

Handläggare: Stefan Lundqvist
Telefon: 031-368 53 39
E-post: stefan.lundqvist@higab.se

Verksamhetsplan inklusive budget 2019 för Higab AB

Förslag till beslut i styrelsen för Higab AB

1. att godkänna förslaget till verksamhetsplan inklusive budget 2019 för Higab AB.

Sammanfattning

-

Ekonomiska konsekvenser

-

Barnperspektivet

-

Jämställdhetsperspektivet

-

Mångfaldsperspektivet

-

Miljöperspektivet

-

Omvärldsperspektivet

-

Bilagor

1. Verksamhetsplan inklusive budget 2019 för Higab AB

Expediering

-

Resultatrapport (tkr)	BU 2019	Prognos Aug	Avvik	BU 2018	Utfall 2017
	Helår	Helår		Helår	Helår
Hysesintäkter	714 268	693 814	20 454	692 363	687 841
Hysesbortfall	-35 188	-41 017	5 829	-38 460	-42 202
Debiterade avgifter m m	52 210	52 346	-136	51 870	51 115
Lämnade rabatter	-21 041	-9 184	-11 857	-4 367	-7 432
Ersättning från hyresgäster	55 355	52 424	2 931	49 841	44 197
Övriga intäkter	1 808	9 148	-7 340	1 808	31 495
Summa intäkter	767 412	757 531	9 881	753 055	765 014
Fastighetsskötsel	-41 594	-43 361	1 767	-40 755	-36 367
Löpande underhåll	-44 259	-45 927	1 668	-38 737	-42 266
Periodiskt underhåll	-73 619	-72 814	-805	-90 684	-76 953
Lokalanpassning	0	-1 500	1 500	-1 500	-5 162
El	-18 485	-18 232	-253	-18 269	-16 975
Värme	-38 768	-38 298	-470	-36 893	-34 890
Vatten	-8 447	-8 127	-320	-8 129	-8 053
Renhållning	-7 458	-7 245	-213	-7 137	-6 788
Övriga taxebundna kostnader	-1 984	-1 666	-318	-1 656	-1 425
Riskkostnader	-15 456	-16 843	1 387	-12 289	-19 624
Fastighetsskatt	-19 739	-18 865	-874	-18 869	-18 838
Summa fastighetskostnader	-269 989	-272 878	2 889	-275 085	-267 341
Resultat före övriga kostnader	497 423	484 653	12 770	477 970	497 673
Övriga förvaltningskostnader	-56 750	-61 937	5 187	-55 474	-62 755
Personalkostnader	-74 419	-64 028	-10 391	-68 107	-60 502
Engångsposter särredovisat från avskrivning	0	0	0	0	0
Avskrivningar	-167 859	-149 744	-18 115	-141 433	-135 449
Rörelseresultat före finansiella kostnader	198 395	208 944	-10 549	212 956	238 967
Ränteintäkter	0	95	-95	50	140
Räntekostnader	-71 110	-69 302	-1 808	-72 865	-75 590
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	0	0	83 300
Summa finansnetto	-71 110	-69 207	-1 903	-72 815	7 850
RESULTAT	127 285	139 737	-12 452	140 141	246 817

Verksamhetsplan inklusive budget 2019

Innehåll

1	Bolagets styrande handlingar	3
2	Higab som moderbolag	4
3	Higab som fastighetsbolag	5
3.1	Göteborgs Stads budget 2018 - prioriterade mål och uppdrag.....	6
3.2	Målbild – Operativa mål 2018	8
3.3	Budget 2018.....	8
3.3.1	Resultaträkning.....	11
3.3.2	Balansräkning och nyckeltal	12
3.3.3	Investeringsplan 2018-2028	16
4	Risker förknippade med måluppfyllelse	21

1 Bolagets styrande handlingar

Higab är ett fastighetsbolag som ägs av Göteborgs Stad genom Göteborgs Stadshus AB. Fastighetsbeståndet uppgår till 152 fastigheter om cirka 670 000 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, Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, Göteborgs Stads Parkerings AB, Myntolmen 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 bolagets 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 2018 genomfört ägardialoger med respektive dotterbolags styrelse. Utifrån 2018 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 2019. En förstudie är påbörjad under hösten 2018 kring vad en överföring av dotterbolaget Älvstrandens förvaltningsfastigheter till Higab skulle få för konsekvenser. Förstudien beräknas vara klar under november och beroende på inriktning påbörjas planering av eventuell överföring under 2019.

Under 2018 har Higabs IT-drift övergått till Framtidens IT, där övriga dotterbolag har sin IT-miljö. Detta skapar förutsättningar för att samordna bolagen i koncernen i större utsträckning såsom exempelvis gemensamma IT-system och gemensamma arbetsprocesser. Under 2019 påbörjas arbetet med att hitta former för en koncerngemensam HR- och ekonomifunktion. Vidare ska en gemensam styrelsesekreterarfunktion inrättas.

Higab kommer säkerställa arbetet med samordning och överföringar av parkeringsanläggningar till Parkeringsbolaget från GöteborgsLokaler och Älvstranden under 2019.

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 2019 - prioriterade mål och uppdrag

En del av Higabs uppdrag som bolag inom Göteborgs Stad är att vara ett verktyg för KF att nå sina mål i den årliga budgeten. I styrelsens inriktningsdokument har nedanstående områden valts utifrån den av S föreslagna budgeten att fokusera på under året. Sammanfattningsvis kommer bolaget *påverka eller bidra* till uppfyllelsen av 6 mål av totalt 19 mål och 3 uppdrag av totalt 91 uppdrag.

Mål, inriktning och uppdrag	Påverka	Bidra	Ej relevant
Mänskliga rättigheter			
De mänskliga rättigheterna ska genomsyra alla Göteborgs Stads verksamheter. <i>Arbetet ska fokusera såväl på Göteborgs Stad som arbetsplats som mötet med invånarna. Göteborgs Stad ska sträva efter att alla som vistas i Göteborg ska få sina mänskliga rättigheter tillgodosedda.</i>		X	
Uppdrag			
Göteborgs Stads plan för att förbättra hbtq-personers livsvillkor ska få ett tydligare genomslag i stadens verksamheter. Ska nås genom att: <ul style="list-style-type: none"> - Flaggor på Higabs byggnader under Prideveckan - Kunskapsöverföring inom området för att ge medarbetarna ett bättre perspektiv 	X		
Miljö och klimat			
Göteborg ska minska sin miljö- och klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp. <i>2020 ska utsläppen av koldioxidekvivalenter i Göteborg från icke-handlande sektorn ha minskat med minst 40 procent jämfört med 1990. 2035 ska de konsumtionsbaserade utsläppen av växthusgaser vara maximalt 3,5 koldioxidekvivalenter per invånare.</i> Ska nås genom att: <ul style="list-style-type: none"> - Skapa möjligheter för källsortering för alla hyresgäster - Erbjuda gröna hyresavtal till alla hyresgäster - Inleda ett samarbete med Göteborg Energi för att ta fram förslag till alternativ el- och uppvärmning t.ex. solceller 	X		
Stadsutveckling och bostäder			
Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre. <i>Det ökande bostadsbyggandet ska bättre styras mot de behov som finns. Fler hyresrätter ska byggas och hyresnivåer anpassas även för personer med låga inkomster. Det långsiktiga målet är att ha en bostadsmarknad i balans där det finns rörlighet och möjlighet att flytta.</i> Ska nås genom att: <ul style="list-style-type: none"> - Uppdrag att inventera Higabs fastigheter för att konstatera vilka byggrätter som finns inom gällande detaljplan - Uppdrag att undersöka behovet av kommunalt ägda industribygar 	X		

Mål, inriktning och uppdrag	Påverka	Bidra	Ej relevant
Arbetsmarknad och vuxenutbildning			
Sysselsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka. <i>Särskilda insatser ska riktas mot unga, utrikes födda och personer med funktionsnedsättning som är överrepresenterade bland långvarigt arbetslösa.</i>		X	
Uppdrag			
Fler funktionsnedsatta ska anställas i ordinarie verksamhet genom att förvaltningar och bolag, med stöd från nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning, underlättar möjligheten till övergång från arbetsmarknadspolitisk insats till anställning Ska nås genom att: <ul style="list-style-type: none"> - Skapa praktikplatser för funktionshindrade - Social hänsyn bör tas vid allmän upphandling 	X		
Näringsliv			
Göteborg ska vara en ledande innovationsstad där nya jobb hela tiden skapas inom ett brett, hållbart och konkurrenskraftigt näringsliv. <i>Göteborgs Stad ska – i samverkan med näringslivet, akademien och andra aktörer – skapa det företagsklimat och de strukturer som i övrigt krävs för att ett brett näringsliv med spets inom hållbara innovationer ska kunna driva fram en hög sysselsättning och en låg arbetslöshet</i> Ska nås genom att <ul style="list-style-type: none"> - Tillämpliga delar av stadens näringslivstrategiska program ska beaktas i verksamheten - Utvecklingsplanen för Slakthusområdet ska förädlas med tänkbara inriktningar på verksamheter som är lämpliga i området och med beaktande av de kulturhistoriska värdena 	X		
Personal			
Sjukfrånvaron i Göteborgs Stad ska minska. <i>Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt att förebygga yrkesrelaterade sjukskrivningar och minska antalet långtidssjukskrivna medarbetare.</i>		X	
Uppdrag			
Andelen chefer födda utanför Norden ska öka och aktivt följas upp. Ska nås genom att: <ul style="list-style-type: none"> - Bolaget aktivt beaktar målet vid rekrytering av nya chefer - Uppdra bolaget att se över behovet av externa konsulter framöver i förhållande till alternativet med anställd personal 	X		
Inköp och upphandling			
Göteborgs Stad ska öka andelen hållbara upphandlingar. <i>Arbetet ska inriktas på att skapa förutsättningar för jobb, minska skillnader i livsvillkor, bidra till en bättre miljö samt skapa samordningsvinster i inköpsprocessen.</i> Ska nås genom att: <ul style="list-style-type: none"> - Andelen upphandlingar med social hänsyn ska öka 	X		

3.2 Målbild – Operativa mål 2019

Under 2016 arbetade vi fram ett nytt strategiskt måldokument för bolaget innehållande Mål 2021. Under 2018 har de operativa målen för 2019 identifierats. 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 2019 för perspektiven Medarbetare, Arbetssätt, 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 2019:

- 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.*

Arbetssätt

Inom perspektivet arbetssätt är målet för 2021:

Vårt arbetssätt ska vara effektivt och enhetligt.

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

Inom perspektivet finns ett operativt mål för 2019:

- 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 2019:

- 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

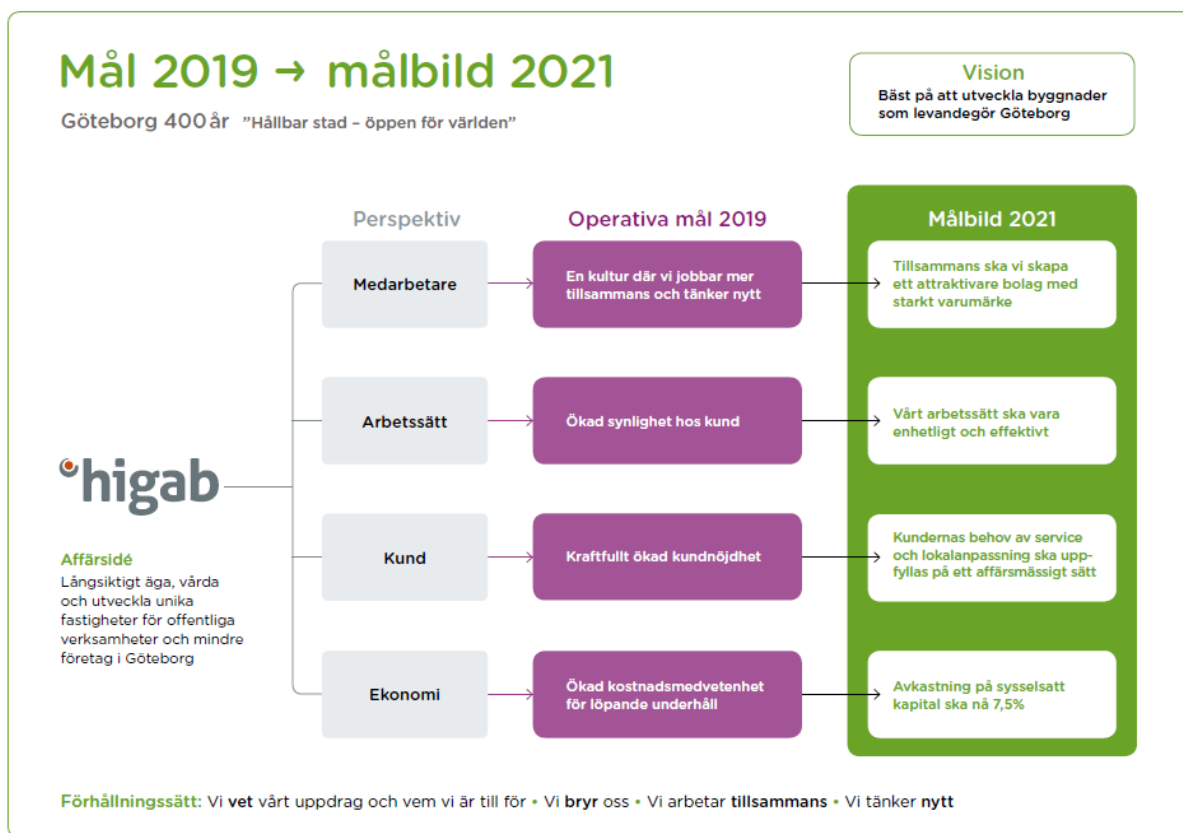
Inom perspektivet ekonomi är målet för 2021:

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 2019:

- 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 2019

3.3.1 Resultaträkning

Higabs budget för 2019 visar på ett resultat om +127,3 mnkr, vilket är 12,5 mnkr lägre än prognos augusti. De största förändringarna återfinns i intäkterna, övriga förvaltningskostnader, personalkostnader, avskrivningar samt finansnetto.

Lokalkoncernens resultatrapport Budget 2019

Resultatrapport	Budget	Prognos aug	Avvik	Utfall
(belopp i tkr)	2019	2018		2017
Intäkter	767 412	750 291	17 121	733 519
Reavinster sålda fastigheter	0	7 240	-7 240	31 495
Fastighetskostnader	-269 989	-272 878	2 889	-267 341
Resultat före övriga kostnader	497 423	484 653	12 770	497 673
Övriga förvaltningskostnader	-56 750	-61 937	5 187	-62 755
Personalkostnader	-74 419	-64 028	-10 391	-60 502
Avskrivningar och nedskrivningar	-167 859	-149 744	-18 115	-135 449
Reaförluster sålda fastigheter	0	0	0	0
Rörelseresultat	198 395	208 944	-10 549	238 967
Finansnetto	-71 110	-69 207	-1 903	7 850
RESULTAT	127 285	139 737	-12 452	246 817

Kommentarer till budget i förhållande till senaste prognos

Intäktsidan beräknas totalt öka med +9,9 mnkr och de största förändringarna är:

- **Hyresintäkter (+20,5 mnkr)** Ökningen av intäkterna är Kvarteret Högvakten, +7,4 mnkr, då färdigställande och inflyttning beräknas till 1 januari 2019. Vidare ökar intäkterna då Samordningen av Kretslopp och vattens nya lokaler i Alelyckan förväntas vara färdiga för inflyttning 1 november, +4,5 mnkr. På Valands Konsthögskola kommer det nya hyresavtalet som tecknats generera en ökning om, +2,8 mnkr. För Ullevi ökar intäkterna på grund av ökat planerat underhåll, +9 mnkr. Enligt beslut från Stadshus ska dock inte hyresgästen bära hela kostnaden. Ökningen justeras under lämnade rabatter.
- **Hyresbortfall (+5,8 mnkr)** Minskningen beror på att Kvarteret Högvakten beräknas vara färdigställt 1 januari, +10,5 mnkr. Vidare kommer bortfallet att öka på Sahlgrenska huset, -3,3 mnkr, då Business Region Göteborg lämnar lokalerna den 31 januari. I Grimmereds Industriby flyttar två hyresgäster ut under första kvartalet, -1,1 mnkr.
- **Lämnade rabatter (-11,9 mnkr)** Förändringen beror främst på Ullevi, -9 mnkr, där Stadshus beslutat att Higab ska bära viss del av det planerade underhållet. Vidare kommer det nya hyresavtalet på Valands Konsthögskola att trappas in under ett antal år och en utgående rabatt på 2019 om -1,3 mnkr. Konstmuseets nya hyresavtal som träder i kraft lämnas en rabatt under första året med -1,4 mnkr i enlighet med den överenskommelse som finns med lokalsekretariatet för hyresgäster inom Göteborgs Stad.
- **Ersättning från hyresgäster (+2,9 mnkr)** Ökningen avser främst ombyggnaden av Kvarteret Högvakten, +2,1 mnkr, då hyresgästen gjort egna tilläggsbeställningar i samband med grundförstärkningen.
- **Övriga intäkter (-7,3 mnkr)** Under 2018 hade vi realisationsvinster vid försäljning av mark. Inga försäljningar är budgeterade under 2019.

Fastighetskostnaderna beräknas minska med totalt 2,9 mnkr och de största förändringarna är:

- **Fastighetsskötsel (+1,8 mnkr)** Minskningen avser mindre belopp för flertalet fastigheter.
- **Löpande underhåll (+1,7 mnkr)** Minskningen avser främst återställandet av del av Lärjeholms Gård under 2018, +1,3 mnkr. Resterande belopp om +0,5 mnkr är åtgärder av mindre omfattning och utspridda på ett stort antal fastigheter.
- **Periodiskt underhåll (-0,8 mnkr)** Ökningen är marginell. Det totala underhållet inklusive underhåll som aktiverats, 178,5 mnkr, ligger 8,3 mnkr högre än prognos augusti. Under 2019 kommer flertalet grundförstärkningar att göras bland annat på Wernerska Villan och Kronans bryggeri.
- **Lokalanpassning (+1,5 mnkr)** Minskningen beror på att vi under 2019 inte kommer att budgetera för mindre ombyggnadstillägg utan istället ta dem löpande under årets prognoser.

- **Risikkostnader (+1,4 mnkr)** Förändringen avser lösen av Oliven Espressoar under 2018, där Higab inte kunde erbjuda en likvärdig ersättningslokal i samband med grundförstärkningen av Kvarteret Högvakten.

Övriga förvaltningskostnader (+5,2 mnkr) Minskningen avser främst reserveringen på +4,1 mnkr avseende tvisten med Västsvensk Glass som gjordes under 2018.

Personalkostnader (-10,4 mnkr) Ökningen avser att organisationen kommer att utökas under 2019. Nya biträdande tjänster för fastighetsförvaltare, fastighetstekniker och projektledare har eller kommer att tillsättas. Vidare kommer ett antal projektledare att anställas. I budgeten räknas det för en vd på helårsbasis samt lönerevision under 2019.

Avskrivningar (-18,1 mnkr) Ökningen avser Kvarteret Högvakten, -6,3 mnkr, som är färdigställd 1 januari. Samlokaliseringen av Kretslopp och vatten beräknas vara färdig 1 november, -2,5 mnkr. Vidare kommer ett antal lokalanpassningar under 2019 att börjas skrivas av på bland annat på Biotech, -1,2 mnkr. På Scandinavium slår aktiveringen av ombyggnationen igenom på hela året under 2019, -2,0 mnkr.

Finansnettot (-1,8 mnkr) har ökat till totalt -71,1 mnkr. Anledningen är att Kvarteret Högvakten färdigställs 1 januari samt att samlokaliseringen av Kretslopp och vatten beräknas vara färdigställd 1 november. Då räntan inte längre aktiveras på dessa projekt påverkas istället räntekostnaderna.

3.3.2 Balansräkning och nyckeltal

(belopp i tkr)

BR	2019	2018	2017	2016	2015
	(BU)	(P8)			
Anläggningstillgångar	7 299 286	7 106 145	6 825 889	6 456 567	6 319 627
Omsättningstillgångar	689 514	394 370	104 889	249 252	34 997
Tillgångar	7 988 800	7 500 515	6 930 778	6 705 819	6 354 624
Eget Kapital	1 994 367	1 867 082	1 727 345	1 513 281	1 355 396
Långfristiga skulder	4 771 202	4 410 202	3 980 202	1 449 228	3 175 114
Kortfristiga skulder	1 223 231	1 223 231	1 223 231	3 743 310	1 824 114
Skulder och EK	7 988 800	7 500 515	6 930 778	6 705 819	6 354 624

Nyckeltal*	2019	2018	2017	2016	2015
	(BU)	(P8)			
Rörelsemarginal	26%	28%	31%	28%	23%
Nettomarginal	17%	18%	32%	15%	10%
Kassalikviditet	56%	32%	9%	7%	2%
Soliditet	25%	25%	25%	23%	21%
Avkastning på sysselsatt kapital	7,9%	6,2%	6,6%	6,6%	-
Bokfört värde fastigheter	5 154 557	4 961 416	4 681 160	4 400 971	4 294 484
Marknadsvärde fastigheter	-	10 698 000	10 698 000	9 242 000	9 056 000
Intäkter från Göteborgs Stad	336 651	332 316	352 083	325 436	273 269
Intern nettoomsättning	44%	44%	46%	43%	39%
Kassaflöde från löpande verksamheten	295 144	289 481	343 158	301 865	-176 537
Bruttoinvesteringar	361 000	430 000	462 000	64 530	185 759
Lönekostnader exkl arvoden	48 159	40 425	37 575	41 116	37 192
Anställda	91	83	75	77	77
Årsarbetare	88	81	75	73	75
Nöjd Medarbetar Index (NMI)	-	-	-	61	61
Hållbart Medarbetar Engagemang (HME)	-	-	-	78	0
Förvaltat lokalyta, kvm	645 182	645 182	643 837	645 575	603 627
Uthyrningsgrad förvaltat lokalyta	94%	94%	94%	93%	93%
Förvaltade p-platser, antal	2 216	2 216	2 519	2 519	2 519
Pågående detalplaner, antal	-	1	2	2	2

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 strax över 20 %, vilket för fastighetsbranschen är lågt. Den justerade soliditeten uppgår till 56 % 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 2019 uppgå till 91 och ökningen avser full bemanning av bland annat biträdande fastighetschef, biträdande drifts- och servicechef, projektledare samt fastighetstekniker.

Avkastning på sysselsatt kapital

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

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 väntade investeringar är om- och tillbyggnad av Sjöfartsmuseet samt Kulturhus Bergsjön.

Det finns en viss osäkerhet avseende renodlingsuppdraget från KF om när i tiden fastigheter ska säljas eller eventuellt köpas. Denna osäkerhetsfaktor 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 2019-2029

Investeringsprognos för period 2019-2029 (mnkr)															Totalt	Totalt	Totalt
Område/objekt Investeringskostnad Brutto	Grön (*)	Katego- ri 1-3 (**)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	inv.kostn. 2019- 2023	inv.kostn. 2024- 2029	inv.kostn. 2019-2029	
Nyinvesteringar																	
1. Samlok. kretslopp och vatten			1	127	0	0	0	0	0	0	0	0	0	127	0	127	
2. Kulturhus i Bergsjön			1	5	86	43	0	0	0	0	0	0	0	134	0	134	
3. Kvarteret Högvakten			1	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	0	8	
4. Skeppsbron 4			1	31	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31	0	31	
5. Frölundaborg, nya ishallar			1	17	207	99	0	0	0	0	0	0	0	323	0	323	
6. Utvecklingsplan för nya arenor			1	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12	0	12	
7. Sjöfartsmuseet, om-tillbyggnad			1	59	29	0	0	0	0	0	0	0	0	88	0	88	
8. Konserthuset, orgel			1	10	10	7	0	0	0	0	0	0	0	27	0	27	
9. Villa Majviken, ombyggnad			1	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	0	10	
10. Kv Högvakten, anpassningar			1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	2	
11. Stora Tullhuset, om- och tillbyggnad			1	30	5	0	0	0	0	0	0	0	0	35	0	35	
Övrigt				3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	3	
Sia Nyinvesteringar (mnkr)				314	337	149	0	0	0	0	0	0	0	800	0	800	
Reinvesteringar																	
1 Angered Industriby, fönster fasad				5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	5	
2 Sockerbruket, grundförstärkning				8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	0	8	
3 Kronans bryggeri, grundförstärkning				5	10	0	0	0	0	0	0	0	0	15	0	15	
4 HDK, fasadåtgärder				6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	0	6	
5 Allégården, fasadrenovering				8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	0	8	
6 KTB, grundförstärkning				10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	0	10	
7 Naturhistoriska, fasad fönster tak				10	8	0	0	0	0	0	0	0	0	18	0	18	
8 Lindholmsskolan, fasad fönster tak				8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	0	8	
9 Konserthuset, fasadrenovering				8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	0	8	
Övrigt				38	55	73	70	64	54	54	43	43	43	300	280	580	
Sia Reinvesteringar				106	73	73	70	64	54	54	43	43	43	386	280	666	
Summa Ny- och reinvesteringar (mnkr)				420	410	222	70	64	54	54	43	43	43	1 186	280	1 466	
Fasta priser (****)																	
Reducering index (-%)				0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%				
Summa Fasta priser (mnkr)				420	410	222	70	64	54	54	43	43	43	1 186	280	2 006	
År																	
			2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029				
Upplåningsbehov (**)			125											Totalt 2019-2022	Totalt 2023-2028	Totalt 2019-2028	
Summa Upplåningsbehov (mnkr)			125	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	125	0	125	

(*) 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.

Jämställdhetsberäkning

Område/objekt Investeringskostnad Brutto	Totalt inv.kostn. 2019- 2023	Totalt inv.kostn. 2024- 2029	Totalt inv.kostn. 2019-2029	Inv.kostn. Fördelning Kvinnor i % 2019-2029	Inv.kostn. Fördelning Män i % 2019-2029	N/A	Totalt inv.kostn. Kvinnor 2019-2029	Totalt inv.kostn. Män 2019-2029
Nyinvesteringar								
1. Samlokal. kretslopp och vatten	127	0	127	50%	50%	N/A	64	64
2. Kulturhus i Bergsjön	134	0	134	50%	50%		67	67
3. Kvarteret Högvakten	8	0	8	50%	50%		4	4
4. Skeppsbron 4	31	0	31	50%	50%		16	16
5. Frölundaborg, nya ishallar	323	0	323	50%	50%		162	162
6. Utvecklingsplan för nya arenor	12	0	12	50%	50%		6	6
7. Sjöfartsmuseet, om-tillbyggnad	88	0	88	50%	50%		44	44
8. Konserthuset, orgel	27	0	27	50%	50%		14	14
9. Villa Majviken, ombyggnad	10	0	10	50%	50%		5	5
10. Kv Högvakten, anpassningar	2	0	2	50%	50%		1	1
11. Stora Tullhuset, om - och tillbyggnad	35	0	35	50%	50%		18	18
Övrigt	3	0	3	50%	50%		2	2
Sia Nyinvesteringar (mnkr)	800	0	800	50%	50%		400	400
Reinvesteringar								
1 Angered Industriby, fönster fasad	5	0	5	50%	50%		3	3
2 Sockerbruket, grundförstärkning	8	0	8	50%	50%		4	4
3 Kronans bryggeri, grundförstärkning	15	0	15	50%	50%		8	8
4 HDK, fasadåtgärder	6	0	6	50%	50%		3	3
5 Allégården, fasadrenovering	8	0	8	50%	50%		4	4
6 KTB, grundförstärkning	10	0	10	50%	50%		5	5
7 Naturhistoriska, fasad fönster tak	18	0	18	50%	50%		9	9
8 Lindholmsskolan, fasad fönster tak	8	0	8	50%	50%		4	4
9 Konserthuset, fasadrenovering	8	0	8	50%	50%		4	4
Övrigt	300	280	580	50%	50%		290	290
Sia Reinvesteringar	386	280	666	50%	50%		333	333
Summa Ny- och reinvesteringar (mnkr)	1 186	280	1 466	50%	50%		733	733
Fasta priser (****)								
Reducering index (-%)								
Summa Fasta priser (mnkr)	1 186	820	2 006	50%	50%		1 003	1 003
År								
Upplåningsbehov (***)	Totalt 2019- 2022	Totalt 2023- 2028	Totalt 2019- 2028					
Summa Upplåningsbehov (mnkr)	125	0	125					

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

Samlokalisering Kretslopp och vatten, total projektbudget om 485 mnkr

Projektet innebär en samlokalisering av Kretslopp och vattens verksamheter på markytor kring produktionsanläggningen i Alelyckan. Den nya anläggningen planeras bli ca 20 500 m² stor och avser inrymma den dominerande delen av Kretslopp och vattens verksamhet fränsett enheterna på de två vattenverken och mätarverkstaden. Beslut att genomföra projektet togs under 2013 och det beräknas vara klart under hösten 2019.

Kvarteret Högvakten, total projektbudget om 432 mnkr

Kvarteret har stora grundsättningsproblem och vid kommunstyrelsesammanträdet 2013-05-29 beslutade kommunstyrelsen att ge Higab i uppdrag att påbörja en grundförstärkning. Vid kommunstyrelsens möte 2014-03-05 fattades även beslut om en ombyggnad och anpassning av våningarna 3-5 i Kvarteret Högvakten. Fastigheten ligger på fornminnesskyddad mark vilket påverkat projekttiden. Projektet inleddes 2016 och bedöms i dagsläget vara färdigställt 2018.

Kulturhuset i Bergsjön, total projektbudget om 145 mnkr

Våren 2012 beslutade Göteborgs kommunfullmäktige att investera 125 mnkr för 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. Projektet beslutades i bolagets styrelse 2016-02-15. Projektet beräknas vara klart under fjärde kvartalet 2020.

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 har fastigheten tömts på hyresgäster. Projektet innebär bland annat en grundförstärkning, sanering av källare, byte av tak och renovering av fasad. Projektet är pausat i avvaktan på beslut kring stadsutvecklingen på Skeppsbron.

Frölundaborg ishallar, total projektbudget om 180 mnkr enligt 2014 års kostnadsläge

Projektet innebär att bygga två nya ishallar för idrott- och föreningsförvaltningen vid Frölundaborg. Projektet är just nu i förstudiefas. Entreprenaden beräknas starta 2019.

Sjöfartsmuseet om- och tillbyggnad, total projektbudget om 95 mnkr

Projektet innebär att det blir en ny entré ut mot parken plus ett nytt plan under mark om 1 158 kvm där det nya akvariet kommer att vara beläget. Förstudien blev klar under 2017 och ansökan om bygglov har påbörjats. Projektet beräknas starta under 2019 och 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 Q3 2021.

Villa Majviken ombyggnad till 4 lägenheter, total projektbudget 11 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 Q4 2019.

Stora Tullhuset om- och tillbyggnad, total projektbudget 31 mnkr

Efter genomfört förstudie togs beslut att genomföra ombyggnaden, projektet beräknas vara klart under Q2 2020.

Utvecklingsplan för nya arenor, total projektbudget 18 mnkr

Kommunstyrelsen har beslutat att ge stadsledningskontoret uppdraget där man ska belysa olika möjliga lösningar för hur Scandinavium och Lisebergshallen ska ersättas.

Stadsledningskontoret är projektledare och Higab AB är utsedda att vara den organisation som under projektet, och tills annat beslut fattas, agerar som potentiell fastighetsägare.

Projektet beräknas vara klart Q4 2027.

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 cirka 44 % att

aktiveras i balansräkningen. 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.

Jämställdhetsberäkningar i investeringsprojekt

Jämställdhetsberäkningar för bolagets investeringar är svårbedömda då det är kunderna och deras verksamheter som sätter investeringsramarna för att tillgodose sina åtaganden och behov. Rent generellt kan sägas att de större projekt som genomförs förekommer i publika utrymmen, där även tillgänglighetsfrågan aktualiseras och omhändertas i respektive projekt. Vidare bedömer bolaget att investeringarna direkt eller indirekt nyttjas av invånarna i Göteborg. Det innebär att jämställdheten vid varje givet tillfälle återspeglas i hur befolkningsstrukturen i staden ser ut.

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 2019 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 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 18 oktober 2018
Higab AB

Lars Björklund
Tf vd