

Handläggare
Johan Lambe
Bisera Jusufbasic
Maria Larsson Edberg

Datum
2016-05-26

Diarienummer
USAB-2016/17

Styrelsen för Uppsala Stadshus AB

Resultatprognos per april 2016 för Uppsala stadshuskoncern och moderbolag

Förslag till beslut

Styrelsen föreslår kommunstyrelsen besluta

att fastställa prognos 2016 för Uppsala Stadshus AB och koncern i enlighet med **bilaga 1**.

Ärendet

Ärendet omfattar för respektive bolag dels prognos för helåret avseende såväl resultat som i vilken utsträckning planerade investering kommer att genomföras dels en bedömning av om avkastningskravet uppnås eller ej. Redovisningen baseras på de underlag och bedömningar som respektive bolag lämnat.

Sammanfattning resultat

Koncernens prognostiserade resultat för helåret 2016 är positivt och beräknas uppgå till 152,8 mnkr (**bilaga**). Exkluderas reavinster är resultatet 117,9 mnkr, vilket är 1,9 mnkr bättre än budget.

Bland bolag med avvikelser mot budget kan noteras:

Uppsala Kommuns Industrihuskoncernens resultat väntas bli 34 mnkr vilket är 1,8 mnkr högre än budgeterade 33 mnkr. Detta beror bland annat på uthyrningen av lokalerna i före detta GUC som flyktingboende.

Uppsala Kommun Skolfastigheter AB prognostiserar ett resultat på 26,8 mnkr, vilket är 22 mnkr sämre än budgeterade 48,8 mnkr. Rensat för de budgeterade reavinsterna om 44,5 mnkr blir prognosen 22,6 mnkr bättre än budget. Detta beror på ett antal underliggande poster, bland annat lägre kostnader för utrangering och avhjälpande underhåll.

Uppsala Kommuns Sport- och Rekreationsfastigheter AB prognostiserar ett resultat på 9,5 mnkr, vilket är 5,4 mnkr bättre än budgeterade 4,1 mnkr. Den positiva

avvikelsen beror till stor del på en realisationsvinst vid försäljning av Rödboförrådet.

Fyrishov AB:s prognos visar ett resultat på -6,5 mnkr, vilket är 3,5 mnkr bättre än budgeterade - 10 mnkr. Den positiva avvikelsen beror på bolagets uppdrag som transitboende i början av året samt en retroaktiv momsåterbetalning på grund av sänkt moms för badinträde.

Uppsala Vatten och Avfall AB:s resultat förväntas bli 9,5 mnkr vilket är 4,6 mnkr sämre än budget. Orsaken är till stor del ett negativ utfall på avfallsskatten.

Uppsala Stadshus AB, moderbolaget i koncernen, förväntar ett resultat på -8,9 mnkr, vilket är 4,6 mnkr bättre än det budgeterade -13,5 mnkr. Det låga ränteläget förklarar drygt 4 mnkr av resultatförbättringen.

Generellt för alla bolagen är att det låga ränteläget har haft en positiv resultateffekt. Under avsnittet *Föredragning* nedan kommenteras prognosen för samtliga bolag.

Uppfyllelse av avkastningskrav

Uppsala Vatten och Avfall bedömer att avkastningskraven inte kommer att uppnås.

Uppsala kommuns Fastighetskoncern bedömer att det ena av de båda avkastningskraven inte kommer att uppnås.

Uppsala Kommun Skolfastigheter AB bedömer att avkastningskravet ”avkastning på totalt kapital” inte kommer att uppfyllas.

Övriga bolag uppfyller sina respektive avkastningskrav.

Sammanfattning investeringar

Koncernens investeringar prognostiseras till 2 393 mnkr (**bilaga 1**). Det är 202 mnkr lägre än budgeterade 2 595 mnkr. Avvikelsen förklaras i huvudsak av att investeringar i ett flertal av bolagen skjutits framåt i tiden.

Sammanfattning risker och osäkerheter

Specifika risker och osäkerheter för de respektive bolagen finns redovisade under avsnittet *Föredragning* nedan. Generellt gäller att det finns en osäkerhet om hur konjunkturen, räntenivåerna samt energipriserna utvecklas. För fastighetsbolagen finns även en osäkerhet om i vilken takt underhåll och anpassning av fastigheter hinner genomföras.

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 2015, visade ett förväntat resultat på 79,7 mnkr för helåret 2015. Resultat i helårsbokslut 2015 blev 170,5 mnkr, eller 90,8 mnkr bättre. En stor del av förbättringen förklarades av reavinster från fastighetsförsäljningar och fortsatt sjunkande räntenivåer.

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 bolagets upplåningsbehov framöver.
- Utfallet av begränsningar av avdrag för koncerninterna lån.

Föredragning

Uppsala Stadshus AB, moderbolaget i koncernen, förväntar ett resultat på -8,9 mnkr, vilket är 4,6 mnkr bättre än det budgeterade -13,5 mnkr. I resultatet, såväl i budgeten som för prognos, ingår en utdelning från ett av dotterbolagen i stadshuskoncernen med 15 mnkr. Beloppet ska sedan vidareutdelas till Uppsala kommun. Exklusive utdelningen är det prognostiserade resultatet -23,9 mnkr jämfört med budgeterade -28,5 mnkr. Det låga ränteläget förklarar att resultatet är drygt 4 mnkr bättre än budget.

Låneskulden väntas vid årsskiftet 2016/2017 uppgå till 1 512 mnkr, en ökning sedan föregående årsskifte med 135 mnkr. Känsligheten för ändringar av ränteläget är därmed än större. En ökning av räntenivån med en procentenhet påverkar resultatet negativt med ca 15 mnkr.

Uppsalahemkoncernens resultat väntas bli 208 mnkr vilket är i nivå med budget, dock finns vissa underliggande avvikelser. Inom koncernen har bland annat investerats i fiber för Studentstaden och nyproduktion vilket gett 10 mnkr i ökade intäkter samt även gjorts markförsäljning vilket ger en reavinst om 25 mnkr. På kostnadssidan finns 15 mnkr i högre underhållskostnader, vilka i budget har tagits upp som investeringar och då skulle gett kostnader först senare då investeringen ianspråkats, samt 23 mnkr i högre avskrivningar genom att mer än planerat av investeringarna har aktiverats.

Investeringarna förväntas uppgå till 1 094 mnkr vilket är 143,5 mnkr högre än de budgeterade 950 mnkr. Den högre investeringsnivån i prognosen beror på en utökad investeringsram vilket hänförs till ett markförvärv.

För koncernen lyfts fram risker avseende vädret under hösten då medieförbrukningen är prognostiserad utifrån ett normalår. En kallare säsong än normalårets kan innebära högre förbrukningskostnader.

Uppsala Kommuns Fastighetskoncernens prognostiserade resultat ligger i nivå med budget med små variationer mellan intäkter och kostnader på grund av att intäkterna är nettoredovisade i budgeten. Det negativa resultatet i såväl budget som prognos beror huvudsakligen på att uthyrningen av lokaler i Gottsunda Centrum inte nått upp till planerad nivå. Vakansnivån ligger på samma nivå som 2015.

Investeringarna prognostiseras till 116 mnkr vilket är 7 mnkr högre än budgeterade 109 mnkr. Detta förklaras av en utökning av investeringarna för ombyggnad av lokaler till LSS-boende.

Bolaget bedömer att avkastningskravet ”avkastning på totalt kapital” inte kommer att uppfyllas.

Uppsala Kommuns Industrihuskoncernens resultat väntas bli 34 mnkr vilket är 1,8 mnkr högre än budgeterade 33 mnkr. Detta beror bland annat på uthyrningen av lokaler i före detta GUC som flyktingboende.

Investeringarna bedöms uppgå till 138,6 mnkr vilket är 94 mnkr lägre än de budgeterade 232,4 mnkr. Anledningen till den lägre nivån är förseningar i projekt samt omprioriteringar för att minska upplåningsbehovet. Minskad upplåning sänker skuldsättningen vilket är ett centralt begrepp då kommunen har ett ansträngt ekonomiskt läge.

Uppsala Kommun Skolfastigheter AB prognostiserar ett resultat på 26,8 mnkr, vilket är 22 mnkr sämre än budgeterade 48,8 mnkr. Rensat för de budgeterade reavinsterna om 44,5 mnkr blir prognosen 22,6 mnkr bättre än budget. Detta beror på ett antal underliggande poster. Bolaget har lägre kostnader för utrangeringar på grund av att flera försäljningar skjutits framåt. Kostnaden för snöröjning, yttre skötsel och avhjälpande underhåll är även de lägre än budgeterat.

Investeringarna förväntas uppgå till 525,4 mnkr vilket är 74,6 mnkr lägre än de budgeterade 600 mnkr. Detta beror på förseningar i tre större projekt: Katedral, Ramsjö och Tiunda.

Bolaget pekar på osäkerheten med koncerninterna lån. När de läggs om till extern långivare kan bolaget eventuellt debiteras så kallad ränteskillnadsersättning till följd av att lån löses före förfallodatum.

Bolaget bedömer att avkastningskravet ”avkastning på total kapital” inte kommer att uppfyllas.

Uppsala Kommuns Förvaltningsfastigheter AB prognostiserar ett resultat på 2,9 mnkr vilket är ca 0,8 mnkr bättre än budgeterat 2,1 mnkr. Stora delar av avvikelserna kan hänföras till ett tilläggsavtal för stadshuset. Stadshuset har fyllts med hyresgäster vilket bidragit till högre intäkter.

Investeringarna förväntas uppgå till 22,8 mnkr vilket är 4,2 mnkr högre än budget. Detta förklaras av omprioriteringar och en ny investering på Vänortsgatan 121 för en hyresgästpassning för arbetsträningsverksamhet.

Uppsala Kommuns Sport- och Rekreativfastigheter AB prognostiserar ett resultat på 9,5 mnkr, vilket är 5,4 mnkr bättre än budgeterade 4,1 mnkr. Den positiva avvikelsen beror till stor del på en reavinst vid försäljning av Rödboförrådet samt minskade kostnader för verksamhetsdrift.

Investeringarna uppgår till 109 mnkr vilket är 35,5 mnkr lägre än de budgeterade 144,5 mnkr. Bland annat har delar av investeringarna i projekten friidrottsarena Gränby, Gränby sportfält, Storvreta idrottshall och Österängen Etapp II flyttats fram.

Uppsala Parkerings AB:s prognos pekar på ett resultat på 18,7 mnkr, vilket är 1,5 mnkr bättre än budgeterade 17,1 mnkr. Huvuddelen av resultatförbättringen kan hänföras till intäkter från gatuparkeringarna som överstiger budget med 1,5 mnkr. Centralgaraget ligger i nivå med budget.

Investeringarna prognostiseras till 5 mnkr vilket är 75 mnkr lägre än budgeterade 80 mnkr. Detta beror på att förvärv av parkeringsgarage har skjutits fram och att det bedöms att projekteringskostnader för parkeringshus i bland annat Rosendal och Ulleråker blir lägre än vad man tidigare uppskattat

Utfallet av intäkter från parkeringsanmärkningar är osäker men prognosen utgår från en måttlig ökning jämfört med budget. Det är också första året med parkeringsövervakning i bolagets egen regi. Bolagets kalkyler bygger därför i högre grad på beräkningar än uppföljningar av utfall, vilket gör resultatbedömningen något osäker.

Det pågår en diskussion om omfattning och storlek på regleringar och avgifter inom parkeringsverksamheten. Långsiktigt har det stor inverkan på bolagets ekonomi och finansiella ställning. För innevarande år innebär det dock inga resultatrisker.

Fyrishov AB:s prognos visar ett resultat på -6,5 mnkr, vilket är 3,5 mnkr bättre än budgeterade -6 mnkr. Den positiva avvikelsen beror på bolagets uppdrag som transitboende i början av året samt en retroaktiv momsåterbetalning på grund av sänkt moms för badinträde.

Investeringarna väntas uppgå till 10 mnkr, vilket är 23 mnkr lägre än budgeterat. Avvikelsen beror på att renoveringen av äventyrsbadet har skjutits upp till 2017.

Bolaget förväntas uppfylla avkastningskravet.

Uppsala stadsteater AB:s förväntade resultat är -70,6 mnkr, vilket är 1,1 mnkr sämre än budget. Efter beslut om att stå fast vid den strategiska satsningen med fortsatt expansion av

verksamheten under 2016 beslutade styrelsen om att nyttja eget kapital för att täcka skillnaden mellan budgeterat och prognostiserat resultat.

Investeringarna beräknas uppgå till 7 mnkr vilket är i nivå med budget.

Bolaget bedömer att prognosen är relativt säker.

Uppsala Konsert och Kongress AB prognostiserar ett resultat på – 31,9 mnkr, vilket är i 1,7 mnkr bättre än budget. Detta beror på högre intäkter på grund av en ökad försäljning och bokningar av konferenser, konserter och egna arrangemang.

Bolaget bedömer att prognosen är relativt säker men lyfter ändå fram avbokningar som en potentiell risk i verksamheten.

Uppsala Vatten och Avfall AB beräknar ett resultat för helåret på 9,3 mnkr vilket är 4,6 mnkr sämre än budgeterade 13,9 mnkr. Resultatet avser i sin helhet den konkurrensutsatta verksamheten där deponiverksamhetens resultat beräknas uppgå till 0,2 mnkr och biogasverksamhetens resultat beräknas uppgå till 9,1 mnkr. Huvudförklaringen till att resultatet förväntas bli lägre än budget är avfallsskatten, främst beroende på minskade mängder som kan sorteras och därefter gå till sluttäckning

Resultatet för monopolverksamheten, VA respektive avfall, redovisas alltid som ett nollutfall då över- eller underskott regleras mot balansposten "förutbetalda intäkter".

Monopolverksamheterna beräknas redovisa ett överskott om 19,8 mnkr att jämföra mot budget då överskottet beräknades till 26,2 mnkr. Det är framförallt VA-verksamheten som redovisar ett lägre överskott, främst beroende på mindre intäkter från nya anslutningar. Låga räntekostnader kompenserar delvis de minskade intäkterna.

Investeringarna beräknas uppgå till 353 mnkr vilket är 47 mnkr mindre än vad som antogs i budget. Den lägre investeringsnivån kan förklaras av att nybyggnationen av ett nytt vattenverk i Störvreta är skjutet framåt i tiden.

Bolaget bedömer att det inte kommer att uppfylla avkastningskravet om 14 mnkr i resultat efter finansnetto och 8,8 procent i avkastning på eget kapital.

Bolaget lyfter fram risker och osäkerheter kring 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 mängderna som kommer till och från Hovgården samt avfallsskatten.

Uppsala Bostadsförmedling AB prognostiserar ett resultat på -5,3 mnkr vilket är i nivå med budget. Bolaget startar sin verksamhet 1 juni 2016.

Joachim Danielsson
VD

Bilaga 1**RESULTAT FÖR UPPSALA STADSHUSBOLAG OCH KONCERN****Resultat efter finansiella poster**

i miljoner kronor

	Budget	Prognos	Avvikelse
	<u>2016</u>	<u>2016</u>	<u>bu - pr</u>
Uppsala Stadshus AB	-28,5	-23,9	4,6
Uppsala Stadshus AB utdelning	<u>15,0</u>	<u>15,0</u>	<u>0,0</u>
Summa Uppsala Stadshus AB	-13,5	-8,9	4,6
Uppsalahem, koncern	208,5	208,0	-0,5
Uppsala Kommuns Fastighets, koncern	-2,8	-2,7	0,0
Uppsala Kommuns Industrihus, koncern	33,1	34,9	1,8
Uppsala Kommun Skolfastigheter AB	48,8	26,8	-22,0
Uppsala Kommun Förvaltningsfastigheter AB	2,2	2,9	0,8
Uppsala Kommun Sport-och Rekreatjonsfastigheter AB	4,1	9,5	5,4
Uppsala Parkerings AB	17,2	18,7	1,5
Fyrishov AB	-10,0	-6,5	3,5
Uppsala stadsteater AB	-70,6	-71,7	-1,1
Uppsala Konsert och Kongress AB	-33,6	-31,9	1,7
Uppsala Vatten och Avfall AB	13,9	9,3	-4,6
Uppsala Bostadsförmedling AB	<u>-5,3</u>	<u>-5,3</u>	<u>0,1</u>
Summa bolag	205,4	192,1	-13,3
Elimineringar och justeringar	-15,4	-15,4	0,0
Eliminering utdelning	<u>-15,0</u>	<u>-15,0</u>	<u>0,0</u>
Summa elimineringar och justeringar	-30,4	-30,4	0,0

Uppsala stadshuskoncern	161,6	152,8	-8,7
--------------------------------	--------------	--------------	-------------

Justering för poster av engångskraktär

Reavinst Uppsala Kommuns Sportfastigheter AB	-1,0	-9,9	-8,9
Reavinst Uppsala Kommun Skolfastigheter AB	-44,5	0,0	44,5
Reavinst Uppsalahem AB	0,0	-25,0	-25,0

Resultat exkl. reavinster	116,1	117,9	1,9
----------------------------------	--------------	--------------	------------

INVESTERINGAR FÖR UPPSALA STADHUSBOLAG OCH KONCERN

Investeringar Belopp i miljoner kronor	Budget	Prognos	Avvikelse
	<u>2016</u>	<u>2016</u>	
Uppsalahem, koncern	950	1 094	144
Uppsala Kommuns Fastighets, koncern	109	116	7
Uppsala Kommuns Industrihus, koncern	232	139	-93
Uppsala Kommun Skolfastigheter AB	600	525	-75
Uppsala Kommun Förvaltningsfastigheter AB	19	23	4
Uppsala Kommun Sport-och Rekreatjonsfastigheter AB	145	109	-36
Uppsala Parkerings AB	80	5	-75
Fyrishov AB	33	10	-23
Uppsala stadsteater AB	7	7	0
Uppsala Konsert & Kongress AB	4	5	1
Uppsala Vatten och Avfall AB	400	353	-47
Uppsala Bostadsförmedling AB	17	7	-10
Elimineringar/justeringar			
Uppsala stadshuskoncernen	2 595	2 393	-202

Bilaga 1**RESULTAT FÖR UPPSALA STADSHUSBOLAG OCH KONCERN****Resultat efter finansiella poster**

i miljoner kronor

	Budget	Prognos	Avvikelse
	<u>2016</u>	<u>2016</u>	<u>bu - pr</u>
Uppsala Stadshus AB	-28,5	-23,9	4,6
Uppsala Stadshus AB utdelning	<u>15,0</u>	<u>15,0</u>	<u>0,0</u>
Summa Uppsala Stadshus AB	-13,5	-8,9	4,6
Uppsalahem, koncern	208,5	208,0	-0,5
Uppsala Kommuns Fastighets, koncern	-2,8	-2,7	0,0
Uppsala Kommuns Industrihus, koncern	33,1	34,9	1,8
Uppsala Kommun Skolfastigheter AB	48,8	26,8	-22,0
Uppsala Kommun Förvaltningsfastigheter AB	2,2	2,9	0,8
Uppsala Kommun Sport-och Rekreatjonsfastigheter AB	4,1	9,5	5,4
Uppsala Parkerings AB	17,2	18,7	1,5
Fyrishov AB	-10,0	-6,5	3,5
Uppsala stadsteater AB	-70,6	-71,7	-1,1
Uppsala Konsert och Kongress AB	-33,6	-31,9	1,7
Uppsala Vatten och Avfall AB	13,9	9,3	-4,6
Uppsala Bostadsförmedling AB	<u>-5,3</u>	<u>-5,3</u>	<u>0,1</u>
Summa bolag	205,4	192,1	-13,3
Elimineringar och justeringar	-15,4	-15,4	0,0
Eliminering utdelning	<u>-15,0</u>	<u>-15,0</u>	<u>0,0</u>
Summa elimineringar och justeringar	-30,4	-30,4	0,0

Uppsala stadshuskoncern	161,6	152,8	-8,7
--------------------------------	--------------	--------------	-------------

Justering för poster av engångskraktär

Reavinst Uppsala Kommuns Sportfastigheter AB	-1,0	-9,9	-8,9
Reavinst Uppsala Kommun Skolfastigheter AB	-44,5	0,0	44,5
Reavinst Uppsalahem AB	0,0	-25,0	-25,0

Resultat exkl. reavinster	116,1	117,9	1,9
----------------------------------	--------------	--------------	------------

INVESTERINGAR FÖR UPPSALA STADHUSBOLAG OCH KONCERN

Investeringar Belopp i miljoner kronor	Budget	Prognos	Avvikelse
	<u>2016</u>	<u>2016</u>	
Uppsalahem, koncern	950	1 094	144
Uppsala Kommuns Fastighets, koncern	109	116	7
Uppsala Kommuns Industrihus, koncern	232	139	-93
Uppsala Kommun Skolfastigheter AB	600	525	-75
Uppsala Kommun Förvaltningsfastigheter AB	19	23	4
Uppsala Kommun Sport-och Rekreatjonsfastigheter AB	145	109	-36
Uppsala Parkerings AB	80	5	-75
Fyrishov AB	33	10	-23
Uppsala stadsteater AB	7	7	0
Uppsala Konsert & Kongress AB	4	5	1
Uppsala Vatten och Avfall AB	400	353	-47
Uppsala Bostadsförmedling AB	17	7	-10
Elimineringar/justeringar			
Uppsala stadshuskoncernen	2 595	2 393	-202