

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

Återrapportering av handlingsplan för Higab AB utifrån ägardialog 2017 med Stadshus AB

Förslag till beslut i styrelsen för Higab AB

- att godkänna slutredovisningen av den finansiella uthålligheten samt förslag till konkreta åtgärder som behöver vidtas för att uppnå långsiktig ekonomisk uthållighet.
- att omedelbart justera punkten.

Sammanfattning

Higab AB har fått i uppdrag från Göteborgs Stadshus AB att ta fram en analys av koncernens samlade investeringsverksamhet och finansiella utveckling under en tioårsperiod. Bolagen inom lokalkoncernen (dvs Higab med dotterbolag) har därför tagit fram en ekonomisk prognos för respektive bolag för perioden 2018-2027. Bolagens värdering av eventuella åtgärder som behöver vidtas har behandlats på ägardialogerna för 2018.

För Higab AB, Förvaltnings AB GöteborgsLokaler och Göteborgs Stads Parkering AB är den finansiella ställningen stabil och handlar framförallt om att framöver bevaka att de investeringar som bolagen går in i inte innebär någon onödig risk för deras finansiella ställning.

Älvstranden Utveckling ABs åtaganden i Vision Älvstaden och dess utveckling påverkar däremot bolaget och därigenom också koncernens finansiella ställning i hög grad. Bolagets uppdrag innebär också att man inte själva råder över tidsplaner och de kostnader som uppstår i helheten av projekten.

Ekonomiska konsekvenser

-

Barnperspektivet

-

Jämställdhetsperspektivet

-

Mångfaldsperspektivet

-

Miljöperspektivet

-

Omvärldsperspektivet

-

Bilagor

-

Expediering

- Stadshus AB

Bakgrund

Göteborgs Stadshus AB ska i enlighet med ägardirektivet genomföra ägardialoger med alla moderbolag i sina underkoncerner. Likaså finns det beskrivet i Higabs ägardirektiv att Higab som moderbolag i lokalkoncernen minst en gång per år ska genomföra ägardialog med dotterbolagen. Utifrån ägardialogerna beslutas en handlingsplan för varje bolag.

Ägardialogerna 2017 genomfördes i april-maj och en av punkterna i detta årets handlingsplaner var att skriva en rapport för bolagens och koncernens långsiktiga finansiella uthållighet.

I handlingsplanen till Higab AB, beslutad av Göteborgs Stadshus AB 2017-08-29, står följande:

Higab AB ska som moderbolag ta fram en samlad bild över koncernens planerade investeringsverksamhet för den kommande tioårsperioden samt ge en beskrivning av bolagens ekonomiska påfrestningar som kan komma att uppstå kring detta. Värderingen av åtgärder som kan behövas ska presenteras på ägardialogen 2018 mellan Stadshus AB och Higab AB. Lokalkoncernens planerade investeringsverksamhet för den kommande tioårsperioden har behandlats i styrelsen för Göteborgs Stadshus AB i december 2017.

10-årig finansiell utveckling 2018-2027

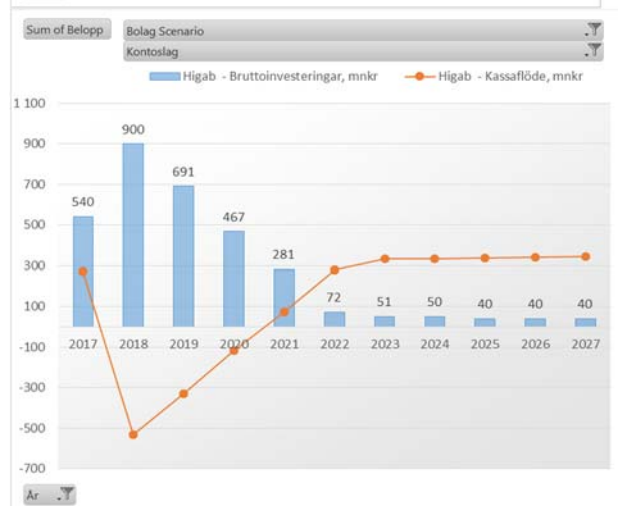
Förutsättningar och antaganden

Fokus i lokalkoncernens arbete med analysen av den finansiella utvecklingen har varit att hålla en relativt hög nivå för de antaganden som gjorts. Bolagen har olika komplexitet i sina verksamheter varför även bolagsspecifika antaganden har gjorts. Alla bolagen har dock haft utgångspunkt i följande generella antaganden:

- Intäktsökning om 2 %
- Kostnadsökning om 3 %
- Ränteuppgång från 1,5% till 4,5% över tid (utan hänsyn till effekter på inflationen)
- Inga vinstuttag
- Investeringsplanens beslutade och definierade projekt (s k 1:or och 2:or)
- Framtida försäljningar behandlas enbart i Älvstranden
- Framtida utrangeringar behandlas enbart i Parkeringsbolaget
- Ingen beaktning av eventuella lagändringar (ex ränteavdragsbegränsning och paketeringsutredning)

Bolag som ingår i analysen:	Bolag som <i>inte</i> ingår i analysen:
<ul style="list-style-type: none"> – Higab AB – Förvaltnings AB – GöteborgsLokaler – Göteborgs Stads Parkerings AB – Älvstranden utveckling AB 	<ul style="list-style-type: none"> – Förvaltnings AB Rantorget (självkostnadsavtal) – Myntholmen AB (Holdingbolag)

Higab



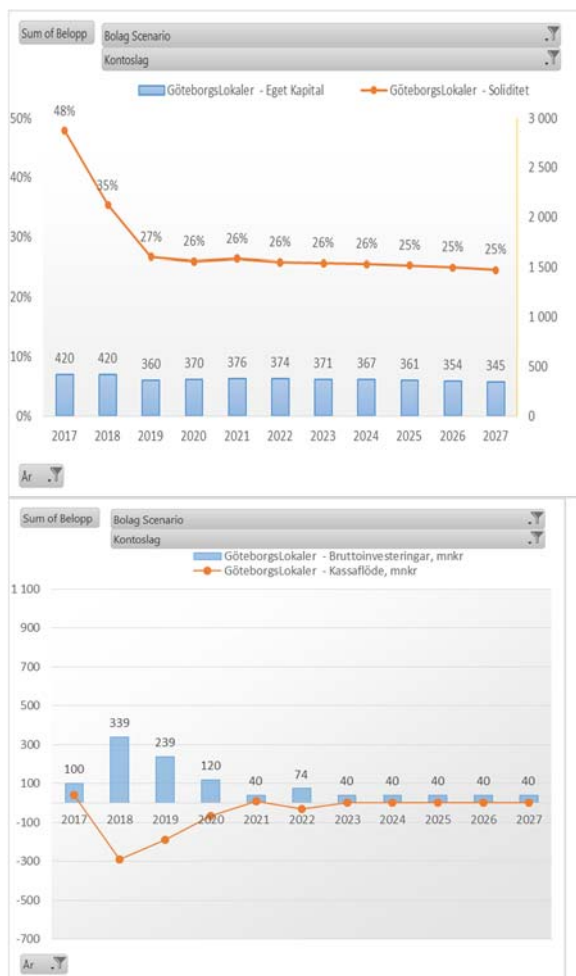
Antaganden

Prognosen är gjort utifrån generellt satta antaganden utan ytterligare justeringar.

Kommentarer

Bolagets investeringar i Kvarteret Högvakten, Samlokalisering för Kretslopp och vatten samt det ej ännu beslutade projektet för Spårvagnsdepån Ringön, är de projekt som på kort sikt ger ett negativt kassaflöde och en minskad soliditet. Om inga nya stora projekt tillkommer, visas en positiv trend utan behov av ytterligare skuldsättning där det egna kapitalet ökar i samma takt som soliditeten.

GöteborgsLokaler



Antaganden

Prognosen är gjort utifrån generellt satta antaganden utan ytterligare justeringar.

Kommentarer

De följande två åren genomförs projektet Selma Stad samt ny-/påbyggnation på Engelbrektsgatan vilket medför en ökning av bolagets skuldsättning och därmed även minskad soliditet. Vad gäller intäktssidan avser ca 25 % arvoden och ersättningar knutna till kostnadsutvecklingen, främst för IT-verksamheten som är självkostnadsbaserad, vilket inte tydligt framkommer i graferna ovan. Bolaget påvisar ett lågt men stabilt och positivt resultat över tid.

Parkeringsbolaget



Antaganden

Bolaget har utgått från den prognosmall verksamheten använder i vanliga fall med justeringar enligt lokalkoncernens framtagna mall. I denna inkluderas även prishöjningar för parkeringsplatser i de centrala delarna med 1 kr/tim/år upp till 25 kr/tim och i övrigt 1 kr/tim/vartannat år eller vart tredje år.

Kommentarer

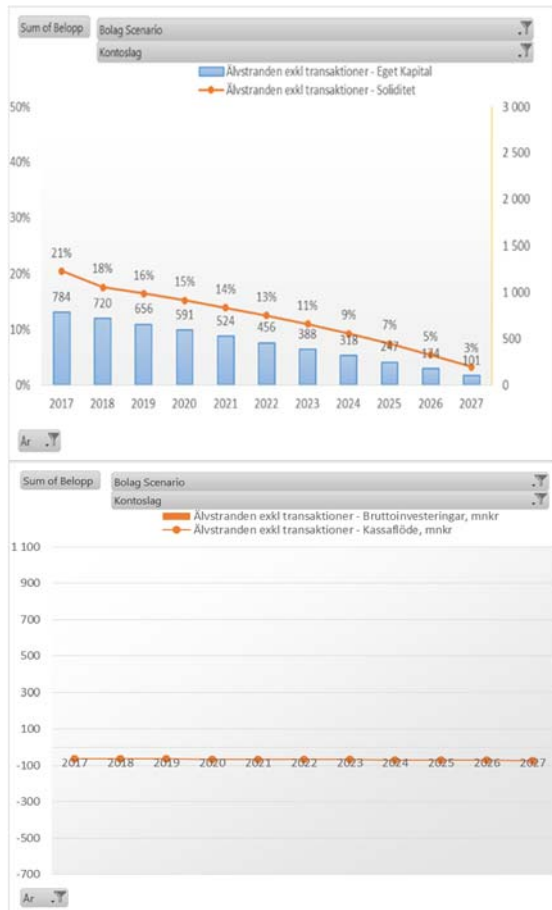
Utvecklingen av befintlig verksamhet visar på ett minskat resultat under perioden 2017-2020 till följd av att lönsamma parkeringsytor försvinner i samband med att staden exploateras, samtidigt som kostnader för personal och utveckling ökar. Investeringarnas resultatpåverkan beräknas vara negativ år 2018 och 2022 på grund av stora nedskrivningar i projekten Skeppsbron och Lagerströmsplatsen. I kalkylen för Skeppsbron inkluderas 200 mnkr i merkostnader vilka finns redovisade i hemställan om förändrade förutsättningar för parkeringsanläggningen. Kassaflödena från de nya anläggningarna bidrar till positiv resultatutveckling i slutet av prognosperioden. Detta förutsätter att inga fler projekt med nedskrivningsbehov tillförs i investeringsprognosen.

2018-04-23

Bolaget bedömer att med de antaganden och förslag till åtgärder som redovisats kan en långsiktig ekonomisk hållbarhet uppnås. Stor osäkerhet råder dock om vilka projekt som kommer att tillföras investeringsprognosen och hur lönsamheten kommer att se ut i dessa projekt. Dessutom finns en stor osäkerhet i hur stadens styrning i komplexa projekt med flera aktörer kommer att påverka den långsiktiga ekonomiska hållbarheten.

Älvstranden – 1 exkl transaktioner

Bolaget säljer inget under aktuell tidsperiod



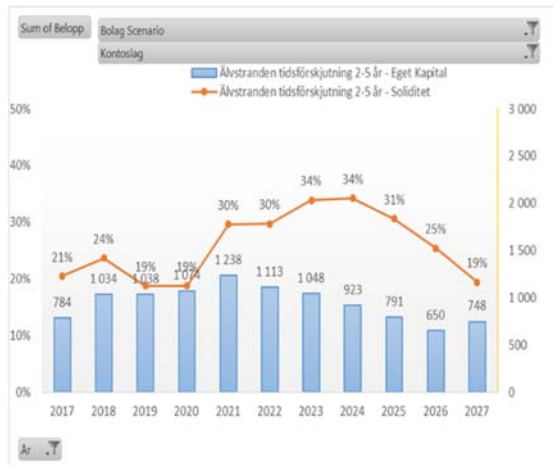
Älvstranden – 2 inkl allt

Allt går enligt tidsplan



Älvstranden – 3 tidsförskjutning 2-5 år

Tidsförskjutning avseende de stora utförsäljningarna



Antaganden

Bolaget har utöver generella antaganden beaktat försäljningar samt eventuella tillhörande avsättningar för framtida åtaganden (t ex infrastruktur, parker). I scenarion har bolaget använt exploateringskalkylerna från november 2016. Arbete med en större uppdatering har startats under november 2017 och är ännu inte färdigställd.

Diagrammet för bruttoinvesteringar inkluderar inte bolagets avsättningar.

Inom ramen för investeringsprognosen avseende fastighetsutveckling har bolaget beaktat strategiska fastighetsinköp av exploateringsfastigheter, främst under 2018-2019 men även 2021-2023. Det är däremot svårt att förutsäga hur många förvaltningsfastigheter Älvstrandenkoncernen kommer att ha i sin ägo under de kommande tio åren, vilket även påverkar omfattningen av hyresgästanpassningar. Detta gör att det finns osäkerhet kring behovet av investeringsmedel framöver.

I bolagets prognoser finns en plan för utförsäljningar av ett antal exploateringsfastigheter och förvaltningsfastigheter. Den befintliga tidsplanen beskrivs i scenario 2 och scenario 3 tar hänsyn till eventuella förskjutningar år i försäljningsprocessen om 2-5.

Scenario 2	Scenario 3
a. Frihamnen etapp 1 genomförs 2019 och 2025.	a. Frihamnen etapp 1 genomförs 2020 och 2027 samt ytterligare justering om ca 150 mnkr för B-inv.
b. Gullbergsvass 2025.	b. Gullbergsvass 2027.
c. Eriksberg 2024.	c. Eriksberg 2027.
d. Byggrätter Lindholmen, Pumpgatan 2019, Hästskotomten 2020, Södra Lindholmen 2025.	d. Byggrätter Lindholmen, Pumpgatan 2019, Hästskotomten 2022, Södra Lindholmen 2029 (utgår).
e. Skeppsbron 2019.	e. Skeppsbron 2019.
f. Masthugget 2019.	f. Masthugget 2019.
g. M1, Celsiusgatan, E-kontoret 2018.	g. M1, Celsiusgatan, E-kontoret 2018.
h. "Skolpaketet" 2021.	h. "Skolpaketet" 2021.

Som grundläggande underlag för angivna uppgifter om investeringar ligger Vision Älvstaden och dess färdplan som uppdateras löpande. Älvstaden delas in i sju geografiska områden av vilka Älvstranden Utveckling har det övergripande ansvaret för Frihamnen, Södra Älvstranden, Gullbergsvass och Lindholmen. Utöver ovan nämnda områden verkar Älvstranden i Inre Sannegården, Västra Eriksberg, Kvillebäcken och Örgryte Torp där det sedan tidigare pågår genomförande av allmän plats.

Kommentarer

Scenario 1 visar en prognos där bolaget inte säljer några fastigheter under aktuell tidsperiod. Det ger en tydlig bild av att bolagets överlevnad, med befintlig organisation, är beroende av intäkter i form av fastighetsförsäljningar. I motsatt fall kommer bolaget mot slutet av prognosperioden få upprätta kontrollbalansräkning.

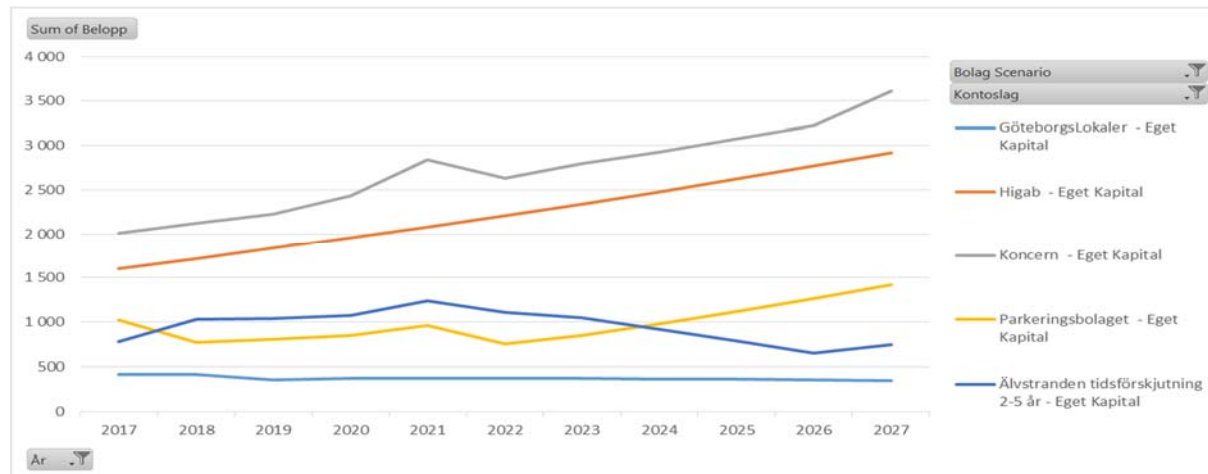
Scenario 2 följer aktuella tidsplaner för fastighets- och stadsutveckling vilket ger bolaget en soliditet >35 % från och med 2021. Bolagets planerade markförvärv 2018 gör att kassaflödet nästa år blir negativt med cirka 0,7 mdkr, upplåningsbehovet är prognostiserat till 1,3 mdkr.

Scenario 3 är justerat utifrån antagandet att de största fastighetsförsäljningarna inte hinner genomföras i den takt som planerats, och därmed skjuts framåt i tid (se tabell ovan). Soliditeten blir då som högst 34 % år 2023. På kort sikt visar inte prognosen några större skillnader mot scenario 2.

I sammanställningen av lokalkoncernens finansiella uthållighet, används scenario 3 då den bedöms som mest realistisk.

Lokalkoncernen

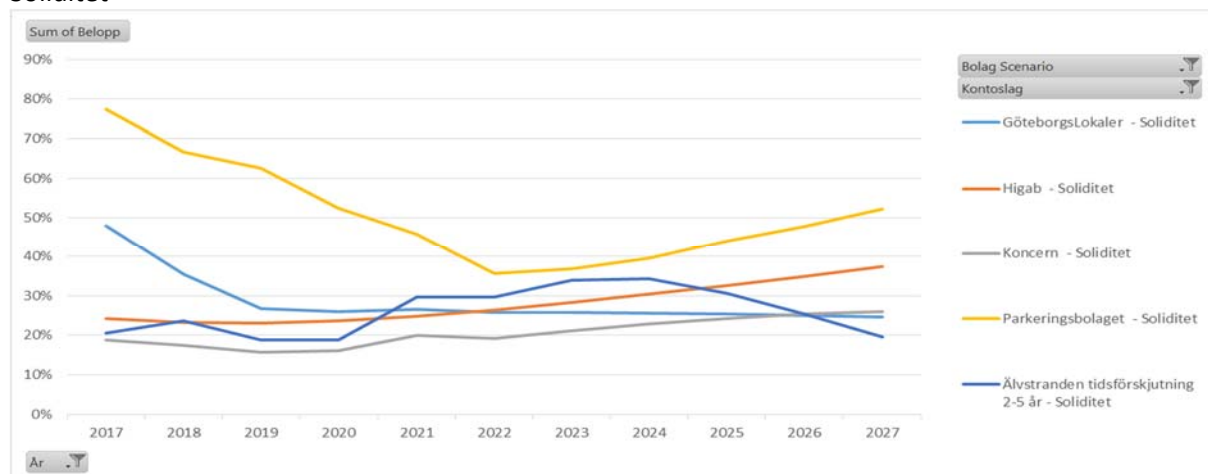
Eget Kapital, mnkr



Kommentarer

Lokalkoncernens egna kapital visar en tydlig positiv trend där Higab ligger stabilt på en hög nivå. I prognosen har bolagen tagit hänsyn till framtida nedskrivningsbehov och avsättningar som påverkar årets resultat och därmed det egna kapitalet. Det avser projekt som bland annat Selma Stad, Skeppsbron och Masthugget.

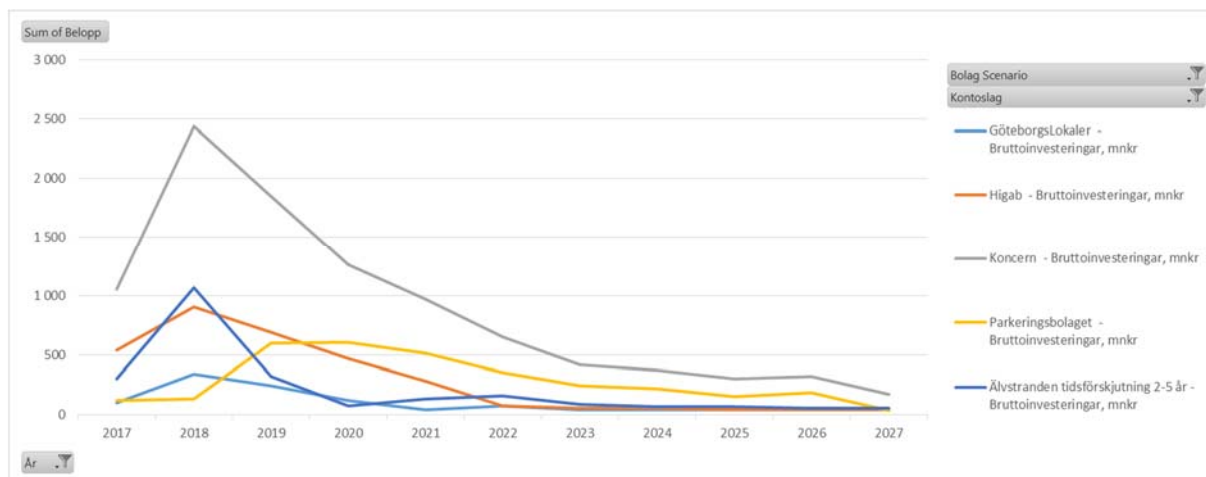
Soliditet



Kommentarer

Lokalkoncernens soliditet ligger på, för branchen, en något lägre nivå. Att koncernens soliditet ligger lägre än bolagen, beror främst på att Higabs bolagsförvärv är lånefinansierade. Båda GöteborgsLokaler och Parkeringsbolaget tror sig behöva låna pengar för att genomföra gällande planer och Parkeringsbolagets utrangering av parkeringsplatser för exploatering, gör att soliditeten sjunker lite fram till 2020. Älvstrandens försäljningar kommer sedan lyfta soliditeten igen och den fortsätter öka i takt med att planerade projekt färdigställs och därigenom bidrar med nya intäkter eller vinster.

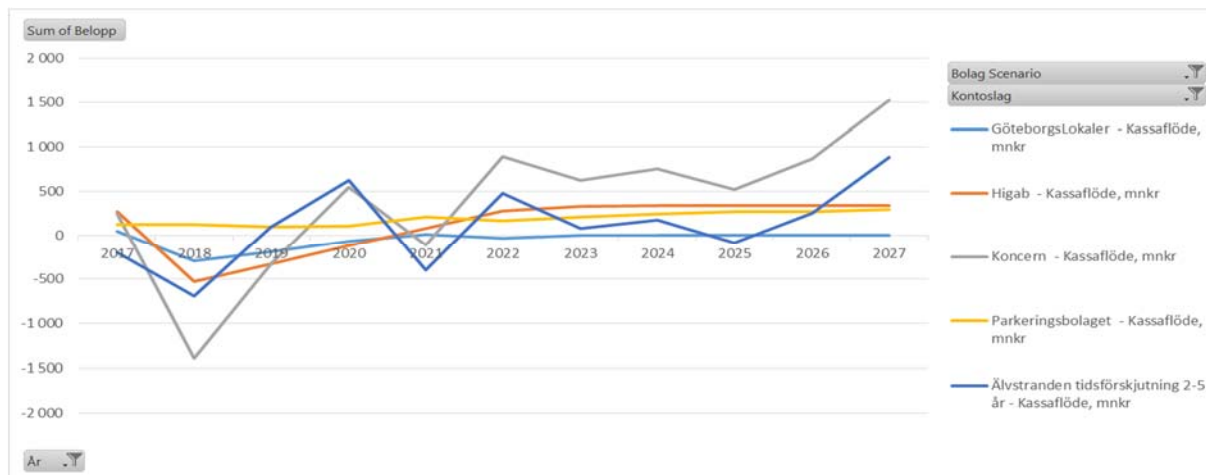
Bruttoinvesteringar, mnkr



Kommentarer

Prognosen visar tydligt att bolagen främst genomför investeringar när det finns en konkret efterfrågan, med höga volymer i början av prognosperioden. Även Älvstranden visar att de konkreta planer som finns för Vision Älvstaden främst ligger fram till 2023.

Kassaflöde, mnkr



Kommentarer

Nästa år kommer lokalkoncernens kassaflöde att ligga på ca -1,5 mdkr där Älvstranden tror sig behöva låna upp cirka 1,3 mdkr för att bland annat finansiera strategiska markförvärv. I övrigt pågår stora projekt i alla bolagen som gör att utflöde i koncernen är högt på kort sikt.

Slutsats, ekonomisk analys

För Higab AB, Förvaltnings AB GöteborgsLokaler och Göteborgs Stads Parkerings AB är den finansiella ställningen stabil och handlar framförallt om att framöver bevaka att de investeringar som bolagen går in i inte innebär någon onödig risk för deras finansiella ställning.

Älvstranden Utveckling ABs åtaganden i Vision Älvstaden och dess utveckling påverkar däremot bolaget och koncernens finansiella ställning i hög grad. Bolaget råder heller inte alltid själv över tidsplaner och kostnadsbilder.

Konkreta åtgärder som behöver vidtas inom Higabs egna verksamhet

Med nuvarande förutsättningar bedöms den finansiella uthålligheten som stabil. De största risker som identifieras avser ränterisk, vakansrisk och att investering/projekt inte håller budget och därmed kan komma att behöva skrivas ned.

Ränterisken har man tagit beslut i kommunstyrelse respektive kommunfullmäktige om hanteras centralt. Detta beslut innebär att man inom staden överför ansvaret för all ränteriskhantering till stadens övergripande finansfunktion. Inom finansfunktionen har bolaget ett konto som ersätter nuvarande lånereverser, och som räntebelastas med en årlig fast ränta. Detta gör att bolaget självt enbart kan påverka kommande räntekostnader genom förändring av sin lånevolym. Higab genererar årligen ett positivt kassaflöde på ca 300 mnkr. Det innebär att om investeringsvolym överstiger 300 mnkr kommer Higab att behöva låna upp dessa pengar.

Vakansgraden har stor påverkan på Higabs resultat. Risken att stå med outhyrda lokaler är en del av fastighetsbranschens verklighet. I samband med ombyggnationer och renoveringsarbeten är det i många fall nödvändigt att lokalerna är tomma. Vakanser kan även uppstå vid byte av kunder. För att minska risken för vakanser strävar Higab efter att vara en attraktiv hyresvärd. Med väl underhållna fastigheter i attraktiva områden och ett professionellt bemötande av kunderna vill vi vara en tilltalande hyresvärd för kunder inom en rad skilda områden. Higab också väl utarbetade rutiner för marknadsföring och uthyrning då en lokal blir ledig. Higabs hyresavtal löper i genomsnitt över tre till fem år och sprider därmed ut i viss grad risken för vakans.

Investeringsrisken uppstår i Higabs stora investeringar i olika typer av fastighetsprojekt. Ny- eller ombyggnation medför alltid en investeringsrisk. Möjligheten att hyra ut i framtiden kan minska och hyresbetalningarna kanske inte räcker till för att täcka kostnaden för de gjorda investeringarna. Med egen personal med stor kompetens och erfarenhet av både upphandling och projektledning kan vi minska risken att investeringarna blir dyrare än beräknat. Risken minskas även då avtal mot både kund och entreprenör oftast är utformade så att Higabs ansvar begränsas. Men kostnadsbildningen kan snabbt förändras av en överhettad byggkonjunktur. Det är den delen av investeringsrisken som är svårast att påverka. En investering som är anpassad specifikt för kunden säkras i de allra flesta fall genom avtal som garanterar återbetalning av investeringen.

Konkreta åtgärder för att beakta ovan nämnda risker inom Higab

- Åtgärd som är under införande för att få en säkrare kontroll på investeringsrisken är att under 2018 driftsätta projektledningssystemet Antura. Därmed skapas en bättre intern kontrollmiljö för Higabs projektverksamhet.
- Bolaget behöver bli mer aktivt i utvecklingen av framförallt befintliga områden som kommer att omfattas av den övergripande stadsutvecklingen som exempelvis Slakthusområdet, Partihandelsområdet och Fiskhamnen. Bolaget planerar att löpande lyfta in frågeställningen i ledningsarbete och styrelsearbete på ett tydligare sätt än tidigare, för att inte låta vare sig ekonomiska eller varumärkesmässiga värden gå förlorade.

Konkreta åtgärder som behöver vidtas inom dotterbolagen

I ägardialogerna med dotterbolagen har följande konkreta åtgärder presenterats skriftligt:

GöteborgsLokaler:

- De stora investeringar som planeras under den kommande 10-årsperioden är koncentrerade till åren 2018-2020. En tung del av detta är bygget av stadsdelshus i Selma Stad där ett självkostnadsavtal tillämpas vilket innebär att hyresgästen tar ränterisken. Den 3-årsplan som presenteras visar att bolagets intjäningsförmåga ligger kvar på samma nivå som den gjort de senaste åren trots dessa investeringar. Vår prognos är att bolaget även i fortsättningen kommer att visa ett positivt resultat. Bolagets justerade soliditet uppgår vid årsskiftet till 68 % vilket innebär att bolaget har ett rimligt utrymme för investeringar. Styrelsen är väl medveten om att räntekänsligheten ökar när såväl tillgångs- som skuldsidan i balansräkningen ökar och har utvecklingen på räntemarknaden under uppsikt.

Parkeringsbolaget:

- Utveckla nya affärsmodeller för att möta kundernas behov och beteenden
- Skapa en kostnadseffektiv organisation med en driftverksamhet där större delen av utförandet sker genom leverantörsavtal
- Säkerställa en långsiktig underhållsplanering i syfte att bevara fastighetsvärden över tid
- Skapa effektiva parkeringslösningar för såväl tillfälliga som långsiktiga behov med ett högt samnyttjande

Älvstranden Utveckling:

- Bolaget har initierat en process för att informera ägaren om verksamhetsrisk kopplat till ägardirektivet. Risk finns att värden förloras om för stor del av bolagets tillgångar används till egen verksamhet i avvaktan på att genomföra Älvstaden.

- Om stadsutvecklingen fördröjs behöver verksamheten övriga delar följa med. Därför arbetar vi nu med strategier för att säkra löpande intäkter i bolaget för att kunna betala de kostnader som uppdraget medför
- För att kunna genomföra uppdraget krävs att koncernen (*läs Älvstranden*) har personal med rätt kompetens och tillräckligt med personella resurser för att kunna utföra olika projekt i den takt som de ska genomföras. Frågan bevakas löpande av företagsledningen
- Flera stora projekt är i slutfas av detaljplaneprocessen och vi planerar intensivt för genomförandet. Utifrån rådande situation gör koncernen nu en riktningsändring i syfte att få kraft i genomförandet och större utväxling på satsade resurser. Genom att tydligare ta rollen som byggherre i samverkan inom staden ska effektivitet och leverans säkras.

Konkreta åtgärder som behöver vidtas av Higab som moderbolag

- Kravställa mot dotterbolagen att löpande rapportera respektive bolagens finansiella förmåga utifrån fastställda finansiella nyckeltal.
- Kravställa mot dotterbolagen att skriftligen inkomma med årlig rapportering avseende omvärlds- och nulägesanalys.
- Införa stående punkt på ägardialoger med dotterbolagen att presentera ev förändringar av föregående rapportering av omvärlds och nulägesanalys samt eventuella effekter av dessa på fastställda finansiella nyckeltal.