

2020-02-13

Beslutsunderlag

Utfärdat: 2020-02-03

Handläggare: Stefan Lundqvist

Telefon: 031-368 53 39

E-post: stefan.lundqvist@higab.se

Kompletterad verksamhetsplan inklusive budget 2020

Förslag till beslut i styrelsen för Higab AB

1. att fastställa verksamhetsplan inklusive budget 2020 för Higab, kompletterad utifrån stadens övergripande verksamhetsmål i Budget 2020.

Sammanfattning

Vid tidpunkten för beslut om Higabs verksamhetsplan inklusive budget för 2020, framgick att bolaget ska komplettera sin verksamhetsplan med verksamhetsnära mål kopplade till Göteborgs Stads budget för 2020. Detta är nu gjort framgår i bilagda och kompletterade verksamhetsplan under p. 3.1.

Bedömning ur ekonomisk dimension

-

Bedömning ur ekologisk dimension

-

Bedömning ur social dimension

-

Samverkan

-

Bilagor

1. Verksamhetsplan inklusive budget 2020 för Higab, kompletterad utifrån stadens övergripande verksamhetsmål i Budget 2020

Expediering

-

Verksamhetsplan inklusive budget 2020¹

¹ Reviderad och kompletterad med verksamhetsnära mål för Higab AB kopplade mot Göteborgs Stads övergripande mål och övergripande verksamhetsmål i Budget för 2020.

Innehåll

1	Bolagets styrande handlingar	3
2	Higab som moderbolag	4
3	Higab som fastighetsbolag	5
3.1	Göteborgs Stads budget 2020 – övergripande verksamhetsmål och indikatorer ...	6
3.2	Målbild – Operativa mål 2020	8
3.3	Budget 2020	8
3.3.1	Resultaträkning	11
3.3.2	Balansräkning och nyckeltal	12
3.3.3	Investeringsplan 2020-2030	15
4	Risker förknippade med måluppfyllelse	18

1 Bolagets styrande handlingar

Higab är ett fastighetsbolag som ägs av Göteborgs Stad genom Göteborgs Stadshus AB. Fastighetsbeståndet uppgår till 152 fastigheter om cirka 650 000 m² och 31 av byggnaderna är byggnadsminnen. Bolaget ska vara ett strategiskt verktyg för Göteborgs Stad inom fastighetsområdet och genom detta medverka till stadens utveckling samt vårda och utveckla kulturfastigheter i Göteborg.

Som fastighetsägare ska Higab erbjuda ändamålsenliga lokaler till verksamheter inom Göteborgs Stad, andra offentliga aktörer, föreningar, kulturverksamheter och mindre företag. I verksamheten ingår också fastighetsutveckling i form av nybyggnation, ombyggnation och lokalanpassning.

Higab har två roller. Inom Stadshuskoncernen är Higab moderbolag för lokalkoncernen med dotterbolagen Fastighets AB Rantorget (säljs till VGR 2/1-2020), Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, Göteborgs Stads Parkerings AB, Myntholmen AB och Älvstranden Utveckling AB. I uppdraget som moderbolag ligger att identifiera möjligheter till samordning, specialisering och effektivisering av olika slag inom koncernen.

Förutom Göteborgs Stads övergripande policyer och riktlinjer styrs verksamheten av kommunfullmäktiges ägardirektiv samt stadens respektive bolagets budget och mål. Higabs styrelse fastställer årligen ett mål- och inriktningsdokument som ligger till grund för verksamhetsplanen.

Av ägardirektivet framgår att Higab har två huvuduppdrag, dels som fastighetsförvaltande bolag och dels som moderbolag. Det fastighetsförvaltande uppdraget innebär att Higab ska:

- vara ett strategiskt verktyg för Göteborgs Stad inom fastighetsområdet.
- aktivt medverka i stadens utveckling och agera proaktivt genom förvärv, nyproduktion, utveckling, förvaltning eller avyttring av fastigheter.
- vara lyhörda för stadens behov.
- vårda kulturhistoriskt värdefulla byggnader.
- säkerställa fastigheternas långsiktiga värde och brukbarhet och att hyressättningen överensstämmer med denna målsättning.
- ha tydliga och transparenta principer för hyressättning.
- ligga i framkant avseende fastighetsutveckling inom såväl nyproduktion som ombyggnation och underhåll.
- ha en verksamhet präglad av miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.

I uppdraget som moderbolag ska Higab:

- årligen genomföra ägardialog med dotterbolagen.
- identifiera möjligheter till samordning och effektivisering av olika slag inom koncernen.
- vid behov ta initiativ till förändringar av dotterbolagens uppdrag och organisation.
- fastställa finansiella nyckeltal för att kunna bedöma bolagens finansiella situation samt lämna förslag om bokslutsdispositioner inom koncernen.

För Higabs operativa verksamhet finns en vision med ambitionen att bli bäst på att utveckla byggnader som levandegör Göteborg. Affärsidén är att långsiktigt äga, vårda och utveckla unika fastigheter för offentliga verksamheter och mindre företag i Göteborg.

2 Higab som moderbolag

Higab AB är sedan den 1 januari 2014 moderbolag inom lokalkoncernen. Arbetet med att forma styrelsens och bolagets roll som koncernledning kommer att utvecklas vidare. Higabs styrelse har under 2019 genomfört ägardialoger med respektive dotterbolags styrelse. Utifrån 2019 års ägardialoger togs handlingsplaner fram som beslutats i Higabs styrelse. Dessa utgör i huvudsak agendan för årets ägardialoger.

Effektivering av fastighetsuppdragen avseende renodling och avveckling, som beslutades i kommunfullmäktige 2 juni 2016, fortlöper även under 2020. I Göteborg Stads Budget för 2020 uppdrogs Stadshus AB att genomföra en ytterligare genomlysning av koncernens bestånd som inte är av kommunalt strategiskt intresse att äga och därmed vara föremål för försäljning. Vidare ska genomlysningen även inkludera eventuell omvandling till förvaltning. Arbetet pågår och beräknas återrapporteras till Stadshus styrelse i slutet av 2019. Utkomsten av genomlysningen kommer att påverka Higabs roll som moderbolag, men omfattningen är i dag svår att bedöma.

3 Higab som fastighetsbolag

I denna del av verksamhetsplanen finns åtgärder som leder bolaget till en stärkt position som strategiskt verktyg inom fastighetsområdet i utvecklingen av Göteborgs Stad. Innebörden av detta finns kopplade till de prioriteringar som gjorts nedan utifrån de mål och uppdrag som finns angivna i Göteborgs Stads budget.

Utöver detta har bolaget som mål att

- aktivt främja och tillgodose fastighetsbehov för mindre företag och organisationer
- att vårda och förvalta fastigheter med stort kulturhistoriskt värde
- ta fram nyckeltal för vakansgrad i jämförelse med branschen.

3.1 Göteborgs Stads Budget 2020 – Övergripande verksamhetsmål och indikatorer

Göteborgs Stads Budget för 2020 fastställer tre övergripande mål som samtliga nämnder och styrelser ska förhålla sig till. Under dessa tre mål finns fem övergripande verksamhetsmål som Higab och lokalkoncernen fått i uppdrag att förhålla sig till.

Nedan redovisas stadens övergripande mål och övergripande verksamhetsmål samt de verksamhetsnära mål som Higab som bolag kommer att arbeta emot. Till målen finns även verksamhetsnära indikatorer som ska ge vägledning om utfall.

Göteborgs Stads Budget 2020

Higabs verksamhetsnära mål och indikatorer

Övergripande mål	Övergripande verksamhetsmål	Verksamhetsnära mål	Verksamhetsnära indikatorer
Göteborg är en attraktiv storstad där alla ges chansen att forma sina liv och ingen lämnas utanför	Göteborg präglas av god samverkan mellan stad, akademi, civilsamhälle och näringsliv	Kraftfullt ökad kundnöjdhet	Kundundersökning
		Skapa ett tech-kluster för size-up-företag	Avtal
	Skapa tillåtande miljöer som främjar entreprenörskap	Fastställa och kommunicera en alternativ hyresmodell	
Göteborg är en jämlik stad med gemenskap och tillit	Göteborg är en jämlik stad med gemenskap och tillit	Ökad kunskap och medvetandet om mångfalds och normkritiska perspektiv i organisationen	Antal utbildade medarbetare
		Levandegöra våra fastigheter och skapa förutsättningar för ett rikt socialt liv i Göteborg	Dicksonska Palatset Wernerska Villan Billdals Gård Gathenhielmska trädgården Feskekôrka
		Öka tillgängligheten till staden genom åtgärdande av enkelt avhjälpna hinder	Ta fram handlingsplan

Övergripande mål	Övergripande verksamhetsmål	Verksamhetsnära mål	Verksamhetsnära indikatorer
Göteborg är en hållbart växande storstad med framtidstro	Göteborg byggs attraktivt, tätt och varierat	<p>Stadsutveckling av Higabs fastigheter</p> <p>Higabs byggprojekt i stadsutvecklingen</p> <p>Skapa ett industrikluster för livsmedel</p>	<p>Fiskhamnens framtida användning Utveckling av Slakthuset</p> <p>Kulturhus Backaplan Stationshus Centralen</p> <p>Identifiera ett område och inleda en förstudie</p>
Göteborg är en storstad med stabil ekonomi och hög tillväxt	Göteborg är en attraktiv arbetsgivare med goda arbetsvillkor	<p>En kultur där vi jobbar mer tillsammans och tänker nytt</p> <p>Skapa koncept för framtidens arbetsplats</p> <p>Erbjuda alla medarbetare möjlighet att utföra volontärsarbete</p> <p>Delta i större utsträckning i sammanhang med studenter samt erbjuda praktikplatser</p>	<p>Medarbetarundersökning</p> <p>Koncept framtaget</p> <p>Kommunicera erbjudandet</p> <p>Identifiera arenor för dialog och Skapa nya praktikplatser</p>
	Göteborg har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser	<p>Verkställa genomförande av försäljningar av icke strategiska fastigheter</p> <p>Energieffektivisera vårt fastighetsbestånd</p> <p>Ökat driftsnetto exkl planerat underhåll</p>	<p>Realisering av fastighetsförsäljningar</p> <p>Minskad energiförbrukning (kWh/m²)</p> <p>Utfall vs. Budget</p>

3.2 Målbild – Operativa mål 2020

Under 2016 arbetade vi fram ett nytt strategiskt måldokument för bolaget innehållande Mål 2021. De mål som identifierats inför 2019 kommer att fortsätta ligga som mål för 2020. Målen som är bolagsspecifika för Higab AB utgör en viktig och bärande del i vår verksamhetsutveckling. I arbetet med att ta fram dessa mål engageras förutom styrelse och ledning, alla medarbetare i företaget.

Nedan följer en kort beskrivning av Mål 2021 med tillhörande Operativa mål för 2020 för perspektiven Medarbetare, Arbetsätt, Kund och Ekonomi.

Medarbetare

Inom perspektivet medarbetare är målet för 2021:

Tillsammans ska vi skapa ett attraktivare bolag med starkt varumärke.

Definitionen för målet är: *Medarbetare och ledning ska gemensamt arbeta för en fortsatt god utveckling av bolaget och varumärket för att vi ska bli en ännu attraktivare arbetsplats och samarbetspartner. HME ska nå 80 till 2021.*

Inom perspektivet finns ett operativt mål för 2020:

- En kultur där vi jobbar mer tillsammans och tänker nytt
 - o Definition: *För att vara en attraktiv arbetsplats och en bra hyresvärd krävs att vi blir ännu bättre på att samarbeta internt. Vi ska utveckla vårt sätt att jobba genom att pröva andra vägar, testa nya metoder och dela erfarenheter.*

Arbetsätt

Inom perspektivet arbetsätt är målet för 2021:

Vårt arbetsätt ska vara effektivt och enhetligt.

Definitionen för målet är: *Genom ett enhetligt och effektivt arbetsätt, certifierat enligt ISO 9001 och 14001, skapar vi tillsammans goda kundrelationer*

Inom perspektivet finns ett operativt mål för 2020:

- Ökad synlighet hos kund
 - o Definition: *Genom att tillsammans arbeta effektivare skapas förutsättningar för oss att öka synligheten och närvaron hos kund.*

Kund

Inom perspektivet kund finns är målet för 2021:

1) Kundernas behov av service och lokalanpassning ska uppfyllas på ett affärsmässigt sätt.

Definitionen för målet är: *Den dagliga och långsiktiga relationen med våra kunder ska präglas av affärsmässighet, vi håller vad vi lovat och kan alltid ge tydliga besked. Mål NKI 75.*

Inom perspektivet finns ett operativt mål för 2020:

- Kraftfullt ökad kundnöjdhet
 - o Definition: *Kundernas nöjdhet är en framgång för bolaget och ska komma högt upp på agendan i vårt dagliga arbete. Alla medarbetare har ett kundansvar.*

Ekonomi

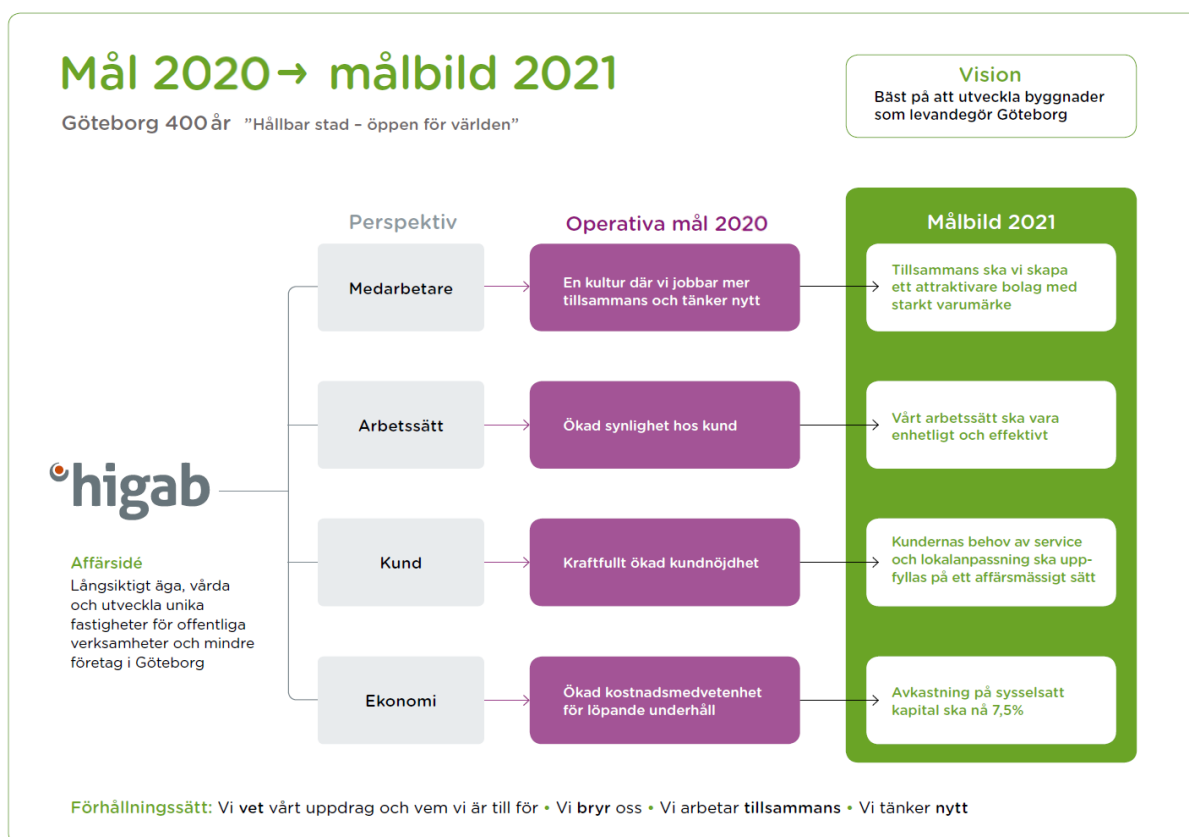
Inom perspektivet ekonomi är målet för 2021:

Avkastning på sysselsatt kapital ska nå 7,5 %.

Definitionen för målet är: *För att möta de avkastningskrav som ägare och bank har i form av utdelning respektive ränta krävs minst 7,5 % förräntning på det sysselsatta kapitalet. Sysselsatt kapital är det kapital som har lånats ut av ägare eller bank till bolaget. Fastigheter som löper med så kallade självkostnadsavtal och/eller långsiktig hyra, är exkluderade vid beräkningen.*

Inom perspektivet finns ett operativt mål för 2020:

- Ökad kostnadsmedvetenhet för löpande underhåll
 - o Definition: *Genom att aktivt arbeta med att öka medvetenheten om våra kostnader för löpande underhåll ska vi sänka dem med 6 mnkr.*



3.3 Budget 2020

3.3.1 Resultaträkning

Higabs budget för 2020 visar på ett resultat om +166,0 mnkr, vilket är +54,5 mnkr högre än prognos augusti. Större förändringar av intäkter och kostnader förklaras nedan.

KPI driftnetto ökar 25,9 mnkr från 488,6 mnkr till 514,5 mnkr. Ökningen avser att Kretslopp och vatten kommer att vara fullt uthyrd under 2020.

Resultatrapport	Budget	Prognos aug	Avvik	Utfall
(belopp i tkr)	2020	2019		2018
Intäkter	791 990	768 003	23 987	739 711
Driftskostnader	-334 810	-354 065	19 255	-335 653
Driftsnetto	457 180	413 938	43 242	404 058
Av- och nedskrivningar	-168 898	-162 857	-6 041	-190 058
Bruttoresultat	288 282	251 081	37 201	214 000
Realisationsresultat sålda fastigheter	0	50	-50	5 286
Centraladministration	-38 549	-40 875	2 326	-39 792
Övriga rörelseintäkter	124	395	-271	774
Övriga rörelsekostnader	-8 725	-5 984	-2 741	-37 444
Rörelseresultat	241 132	204 667	36 465	142 824
Finansnetto	-75 122	-93 134	18 012	0
RESULTAT	166 010	111 533	54 477	142 824

Kommentarer till budget i förhållande till senaste prognos

Intäkterna beräknas öka med 24 mnkr vilket främst beror på att Kretslopp och vatten kommer att vara fullt utnyttjad, +26 mnkr. På Scandinavium löper ett antal ombyggnadstillägg ut vilket påverkar intäkterna, -5 mnkr. Vidare minskar rabatten på Röhsska museet då hyresgästen nu nyttjar lokalerna fullt ut, +2,9 mnkr.

Driftskostnader beräknas minska med 19,3 mnkr där de största förändringarna är:

- **Planerat underhåll** ökar totalt med 41,4 mnkr från 152,3 mnkr 2019 till 193,7 mnkr 2020. Orsaken till ökningen är att det under 2020 kommer att genomföras ett större antal grundförstärkningar på bland annat Feskekôrka (-11 mnkr), Wernerska Villan (-10 mnkr), KTB (-9,7 mnkr) samt Kronans Bryggeri (-12,5 mnkr). Det planerade underhållet i resultatet minskar med 26,1 mnkr och beror på att många av projekten under 2020 klassificeras som komponentbyten vilket innebär att kostnaderna aktiveras i balansräkningen istället för i resultatet.
- **Övrigt:** Personalkostnaderna beräknas öka under 2020 med 6,5 mnkr. Den främsta orsaken är 2019 års rekryteringar på drift- och serviceorganisationen som 2020 slår igenom på helårsbasis. Vidare budgeteras det för en ny kommunikationschef samt en affärsutvecklare på marknadsavdelningen. Kostnadsökningen på personalsidan kompenseras av kostnadsminskningar på bland annat löpande underhåll (+1,2 mnkr) och fastighetsskötsel (+2,1 mnkr).

Av- och nedskrivningar ökar med 6 mnkr och avvikelserna jämfört med tidigare prognos beror på att Kretslopp och vatten är färdigställt och därmed skrivs av under hela året, -12,6 mnkr. På Scandinavium blir ett antal ombyggnadstillägg helt färdigavskrivna i början av året, +5 mnkr.

Centraladministration minskar med 2,4 mnkr och beror på att IT-kostnader har omklassificerats till driftskostnader i och med omorganisationen.

Övriga rörelsekostnader ökar med 2,7 mnkr och avser ett antal förstudier under 2020 på bland annat Sahlgrenska Huset, Wernerska Villan samt utvecklingen av Gårda.

Finansnetto minskar med 18 mnkr och förklaras främst av realisationsförlusten vid försäljningen av aktierna i Fastighets AB Rantorget till Myntholmen AB under 2019, +24,5 mnkr. Vidare minskar räntekostnaderna på Kretslopp och vatten då byggnaden är färdigställd under slutet av 2019 och därmed övergår från projekt till förvaltningsobjekt, -4 mnkr.

3.3.2 Balansräkning och nyckeltal

BR	2020	2019	2018	2017	2016
	(BU)	(P8)			
Anläggningstillgångar	6 982 686	7 151 584	7 237 441	6 825 889	6 456 567
Omsättningstillgångar	684 381	349 473	75 083	104 889	214 124
Tillgångar	7 667 067	7 501 057	7 312 524	6 930 778	6 670 691
Eget Kapital	2 195 742	2 029 732	1 918 199	1 727 345	1 513 281
Obeskattade reserver	2 092	2 092	2 092	3 617	4 243
Avsättningar	49 876	49 876	49 876	33 659	148 135
Långfristiga skulder räntebärande	4 348 298	4 348 298	4 271 298	3 946 543	1 301 093
Kortfristiga skulder räntebärande	702 622	702 622	702 622	775 000	3 270 000
Kortfristiga skulder	368 437	368 437	368 437	444 614	433 939
Skulder och EK	7 667 067	7 501 057	7 312 524	6 930 778	6 670 691

Nyckeltal*	2020	2019	2018	2017	2016
	(BU)	(P8)			
Rörelsemarginal	30%	27%	19%	32%	28%
Nettomarginal	21%	15%	19%	34%	15%
Kassalikviditet	64%	33%	7%	9%	6%
Soliditet	29%	27%	26%	25%	23%
Avkastning på sysselsatt kapital	3%	3%	2%	3%	3%
Bokfört värde fastigheter	4 909 482	4 909 482	4 995 339	4 681 160	4 400 971
Marknadsvärde fastigheter	-	11 018 000	11 018 000	10 698 000	9 242 000
Intäkter från Göteborgs Stad	340 555	333 869	322 841	352 083	325 436
Intern nettoomsättning	43%	43%	44%	48%	44%
Kassaflöde från löpande verksamheten	334 908	274 390	257 156	343 158	301 865
Bruttoinvesteringar	286 000	77 000	406 326	462 000	64 530
Lönekostnader exkl arvoden	64 610	48 594	41 660	37 575	0
Anställda	92	89	80	75	77
Årsarbetare	92	89	80	75	73
Nöjd Medarbetar Index (NMI)	-	-	58	-	61
Hållbart Medarbetar Engagemang (HME)	-	-	74	-	78
Förvaltda lokalyta, kvm	643 658	643 658	645 182	643 837	645 575
Uthyrningsgrad förvaltda lokalyta	94%	94%	94%	94%	93%
Förvaltda p-platser, antal	1 715	2 140	2 140	2 519	2 519
Pågående detaljplaner, antal	-	2	1	2	2
Nöjd Kund Index (NKI)	-	-	46	-	-

Kommentar till balans och nyckeltal

Omsättnings- och resultatutveckling

Bolagets budgeterade omsättning ligger på runt 767 mnkr och är baserad på hyresintäkter. Cirka 44 % avser kommuninterna hyresintäkter, vilket till viss del gör bolaget beroende av koncernens andra bolag och nämnder. Å andra sidan är fastigheterna centralt belägna och skulle kunna hyras ut till externa hyresgäster.

Soliditet

Soliditeten ligger på 25 %, vilket för fastighetsbranschen är lågt. Den justerade soliditeten uppgår till 53 % där hänsyn tagits till fastigheternas marknadsvärde.

Marknadsvärdering

Marknadsvärdet på fastigheterna överstiger det bokförda värdet med 5,7 mdkr vilket utgör ett dolt värde i bolaget.

Medarbetare

Antal årsarbetare beräknas för 2020 uppgå till 92 och är i paritet med 2019.

Avkastning på sysselsatt kapital

Bolagets långsiktiga mål är att inom en femårsperiod nå ett sysselsatt kapital om 7,5 %. För närvarande ligger bolaget på 7,27 %.

Framåtriktad utblick och osäkerhetsfaktorer

Staden Göteborg står för stora infrastrukturella investeringar inom de närmsta åren. Detta påverkar också Higabs framtida investeringar som kan komma att bli dyrare att genomföra. Det kan även bli svårare att rekrytera och attrahera personal med rätt kompetens. Stora pågående investeringar är om- och tillbyggnad av Casino Cosmopol, Sjöfartsmuseet samt Kulturhus Bergsjön.

Det pågår ett utredningsuppdrag, via Stadshus, avseende avyttringar av fastigheter. Avseende om och när dessa avyttras vilket kan komma att påverka framtida nyckeltal samt resultat.

Räntenivån är för närvarande låg. En eventuell ränteuppgång skulle ge en markant påverkan på Higabs resultat då bolaget har en stor andel lån samt stora framtida investeringar.

3.3.3 Investeringsplan 2020-2030

År			2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030			
Område/objekt	Grön (*) X	Kategori (**) 1-3	Inv. kostn Brutto	Inv. kostn Brutto	Inv. kostn Brutto	Inv. kostn Brutto	Inv. kostn Brutto	Inv. kostn Brutto	Inv. kostn Brutto	Inv. kostn Brutto	Inv. kostn Brutto	Inv. kostn Brutto	Inv. kostn Brutto	Totalt inv.kosta. 2020-	Totalt inv.kosta. 2025-2030	Totalt inv.kosta. 2020-
Nyinvesteringar																
1 Kulturhuset i Bergsjön		1	57	70	0	0	0	0	0	0	0	0	0	127	0	127
2 Villa Majviken ombyggnad		1	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13	0	13
3 Stora Tullhuset Casino Cosmopol		1	27	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	36	0	36
4 Stadsteatern 3:e scen		1	48	34	0	0	0	0	0	0	0	0	0	82	0	82
5 Konserthuset orgel		1	8	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17	0	17
6 Sjöfartsmuseet om- och tillbyggnad		1	84	21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	105	0	105
7 Skeppsbron 4		1	31	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31	0	31
8 Slakthuset		1	16	13	1	1	1	0	0	0	0	0	0	32	0	32
9 Station Centralen		1	2	2	2	2	2	0	0	0	0	0	0	10	0	10
10			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa Nyinvesteringar (mnkr)			286	158	3	3	3	0	0	0	0	0	0	453	0	453
Reinvesteringar																
1 Kronans Bryggeri, grundförstärkning			12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12	0	12
2 Stadsteatern, fasadrenovering			12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12	0	12
3 Feskekörka, grundförstärkning			11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11	0	11
4 Wernerska, grundförstärkning			10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	0	10
5 KTB, grundförstärkning			10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	0	10
6 Naturhistoriska, fasad fönster tak			8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	0	8
7 Dicksonska Palatset, mark fasad fönster			7	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15	0	15
8 Konserthuset, fasad			7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7	0	7
9 Barken Viking, omläggning trädäck			6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	0	6
10 B6 Herrgård, fasad mark			6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	0	6
11 Kronhusbodarna, grundförstärkning			5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	5
12 Stadsteatern, stamrenovering			5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	5
Övrigt			44	70	70	60	50	50	40	40	40	40	40	294	250	544
Summa Reinvesteringar			143	78	70	60	50	50	40	40	40	40	40	401	250	651
Summa Investeringar (mnkr)			429	236	73	63	53	50	40	40	40	40	40	854	250	1104
Fasta priser (****)																
Reducering index (-%)			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%			
Summa Fasta Priser (mnkr)			429	236	73	63	53	50	40	40	40	40	40	854	250	1104
År			2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030			
Upplåningsbehov (***)														Totalt 2020-	Totalt 2025-2030	Totalt 2020-
Totalt (mnkr)			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

(*) Har projektet positiva effekter på klimat och miljö?

(**)

- 1= Beslut taget i styrelse
- 2= Planerade, definierade investeringar, ej ännu tagna i styrelse
- 3= Odefinierade investeringar, "önskelista"

(***) Ökad skuld: positivt tal, Minskad skuld: negativt tal

(****) Om man angivit investeringsvolymerna med uppräknat index gör ni här en procentuell nedjustering till fasta priser. Ange procent med minustecken.

Kommentarer till investeringsplan

En av Higabs två kärnverksamheter är att utveckla fastigheter genom ny-, om- och tillbyggnation. De projekt som genomförs sker på uppdrag av antingen ägaren eller kund och är knutna till specifika affärsupplägg. I samband med beslut om att genomföra en investering görs en affärsmässig bedömning av hur investeringen kommer att påverka bolagets finansiella ställning.

I sin plan tar bolaget inte med potentiella investeringar/pågående förstudier som ännu inte är beslutade hos kund eller ägare. Projekt som kan komma att förändra bolagets investeringsplan är exempelvis Varvs- och Industrihistoriskt centrum och eventuell om- och tillbyggnad av Göteborgs konstmuseum. Om beslut att genomföra projekten tas kommer planen att påverkas med väsentliga belopp. Det råder även osäkerhet kring när i tiden dessa projekt kan bli aktuella, då tidpunkt från beslut till färdig upphandling varierar på grund av komplexiteten i respektive projekt. Detta sammantaget gör att bolaget kommer att revidera sin investeringsplan i takt med att slutliga beslut tas.

Nyinvesteringar

Kulturhuset i Bergsjön, total projektbudget om 145 mnkr

Våren 2012 beslutade Göteborgs kommunfullmäktige att investera i att bygga ett nytt kulturhus i Göteborg beläget i Bergsjön. Under 2014 genomförde Higab, på uppdrag av stadsdelsförvaltningen och lokalsekretariatet, en förstudie som ska ligga till grund för det framtida kulturhusets innehåll och verksamheter. Under 2016 genomfördes en arkitekttävling om gestaltningen för att få fram bästa möjliga alternativ på den givna platsen och inom budget. I början av 2020 påbörjas etableringen. Projektet beräknas vara klart under fjärde kvartalet 2021.

Skeppsbron 4, total projektbudget om 64 mnkr

I samband med att styrelsen tog beslut om förvärv 2015 togs även beslutet att rusta upp fastigheten. Under 2016 tömdes fastigheten på hyresgäster och det utfördes bygg- och rivningsarbeten samt en grundförstärkning till en kostnad av 33 mnkr. Projektet är i dagsläget pausat i avvaktan på beslut kring stadsutvecklingen på Skeppsbron.

Sjöfartsmuseet om- och tillbyggnad, total projektbudget om 136 mnkr

Projektet innebär att det blir en ny entré ut mot parken plus ett nytt plan under mark om 1 158 kvm. Ombyggnaden syftar också till att skapa en bättre fysisk tillgänglighet, förbättra arbetsmiljön för personalen och även kvaliteten i djurhållningen.

Trots att projektet fått tidsförskjutningar så är ambitionen att det skall vara klart hösten 2021.

Konserthuset, ny orgel total projektbudget om 35 mnkr

2017 fick Higab i uppdrag att genomföra en förstudie för att klargöra vad som krävdes att återställa orgeln till den funktion den tidigare haft.

I oktober 2017 tog styrelsen beslutet att investera i en ny orgel och den beräknas vara färdig under Q4 2021.

Villa Majviken ombyggnad till 4 lägenheter, total projektbudget 15 mnkr

Sanering av hussvamp utfördes 2015 och då konstaterade man att omfattande restaurering och modernisering var nödvändig. Styrelsebeslutet innebär att man bygger om 2 stora lägenheter till 4 mindre. Projektet beräknas vara klart under Q3 2020.

Stora Tullhuset om- och tillbyggnad, total projektbudget 43 mnkr

Efter genomfört förstudie togs beslut att genomföra ombyggnaden. Byggstart sker under Q4 2019 och beräknas vara klart Q3 2021.

Stadsteatern, ny tredje scen, total projektbudget 90 mnkr

I mitten av 2016 fick Higab ett förstudieuppdrag av Stadsteatern för att undersöka möjligheterna att skapa en ny mindre scen i "Gamla repsalen".

Uppdraget omfattar bland annat ombyggnation av det befintliga teaterhuset enligt den fördjupade förstudien, bl.a. en ny tredje scen i källare och tillhörande faciliteter, ny restaurang i källarplan med tillgänglig och separat entré från Berzeliigatan.

Under Q3 2021 beräknas projektet vara klart.

Slakthuset, utveckling av området, projektbudget 32 mnkr

Utveckla Slakthusområdet till en integrerad stadsdel i ett växande Göteborg, och med utformning och verksamheter skapa en ny destination för göteborgare och besökare - med utgångspunkt i Slakthusområdets DNA - mat och matproduktion.

Projektet innefattar för närvarande enbart investering i form av omställning av vakanta lokaler för att levandegöra området till dess att en ny detaljplan kan verkställas.

Station Centralen, ny stationsbyggnad, projektbudget 5,5 mnkr

Higab fick under våren 2016 uppdraget att agera som fastighetsägare tillsammans med Västfastigheter i den kommande byggnaden "Västlänkens Stationsbyggnad Centralen".

Under hösten 2019 har Higab fått till sig att driva projektet och det innebär att budgeten kommer att behöva ökas initialt till 10 mnkr men som inte ännu är beslutat i styrelsen.

Reinvesteringsplan

Higabs fastighetsbestånd består till viss del av gamla fastigheter med stort kulturvärde. Många av dessa fastigheter har därför restriktioner i form av bland annat bevarandekrav. Detta medför att Higabs underhållskostnader generellt ligger högre än för fastighetsmarknaden i övrigt. Higab arbetar dock långsiktigt med sitt planerade underhåll och försöker i största möjliga mån att samordna inköp under olika perioder, beroende på åtgärd, för att kunna vara mer kostnadseffektiva.

De reinvesteringar som lämnas i planen avser den del av fastigheternas underhåll som kommer att aktiveras i balansräkningen. Av bolagets totala underhållsinsatser under åren bedöms att cirka 53 % har aktiverats i balansräkningen, för 2020 räknar vi med 74 %. Inom en tidsperiod på 5 år bedöms reinvesteringarna i stort följa lämnad plan, därefter ökar osäkerheten.

Ytterligare osäkerhetsfaktorer som kan komma att påverka reinvesteringsplan är grundförstärkning av byggnader. Bolaget genomför kontinuerliga mätningar och undersökningar på ett antal byggnader i Göteborg för att få tidiga indikationer på var grundförstärkning kan komma att behövas. Då dessa är svåra att bedöma i tid och kostnad lämnas ingen separat plan. Planen revideras i takt med att behov uppstår och beslut tas.

4 Risker förknippade med måluppfyllelse

Bolaget utsätts genom sin verksamhet för ett antal olika finansiella risker, inklusive effekter av förändringar i priser och räntesatser på ränte- och kapitalmarknad som har bäring på den ekonomiska måluppfyllelsen. Inom Göteborgs Stad har kommunfullmäktige beslutat om en finansiell samordning där staden tar ansvar för all upplåning och ränteriskhantering. Detta gör att det enda sätt bolaget kan påverka i form av räntekostnader är genom förändring av lånevolymen. Higab har och får uppdrag inom projektverksamheten, inklusive nybyggnation som är kapitalintensiv, vilket gör att bolaget behöver utöka sin lånevolym vid större tillkommande projekt. Vidare har bolaget en större lånevolym avseende de bolagsförvärv som genomfördes i samband med förändringen av bolagsstrukturen i Göteborgs Stad.

Bolaget verkar inom bygg- och fastighetsbranschen som för närvarande är en överhettad marknad då resurser i form av personal och entreprenörer är en bristvara. Detta leder till högre kostnadsökningar än inflationen i övrigt vilket påverkar bolaget negativt.

Cirka 35 % av bolagets uthyrningsbara yta hyrs ut till kommersiella mindre aktörer och således agerar bolaget till viss del på en fullt ut konkurrensutsatt marknad. Eventuella svängningar på den kommersiella marknaden kommer därmed att påverka bolaget i form av förändrade hyresintäkter och förändringar i vakansgraden.

De största riskerna kopplade till verksamhetens operativa mål enligt Målbild 2020 ligger framförallt inom perspektivet Kund (behov av service och lokalanpassning ska uppfyllas på ett affärsmässigt sätt), Medarbetare (attraktivt bolag med starkt varumärke) samt inom Ekonomi (avkastning på sysselsatt kapital ska nå 7,5 %). Inom kundperspektivet handlar det om att få mer nöjda kunder, inom medarbetare att behålla och vid behov kunna rekrytera medarbetare med rätt kompetens. Ekonomiperspektivet handlar främst om att skapa förutsättningar för långsiktig ekonomisk stabilitet.

Avslutningsord

Återigen ser vi med stor tillförsikt fram emot ett spännande år med förhoppningen att vi ska kunna öka kvaliteten på det vi levererar till såväl kunder, ägare som övriga intressenter.

Göteborg den 14 november 2019

Higab AB

Christer Svärd

vd