



Beslutsunderlag
Styrelsen 2021-12-15
Beslutspunkt 12

Handläggare: Fredrik Setterberg, Ekonomichef
Telefon: 031-368 53 05
E-post: fredrik.setterberg@higab.se

Budget 2022

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

1. att godkänna förslaget för budget 2022 för Higab AB.

Sammanfattning

Budget för 2022 för Higab AB

Bedömning ur ekonomisk dimension

-

Bedömning ur ekologisk dimension

-

Bedömning ur social dimension

-

Samverkan

-

Bilagor

1. Budget 2022 för Higab AB

Expediering

-

Budget 2022

Innehåll

1	Bolagets styrande handlingar	3
1.1	Budget 2022	4
1.1.1	Resultaträkning	4
	Kommentarer till budget i förhållande till senaste prognos	4
1.1.2	Balansräkning och nyckeltal	6
	Kommentar till balans och nyckeltal	7
	Omsättnings- och resultatutveckling	7
	Soliditet och lånevolym	7
	Marknadsvärdering	7
	Medarbetare	7
	Direktavkastning på kommersiella fastigheter	7
	Framåtriktad utblick och osäkerhetsfaktorer	Fel! Bokmärket är inte definierat.
1.1.3	Investeringsplan 2022–2032	8
	Kommentarer till investeringsplan	8
	Nyinvesteringar	8
	Reinvesteringsplan	9
2	Risker förknippade med måluppfyllelse	10

1 Bolagets styrande handlingar

Higab är ett fastighetsbolag som ägs av Göteborgs Stad genom Göteborgs Stadshus AB. Fastighetsbeståndet uppgår till ca 160 fastigheter om cirka 610 000 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.

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 och därmed budgeten.

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.
- över tid ha en justerad soliditet om minst 45% och en direktavkastning på kommersiella fastigheter om minst 3,5%.

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 där vi tillsammans vårdar och utvecklar byggnader för ett levande Göteborg. Affärsidén är att långsiktigt äga, vårda och utveckla unika fastigheter för offentliga verksamheter och mindre företag i Göteborg.

1.1 Budget 2022

1.1.1 Resultaträkning

Higabs budget för 2022 visar på ett resultat om +120,0 mnkr, vilket är +98,4 mnkr högre än prognos oktober 2021. Större förändringar av intäkter och kostnader förklaras nedan.

Resultatrapport	Budget	Prognos okt	Avvik	Utfall
(belopp i tkr)	2022	2021		2020
Intäkter	772 312	795 803	-23 491	773 532
Driftskostnader	-386 417	-360 450	-25 967	-338 822
Driftsnetto	385 895	435 353	-49 458	434 710
Av- och nedskrivningar	-157 670	-170 768	13 098	-165 926
Bruttoresultat	228 225	264 585	-36 360	268 784
Realisationsresultat sålda fastigheter	0	-121 625	121 625	7 328
Centraladministration	-53 571	-51 835	-1 736	-49 280
Övriga rörelseintäkter	199	472	-273	4 564
Övriga rörelsekostnader	-5 350	-6 853	1 503	-1 208
Rörelseresultat	169 503	84 744	84 759	230 188
Finansnetto	-49 461	-63 106	13 645	82 987
RESULTAT	120 042	21 638	98 404	313 175

Kommentarer till budget i förhållande till senaste prognos

Higabs budget för 2022 visar på ett resultat om +120,0 mnkr, vilket är 98,4 mnkr högre än prognos oktober. Större förändringar av intäkter och kostnader förklaras nedan.

Fördjupad analys av budgeten

Intäkterna beräknas minska med -23,5 mnkr. En stor orsak är försäljningen av fastigheterna Odontologen, Biotech och Hälsovetarbacken under 2021, 51 mnkr jämfört med prognos oktober. Hyresrabatter relaterade till Corona tas bort 2022 och reducerar hyresrabatter med 20,0 mnkr. Lokalanpassningar/ombyggnadstillägg ökar med 8,1 mnkr i budget då projekt färdigställts som exempelvis ombyggnationen på Stadsteatern.

Driftskostnader beräknas öka med -26,0 mnkr där de största förändringarna är:

- **Planerat underhåll** ökar med -19,7 mnkr. Bland de större åtgärderna som planeras är sanering hussvamp Kviberg Nedre Kasern -11,1 mnkr, fortsatt underhåll vid Ullevi -16,2 mnkr samt Valhallabadet -6,7 mnkr.

Totalt ökar det planerade underhållet inklusive det balansförda underhållet med 37,4 mnkr jämfört med prognos oktober till 243,0 mnkr. De större projekten gäller Feskekörka 23,5 mnkr, Dicksonska Palatset 26,2 mnkr och Slakthuset 20,4 mnkr.

Av- och nedskrivningar minskar med 13,1 mnkr. Den främsta anledningen är avyttringen av fastigheterna vid Medicinareberget, vilket påverkar med 14,2 mnkr i jämförelse med prognos oktober.

Realisationsresultat sålda fastigheter minskar med 121,6 mnkr då 2021 innehöll försäljningen vid Medicinareberget vilket medförde realisationsförlust i Higab. Det budgeteras inte för några försäljningar förrän beslut om.

Finansnetto minskar med 13,7 mnkr. Främsta orsaken är att minskat lånekostnader genom lånevolymen genom likviden från försäljningen av fastigheterna vid Medicinareberget.

1.1.2 Balansräkning och nyckeltal

BR	2022	2021	2020	2019	2018
	(EU)	(P10)			
Anläggningstillgångar	7 432 012	7 364 882	6 999 825	7 126 818	7 237 441
Omsättningstillgångar	330 461	52 749	87 972	308 684	75 083
Tillgångar	7 762 473	7 417 631	7 087 797	7 435 502	7 312 524
Eget Kapital	3 788 651	2 248 109	2 282 085	2 128 660	1 918 199
Obeskattade reserver	0	0	0	566	2 092
Avsättningar	117 338	117 338	127 134	67 392	49 876
Långfristiga skulder räntebärande	3 019 076	3 967 076	3 986 064	2 649 403	4 271 298
Kortfristiga skulder räntebärande	630 000	920 674	364 553	2 283 897	702 622
Kortfristiga skulder	207 408	164 434	327 961	305 584	368 437
Skulder och EK	7 762 473	7 417 631	7 087 797	7 435 502	7 312 524

Nyckeltal*	2022	2021	2020	2019	2018
	(EU)	(P10)			
Rörelsemarginal	22%	11%	30%	29%	24%
Nettomarginal	16%	3%	40%	37%	19%
Kassalikviditet	39%	5%	13%	12%	7%
Soliditet (synlig)	49%	30%	32%	29%	26%
Soliditet (justerad)	62%	54%	51%	52%	50%
Direktavkastning på kommersiella fastigheter*	3,8%	3,7%	3,7%	3,7%	3,7%
<i>Avkastning på sysselsatt kapital</i>					
Bokfört värde fastigheter	5 538 000	5 368 500	5 298 000	5 039 994	4 995 339
Marknadsvärde fastigheter	11 482 000	11 497 000	11 528 000	11 495 000	11 018 000
Intäkter från Göteborgs Stad	346 185	331 085	341 832	322 841	352 083
Intern nettoomsättning	45%	42%	44%	42%	48%
Kassaflöde från löpande verksamheten	277 712	192 406	479 101	233 021	257 156
Bruttoinvesteringar	577 000	229 000	250 000	119 085	406 326
Belåningsgrad, %	-32%	-43%	-38%	-43%	-45%
Lönekostnader exkl arvoden	61 664	55 175	50 016	48 494	41 600
Anställda	110	96	90	89	80
Årsarbetare	104,0	95,0	91,0	89,0	80,0
Nöjd Medarbetar Index (NMI)	0	0	0	56	58
Hållbart Medarbetar Engagemang (HME)	81	80	0	78	74
Uthyrningsbar yta, kvm	609 772	630 756	660 097	643 658	645 182
Uthyrningsgrad lokalyta, %	93%	93%	93%	93%	93%
Förvaltade p-platser, antal	1 519	1 651	1 715	1 715	2 140
Nöjd Kund Index (NKI)	70	68	0	53	46

*from 2020 följs enbart HME

Kommentar till balans och nyckeltal

Omsättnings- och resultatutveckling

Bolagets budgeterade omsättning ligger på runt 772 mkr och är baserad på hyresintäkter. Cirka 45 % 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 och lånevolym

Soliditeten ligger på 49 %, vilket är i paritet för fastighetsbranschen. Den justerade soliditeten uppgår till 62 % där hänsyn tagits till fastigheternas marknadsvärde. I bolagets ägardirektiv ska den uppgå till minst 45%. Motsvarande siffror avseende justerad soliditet i branschen ligger mellan 45–65%.

Lånevolymen för bolaget beräknas uppgå till närmare 3,9 miljarder under 2022 vilket är ca 1,1 miljarder under bolagets maximala tillåtna lånevolym.

Marknadsvärdering

Marknadsvärdet på fastigheterna överstiger det bokförda värdet med 5,9 mkr vilket utgör ett dolt värde i bolaget.

Medarbetare

Antal årsarbetare beräknas för 2022 uppgå till 104 och ökar på grund av beräknade nyanställningar av bland annat projektledare.

Direktavkastning på kommersiella fastigheter

Direktavkastningen på de kommersiella fastigheterna ligger på knappt 3,8%. Enligt bolagets ägardirektiv ska den uppgå till minst 3,5% över tid. Motsvarande siffror i branschen ligger mellan 4–6%.

1.1.3 Investeringsplan 2022–2032

NYINVESTERINGAR (mnrk)	KF	Grön	Kategori	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Totalt 2023-2027	Totalt 2028-2032	Totalt 2023-2032
Område/Projekt				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2 Nytt magasin Kulturnämnden	X		1	92	219	219	0	0	0	0	0	0	0	0	438	0	438
3 Masthugget Väst			1	74	185	35	0	0	0	0	0	0	0	0	220	0	220
4 Ny ishall Slottsskogsrinken	X		1	81	56	0	0	0	0	0	0	0	0	0	56	0	56
5 Om-Tillbyggnad Konstmuseet	X		1	3	40	40	150	188	188	188	0	0	0	0	606	188	794
6 Feskekörkan utveckling			1	42	28	0	0	0	0	0	0	0	0	0	28	0	28
7 Bildals Gård fas 2			1	27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8 Dicksonska, utveckling			1	27	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13	0	13
9 Sjöfartsmuseet	X		1	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10. Iordningställande av lokaler			1	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt				45	20	7	0	0	0	0	0	0	0	0	27	0	27
Summa Nyinvesteringar				411	561	301	150	188	188	188	0	0	0	0	1 388	188	1 576
Rörliga priser (**)																	
Ev. påslag index (+%)				0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			
Summa Nyinvesteringar				411	561	301	150	188	188	188	0	0	0	0	1 388	188	1 576
Egenfinansieringsgrad Nyinvesteringar				3%	29%	83%	100%	100%	100%	100%	0%	0%	0%	0%	82%	20%	51%
REINVESTERINGAR (mnrk)				2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Totalt 2023-2027	Totalt 2028-2032	Totalt 2023-2032
Område/Projekt				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2 Feskekörkan upprustning				23	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	0	10
3 Kronans Bryggeri grundförstärkning				14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 Slakthuset dag/spillvatten				20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5 Dicksonska Palatset, upprustning				26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt				83	138	118	80	77	30	63	40	70	87	80	443	340	783
Summa Reinvesteringar				166	148	118	80	77	30	63	40	70	87	80	453	340	793
Rörliga priser (**)																	
Ev. påslag index (+%)				0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			
Summa Reinvesteringar				166	148	118	80	77	30	63	40	70	87	80	453	340	793
TOTALT INVESTERINGAR				577	709	419	230	265	218	251	40	70	87	80	1 841	528	2 369
Egenfinansieringsgrad Totalt Investeringar				31%	44%	88%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	86%	100%	93%

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.

Nyinvesteringar

Sjöfartsmuseet om- och tillbyggnad, total projektbudget om 136 mnrk

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. Projektet befinner sig i slutfasen och det finns indikationer på tillkommande ÅTOR som gör att budgeten kan komma att öka med någon procent. Ambitionen är att det skall vara klart Q1 2022.

Konstmuseet om- och tillbyggnad, total projektbudget 800 mnrk

Projektet kommer att innebära nya publika ytor för utställningar, aktiviteter och publika möten. Museet blir mer tillgänglighetsanpassat för besökare och det blir förbättrade ytor för konsthantling och nya personalutrymmen, det beräknas vara klart vid 2027/2028.

Feskekörkan utveckling, total projektbudget 69 mnrk

Byggnaden är i behov av en genomgripande upprustning.

I samband med att åtgärderna för byggnaden utförs och kommer också byggnaden att utvecklas för framtiden. Projektet beräknas vara klart Q2 2023.

Dicksonska Palatset utveckling, total projektbudget 50 mnkr

Byggnaden är i behov av att fyllas med ny utåtriktad verksamhet för att levandegöra byggnaderna och dess närområde.

Det beräknas vara klart till Q3 2023.

Billdals gård, fas 2, projektbudget 32 mnkr

Higabs styrelse beslutade i februari 2020 om en investering på 32 mnkr för tillbyggnad och upprustning av plan 1 o 2. Projektet befinner sig i projekteringsfasen och beräknas vara klart Q1 2023.

Masthugget Väst, kommersiella lokaler, projektbudget 300 mnkr

Projektet består av tre intressenter, Parkeringsbolaget, Idrott och föreningsförvaltningen och Higab. Higabs inriktning är kontor, lokaler för fri kultur och restauranglokaler.

Projektet beräknas vara klart Q3 2023.

Slottskogsrinken, ny ishall, projektbudget 140 mnkr

Uppdraget är utreda en ny ishall i området runt Frölundaborg. Hallen ska placeras antingen där Slottskogsrinken eller Slottskogshallen ligger idag.

Kund är Idrott- och föreningsförvaltningen som ska bedriva verksamhet i hallen.

Projektet är i projekteringsfasen och hela projektet beräknas vara klart Q4 2023.

Magasin Kulturnämnden, projektbudget 540 mnkr

Kulturförvaltningen behöver en långsiktigt hållbar magasinlösning för stadens fyra museer; Göteborgs stadsmuseum, Sjöfartsmuseum Akvariet, Göteborgs konstmuseum och Röhsska museet. Projektet beräknas vara klart till Q1 2025.

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 2022 räknar vi med 70 %. 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.

2 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 sättet 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 från tid till annan kan uppleva en överhettad marknad då resurser i form av personal, entreprenörer och vissa materialslag 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. Den pandemi som varit under 2020 och 2021 har fått stor påverkan på detta kundsegment och insatser som hyresstöd och anstånd med hyror har påverkat bolagets resultat tidigare år. En utdragen pandemi kommer att få ytterligare konsekvenser på bolaget men denna risk har inte beaktats i bolagets budget. Under kommande år kommer svängningar på den kommersiella marknaden att ske, dels på grund av nyproduktion dels av förändrade användningsmönster i lokalk marknaden utifrån effekter från pandemin att påverka bolaget i form av förändrade hyresintäkter och förändringar i vakansgraden.

De största riskerna kopplade till verksamhetens ligger framförallt inom perspektivet Kund (behov av service och lokalanpassning ska uppfyllas på ett affärsmässigt sätt) samt Ekonomiperspektivet där det 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 6 december 2021
Higab AB

Per-Henrik Hartmann
vd