget förväntas generera positiva resultat på 1-1,5 mnkr vardera.

Investeringarna, som avser förvärv av garage, prognostiseras till 75 mnkr, vilket är 10 mnkr lägre än budget.

**Fyrishov AB:s** prognos visar ett resultat på -8 mnkr, vilket är 2 mnkr sämre än budgeterade -6 mnkr. Intäkterna ligger i nivå med budget men kostnaderna ligger 2 mnkr över budget. Detta beror på oförutsedda engångsbelopp för pensionsavgifter avseende pensionsavtal samt även ökad kostnad för drift och underhåll av fastigheten.

Avkastningskravet att resultatet lägst ska uppgå till -6 mnkr kommer inte att uppnås. Enligt beslut i IVE täcks underskottet med koncernbidrag från moderbolaget Med det prognostiserade resultatet kommer ytterligare 1 mnkr, utöver de 6 mnkr, behöva tillskjutas för att återställa det egna kapitalet till aktiekapitalets nivå i enlighet med kapitaltäckningsgarantin.

Investeringarna väntas uppgå till 25 mnkr och avser främst ersättningsinvesteringar. Det är 5 mnkr lägre än budget.

**Uppsala stadsteater AB:s** förväntade resultat är -70,5 mnkr, vilket är 1,5 mnkr sämre än budget. Efter beslut om att stå fast vid den strategiska satsningen 2015 för fortsatt expansion av verksamheten beslutade styrelsen om att nyttja eget kapital för att täcka skillnaden mellan budgeterat och prognostiserat resultat.

Det finns en risk för oförutsedda kostnader för de anställda som fortfarande omfattas av det gamla pensionssystemet.

Investeringarna beräknas uppgå till 2,2 mnkr vilket är 0,8 mnkr lägre än de budgeterade 3 mnkr.

Bolaget bedömer att med tillskott från eget kapital kommer avkastningskravet att uppnås.

**Uppsala Konsert och Kongress AB** prognostiserar ett resultat på -33,4 mnkr, vilket är i nivå med budget.

**Uppsala Vatten och Avfall AB** beräknar ett resultat för helåret på 10,5 mnkr vilket är 8,4 mnkr sämre än budgeterade 18,9. Resultatet återfinns i sin helhet inom den konkurrensutsatta verksamheten och fördelar sig med 7,2 mnkr på biogasverksamhet respektive 3,3 mnkr på deponiverksamhet. Huvudförklaringen till att prognosen är lägre än budget är avfallsskatten, på grund av ökade mängder och högre avfallsskatt per ton samt mindre mängder till sluttäckning.

Resultatet för monopolverksamheten, VA respektive avfall, blir alltid noll eftersom det regleras mot balansposten "förutbetalda intäkter". Det underliggande resultat, före regleringen, är + 24,6 mnkr, vilket är cirka 12,2 mnkr bättre än budget. Det är framförallt VA-verksamheten som redovisar ett större överskott, främst beroende på mer intäkter från nya anslutningar men även beroende på minskade räntekostnader tack vare lägre räntenivåer.

Investeringsvolymen beräknas uppgå till 311 mnkr vilket är 25,4 mnkr mer än vad som antogs i budget. Orsaken är bland annat att ledningsarbeten i Gunsta-Länna går fortare än planerat. Fördelningen mellan VA- respektive Avfallsverksamheten är 280 mnkr respektive 31 mnkr.

Exempel på olika risker och osäkerheter, på lite längre sikt, är ränteutvecklingen, aktiviteten inom byggsektorn, tillgång på substrat till biogasframställning. På kort sikt är osäkerheterna och riskerna mindre, det som framförallt kan påverka resultatutvecklingen under året är mängder till och från Hovgården och avfallsskatten.

**Uppsala Stadshus AB**, moderbolaget i koncernen, förväntar ett resultat på 20,8 mnkr, vilket är 5,9 mnkr bättre än det budgeterade 14,8 mnkr. I resultatet i budgeten och prognosen ingår en utdelning från ett av dotterbolagen i Stadshuskoncernen med 50 mnkr. Beloppet ska sedan vidareutdelas till Uppsala kommun. Exklusive utdelningen är det prognostiserade resultatet -29,2 mnkr jämfört med prognostiserade -35,1 mnkr. Det låga ränteläget förklarar att resultatet är 6 mnkr bättre än budget.

Låneskulden väntas vid årsskiftet 2015/2016 uppgå till 1 380 mnkr, en ökning sedan föregående årsskifte med 117 mnkr. Känsligheten för ändringar av ränteläget är därmed stort. En ökning av räntenivån med en procentenhet påverkar resultatet negativt med ca 13 mnkr.

Posten **elimineringar och justeringar** prognostiseras till -65,4 mnkr, vilket motsvarar budget. Av elimineringen avser 50,0 mnkr utdelning från ett av dotterbolagen till Uppsala Stadshus AB. Exklusive utdelningen är resultatet -15,4 mnkr i både budget och prognos och avser avskrivningar på koncernmässiga övervärden på fastigheter.

Joachim Danielsson  
Vd

**Bilaga 1****RESULTAT FÖR UPPSALA STADSHUSBOLAG OCH KONCERN**

Resultat efter finansiella poster  
i miljoner kronor

	Budget <u>2015</u>	Prognos <u>2015</u>	Avvikelse <u>bu - pr</u>
Uppsala Stadshus AB	-35,2	-29,2	6,0
Uppsala Stadshus AB utdelning	<u>50,0</u>	<u>50,0</u>	<u>0,0</u>
<b>Summa Uppsala Stadshus AB</b>	<b>14,8</b>	<b>20,8</b>	<b>6,0</b>
Uppsalahem, koncern	205,9	195,6	-10,3
Uppsala Kommuns Fastighets, koncern	-3,1	-3,0	0,0
Uppsala Kommuns Industrihus, koncern	36,8	25,0	-11,8
Uppsala Kommun Skolfastigheter AB	-4,7	-7,0	-2,3
Uppsala Kommun Förvaltningsfastigheter AB	-1,9	-2,3	-0,4
Uppsala Kommun Sport-och Rekreatjonsfastigheter AB	-1,7	0,5	2,2
Uppsala Parkerings AB	14,7	16,9	2,2
Fyrishov AB	-6,0	-8,0	-2,0
Uppsala stadsteater AB	-69,0	-70,5	-1,5
Uppsala Konsert och Kongress AB	-33,4	-33,4	0,0
Uppsala Vatten och Avfall AB	18,9	10,5	-8,4
Uppsala Kommuns Gasgenerator AB	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
<b>Summa bolag</b>	<b>156,5</b>	<b>124,3</b>	<b>-32,2</b>
Elimineringar och justeringar	-15,4	-15,4	0,0
Eliminering utdelning	-50,0	-50,0	0,0
<b>Summa elimineringar och justeringar</b>	<b>-65,4</b>	<b>-65,4</b>	<b>0,0</b>

<b>Uppsala stadshuskoncern</b>	<b>106,0</b>	<b>79,7</b>	<b>-26,3</b>
--------------------------------	--------------	-------------	--------------

Justering för poster av engångskräktär

Reavinst Sportfastigheter	0,0	-1,5	-1,5
<b>Resultat exkl. reavinster</b>	<b>106,0</b>	<b>78,2</b>	<b>-27,7</b>

<b>INVESTERINGAR FÖR UPPSALA STADHUSBOLAG OCH KONCERN</b>
---

<b>Investeringar</b>	Budget	Prognos	
Belopp i miljoner kronor	<u>2015</u>	<u>2015</u>	<u>Avvikelse</u>
Uppsalahem, koncern	1 062	920	-142
Uppsala Kommuns Fastighets, koncern	123	107	-16
Uppsala Kommuns Industrihus, koncern	127	72	-55
Uppsala Kommun Skolfastigheter AB	577	364	-213
Uppsala Kommun Förvaltningsfastigheter AB	12	14	2
Uppsala Kommun Sport-och Rekreatjonsfastigheter AB	109	77	-32
Uppsala Parkerings AB	85	75	-10
Fyrishov AB	30	25	-5
Uppsala stadsteater AB	3	2	-1
Uppsala Konsert & Kongress AB	4	3	-1
Uppsala Kommuns Gasgenerator AB	0	0	0
Uppsala Vatten och Avfall AB	<u>286</u>	<u>311</u>	<u>25</u>
<b>Uppsala stadshuskoncernen</b>	<b>2 417</b>	<b>1 971</b>	<b>-447</b>