Beslutsunderlag
Styrelsen 2022-04-25
Beslutspunkt (20)

Handläggare: Katrine Knatterud
Befattning: Koncerncontroller
Telefon: 031- 368 53 06
E-post: katrine.knatterud@higab.se

Återrapportering till Stadshus AB av uppföljningspunkter efter ägardialog 2021 om lokalkoncernens verksamhet och ekonomi

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

1. Att tillstyrka rapporten enligt bilaga 1 samt överlämna denna till Göteborg Stadshus AB
2. Att förklara punkten om uppföljning för slutförd

Bilagor

1. Uppföljning efter ägardialog 2021 om lokalkoncernens verksamhet och ekonomi

Expediering

Stadshus AB

Bilaga 1

Uppföljning efter ägardialog 2021 om lokalkoncernens verksamhet och ekonomi

2022-03-22

Innehållsförteckning

1. Beskrivning av uppdraget från ägardialogen 2021 2

2. Lokalkoncernens verksamheter och uppdrag 3

2.1. Uppdrag enligt ägardirektiven..... 3

2.2. Ägardirektivens ekonomiska avkastningskrav och effektivitetsmål 4

3. Beskrivning och analys av konkurrerande verksamheter 5

3.1. Jämförbara verksamheter 5

3.2. Sammanfattande analys enligt krav i ägardirektiven..... 5

4. Långsiktiga effekter av coronapandemin 6

5. Summering 7

Bilaga 1 Higab AB, 2022-02-10, Återrapportering till Stadshus AB av uppföljningspunkter efter ägardialog 2021 om verksamhet och ekonomi. 8

Bilaga 2 Göteborgs Stads Parkering AB, 2022-01-25, Uppdaterad analys av Göteborgs Stads Parkerings ekonomiska lönsamhet. 8

Bilaga 3 Älvstranden Utveckling AB, 2022-02-07, Uppföljning av ägardialog och ägardirektiv. 8

1. Beskrivning av uppdraget från ägardialogen 2021

Den årliga ägardialogen mellan Göteborgs Stadshus AB (Stadshus) och Higab AB arrangerades senast 2021-09-28. Stadshus styrelse har därefter gett Higab i uppdrag att beskriva och analysera lokalkoncernens verksamheter och ekonomi i jämförelse med konkurrerande verksamheter, samt att bedöma de långsiktiga effekterna av coronapandemin. Så här lyder uppdraget i dokumentet Redovisning av ägardialog med Higab AB (Stadshus AB 2021-10-18):

Uppföljning av verksamhet och ekonomi

> I 2020-års ägardialog fick Higab i enlighet med sitt ägardirektiv i uppdrag att utifrån ett antal frågeställningar fördjupa beskrivning och analys av konkurrerande verksamheters ekonomiska lönsamhet i relation till de egna verksamheternas förmåga att uthålligt ge en marknadsmässig lönsamhet.
>
> Higab ombeds att senast februari 2022 återkomma med en uppdaterad analys för Lokalkoncernen som även inkluderar en fördjupad bedömning av eventuella långsiktiga effekter av covid-19 pandemin. Analysen kommer att värderas i Stadshus bidrag till stadsledningskontorets leverans Förutsättningar för budget 2023–2025.

I denna rapport görs en sammanfattande beskrivning av lokalkoncernen samt en summering av bolagens analyser och bedömningar. Informationen speglar de bolagsspecifika rapporterna som styrelserna beslutade om i februari 2022, vilka återfinns i bilaga 1-3.

Bilaga 1: Higab AB
2022-02-10, Återrapportering till Stadshus AB av uppföljningspunkter efter ägardialog 2021 om verksamhet och ekonomi.

Bilaga 2: Göteborgs Stads Parkering AB
2022-01-25, Uppdaterad analys av Göteborgs Stads Parkerings ekonomiska lönsamhet.

Bilaga 3: Älvstranden Utveckling AB
2022-02-07, Uppföljning av ägardialog och ägardirektiv.

2. Lokalkoncernens verksamheter och uppdrag

Lokalkoncernen består idag av moderbolaget Higab och dotterbolagen Göteborgs Stads Parkering AB och Älvstranden Utveckling AB. Higab är även moderbolag till och förvaltar bolagen Hotell Heden AB och Myntholmen AB vilka inkluderas i Higabs beskrivningar och analyser. Älvstranden Utveckling rapporterar på samma sätt för hela Älvstranden-koncernen.
Lokalkoncernens fyra största verksamhetsområden innefattar fastighetsförvaltning, parkeringsverksamhet, stadsutvecklingsprojekt och nybyggnadsprojekt där fastighetsförvaltning och uthyrning är de främsta gemensamma beröringspunkterna.



2.1. Uppdrag enligt ägardirektiven

Lokalkoncernen som koncern har inga övergripande uppdrag, mål eller krav till styrning utöver Higabs uppsiktsplikt och krav till samordning inom koncernen. Varje bolag jobbar därför autonomt i enlighet med aktuella ägardirektiv.

Higab
Bolaget ska främja och tillgodose intressen för i huvudsak mindre företag och organisationer genom att tillhandahålla för dessa rörelser lämpliga lokaler. Vidare ska bolaget täcka kommunens behov av lokaler med speciell karaktär samt äga fastigheter som är av strategisk betydelse för stadens utveckling. Higab har även ett särskilt ansvar att vårda kulturhistoriskt värdefulla byggnader som ägs av kommunen via bolaget.

Göteborgs Stads Parkering
Bolaget har i uppdrag att förvärva, uppföra, avyttra och förvalta parkeringsanläggningar samt samordna och bedriva parkering inom Göteborgs Stad med syfte att främja ett hållbart resande. Parkeringsbolagets verksamhet består av både tillståndsparkering och besöksparkering samt ett aktivt arbete med tjänster för att främja ett hållbart resande och nya resvanor. Verksamheten bedrivs i egna anläggningar, på arrenderad mark samt på uppdrag av affärspartners.

Älvstranden Utveckling
Kommunens mål med bolaget är att främja den långsiktiga stadsutvecklingen i centrala Göteborg och att förverkliga Vision Älvstaden. I arbetet med visionen förvaltar, utvecklar och handlar Älvstranden

Utveckling med fastigheter inom Älvstadens olika delområden. Bolaget ska utgå från ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet, skapa ekonomiskt handlingsutrymme och ha ett långsiktigt förhållningssätt. I arbetet med visionen ska Älvstranden Utveckling bidra till en helhetssyn, ha god samverkan och ett effektivt samarbete med stadens planerande nämnder, bolag och externa intressenter. Älvstranden Utveckling ska inte långsiktigt förvalta fastigheter och bolagets uppdrag pågår så länge förverkligandet av Vision Älvstaden pågår.

2.2. Ägardirektivens ekonomiska avkastningskrav och effektivitetsmål

Bolagens ägardirektiv har olikheter, men alla bolagen har anpassade avkastningskrav eller effektivitetsmål som ska jämföras mot relevanta externa aktörer och som ska följas upp enligt en av Stadshus anvisad process. Bolagens avkastningskrav och effektivitetsmål är beskrivna i respektive bolags ägardirektiv enligt följande:

För Higab AB innebär ovanstående att den ekonomiska styrningen inriktas mot en justerad soliditet lika med eller överstigande 45 procent och en direktavkastning på kommersiella fastigheter lika med eller överstigande 3,5 procent. (§ 9)

Soliditet, justerad ≥ 45%
Direktavkastning ≥ 3,5%

För Göteborgs Stads Parkering AB innebär ovanstående att den ekonomiska styrningen inriktas mot en justerad soliditet lika med eller överstigande 50 procent och en rörelsemarginal större än 20 procent. (§ 19)

Soliditet, justerad ≥ 50%
Rörelsemarginal > 20%

För Älvstranden Utveckling AB innebär ovanstående att Bolaget under varje given femårsperiod ska ha en genomsnittlig soliditet mellan 10 - 20 procent. Bolaget ska leverera stadsutveckling enligt den av kommunfullmäktige beslutade *Färdplan Älvstaden* i nivå med angivna tidsplaner och översiktlig utbyggnadsvolym. Bolaget ska eftersträva att bolagets samlade ekonomiska resultat för exploateringsfasen av respektive delområde inom Älvstaden visar ett positivt resultat. (§ 14)

Soliditet, synlig 10-20%
Ekonomisk resultat för exploatering > 0

3. Beskrivning och analys av konkurrerande verksamheter

3.1. Jämförbara verksamheter

Inom fastighetsförvaltning och parkeringsverksamhet finns det många relevanta bolag att kunna jämföra sig med samt publikationer med relevant jämförelsematerial. Inom stadsutveckling finns det å andra sidan ett fåtal aktörer där relevant information i första hand uppkommer genom relationer. Skiljaktigheterna inom verksamhetsområdena visar sig dels i antalet valda aktörer och dels i hur bolagen väljer att jämföra sig.



3.2. Sammanfattande analys enligt krav i ägardirektiven

Avkastningskraven och effektivitetsmåtten beslutades under 2020 och är både relevanta och på en rimlig nivå för bolagen. Bolagen har olika förutsättningar för att kunna agera affärsmässigt utifrån marknadsmässiga värderingar. Den generella bedömningen är dock att bolagen inom lokalkoncernen levererar bra ekonomisk avkastning i jämförelse med liknande verksamheter.

Higab

Higabs bedömning är att bolagets verksamhet är något mindre lönsam i förhållande till jämförbara aktörer. Orsaken till detta beror framför allt på det uppdrag bolaget har och att vissa hyresnivåer gentemot några segment sätts utifrån andra parametrar än gängse praxis på den kommersiella marknaden. För 2021 uppgick direktavkastningen till 3,7% vilket ska ställas i relation till jämförbara aktörer vilka ligger i ett spann mellan 3,9-5,5%.

Bolaget gör även bedömningen att nuvarande lönsamhet i form av direktavkastning kommer att bestå över tid och att målet om minst 3,5% kommer uppfyllas.

Den justerade soliditeten bedöms också vara tillräcklig utifrån de investeringsplaner som är beslutade och står sig väl i jämförelse med andra aktörer inom fastighetsbranschen. Målet om en justerad soliditet om minst 45% kommer enligt bolagets bedömning att uppfyllas. För 2021 uppgick

den justerade soliditeten till 64% vilket ska ställas i relation till jämförbara aktörer vilka ligger i ett spann mellan 37-52%.

Göteborgs Stads Parkering
Bolaget står sig väl i jämförelse med liknande aktörer. Soliditeten uppgick 2020 till 87% vilket väsentligt överstiger soliditeten för både Stockholm Parkering och Parkering Malmö. Bolagets justerade soliditet med hänsyn tagen till fastigheternas övervärden uppgick 2020 till 95% att jämföras med det i ägardirektivet angivna målet på minst 50%. Göteborgs Stads Parkerings höga soliditet beror på många års samlade vinster, låg investeringsvolym och att inget lånebehov förelegat till skillnad från Stockholm Parkering och Parkering Malmö som haft betydligt fler och större investeringar genom åren.

Även när det gäller rörelsemarginalen som 2020 för Göteborgs Stads Parkering AB uppgick till 17,5% står sig bolaget väl jämfört med övriga aktörer. Enbart Stockholm Parkering hade en högre rörelsemarginal som uppgick till 22,5%.

Älvstranden Utveckling
I jämförelsen framgår att soliditeten för Älvstranden Utveckling och jämförbara bolag rör sig i samma intervall. Det som är gemensamt för exploateringsbolagen är att resultatet och soliditeten är kraftigt varierande mellan åren till skillnad från traditionellt förvaltande fastighetsbolag. Det återspeglas också i de finansiella målen i bolagens ägardirektiv. För Älvstranden uppfylls kravet på soliditet.

4. Långsiktiga effekter av coronapandemin

Bolagens verksamheter har under pandemin påverkats genom lämnade hyresrabatter i enlighet med regeringens förslag, ökad vakansgrad efter kundernas reducerade behov av ytor och konkurser samt lägre beläggning på besöksparkeringarna i centrala staden.

Dagens samhälle utvecklas i snabb takt och coronapandemin har skyndat på, bromsat och ändrat förutsättningarna i olika riktningar. Analyser visar till exempel att attraktiva kontorsytor framöver kommer behöva vara flexibla till sin utformning och tillåta till exempel co-working. Det kommer därför finnas behov av att hela tiden övervaka utvecklingen och jobba proaktivt inom bolagens affärsområden för att snabbt kunna agera utifrån kundernas nya behov.

Higab
Eventuella långsiktiga effekter av pandemin är svårbedömda men under kommande år kommer svängningar på den kommersiella marknaden att ske, dels på grund av nyproduktion och dels på grund av förändrade användningsmönster av, och krav på lokaler såsom flexibilitet i lokalernas utformning. Detta kan komma att påverka bolaget i form av förändrade hyresintäkter och förändringar i vakansgraden och därmed avkastningen om inte kundernas ändrade behov identifieras och omhändertas.

Göteborgs Stads Parkering
Restriktionerna till följd av pandemin under 2020-2021 har slagit hårt på såväl intäkter som resultat.

Intäkter från besöksparkering står för ca hälften av bolagets totala intäkter och det är här bolaget har sett den största påverkan av pandemin, främst i de centrala delarna av staden. Besöksintäkterna ökade under 2021 med ca 22% jämfört med 2020 men minskade med ca 11% i förhållande till 2019. För år 2020 minskade intäkterna med 27% jämfört med 2019.

Sedan juni 2021 har bolaget sett en närmast identisk ”kurva” när intäkterna jämförs mot 2019. Det beror på flera anledningar men mycket på grund av att Liseberg kunde öppna parken i början av sommaren och att evenemangsområdet fick tillbaka en hel del kunder. Vi ser också att andra halvåret 2021 blev betydligt mer likt ett normalår än första halvåret.

Älvstranden Utveckling

Uthyrningsraden för Älvstrandenkoncernen har minskat avsevärt under pandemin. År 2019 hade koncernen en uthyrningsgrad beräknad på yta om 97,5% och den föll under 2020 till 93,1%. I årsbokslutet 2021 uppgick den till 91,4%. Älvstranden kommer att prioritera arbetet med att öka koncernens uthyrningsgrad under 2022 eftersom driftnettot från fastighetsförvaltningen är en viktig parameter i Älvstrandens finansieringsmodell.

Hyresintäkterna 2020 uppgick till drygt 400 mnkr och för 2021 är motsvarande siffra 389 mnkr vilket ger ett inkomstbortfall om cirka 11 mnkr. I budgeten för 2022 är hyresintäkterna beräknade till 397 mnkr vilket kräver flertalet nya hyresavtal för vakanta lokaler under 2022. Älvstranden räknar med att kunna återfå den tidigare uthyrningsgraden under de närmaste åren.

5. Summering

Bolagen inom lokalkoncernen har i enlighet med ägardirektiven och den av Stadshus angivna processen uppdaterat bolagens beskrivning och analys av konkurrerande verksamheters ekonomiska lönsamhet i relation till den egna verksamhetens förmåga att ge en marknadsmässig lönsamhet. Bolagen har även analyserat effekterna av coronapandemin.

Den generella bedömningen är att lokalkoncernens levererar bra ekonomisk avkastning i jämförelse med liknande verksamheter; Higab har något lägre direktavkastning, Göteborgs Stads Parkering har något högre justerad soliditet och Älvstranden Utvecklings synliga soliditet ligger inom samma intervall.

Pandemins långsiktiga konsekvenser påverkas till exempel av att många nu testat distansarbete och att kontorsytor som är flexibla i sin utformning och som tillåter co-working troligen kommer ha störst efterfrågan framöver. Det blir till viss del en utmaning framöver för lokalkoncernen att möta denna utveckling. Parkeringsverksamheten har däremot återgått till normala eller förbättrade besöksintäkter jämfört med ett normalår och i nuläget finns inget som tyder på negativa konsekvenser på längre sikt.

Bilaga 1

Higab AB

Göteborgs Stad

Beslutsunderlag
Styrelsen 2022-02-10
Beslutspunkt (11)

Handläggare: Fredrik Setterberg, Chef ekonomi/inköp
Telefon: 031-368 53 05
E-post: fredrik.setterberg@higab.se

Återrapportering till Stadshus AB av uppföljningspunkter efter ägardialog 2021 om verksamhet och ekonomi

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

1. Att tillstyrka rapporten enligt uppföljningspunkt efter ägardialog 2021 avseende ekonomiska avkastningskrav samt överlämna denna till Göteborg Stadshus AB
2. Att förklara punkten om uppföljning för slutförd

Sammanfattning

Efter årets ägardialoger har Göteborgs Stadshus AB tagit fram och beslutat om en redovisning av ägardialogen och två uppföljningspunkter för Higab AB (2021-10-18, dnr 0011/21). I handlingsplanen får Higabs styrelse i uppdrag att lämna en uppdaterad analys av den rapport som togs fram under 2020 avseende ekonomiska avkastningskrav och återrapportera till Stadshus i februari 2022. Rapporten avser en fördjupad beskrivning och analys av jämförbara aktörer. Beskrivningen och analysen ska även innefatta bolagets förmåga att generera marknadsmässig avkastning, och en bedömning om bolagets behov av soliditet samt inkludera en fördjupad bedömning av eventuell långsiktig effekter av covid-19 pandemin.

Higabs bedömning är att bolagets verksamhet är något mindre lönsam i förhållande till jämförbara aktörer. Orsaken till detta beror framförallt på det uppdrag bolaget har och att vissa hyresnivåer gentemot några segment sätts utifrån andra parametrar än gängse praxis på den kommersiella marknaden. Bolaget gör även bedömningen att nuvarande lönsamhet i form av direktavkastning kommer att bestå över tid och att mål om minst 3,5% kommer uppfyllas.

Den justerade soliditeten bedöms också vara tillräcklig utifrån de investeringsplaner som är beslutade och står sig väl i jämförelse med andra aktörer inom fastighetsbranschen. Under 2021 genomfördes en större fastighetsaffär vars genererade vinst fått kvarstå i bolaget. Det har fått till följd att den justerade soliditeten har förbättrats då erhållna medel nyttjats till att amortera lån. Det mål om en justerad soliditet om minst 45% kommer enligt bolaget bedömning att uppfyllas och bestå övertid sett till nuvarande investeringsplaner.

Eventuella långsiktiga effekter av covid-19 pandemin är svårbedömd men under kommande år kommer svängningar på den kommersiella marknaden att ske, dels på grund av nyproduktion och dels på grund av förändrade användningsmönster av och krav på lokaler så som flexibilitet i lokalernas utformning. Detta kan komma att påverka bolaget i form av förändrade hyresintäkter och förändringar i vakansgraden och därmed avkastningen om inte kundernas ändrade behov identifieras och omhändertas.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ärendet handlar om beskrivning och analys av bolagets verksamhet i förhållande till jämförbara aktörer ur ett lönsamhetsperspektiv. Bolaget bedömer att lönsamheten är marknadsmässig och att bolagets behov sett till justerad soliditet är tillräcklig. Utifrån detta bedömer bolaget att det i övrigt inte finns några särskilda aspekter ur den ekonomiska dimensionen.

Bedömning ur ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension

Bedömning ur social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Samverkan

-

Expediering

Stadshus AB

Ärendet

Styrelsen har utifrån uppföljningspunkterna från ägardialog 2021 tagit fram en fördjupad beskrivning och analys av jämförbara aktörers ekonomiska lönsamhet i relation till Higabs förmåga att uthålligt ge en marknadsmässig avkastning och att bolaget har en god finansiell ställning sett till den justerade soliditeten. Därutöver har en bedömning av eventuella långsiktiga effekter av covid-19 pandemin genomförts.

Beskrivning av ärendet

Göteborg Stadshus ska i enlighet med ägardirektivet årligen genomföra ägardialoger med moderbolag i underkoncerner. Ägardialogen 2021 genomfördes 2021-09-28 och utifrån denna har Stadshus beslutat om sådant som ska följas upp efter dialogen, dnr 0011/21. En av uppföljningspunkterna är att uppdatera den analys som genomförts där jämförbara aktörers ekonomiska lönsamhet i relation till bolagets egen förmåga att uthålligt ge en marknadsmässig avkastning jämförs samt att jämföra bolagets finansiella ställning sett till den justerade soliditeten. Utöver detta ska en fördjupad analys av eventuella effekter från covid-19 pandemin beskrivas

Siffror inom parentes avser de siffror som rapporterats föregående år.

Bolagets verksamhet och förutsättningar

För Higabs verksamhet sätts ramarna inom vilka områden bolaget ska verka och agera utifrån, genom bolagets ägardirektiv. Higab ska främja och tillgodose intressen för i huvudsak mindre företag och organisationer genom att tillhandahålla för dessa rörelser lämpliga lokaler. Vidare ska bolaget täcka kommunens behov av lokaler med speciell karaktär samt äga fastigheter som är av strategisk betydelse för stadens utveckling. Bolaget har även ett särskilt ansvar att vårda kulturhistoriskt värdefulla byggnader som ägs av kommunen via Higab.

Bolaget har ett fastighetsbestånd har en uthyrningsbar yta på ca 610 (660) tusen kvm fördelat på drygt 160 fastigheter. De lokaler som finns i fastigheterna hyrs till ca 49% (43%) kommunen eller kommunala bolag, 14% (15%) av staten, 3% (8%) av regionen och 34% (34%) av övriga kunder.

Bolagets olika fastigheter och byggnadstyper är diversifierad och inkluderar allt ifrån små trätorp från 16/1700-talet till fotbollsarenor, museum, teatrar och kontor. Av bolagets fastigheter finns ca 120 med i Göteborgs Stads bevarandeprogram varav 31 är byggnadsminnesförklarade. Alla fastigheter är belägna i Göteborg.

Som i de allra flesta verksamheter styrs bolagets lönsamhet i hur dess affärer genomförs. I bolaget handlar det om principer för hyressättning och dessa styrs inte alltid av bolaget, utan det finns olika principer för hyressättning som bolaget behöver beakta i sina affärer. I vissa delar, primärt mot privata hyresgäster, följer bolaget gängse praxis inom hyresmarknaden för sin hyressättning, dvs marknadsmässig hyra. I andra delar sätts hyresnivåer utifrån givna principer som fastslagits i kommunfullmäktige exempelvis uthyrningar till förening- och kulturliv. Dessa följer inte en marknadsmässig princip utan liknar mer en konstruktion där Higab får täckning av sina löpande kostnader för lokalen/fastigheten i fråga. Det finns även ett tredje alternativ av uthyrningar som baseras på en produktionsbaserade hyra och i ett fåtal förhyrningar enligt självkostnad. Dessa används primärt där fastigheten är speciell till sin karaktär och användning, exempelvis

Räddningsstationen i Gårda, eller där bolaget producerat en större ny-, om- eller tillbyggnad för uthyrning till Göteborgs Stad, exempelvis Angered Arena, Rådhuset och Stadsbiblioteket. Det ska nämnas att inga nya självkostnadsavtal tecknas längre, utan självkostnadsavtalen omförhandlas i takt med att hyrestiden förfaller, till en avtalsform som mer speglar en traditionell hyressättning enligt praxis.

Ur ett jämförelseperspektiv exkluderas fastigheter med hyreskonstruktioner som har självkostnads- och produktionsbaserad hyressättning. Anledningen till detta är att avtalskonstruktionen bygger på att kunden betalar en hyra ut i från självkostnad/produktionskostnad med ett reglerat vinstpåslag. Då hyrans storlek till största del beror på kapitalkostnaden såsom avskrivning/amortering och en faktisk räntenivå som i ”alla” lägen kommer att understiga marknadens avkastningskrav.

Uthyrningsbar yta uppgår till ca 610 (660) tusen kvm fördelat på drygt 160 fastigheter. Årliga intäkter uppgår till drygt 0,79 (0,78) miljarder SEK. Exkluderas fastigheter med självkostnads-/produktionsbaserad hyressättning är motsvarande siffror 453 (460) tusen kvm fördelat på drygt 140 fastigheter med årliga hyresintäkter om drygt 0,56 (0,53) miljarder SEK.

Jämförbara verksamheter i bolagets bransch

Fastighetsbranschen i Sverige är stor och det finns många olika aktörer inom olika segment såsom bostad, handel eller kontorsfastigheter och inom olika geografiska områden med sina specifika förutsättningar. Dock finns inget bolag som är direkt likt Higab med dess fastighetsbestånd och deras geografiska lägen. För att få en mer relevant jämförelse med andra verksamheter exkluderas Higabs fastigheter med självkostnads- och produktionsbaserade hyror. Kvar i bolagets jämförelseunderlag finns då lokaler kopplade mot industribyar, kontor och samhällsfastigheter (utbildning, offentliga kontor mm).

Följande bolag kan ge en viss fingervisning kring hur Higab står sig i förhållande till marknaden. Siffor avser 2020 då siffror för 2021 inte finns tillgängliga ännu.

Kort info om jämförande verksamheter

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden (SBB), äger och förvaltar samhällsfastigheter och har säkra hyresgäster i form av stat, region och kommun. Finns även hyresbostäder i dess bestånd vilket utgör en mindre del (ca 16%) av beståndet.

Hemfosa AB, var ett renodlat samhällsfastighetsbolag som förvärvats av SBB i början av 2020. Inriktningen för bolaget var att fokusera på hyresgäster som driver direkt eller indirekt skattefinansierad verksamhet inom skola, rättsväsende, omsorg och myndigheter. Beståndet ingår nu mera i SBB.

FastPartner AB, äger och förvaltar kommersiella lokaler i större städer i Sverige. Lokalernas användningsområden är relativt spridda, från kontor, industri, handel till logistik och lager.

Catena AB, äger och förvaltar logistikanläggningar som försörjer storstadsregionerna och ligger allt som oftast lite utanför centrala stadsdelar. Beståndet är inte helt likt Higabs, men återfinns i ungefär samma lägen som en större del av Higabs bestånd.

Fabege AB, äger och förvaltar primärt fastigheter med kommersiella lokaler i Stockholmsområdet.

Klövern AB, äger och förvaltar kommersiella lokaler och i huvudsak kontorsfastigheter, men finns även inslag av handel och lager/logistik. Beståndet är spritt i syd och mellan Sverige.

Platzer Fastigheter AB, äger och förvaltar kommersiella lokaler i Göteborg. Lokalerna utgör i huvudsak kontor och logistik.

	Antal fastigheter	Förvaltad yta (tusen kvm)	Hyresinäkter (mdkr)	Hyresintäkter kr/kvm
	2020	**2020**	**2020**	**2020**
Platzer	69	821	1,14	1 390
Klövern	350	2 551	3,29	1 290
Fabege	94	1 245	2,81	2 257
Catena	113	1 948	1,26	647
Hemfosa Uppköpt	*Uppköpt av SBB*		-	-
SBB	1 648	3 958	5,12	1 294
FastPartner	200	1 533	1,80	1 174
Higab AB *	142	453	0,56	1 225

*) Higabs siffror 2021 exkl fastigheter med produktion och självkostnadsavtal

Sammanställningen visar att Higab är relativt litet bolag sett till jämförande verksamheter i absoluta tal. Vid en analys av hyresintäkter kr/kvm kan Catena noteras med lägst hyresnivå om 647 (667) kr/kvm. Detta förklaras till stor del av att bolagets bestånd främst består av logistikfastigheter som är enklare i sin konstruktion och ganska avskalade vilket renderar i en lägre hyresnivå. I andra ändan ligger Fabege med en snitthyra om 2 257 (2 157) kr/kvm vilket förklaras av att bolaget enbart har fastigheter i Stockholm och företrädesvis kontor. Exkluderas dessa två i jämförelse ligger Higab något under medelvärdet av övriga där Higabs hyresnivå uppgår till 1 225 (1 152) kr/kvm. Detta förklaras av att en stor del av Higabs uthyrningsbara yta hyrs ut till Göteborgs Stad med princip om att inte vara marknadsdrivande utan att ligga i ett lägre marknadsspann vad gäller hyresnivåer. Vidare påverkar även det uppdrag Higab har att förhålla sig till vid uthyrningar som sker till förenings- och kulturliv.

Jämförelse av lönsamheten, avkastning på fastigheter, med jämförbara aktörer

I uppföljningsuppdraget framgår att Higabs lönsamhet ska jämföras med jämförbara aktörer genom att titta på nyckeltal såsom rörelsemarginal och avkastning på fastighetsbeståndet. För nyckeltalet rörelsemarginal uppgår detta för Higab till 14% (30%). Orsaken till att det är lägre jämfört med föregående år förklaras av de fastighetsförsäljningar som genomförts. Exkluderas effekterna från fastighetsförsäljningarna ligger rörelsemarginalen på drygt 25%. För detta nyckeltal finns inga bra jämförbara nyckeltal för motsvarande aktörer. Orsaken till detta hänför sig till olika redovisningsprinciper och resultatuppställningar där de jämförande bolagen redovisar enligt IFRS medan Higab följer K3-redovisningen. Detta omöjliggör att få fram av nyckeltalet rörelsemarginal på ett rättvisande sätt.

I bolagets ägardirektiv framgår att Higabs avkastning för de kommersiella fastigheterna ska minst uppgå till 3,5%. För att få jämförbara siffror med marknaden som redovisar avkastning i förhållande till fastigheternas verkliga värden behöver Higab korrigera på motsvarande sätt. Hur avkastningen utifrån detta står sig i relation till jämförbara aktörer framgår av följande tabell:

	Avkastning	
	2020	**2019**
Platzer	4,00%	4,30%
Klövern	5,30%	5,40%
Fabege	3,88%	3,97%
Catena	5,50%	5,80%
Hemfosa Uppköpt av SBB		*5,20%*
SBB	4,30%	4,80%
FastPartner	4,30%	4,60%
Higab AB *	3,70%	3,50%

*) Higabs siffror 2021 exkl fastigheter med produktion och självkostnadsavtal

Generellt kan noteras att direktavkastningen generellt har gått ned vilket beror på att det för närvarande finns ett överflöd av kapital som söker investeringar med avkastning. Det innebär att det finns en viss större riskaptit vilket ledet till ett ökat värdet på fastigheter. Det i sin tur innebär att med samma driftnetto minskar direktavkastningen. Det finns dock signaler om ett ökat inflationstryck och att långa räntor är på väg upp i USA vilket kan leda till ändrad riskaptit och placeringsvilja vilket då påverkar avkastningen uppåt.

Som framgår av tabellen ovan når Higabs direktavkastning mål om minst 3,5% som är satt i ägardirektivet. För 2021 belastas nyckeltalet av effekter från Coronapandemin, såsom exempelvis hyresstöd mm. Exkluderas dessa poster landar nyckeltalet på knappt 3,9% (3,8%). I förhållande till jämförbara aktörer ligger Higab ca 0,5-1 procentenheter lägre än medelvärdet. Orsaker till att Higab ligger lägre kan förklaras av tre områden.

1. Hyressättningen. Higabs hyressättning är till stor del inte baserad på en full marknadsmässig prissättning som nämnts tidigare. Dels ska Göteborg Stads inhyrningar från Higab återspegla en marknadshyra i det lägre spannet. Vidare sätts hyror till föreningsliv och kultur utifrån principer som beslutats i kommunfullmäktige och täcker enbart de kostnader Higab har för dessa lokaler/fastigheter. Skulle full marknadshyra åsidosättas dessa uthyrningar skulle Higabs avkastning öka med 0,5 procentenheter.
2. Redovisning av planerat underhåll skiljer sig till viss del mellan Higab och de jämförande verksamheterna eftersom bolagen följer olika redovisningsprinciper (K3 vs IFRS). För de jämförande verksamheterna som följer IFRS är praxis mer att allt underhåll går via balansräkningen. Detta medför att de bolag som följer denna princip generellt ligger lite högre avseende avkastning.
3. Av Higabs fastighetsbestånd på ca 160 fastigheter består 120 st (75%) av fastigheter som är upptagna i Göteborgs bevarandeprogram varav 31 av dessa är byggnadsminnesförklarade. Dessa typer av fastigheter har högre underhållskostnader rent generellt då bevarandekraven åtföljs av restriktioner och varsamhetskrav i vad och hur Higab får underhålla. Exempelvis kan nämnas att det i vissa fall behöver underhållas på samma hantverksmässiga sätt som det gjordes då fastigheten uppfördes. Detta medför i stor utsträckning att Higabs underhållskostnader är generellt högre vilket gör att avkastningen blir lägre

Lönsamhet på 5-10 års sikt och eventuella långsiktiga effekter av covid-19 pandemin

2021 har precis som 2020 varit ett väldigt speciellt år med en världsomspännande pandemi som påverkat allt och alla och så även fastighetsbranschen. Den påverkan pandemin haft på Higab hitintills har framförallt varit indirekt såsom en likviditetsbelastning med anledning av att många fler anstånd med betalning av hyran har lämnats. Vidare att de tre stödpaketen som beslutats av regeringen kring hyresstöd för vissa branschen påverkat bolaget genom rabatterade hyror där Higab lämnat rabatt för kvartal 1-3 under 2021 som Higab sedan kompenserats för. För 2021 uppgick de lämnade rabatterna till knappt 30 mnkr där Higab stod för hälften och staten för andra hälften. För 2020 var rabatterna på ungefär samma nivå. Under rådande pandemi har Higab även valt att inte omförhandla och öka hyresnivåerna vilket påverkar bolagets intäkter över tid. Det ackumulerade intäktsbortfallet beräknas uppgå till ca 20 mnkr över en tre-årsperiod.

De ekonomiska effekterna från pandemin kommer inte enbart vara här och nu utan antagligen kommer dessa finnas under ett antal år framöver. Pandemin har inneburit förändrade beteendemönster såsom minskat resande och alltmer hemmaarbete. Oaktat verksamhet eller lokal diskuteras för närvarande mycket det framtida arbetssättet och då hur den framtida arbetsplatsen ska utformas. Det är framförallt tre teorier om arbetssättet som för närvarande diskuteras[1].

- En full återgång, dvs att allt återgår som det var innan pandemin, räknas mest att ske i arbets- och personalintensiva branscher.
- Hybrid, dvs att arbetsplatsen fungera som en mötesplats dit medarbetare går när de behöver samarbeta men att arbeta på annan plats även kan ske.
- Satellit, dvs att medarbetaren arbetar hemifrån eller valfri plats och är därmed ej heller bunden till en fysisk arbetsplats.

Givetvis har både arbetssätten hybrid och satellit funnits innan pandemin men har inte varit lika utbredda och beprövade som nu. Vilket av dessa arbetssätt som kommer vara det framtida arbetssättet kommer få en stor påverkan på hur stor andel av arbetskraften som kommer vara på samma fysiska arbetsplats/verksamhetslokal och hur dessa därmed utformas. De omvärldsanalyser som mest gjorts är kopplade till kontorslokaler där företag och verksamheter ser löpande över sina kostnader och det finns en vilja att krympa sina hyreskostnader. Aktivitetsbaserade kontor har som exempelvis innan pandemin haft i snitt, bord för 80% av sina medarbetare men nu tittar bolag och verksamheter som sitter i aktivitetsbaserade kontor på möjligheten att minska detta till 50%. Minskningen eller effektiviseringen behöver dock inte per automatik innebära en minskning av de förhyrda ytorna utan handlar i större utsträckning till att optimera användningen av den.

I föregående rapport som redovisats visade på några trender[2] som kommer få påverkan på fastighetsbranschen. Dessa trender står sig fortfarande där kontorsmarknaden står inför ett skifte mot kortare kontrakt och mer flexibla ytor. Vidare när det visar sig att det inte är lika nödvändigt att vara på ett kontor alla dagar under arbetsveckan förväntas enligt rapporten att mellanstora städer kommer få ett uppsving inom en 10-årsperiod, då tjänstepersoner kommer söka sig utanför storstäderna för sitt boende och pendla in till kontoret några dagar i veckan. Behovet av centrala kontorsytor kommer därmed

[1] ”Marknadsrapport December 2021”, www.newsec.se
[2] ”Fem trender på fastighetsmarknaden efter covid-19”, www.fastighetsnytt.se 2020-09-16

antagligen minska. Sett till Göteborg enbart så tillskapas det många nya kontorsytor under de närmsta åren såsom Uni 3 by Geely på Lindholmen (38 000 kvm), City Gate (42 000 kvm) och Global Business Gate (33 000 kvm). Det som framkommer i olika trendspaningar är att de lokaler idag som är flexibla och kan tillåta co-working bedöms ha en ökad efterfrågan. Lokaler som är mindre flexibla bedöms efterfrågan minska på. De tillkommande lokalytor som nämns ovan får anses som flexibla och finnas efterfrågan på. Däremot Higabs lokalytor inom kontorssegmentet är äldre och mindre flexibla i dagsläget och därmed finns risk för att efterfrågan därmed minskar.

Higabs lokaler som finns i fastigheterna hyrs till ca 49% (43%) kommunen eller kommunala bolag, 14% (15%) av staten, 3% (8%) av regionen och 34% (34%) av övriga kunder. Lokalytorna fördelas enligt tabellen nedan.

Total uthyrd lokalarea (%)

	2021	2020	Förändring sedan frg år
Kultur	**20**	19	↑
Kontor	**18**	19	↓
Idrott	**18**	17	↑
Utbildning	**17**	17	→
Hantverk och industri	**11**	10	↑
Hotell och restaurang	**6**	4	↑
Livsmedel	**3**	2	↑
Omsorg	**2**	7	↓
Lager	**2**	2	→
Detaljhandel	**2**	2	→
Bostad	**1**	1	→
S:a	**100**	100	

Kontor och omsorg minskar sedan föregående år vilket beror på avyttringen av de tre fastigheterna på Medicinareberget.

Givet att de tidigare beskrivna trenderna slår in, kommer Higab få en påverkan på sitt resultat och därmed avkastning. Påverkan bedöms vara störst inom kontorssegmentet då bolagets lokaler idag inte är lika moderna och flexibla som hyresgäster bedöms efterfråga. Positiva faktorer som gör att efterfrågan på sikt kan både bibehållas och till viss del förbättras är Higabs diversifierade kundsegment. Dvs fastigheter med dess uthyrningar har en ganska stor fördelning av branscher och hyresgäster där ingen, förutom Göteborgs Stad, är dominerande. Dock är det under förutsättning att Higab identifierar lokaler som byggs om för att möta den förändrade efterfrågan i form av flexibilitet och standard oaktat kund eller bransch.

En stor påverkansfaktor för bolagets avkastning är uthyrningsgraden. Bolagets uthyrningsgrad uppgår till knappt 93% (94%) och har således vakanta ytor om 7% (6%). Den primära orsaken till att vakansgraden har ökat sedan föregående år är försäljningen av de tre fullt uthyrda fastigheterna på Medicinareberget. Higabs största vakanserna finns på Kviberg, gamla Lv6, samt i Slakthusområdet. Båda områdena är under omdaning från sina tidigare användningsområden och kommer att gå allt mer mot idrott på Kviberg och hantverk/industri/restaurang i Slakthusområdet. Bolaget räknar med att sänka vakansgraden vilket kommer få en positiv effekt på resultatet och därmed positiv utveckling av avkastningen på sikt.

En begränsande faktor som kan spela in på bolagets lönsamhet på sikt är principer kring hyressättningen. Dvs att om de kommersiellt satta hyrorna ökar i sådan utsträckning där Higab har begränsade möjligheter att följa dessa kommer driftnettot inte att öka motsvarande vilket renderar i en försämrad avkastning sett till marknadsvärden och jämförbara aktörer. Hyresnivån i Göteborg har ökat under 2021 i jämförelse med 2020 främst i centrala lägen med ca 100 kr/kvm till 3 000 kr/kvm.

Higab gör bedömningen idag att bolagets mål kring direktavkastning kommer att nås inom de kommande åren under förutsättning att bolaget jobbar aktivt med att bevaka trenderna kring kundernas efterfråga och i tidiga skeden bygger om lokaler för att möta dessa. Vidare är det av vikt att bolaget jobbar aktivt med sina omförhandlingar där så är möjligt. Fastigheter har under en längre tid setts som en relativt säker kapitalplacering vilket även förstärkts under pandemin. Sverige har blivit Europas tredje största marknad sett till transaktionsvolym[3] där utveckling till en början var kopplad till logistik och bostäder men där kontor fortfarande är ett av de största segmenten. Kapitalplaceringar inom fastighetsbranschen har varit relativ stabil och kategorin samhällsfastigheter förväntas bli en av de mest tilldragande segmenten för kapitalplaceringar under de kommande åren vilket borgar för att värdet på dessa sannolikt kommer att öka. Beaktas en större värdeuppgång kommer det bli svårare att nå Higabs mål kring direktavkastning då en driftnettoökning behöver öka lika mycket procentuellt som fastighetsvärdet för att direktavkastningen ska bestå. Att driftnettot inte kan öka lika snabbt beror främst på att hyresavtal och därmed hyresintäkter oftast sätts för minst en treårsperiod med indexuppräkning.

Bolagets justerade soliditet, jämförelse med andra aktörer och behov

Soliditet är ett av de mest frekvent använda nyckeltalen för bolag. Nyckeltalet visar hur stor del av de totala tillgångarna finansierats med eget kapital. Vidare visar det på bolagets förmåga att motstå förluster och överleva över tid. Vid en snabb expansion kan en tillfällig försämring av soliditeten vara acceptabel och tvärtom är dålig tillväxt och försämrad soliditet en varningssignal. Andra parametrar som påverkar soliditet är utdelning till aktieägarna som försämrar soliditeten och aktieägartillskott mm förbättrar den. Soliditeten visar också räntekänslighet hos bolaget. För att få rättvisande jämförelse med jämförbara aktörer behöver nyckeltalet justeras till en justerad soliditet. En justerad soliditet tar hänsyn till eventuella övervärden i bolaget. Orsaken till detta beror på att de jämförbara aktörerna följer redovisningsprincipen IFRS där verkliga värden ska redovisas i balansräkningen medan i Higabs fall som följer K3 ska verkliga värden enbart upplysas om i not form. I Higabs fall beräknas övervärdet uppgå till ca 6 (6) miljarder per årsskiftet 2021/2022.

Jämförelse för Higabs justerade soliditet med jämförbara aktörer framgår i tabellen nedan.

[3] ”Marknadsrapport December 2021”, www.newsec.se

	Justerad Soliditet	
	2020	**2019**
Platzer	42%	41%
Klövern	43%	44%
Fabege	52%	52%
Catena	37%	36%
Hemfosa Uppköpt av SBB		*35%*
SBB	48%	33%
FastPartner	50%	49%
Higab AB *	64%	54%

*) Higabs siffror avser 2021

Först ska konstateras att målet i ägardirektivet för nyckeltalet säger att det minst ska uppgå till 45%. Som framgår av tabellen är Higabs justerade soliditet bland de högsta i förhållande till andra aktörer. Orsaker till detta kan förklaras genom följande:

1. Higabs huvudsakliga inriktning är att äga och förvalta fastigheter över tid och inte, primärt, generera vinster genom fastighetstransaktioner. Fastighetsbranschen är kapitalintensiv där många transaktioner görs med hjälp av lånefinansiering vilket påverkar nyckeltalet negativt initialt. I de fall Higab förvärvar fastigheter sker dessa till belopp som påverkar nyckeltalet marginellt. Jämförbara aktörer har generellt en högre transaktionsvolym som därmed kan påverka nyckeltalet negativt.
2. Higabs har ägt och förvaltat en större mängd av sitt bestånd i mer än 20 år. Vilket gjort att de förvärvspris som fastigheter köptes till har skrivits av till stor del. Givetvis görs det investeringar i beståndet hela tiden och så länge Higabs investeringsvolym understiger runt 300 miljoner kronor klaras dessa investeringar av med det löpande kassaflödet. Så länge det förhållandet kvarstår påverkas inte soliditeten.

Ökningen av Higabs justerade soliditet från föregående år med 10 procentenheter till 64% beror primärt på att de vinster som genererats i samband med fastighetsförsäljningarna på Medicinareberget fått bibehållas i bolaget och använts till att minska låneskulden.

Som nämnts tidigare har Higab ett löpande kassaflöde per år som uppgår i snitt till 300-330 mnkr och om investeringsvolymen överstiger detta behöver Higab lånefinansiera mellanskillnaden. I dagsläget uppgår Higabs lån till knappt 3,1 (4,4) miljarder. I investeringsplan fram till 2026 ligger ca 2,2 miljarder där majoriteten avser ny magasinslösning för kulturförvaltningen, investering i fastigheten Masthugget Väst samt del av om- och tillbyggnaden av Konstmuseet som beräknas stå klart 2028. För 2025 och framåt finns idag enbart investeringen om- och tillbyggnad av Konstmuseet samt reinvesteringar (planerade underhållet) som övertid ligger på 0,1–0,2 miljarder.

(miljarder)			År		
Investeringsplan	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**
Projekt	0,6	0,7	0,4	0,2	0,3
Förvärv	-	-	-	-	-
S:a Investeringar	**0,6**	**0,7**	**0,4**	**0,2**	**0,3**
Finansiering					
Kassaflöde från löpande verksamhet	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Upplåningsbehov	0,3	0,4	0,1	-0,1	0
S:a finansiering	**0,6**	**0,7**	**0,4**	**0,2**	**0,3**
Beräknad justerad soliditet	**61,8%**	**59,5%**	**58,5%**	**58,2%**	**57,6%**

Enligt de investeringsplaner som nu ligger bedöms den justerade soliditeten att vara tillräckligt och att måltal i ägardirektiv går att uppfylla övertid.

Risk och osäkerhetsfaktorer

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 räntekostnaderna är genom förändring av lånevolymen. Higab har och får uppdrag av kommunfullmäktige inom projektverksamheten, inklusive nybyggnation som är kapitalintensiv, vilket gör att bolaget behöver utöka sin lånevolym vid större tillkommande projekt som inte täcks av det löpande kassaflödet. 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 och entreprenörer är en bristvara. Detta leder till högre kostnadsökningar än inflationen i övrigt vilket påverkar bolaget negativt. Brist på råvaror?

Cirka 30% av bolagets uthyrningsbara yta hyrs ut till kommersiella mindre aktörer och således agerar bolaget till viss del på en fullt ut konkurrensutsatt marknad. Covid-19 pandemin som pågått under 2020-2021 har fått stor påverkan på detta kundsegment och insatser som hyresstöd och anstånd med hyror har påverkat bolagets resultat. Om pandemin även fortgår under 2022 kommer det 4 få ytterligare konsekvenser på bolaget och denna risk har inte beaktats i analysen. Givet är dock att under kommande år kommer svängningar på den kommersiella marknaden att ske, dels på grund av nyproduktion och dels av förändrade användningsmönster i lokalmarknaden. Detta kan komma att påverka bolaget i form av förändrade hyresintäkter och förändringar i vakansgraden och därmed avkastningen.

I analysen beaktas inga uttag från ägare större än motsvarande den skatt på genererade vinster om 20,6%.

Sammanfattande bedömning

Higabs bedömning är att bolagets verksamhet är något mindre lönsam i förhållande till jämförbara aktörers lönsamhet. Orsaken till detta beror framförallt på det uppdrag bolaget har och att vissa hyresnivåer gentemot vissa typer av uthyrningar sätts utifrån andra parametrar än gängse praxis på den kommersiella marknaden. Bolaget gör även bedömningen att nuvarande lönsamhet i form av direktavkastning kommer att bestå över tid och att mål om minst 3,5% kommer att uppfyllas.

Den justerade soliditeten bedöms också vara tillräcklig utifrån de investeringsplaner som är beslutade och står sig väl i jämförelse med andra aktörer inom fastighetsbranschen. Det mål om en justerad soliditet om minst 45% kommer enligt bolaget bedömning att uppfyllas.

Eventuella långsiktiga effekter av covid-19 pandemin är svårbedömd men under kommande år kommer svängningar på den kommersiella marknaden att ske, dels på grund av nyproduktion och dels på grund av förändrade användningsmönster av och krav på lokaler så som flexibilitet i lokalernas utformning. Detta kan komma att påverka bolaget i form av förändrade hyresintäkter och förändringar i vakansgraden och därmed avkastningen om inte kundernas ändrade behov identifieras och omhändertas.

Bilaga 2

GÖTEBORGS STADS PARKERING AB

Göteborgs Stad

Styrelsehandling
Utfärdat 2022-01-25
Diarienummer 0017-22

Handläggare
Katharina Sandström
Telefon: 031-774 37 52
E-post: katharina.sandstrom@p-bolaget.goteborg.se

Uppdaterad analys av Göteborgs Stads Parkerings ekonomiska lönsamhet

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stads Parkeringsaktiebolag

1. Styrelsen tillstyrker uppdaterad beskrivning och analys av den egna verksamhetens förmåga att uthålligt ge en marknadsmässig lönsamhet i jämförelse med konkurrerande verksamhet.
2. Styrelsen tillstyrker att skrivningen överlämnas till Higab AB och Stadshus AB.
3. Styrelsen förklarar uppdraget slutfört

Sammanfattning

Göteborgs Stads Parkering AB har fått i uppdrag av Higab AB och Stadshus AB att ta fram en uppdaterad beskrivning och analys av konkurrerande jämförbara verksamheters lönsamhet i relation till den egna verksamheten. Beskrivningen ska även innefatta en fördjupad bedömning av eventuella långsiktiga effekter av covid-19.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Upprättad handling är en beskrivning och analys av bolagets verksamhet i förhållande till jämförbara aktörer ur ett lönsamhetsperspektiv. I jämförelse med de utvalda bolagen står sig Göteborgs Stads Parkering väl och utifrån idag kända förutsättningar bedömer bolaget att det finns goda möjligheter att kunna uppnå de i ägardirektivet uppsatta ekonomiska målen.

Bedömning ur ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bilagor

1. Uppdaterad analys av Göteborgs Stads Parkerings ekonomiska lönsamhet

Ärendet

Utifrån upprättad handlingsplan från ägardialogen 2021 har bolaget fått i uppdrag av Higab AB och Stadshus AB att uppdatera förra årets analys av konkurrerande verksamheters förutsättningar och ekonomiska lönsamhet i relation till bolagets egen. Beskrivningen ska även ge en fördjupad bedömning av eventuella långsiktiga effekter av covid-19.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

I den årliga ägardialogen med Higab upprättades en handlingsplan som bland annat innehåller ett uppdrag om att revidera förra årets fördjupade beskrivning och analys av konkurrerande och jämförbara verksamheters förutsättningar och ekonomiska lönsamhet i relation till den egna verksamhetens förutsättningar och förmåga att uthålligt ge en marknadsmässig lönsamhet. Beskrivningen ska även innefatta en fördjupad bedömning av eventuella långsiktiga effekter av covid-19.

I Göteborgs Stads Parkerings ägardirektiv anges att den ekonomiska styrningen ska inriktas mot en justerad soliditet på minst 50% och en rörelsemarginal större än 20%.

Vid det val av jämförbara aktörer som gjordes förra året konstateras att det inte finns något bolag som är direkt jämförbart med Göteborgs Stads Parkering men ett urval gjordes med både kommunala och privata aktörer i branschen med liknande verksamhet som ger bolaget underlag för diskussion och jämförelse.

Bolagets bedömning

I jämförelse med de utvalda aktörerna står Göteborgs Stads Parkering sig väl. Även med en sjunkande soliditet i takt med att investeringar och lån ökar, visar de ekonomiska scenarierna på en soliditetsnivå som ligger i paritet med de övriga aktörerna. Rörelsemarginalen står sig också bra i jämförelse med undantag för vissa år då nedskrivningsbehov identifierats. Även i ett scenario där framtida intäkter är 10% lägre än med normala antagande kommer rörelsemarginalsmålet att kunna nås förutom år med nedskrivning och år 2022 där stora underhållsinsatser i kombination med lägre intäkter kan få till följd att målet inte nås.

Katharina Sandström — Ekonomichef

Kristina Rejare — Vd

Reviderad analys av Göteborgs Stads Parkerings ekonomiska lönsamhet i jämförelse med branschen

Uppdraget

I den årliga ägardialogen med Higab upprättades en handlingsplan som bland annat innehåller ett uppdrag om att revidera förra årets fördjupade beskrivning och analys av konkurrerande och jämförbara verksamheters förutsättningar och ekonomiska lönsamhet i relation till den egna verksamhetens förutsättningar och förmåga att uthålligt ge en marknadsmässig lönsamhet. Uppdraget innefattar även en fördjupad bedömning av eventuella långsiktiga effekter av covid-19.

Ekonomistyrningsmått

I parkeringsbolagets ägardirektiv anges att den ekonomiska styrningen ska inriktas mot en justerad soliditet på minst 50% och en rörelsemarginal större än 20%. Den justerade soliditeten mäter den totala mängden egenfinansiering av tillgångarna med hänsyn tagen till marknadsvärdet. Rörelsemarginalen anger hur stor andel i procent av omsättningen som blir kvar att täcka räntor och skatt samt ge vinst. Dessa mått har varit utgångspunkten i analysen och jämförelsen.

Urval av bolag vid benchmark

Göteborgs Stads Parkering AB
Bolaget har i uppdrag att förvärva, uppföra, avyttra och förvalta parkeringsanläggningar samt samordna och bedriva parkering inom Göteborgs Stad med syfte att främja ett hållbart resande.

Bolaget äger 27 parkeringsanläggningar som innehåller ca 9 000 parkeringsplatser. På ca 11 000 platser bedrivs parkeringsverksamheten på arrenderad mark och därutöver förvaltar bolaget ca 50 000 platser. Antalet anställda är ca 90.

Parkeringsbolagets verksamhet består av både tillståndsparkering och besöksparkering samt ett aktivt arbete med tjänster för att främja ett hållbart resande och nya resvanor. Verksamheten bedrivs i eget ägda anläggningar, på arrenderad mark samt på uppdrag av affärspartners. Det finns i dagsläget inget bolag som är direkt jämförbart med Göteborgs Stads Parkering, men ett urval har gjorts av både kommunala och privata aktörer i branschen där de kommunala bolagen är de som bedriver en verksamhet mest lik Göteborgs Stads Parkering AB. De privata bolagen äger inga egna parkeringsanläggningar utan bedriver enbart verksamhet på uppdrag av andra.

Vid förra årets urval av jämförbara bolag valdes två kommunala och två privata bolag. De fyra bolagen är Stockholm Stads Parkering AB, Malmö kommuns parkeringsaktiebolag, APCOA Parkering Sverige AB och Aimo Park Sweden AB. Aimo Park Sweden har utelämnats i årets analys då bolaget 2020 hade förlängt räkenskapsår och jämförelsetalen därför riskerar att bli missvisande.

Stockholms Stads Parkering AB
Stockholm Parkering är ett kommunalt bolag som ägs av Stockholms Stad. Stockholm Parkerings uppgift i staden är att erbjuda parkeringsplatser på tomtmark, både besöksparkeringar och förhyrda platser. En annan viktig uppgift är att bygga nya parkeringsanläggningar och främja hållbara

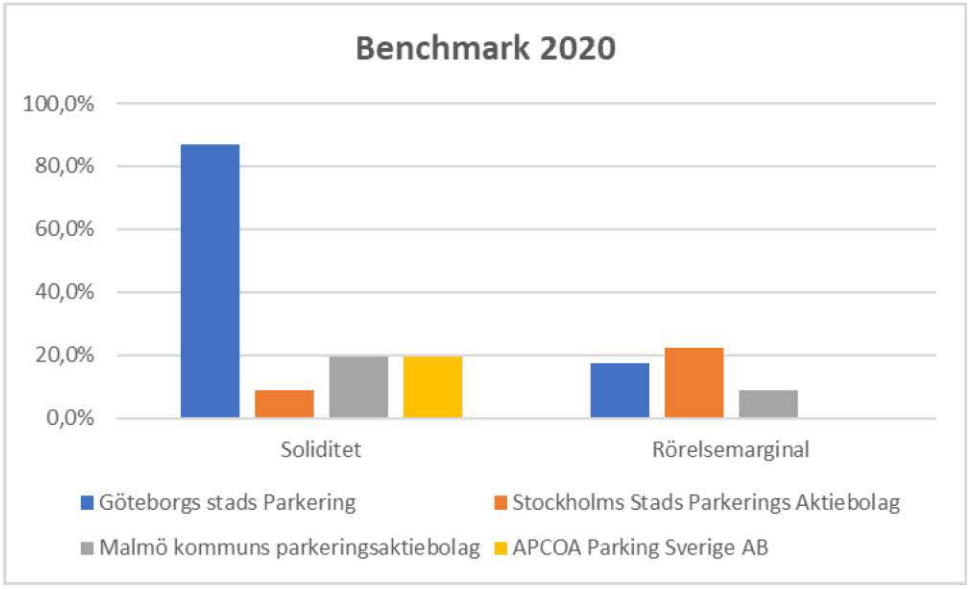
mobilitetstjänster. Bolaget äger 32 parkeringsanläggningar innehållande 6 600 parkeringsplatser och förvaltar 57 000 platser. Antalet anställda är ca 75 st.

Malmö kommuns parkeringsaktiebolag
Parkering Malmös huvuduppdrag är att bygga och förvalta parkeringsmöjligheter på tomtmark i Malmö. De sköter även uthyrning och övervakning av parkering på uppdrag av externa fastighetsägare. Parkeringsbolaget äger nio parkeringsanläggningar och förvaltar 45 000 parkeringsplatser. Antalet anställda är ca 75 st.

Apcoa Parking Sverige AB
Bolaget skall vara allmänheten och offentligheten behjälplig i parkeringsangelägenheter och bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget äger inga egna parkeringsanläggningar utan bedriver enbart parkeringsverksamhet i uppdragsform. Bolaget har ca 1400 parkerings- och övervakningsuppdrag i ett 10-tal städer i Sverige. På Europeisk nivå ansvarar Apcoa Parking Group för ca 7500 parkerings- och övervakningsuppdrag fördelat på 12 länder. Antalet anställda är ca 200.

Aimo Park Sweden AB
Bolaget ägs av det japanska företaget Sumitomo Corporation. Bolaget äger inga egna parkeringsanläggningar utan förvaltar ca 370 000 parkeringsplatser fördelade på ca 6 000 parkeringsanläggningar på flera ställen i Sverige. Bolaget samarbetar med fastighetsägare, bostadsrättsägare, kommuner och landsting. Antalet anställda i Sverige är ca 350.

Lönsamhet i jämförelse med andra parkeringsbolag



Soliditet

Bolaget står sig väl i jämförelse med liknande aktörer. Soliditeten uppgick 2020 till 87% vilket väsentligt överstiger soliditeten för både Stockholm Parkering och Parkering Malmö. Bolagets justerade soliditet med hänsyn tagen till fastigheternas övervärden uppgick 2020 till 95% att jämföras med det i ägardirektivet angivna målet på minst 50%.

Göteborgs Stads Parkerings höga soliditet beror på många års samlade vinster, låg investeringsvolym och att inget lånebehov förelegat till skillnad från Stockholm Parkering och Parkering Malmö som haft betydligt fler och större investeringar genom åren.

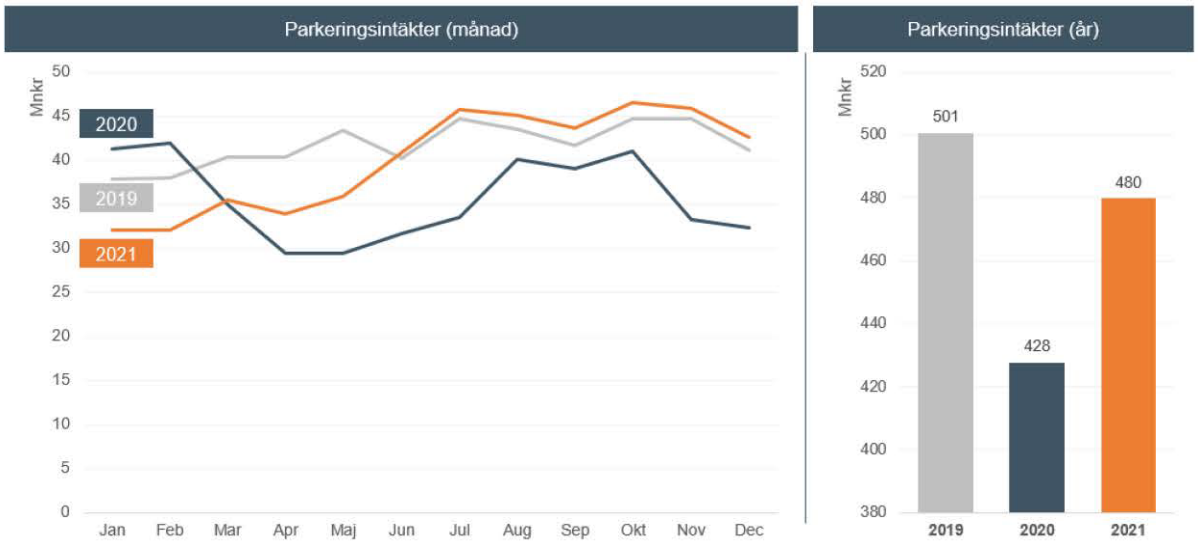
Rörelsemarginal

Även när det gäller rörelsemarginalen som 2020 för Göteborgs Stads Parkering AB uppgick till 17,5% står sig bolaget väl jämfört med övriga aktörer. Enbart Stockholm Parkering hade en högre rörelsemarginal som uppgick till 22,5%.

Pandemins påverkan på intäkter och resultat

Göteborgs Stads Parkering

Restriktionerna till följd av pandemin under 2020-2021 har slagit hårt på såväl intäkter som resultat. Nedan diagram visar på minskade parkeringsintäkter med ca 15% för 2020 jämfört med 2019 för Göteborgs Stads Parkering. Under 2021 såg vi en återhämtning och intäkterna ökade med ca 12 % jämfört med 2020 men minskade med ca 4% jämfört med 2019. Samtidigt noteras hur intäkterna sedan juni 2021 har varit högre varje månad än för motsvarande månader 2019 och därmed förklaras den negativa skillnaden (2021 vs 2019) av att inledningen av 2021 var svag på grund av covid-19. År 2020 inleddes starkt, högre intäkter än 2019 (jan-feb), men betydligt sämre utfall från mars och framåt när pandemin slog till och nya restriktioner infördes.





Intäkter från besöksparkering står för ca hälften av bolagets totala intäkter och det är här vi har sett den största påverkan av pandemin, främst i de centrala delarna av staden. Besöksintäkterna ökade under 2021 med ca 22% jämfört med 2020 men minskade med ca 11% i förhållande till 2019.
För år 2020 minskade intäkterna med 27% jämfört med 2019.

Sedan juni 2021 har vi sett en närmast identisk ”kurva” när intäkterna jämförs mot 2019. Det beror på flera anledningar men mycket på grund av att Liseberg kunde öppna parken i början av sommaren och att evenemangsområdet fick tillbaka en hel del kunder. Vi ser också att andra halvåret 2021 blev betydligt mer likt ett normalår än första halvåret.

Variationen i beläggning och intäkter har varit stor i olika delar av staden. De centrala delarna, främst evenemangsområdet, har påverkats betydligt mer än ytter- och fritidsområden.



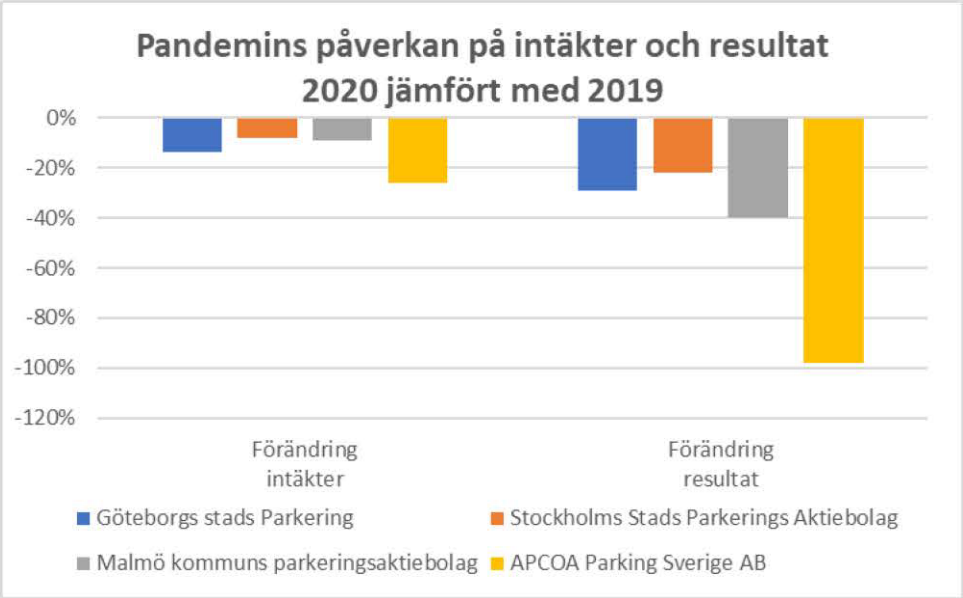
Intäkter från avtal med parkeringskunder har legat på en mer stabil nivå, där kan även noteras en viss ökning. Under våren 2020 noteras hur avtalsintäkterna hade en negativ trend som bröts i juli 2020. En förklaring är att vi generellt kan se hur en del säger upp sina avtal inför sommaren och semestern men den huvudsakliga anledningen bedöms vara att många arbetade hemma under den här perioden och därmed inte hade samma behov av sin parkeringsplats.



Pandemins påverkan på intäkter och resultat för Göteborgs Stads Parkering i jämförelse andra parkeringsbolag

Pandemins påverkan på intäkter och resultat under 2020 har varit påtaglig för såväl Göteborgs Stads Parkering som övriga parkeringsbolag. I intervju med Stockholm Parkering och Parkering Malmö framgår det att det även här främst är centrala besöksparkeringar som har påverkats. Den väsentligt lägre beläggningen till följd av restriktionerna som infördes i början av året fick en stor påverkan på intäkter och resultat. Bolagen kunde se en återhämtning under sommaren tills de nya restriktionerna som infördes i slutet av året återigen påverkade intäkter och resultat. Bolagen har sett en ökning i områden utanför de centrala delarna, till exempel runt idrottsplatser, rekreationsområden samt en ökning eller oförändrad försäljning av avtalspakering.

För att möta intäktsbortfallet berättade Stockholm Parkering att de arbetat aktivt med ett flertal extra åtgärder för ökade intäkter med bibehållet låga kostnader. Insatserna har bland annat varit utökad marknadsföring och inrättade av nya betalningsalternativ. Parkering Malmö har arbetat med ett effektiviseringsprojekt i syfte att genomlysa samtliga kostnader och hitta ett arbetssätt för gemensamma prioriteringar i bolaget. Även Göteborgs Stads Parkering arbetar aktivt med att minska kostnader för att möta de lägre intäkterna.



Göteborgs Stads Parkering minskade sina intäkter med ca 15% 2020 jämfört med 2019 och resultatet med ca 29%. Motsvarande siffror för Stockholm är 8% respektive 22% och för Parkering Malmö 9% respektive 40%. Störst var intäktsminskningen hos Apcoa där den uppgick till 26% lägre intäkter och 98% lägre rörelseresultat.

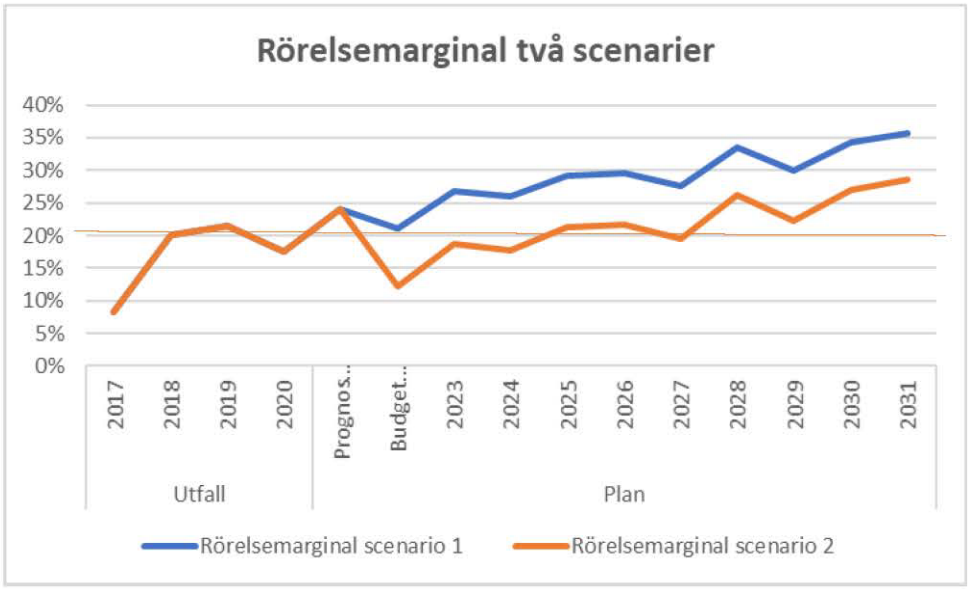
Bolagen ser en risk med minskade intäkter till följd av ändrat kundbeteende på grund av att fler anställda arbetar hemifrån eller på distans.

Bolagets bedömning av den egna verksamhetens förmåga att generera marknadsmässig avkastning

Parkeringsbolaget har idag en stabil ekonomi med goda kassaflöden. Trots pandemins påverkan på intäkter och resultat genererar verksamheten en god lönsamhet från befintlig verksamhet. Bolaget har inga lån och många års samlade vinster vilket bidrar till den höga soliditeten. Det totala investeringsbehovet under perioden 2022 - 2033 uppgår till ca 2,8 miljarder kronor. Tyngdpunkten av investeringarna beräknas falla ut under åren 2025 - 2026.

Investeringsbedömningen inkluderar såväl beslutade som planerade presumtiva projekt, varför det även finns ett utrymme för justeringar om behov av sådana skulle uppstå.

Vissa av de anläggningar bolaget investerar i genererar ett nedskrivningsbehov på grund av att nedlagda utgifter, det vill säga bokfört värde, överstiger värdet av de framtida kassaflödena som en anläggning förväntas ge upphov till. Detta kompenseras av andra mer lönsamma investeringar och anläggningar. Totalt sett säkerställer bolaget en stabil ekonomisk utveckling och tillfredsställande soliditet för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.

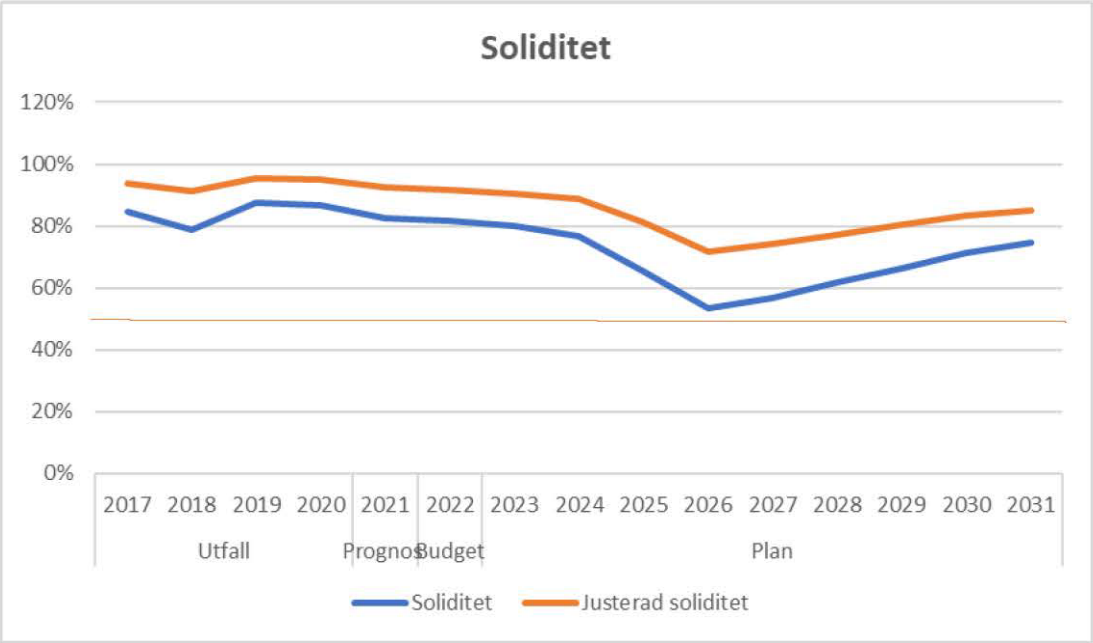


I diagrammet ovan visas två scenarier för rörelsemarginalen baserat på olika intäktsutveckling. Den blå kurvan, scenario ett, visar en återgång efter pandemin till normala nivåer i beläggning och intäkter med årliga prishöjningar. Den röda linjen visar på ett alternativt scenario, scenario 2, där intäkterna blir 10% lägre på grund av ändrat rese- och parkeringsbeteende till följd av pandemin. Båda scenarierna indikerar att rörelsemarginalen på sikt kommer att nås med undantag av de år där nedskrivning uppstår samt 2022 där stora underhållsinsatser i kombination med lägre intäkter kan få till följd att målet på en marginal större än 20% inte kan komma att nås.

I slutet av planperioden syns positiva resultat falla ut från anläggningar som tidigare investerats i, under förutsättning att antaganden om beläggning mm faller ut enligt plan. Det är rimligt att anta att det tillkommer projekt under den senare delen av planperioden som inte finns med i de upprättade ekonomiska scenarierna och som kan komma att påverka utvecklingen. Målet med en rörelsemarginal överstigande 20% bedöms vara rimligt även med minskade intäkter på grund av ändrat rese- och parkeringsbeteende till följd av pandemin.

Det identifierade investeringsbehovet på ca 2,8 miljarder kronor kommer till stor del att finansieras med egna medel men även med lån.

Lånebehov beräknas uppstå år 2025 och uppgår som högst till drygt 745 miljoner kronor år 2026 för att sedan amorteras ned helt till 2031. Detta förutsätter att inga nya investeringsprojekt tillkommer under planperioden. Bolaget har idag en hög soliditet som uppgår till 87 %. Bolagets ekonomiska utveckling av befintlig verksamhet ihop med den 10-åriga investeringsprognosen innebär en minskad soliditet, dock som lägst ca 53% år 2026 vilket beror på en starkt växande balansomslutning till följd av de nya anläggningar som kommer att byggas, i kombination med nedskrivningar. Nedskrivningarna under prognosperioden är beräknade till ca 50 mnkr, vilket motsvarar ca 2 % av investeringarna.



Bolaget har idag övervärden i sina fastigheter med ca 2,2 miljarder kronor, vilket innebär att den justerade soliditeten med hänsyn tagen till detta som lägst uppgår till 72%. Målet att uppnå en justerad soliditet på minst 50% bedöms uppnås under hela planperioden.

Ekonomiska risker

Parkeringsbolaget har identifierat nedan ekonomiska risker som kan komma att påverka bolagets förmåga att uppnå satta ekonomiska mål.

- Risk att bolagets långsiktiga ekonomiska förmåga försvagas om bolaget inte ges möjlighet av staden att även investera i anläggningar med goda ekonomiska förutsättningar i syfte att skapa en balans mellan lönsamma och olönsamma projekt.
- Risk att bolagets långsiktiga ekonomiska förmåga försvagas genom att de ekonomiska förutsättningarna för parkeringsanläggningar inte tillräckligt beaktas i de tidiga skedena i stadsutvecklingen.
- Risk att bolagets ekonomiska förmåga försvagas i ett kortare perspektiv då tillgängligheten periodvis även kommer att lösas med tillfälliga anläggningar med osäkerhet kopplad till lokalisering, investering och avskrivningstid.
- Risk i att lönsamma anläggningar på stadens markreserv tas i anspråk för annat ändamål i stadsutvecklingen utan att bolaget ges möjlighet att investera i anläggningar med motsvarande lönsamhet.
- Risk för minskade intäkter till följd av förändrat kundbeteende.

Sammanfattning

Utifrån idag kända förutsättningar bedömer Göteborgs Stads Parkeringsbolag att det finns goda möjligheter att uppnå de i ägardirektivet satta ekonomiska målen. Det finns dock vissa ekonomiska risker som kan komma att få påverkan på måluppfyllelsen. Olika långsiktiga ekonomiska scenarier upprättas regelbundet med hänsyn tagen till de olika förändringar och risker som kontinuerligt uppstår. Syftet är att i ett tidigt skede kunna identifiera eventuella avvikelser i bolagets långsiktiga ekonomiska uthållighet vilket kan resultera i omprioriteringar i den 10-åriga investeringsprognosen.

Ett alternativt scenario är framtaget där framtida intäkter är 10% lägre på grund av ändrat rese- och parkeringsbeteende till följd av pandemin. Scenariot indikerar att rörelsemarginalen på sikt kommer att nås med undantag av de år där nedskrivning uppstår samt 2022 där stora underhållsinsatser i kombination med lägre intäkter kan få till följd att målet på en marginal större än 20% inte kan komma att nås.

I jämförelse med de utvalda fyra aktörerna står Göteborgs Stads Parkering sig väl. Även med en sjunkande soliditet i takt med att investeringar och lån ökar, visar de ekonomiska scenarierna på en soliditetsnivå som ligger i paritet med de övriga aktörerna. Rörelsemarginalen står sig också bra i jämförelse med undantag för vissa år då nedskrivningsbehov identifierats.

Under 2020 har ekonomin varit extra ansträngd hos parkeringsbolagen med anledning av pandemin. Framförallt har minskningen av bolagets besöksintäkter varit betydande, där i huvudsak den första och andra vågen av covid-19 har inneburit kraftiga nedgångar. Göteborgs Stads Parkering har påverkats något mer i minskade intäkter jämfört med Stockholm Parkering och Parkering Malmö vilket kan förmodas bero på att bolaget har fler centralt belägna parkeringar runt evenemangsområdet där beläggningen varit låg på grund av inställda evenemang.

Bilaga 3

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
En del av Göteborgs Stad

Styrelsehandling 13
Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0710/20
2022-02-07
Handläggare: Mi Mathiesen, Finanschef

Informationsärende – uppföljning av ägardialog och ägardirektiv

Sammanfattning

Higab ska enligt ägardirektivet minst en gång per år genomföra ägardialog med dotterbolagen där styrelse möter styrelse i syfte att bekräfta bolagets efterlevnad av det kommunala ändamålet samt lyfta bolagets väsentliga frågor.

Higab och Älvstranden Utveckling hade sin ägardialog 2020-08-21 samt 2021-08-27.

I ägardialogen 2020 fick bolagen i lokalkoncernen, i enlighet med bolagens ägardirektiv, i uppdrag att utifrån ett antal frågeställningar fördjupa beskrivning och analys av konkurrerande verksamheters ekonomiska lönsamhet i relation till de egna verksamheternas förmåga att uthålligt ge en marknadsmässig lönsamhet.

Bolagen uppmanas att senast februari 2022 återkomma med en styrelsebehandlad uppdaterad analys för bolaget som även inkluderar en fördjupad bedömning av eventuella långsiktiga effekter av Coronapandemin.

Bilagor

~~Bilaga 1. Redovisning av ägardialog med Älvstranden Utveckling AB.~~

Bilaga 2. Bolagets svar på uppföljning ägardialogen.

Älvstranden Utveckling AB
Lindholmsallén 10
Box 8003, 402 77 Göteborg
info@alvstranden.goteborg.se
www.alvstranden.com
031-368 96 00

Uppföljning av ägardialog 2021 och ägardirektiv för Älvstranden Utveckling AB

Uppdrag

”Älvstranden Utveckling AB får i uppdrag att ta fram och besluta om en fördjupad beskrivning och analys av konkurrerande och jämförbara verksamheters förutsättningar och ekonomiska lönsamhet i relation till de egna verksamheternas förutsättningar och förmåga att uthålligt ge en marknadsmässig lönsamhet.”

Bolagen uppmanas att senast februari 2022 återkomma med en styrelsebehandlad uppdaterad analys för bolaget som även inkluderar en fördjupad bedömning av eventuella långsiktiga effekter av Coronapandemin. Analysen kommer värderas i Stadshus bidrag till stadsledningskontorets leverans av Förutsättningar för budget 2023-2025.

Älvstranden återrapporterade benchmarkingen från ägardialogen 2020 på styrelsemötet 2021-05-10. Älvstranden kommer att arbeta vidare med de utvalda bolagen för att kunna göra ytterligare analys av verksamheterna och samtliga bolag är väldigt intresserade av ett gemensamt fysiskt möte under en dag för att utbyta erfarenheter. Tyvärr har detta arbete fått skjutas fram flera gånger till följd av pandemin.

Älvstranden har sedan tidigare valt ut fyra stycken kommunalägda aktiebolag för att benchmarka mot. Vi har haft Teams möten med MölnDala Fastigheter AB (Mölndal), Sankt Kors Fastigheter AB (Linköping) och Sundbyberg Stadshus AB. Vi har även försökt få till ett möte med Södra Munksjön Utvecklings AB (Jönköping) men av olika anledningar har det skjutits framåt i tiden. Det bolag som liknar Älvstranden mest av de vi träffat är koncernen Sankt Kors Fastigheter AB i Linköping som bedriver exploatering, fastighetsförvaltning, parkering och byggnation.

Nedan följer en kort presentation av aktuella bolag som Älvstranden ska arbeta vidare med för att ha möjlighet att benchmarka stadsutvecklingsprojekten.

MölnDala Fastigheter AB

Om bolaget

MölnDala Fastighets AB är ett kommunalt bolag som ägs av Mölndals stad men skapades ursprungligen av Stora Enso. I samband med att Staden förvärvade industrifastigheten förvärvades också bolaget. År 2011 aktiverades bolaget och fick i uppdrag att ansvara för planering, utveckling och exploatering av Forsåker. Uppdraget styrs dels av ett ägardirektiv samt ett avtal med Mölndals stad där uppdraget definieras.
MölnDala Fastigheter AB har ett stort område, Forsåker. De har även fastighetsförvaltning i liten skala i väntan på att exploateringen ska fortskrida. De har bildat ett konsortie tillsammans med byggherrar och inväntar nu sin första detaljplan.

Fastighetsinnehav

MölnDala Fastighets AB äger idag 100 % av Forsåkerområdet som är en yta på 24 hektar.

Utdrag ut ägardirektivet

Verka för att bidra till att kommunen utvecklas inom områden som resulterar i en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar samt attraktiv stad. I detta arbete ska bolaget även söka samarbete med stadens förvaltningar och övriga bolag för att uppnå en god och

tillgänglig service. Bolaget äger Forsåkersområdet och har i uppdrag att utveckla området som helhet. Uppdraget kan omfatta även angränsande områden som har betydelse för den framtida stadsdelen om staden så bestämmer. Bolaget ansvarar för hela områdets förvaltning. Bolaget ska eftersträva att bolagets samlade ekonomiska resultat för exploateringsfasen av Forsåkersområdet visar ett positivt resultat. Bolaget ska eftersträva en verksamhet som sker på ett marknadsanpassat sätt.

Stadsutvecklingsprojekt

Med ca 3 000 nya bostäder och 4 000 arbetsplatser blir Forsåker en helt ny stadsdel. Platsens 300-åriga historia som pappersbruk ger Forsåker dess unika karaktär. De historiska byggnaderna kompletteras med modern arkitektur och fylls med restauranger, handel, kultur, utbildning, eget vattenkraftverk.

Mölndala Fastighets AB leder och driver utvecklingen av Forsåker genom ett konsortie som bildades 2013 tillsammans med byggaktörerna Aspelin Ramm, Peab, Wallenstam, Veidekke, Trollängen och ByggVesta.

Status stadsutvecklingsprojekt

Forsåker består av totalt två detaljplaner. Efter nya direktiv kopplade till planerad station för höghastighetståg i Mölndal medföljde förändrade förutsättningar för bebyggelsen längs med E6:an. Beskedet låg till grund för beslutet att dela in den första detaljplanen i två delar, detaljplan 1A och 1B. Just nu pågår det slutliga arbetet med att färdigställa detaljplan 1A. Under år 2022 förväntas den första detaljplanen gå ut på granskning och vinna laga kraft under 2023. Arbetet med detaljplan 2 kommer att påbörjas när detaljplan 1 vunnit laga kraft. Den innehåller bland annat de planerade kommersiella fastigheterna.

Sankt Kors Fastighets AB

Om bolaget

Sankt Kors Fastighets AB är dotterbolag till Linköpings Stadshus AB, som äger 100 % av aktierna. Linköpings Stadshus ägs i sin tur av Linköpings kommun. Sankt Kors bildades redan 1928 av en entreprenör och bolaget fick namnet efter det första kvarteret som förvärvades. 1964 såldes bolaget till Tekniska verken och 1967 köpte Linköpings kommun bolaget. Idag är Sankt Kors ett bolag med uppdrag att främja utveckling och tillväxt i Linköping. Detta görs framför allt genom att tillhandahålla kreativa företagsmiljöer för nya företag och företag i förändring. Vreta Kluster AB är ett dotterbolag där verksamheten drivs för utveckling av de gröna näringarna.
Genom Dukaten Parkering bidrar bolaget till att göra Linköping tillgängligt, framkomligt och säkert.

Sankt Kors förutser framtida behov och vågar skapa nya arenor för utveckling och tillväxt när övriga marknaden tvekar. I nära samarbete med näringsliv, universitet och kommun bygges en stark stad och region. De strävar efter att vara en internationell förebild när det gäller att kombinera expansiv samhällsbyggnad med hållbarhet och samhällsansvar.

Utdrag ut ägardirektivet

Bolaget ska genom att själv äga eller genom ägda bolag förvärva, äga, förvalta och hyra ut fast och lös egendom, försälja fastigheter, driva annan jämförlig verksamhet, samt utveckla och förvalta parkeringsanläggningar.

Ändamålet med bolagets verksamhet är att tillhandahålla lokaler av god kvalitet för nya och expanderande företag samt att medverka till att tillgodose parkeringsbehovet inom

ramen för kommunens beslutande parkeringsstrategi. Sankt Kors erbjuder lokaler på en konkurrensutsatt marknad med en prissättning som följer marknaden i övrigt. Bolaget försöker alltid att vara konkurrensneutrala och affärsmässiga och kompletterar övriga fastighetsägares utbud genom att tillhandahålla lokaler i lägen och situationer där andra aktörer av olika skäl väljer att avstå.

Sankt Kors förutser framtida behov och vågar skapa nya arenor för utveckling och tillväxt när övriga marknaden tvekar. Genom aktiv utveckling av Ebbepark, Vreta Kluster, Cleantech Park, Cavok District och övriga klustermiljöer främjar vi företagande och nya idéer inom utvalda områden samt inom Region Östergötlands identifierade styrkeområden.

Stadsutvecklingsprojekt
Ebbepark utvecklas av Sankt Kors, Stångåstaden och Lejonfastigheter, tre kommunägda fastighetsbolag med ansvar för kommersiella lokaler, bostäder och lokaler för offentlig verksamhet. Tidigare har Ebbepark varit ett äldre industriområde som nu utvecklas till en stadsdel där människor kan bo, arbeta och leva ett aktivt stadsliv. Redan idag finns företagslokaler i ett antal befintliga byggnader och ett 60-tal företag och andra verksamheter på området.

Cavok District - I anknytning till Linköping City Airport växer en ny företagsmiljö på ca 300 000 kvm fram, ett område för verksamheter inom bland annat flyg, rymd och avancerade material. Platsen har ett strategiskt läge, framförallt för flyg- och rymdrelaterade organisationer, men även för företag i behov av en kreativ miljö med tillgång till forskning, testlab, synergier och samarbetsmöjligheter. Området kommer att bestå av kontor, verkstad, logistik, labb, utbildning, restaurang och rekreation.

Vreta Kluster är ett utvecklingscentrum och en resurs som bidrar till nya innovationer, utveckling, fler jobb och tillväxt inom de gröna näringarna i Östergötland. Utvecklingsarbetet och projekteringen för nybyggnation av etapp 3 pågår. Fortsatt försäljning av aktier i Vreta Kluster AB som har ansvaret för verksamhetsinnehållet i klustret. Bolaget ägs av Sankt Kors (majoritetsägare) och näringslivet.

Vilka soliditetsnivåer ligger jämförbara verksamheter på?

Det är bara Sankt Kors Fastighets AB och Älvstranden Utveckling AB som har soliditetskrav i ägardirektivet. Sankt Kors har ett lägre krav än Älvstranden på soliditet om minst 10% på lång sikt men får gå ner till 5% under en expansiv period (2021-2028). Älvstranden har också flexibiliteten i sitt ägardirektiv genom soliditets intervall för varje given femårsperiod.

MölnDala Fastigheter AB har inget soliditetskrav men ska eftersträva att exploateringsområdet Forsåker visar ett positivt resultat. Älvstranden har motsvarande skrivning i sitt ägardirektiv, att eftersträva ett positivt resultat för exploateringsfasen av respektive delområde inom Älvstaden. Eftersom Älvstranden är ett projektbolag med begränsad livslängd finns också ett långsiktiga finansiellt mål att bolaget ska visa ett positivt resultat efter att uppdraget slutförts och bolaget avslutas.

I tabellen framgår att soliditeten för samtliga bolag rör sig i samma intervall. Det som är gemensamt för exploateringsbolagen är att resultatet och soliditeten är kraftigt varierande mellan åren till skillnad från traditionellt förvaltande fastighetsbolag. Det återspeglas också i de finansiella målen i bolagens ägardirektiv. Sundbyberg Stadshus AB utgår från denna sammanställning eftersom siffrorna är konsoliderade och omfattar således alla

bolag som kommunen äger. Sundbybergs stad planerar för att starta upp ett separat exploateringsbolag för stadsutvecklingsprojekten så vi kommer att följa den processen och hoppas på benchmarking vid ett senare tillfälle.

MölnDala Fastighets AB (Mnkr)	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**
Nettoomsättning	20	2	2	2
Resultat efter finasiella poster	- 35	- 11	- 8	- 7
Soliditet	***10,3%***	***18,7%***	***22,7%***	***28,4%***
Balansomslutning	441	367	318	259

Sankt Kors Fastighets AB (Mnkr)	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**
Nettoomsättning	211	209	178	162
Resultat efter finasiella poster	- 18	24	165	14
Soliditet	***18,0%***	***22,0%***	***28,0%***	***23,0%***
Balansomslutning	2 411	2 042	1 559	1 137

Älvstranden (Mnkr)	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**
Nettoomsättning	400	389	375	356
Resultat efter finasiella poster	- 171	- 100	157	- 106
Soliditet	***17,7%***	***24,2%***	***25,6%***	***21,9%***
Balansomslutning	4 891	4 271	3 985	3 866

MölnDala Fastighets AB har följande finansiellt mål i sitt ägardirektiv:

- *Bolaget ska eftersträva att bolagets samlade ekonomiska resultat för exploateringsfasen av Forsåkersområdet visar ett positivt resultat.*

Sankt Kors Fastighets AB har följande finansiella mål i sitt ägardirektiv:

- *Ett långsiktigt resultat på lägst 5 % av justerat eget kapital.*
- *Bolaget ska ha ett mål om en långsiktig soliditet på lägst 10 % beräknat på eget kapital. Under perioden 2021-2028 kan dock soliditeten tillåtas vara som lägst 5 % eftersom bolaget då planeras ha omfattande investeringar.*

Älvstranden Utveckling AB har följande finansiella mål i sitt ägardirektiv:

- *Det långsiktiga finansiella målet är att Bolaget efter att uppdraget slutförts ska kunna påvisa ett positivt resultat.*
- *För Älvstranden Utveckling AB innebär ovanstående att Bolaget under varje given femårsperiod ska ha en genomsnittlig soliditet mellan 10 - 20 procent.*
- *Bolaget ska eftersträva att Bolagets samlade ekonomiska resultat för exploateringsfasen av respektive delområde inom Älvstaden visar ett positivt resultat.*

Fördjupad bedömning av eventuella långsiktiga effekter av Coronapandemin för Älvstrandenkoncernen

Älvstranden har inte lämnat några avsevärda belopp i hyresrabatter under pandemin, då är den minskande uthyrningsgraden ett mer aktuellt ämne. Uthyrningsraden för Älvstrandenkoncernen har minskat avsevärt under pandemin. År 2019 hade vi en uthyrningsgrad beräknad på yta om 97,5% och den föll under 2020 till 93,1%. I årsbokslutet 2021 uppgår den till 91,4%. Älvstranden kommer att prioritera arbetet med att öka koncernens uthyrningsgrad under 2022 eftersom driftnettot från fastighetsförvaltningen är en viktig parameter i Älvstrandens finansieringsmodell.

Hyresintäkterna 2020 uppgick till drygt 400 mnkr och för 2021 är motsvarande siffra 389 mnkr vilket ger ett inkomstbortfall om cirka 11 mnkr. I budgeten för 2022 är hyresintäkterna beräknade till 397 mnkr vilket kräver flertalet nya hyresavtal för vakanta lokaler under 2022. Älvstranden räknar med att kunna återfå den tidigare uthyrningsgraden under de närmaste åren.