

**Beslutsunderlag**  
Styrelsen 2022-12-14  
Beslutspunkt 9

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

## Budget 2023

### Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

1. att godkänna förslaget för budget 2023 för Higab AB.

### Sammanfattning

Budget för 2023 för Higab AB

### Bedömning ur ekonomisk dimension

-

### Bedömning ur ekologisk dimension

-

### Bedömning ur social dimension

-

### Samverkan

-

### Bilagor

1. Budget 2023 för Higab AB

### Expediering

-

# Budget 2023

## Innehåll

<b>1</b>	<b>Bolagets styrande handlingar</b>	<b>3</b>
1.1	Budget 2023	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
1.1.3	Investeringsplan 2023–2033	8
	Kommentarer till investeringsplan	8
	Nyinvesteringar	8
	Reinvesteringsplan	9
<b>2</b>	<b>Risker förknippade med måluppfyllelse</b>	<b>10</b>

## 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 m<sup>2</sup> 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 2023

### 1.1.1 Resultaträkning

Higabs budget för 2023 visar på ett resultat om +118,5 mnkr, vilket är +13,8 mnkr högre än Prognos oktober 2022. Större förändringar av intäkter och kostnader förklaras nedan.

Resultatrapport	Budget	Prognos okt	Avvik	Utfall
(belopp i tkr)	2023	2022		2021
Intäkter	862 442	786 187	76 255	794 030
Driftskostnader	-474 290	-414 021	-60 269	-382 590
<b>Driftsnetto</b>	<b>388 152</b>	<b>372 166</b>	<b>15 986</b>	<b>411 440</b>
Av- och nedskrivningar	-181 675	-176 795	-4 880	-172 031
<b>Bruttoresultat</b>	<b>206 477</b>	<b>195 371</b>	<b>11 106</b>	<b>239 409</b>
Realisationsresultat sålda fastigheter	0	-4 625	4 625	-80 137
Centraladministration	-34 709	-32 060	-2 649	-37 554
Övriga rörelseintäkter	3 328	1 953	1 375	500
Övriga rörelsekostnader	-2 500	-5 350	2 850	-8 946
<b>Rörelseresultat</b>	<b>172 596</b>	<b>155 289</b>	<b>17 307</b>	<b>113 272</b>
Finansnetto	-54 101	-50 637	-3 464	1 372 073
<b>RESULTAT</b>	<b>118 495</b>	<b>104 652</b>	<b>13 843</b>	<b>1 485 345</b>

### Kommentarer till budget i förhållande till senaste prognos

Higabs budget för 2023 visar på ett resultat om +18,5 mnkr, vilket är 13,5 mnkr högre än Prognos oktober. Större förändringar av intäkter och kostnader förklaras nedan.

#### Fördjupad analys av budgeten

**Intäkter** ökar med 76,3 mnkr jämfört med oktober 2022. Detta beror till största del på de större indexuppräkningsarna av lokalhyrorna samt hyreshöjningar (72,8 mnkr). De avtal som är knutna till Göteborgs stads koncernkontoränta bidrar med en större hyreshöjning. Själva indexuppräkningsarna ökar intäkterna med ca 47 mnkr jämfört med 2022.

De avtal som bidrar med största förändringen mot 2022 är 173 Gamla Ullevi (4,6 mnkr), 163 Valhallabadet (4,0 mnkr), 181 Kretslopp och Vatten (3,8 mnkr), 802 Kv Högvakten (3,7 mnkr). Dessa fastigheter har självkostnadsavtal eller produktionsavtal påverkas direkt av räntenivån som är en del i hyresavtalet.

Hyresrabatter minskar med 8,0 mnkr och bidrar därmed till de högre intäkterna. Största förändringarna ligger vid Postgatan 10 (2,6 mnkr), KTB (2,0 mnkr) samt Valand (1,6 mnkr). Postgatan 10 har ej kvar någon rabatt och KTB och Valand har en rabatt initialt överstigande 1 mnkr som periodiseras över avtalsperioden.

Lokalanpassningen vid Angered's Bussdepå bidrar med en negativ avvikelse (-8,3 mnkr) då Higab erhöi en slutbetalning under 2022, och som då ger en skillnad vid jämförelse mot budget 2023.

**Driftskostnader** ökar med -60,3 mnkr jämfört med 2022. Större skillnader avser:

\*Planerat underhåll ökar med -22,5 mnkr i budget 2023. I posten ingår mindre PLU -13 mnkr, TST-åtgärder -8 mnkr, Åtgärder för energieffektivisering och digitalisering, 6,5 mnkr

\*Personalkostnader (lön arbgiv avg) ökar med -14,1 mnkr. Detta avser nya tjänster såsom Fastighetschef och chef Fastighetsförvaltning, Projektchefer, Driftekniker etc. Även helårslöner för anställda under 2022 påverkar.

\*Fjärrvärme ökar med -8,0 mnkr pga de högre energipriserna som väntas.

\*Elkostnader ökar med -5,0 mnkr pga ökade priser. Higab har säkrat en viss volym men prisökningen kommer att påverka bolaget.

**Avskrivningar** är -4,9 mnkr högre i Budget 2023, den största avvikelsen står Stora Tullhuset (-2,9 mnkr) för. Där aktiveras lokalanpassningen för Casino Cosmopol nu. Även Kulturhuset Bergsjön aktiveras för helår vilket medför en negativ differens (-1,3 mnkr)

**Realisationsresultat sålda fastigheter** ger en avvikelse om 4,6 mnkr då ingen post är budgeterad för nästkommande år, i jämförelse med 2022.

**Övriga rörelseintäkter** ökar med 1,4 mnkr jämfört med senaste Prognos. Baghi står för ökningen och består av fler events och uthyrningar av Rikssalen.

**Övriga rörelsekostnader** minskar med 2,9 mnkr avseende förstudier och projektering. Dessa kostnader beräknas i huvudsak kostnadsföras inom respektive projekt.

**Finansnetto** minskar med -3,5 mnkr jämfört med Prognos oktober, ökade räntekostnader (-6,2 mnkr) förväntas pga. stigande marknadsräntor. Samtidigt beräknas bolaget aktivera mer ränteutgifter (3,1 mnkr) jämfört med föregående år.

## 1.1.2 Balansräkning och nyckeltal

BR	2023	2022	2021	2020	2019
	(BU)	(P10)			
Anläggningstillgångar	7 276 315	7 198 193	7 364 882	6 999 825	7 126 818
Omsättningstillgångar	199 491	74 613	52 749	87 972	308 684
<b>Tillgångar</b>	<b>7 475 806</b>	<b>7 272 806</b>	<b>7 417 631</b>	<b>7 087 797</b>	<b>7 435 502</b>
Eget Kapital	3 925 079	3 780 629	2 248 109	2 282 085	2 128 660
Obeskattade reserver	0	0	0	0	566
Avsättningar	124 309	124 558	117 338	127 134	67 392
Långfristiga skulder räntebärande	1 915 091	2 307 220	3 967 076	3 986 064	2 649 403
Kortfristiga skulder räntebärande	1 396 490	876 026	920 674	364 553	2 283 897
Kortfristiga skulder	114 837	184 373	164 434	327 961	305 584
<b>Skulder och EK</b>	<b>7 475 806</b>	<b>7 272 806</b>	<b>7 417 631</b>	<b>7 087 797</b>	<b>7 435 502</b>
Nyckeltal*	2023	2022	2021	2020	2019
	(BU)	(P10)			
Rörelsemarginal	20%	20%	14%	30%	29%
Nettomarginal	14%	13%	187%	40%	36%
Kassalikviditet	13%	7%	5%	13%	12%
Soliditet (synlig)	53%	52%	30%	32%	29%
Soliditet (justerad)	63%	63%	54%	51%	52%
Direktavkastning på kommersiella fastigheter*	3,1%	3,3%	3,7%	3,7%	3,7%
Bokfört värde fastigheter	5 626 000	5 083 000	5 368 500	5 298 000	5 039 994
Marknadsvärde fastigheter	13 104 000	11 472 000	11 497 000	11 528 000	11 495 000
Intäkter från Göteborgs Stad	413 972	381 120	331 085	341 832	322 841
Intern nettoomsättning	48%	48%	42%	44%	42%
Kassaflöde från löpande verksamheten	300 170	281 447	1 657 376	479 101	443 480
Bruttoinvesteringar	625 000	471 000	250 000	119 085	406 326
Belåningsgrad, %	-25%	-28%	-43%	-38%	-43%
Lönekostnader exkl arvoden	69 033	56 446	52 500	50 016	48 494
Anställda	112	100	96	90	89
Årsarbetare	107	99	95	91	89
Nöjd Medarbetar Index (NMI)	0	0	0	64	56
Hållbart Medarbetar Engagemang (HME)	83	81	80	82	78
Uthyrningsbar yta, kvm	610 046	613 314	630 756	660 097	643 658
Uthyrningsgrad lokalyta, %	94%	93%	93%	93%	93%
Förvaltade p-platser, antal	1 715	1 715	1 715	1 715	1 715
Nöjd Kund Index (NKI)	75	72	68	0	53

## Kommentar till balans och nyckeltal

### Omsättnings- och resultatutveckling

Bolagets budgeterade omsättning ligger på runt 886 mnkr och är baserad på hyresintäkter. Cirka 48 % 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 53 %, vilket är i paritet för fastighetsbranschen. Den justerade soliditeten uppgår till 63 % 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 3,5 miljarder under 2023 vilket är ca 0,5 miljarder under bolagets maximala tillåtna lånevolym.

### Marknadsvärdering

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

### Medarbetare

Antal årsarbetare beräknas för 2023 uppgå till 107 och ökar på grund av beräknade nyanställningar av bland annat fastighetschef, Chef fastighetsförvaltning, projektledare och teknisk förvaltare m fl.

### Direktavkastning på kommersiella fastigheter

Direktavkastningen på de kommersiella fastigheterna ligger på knappt 3,1%. Enligt bolagets ägardirektiv ska den uppgå till minst 3,5% över tid. Motsvarande siffror i branschen ligger mellan 4–6%.



## 1.1.3 Investeringsplan 2023–2033

NYINVESTERINGAR (mnkr)	KF X	Grön X	Kategori 1-3	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totalt 2024-2028	Totalt 2029-2033	Totalt 2024-2033
Område/Projekt				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2 Nya magasin Kulturämnden	X		1	92	273	160	0	0	0	0	0	0	0	0	433	0	433
3 Masthugget Väst			1	60	165	47	0	0	0	0	0	0	0	0	212	0	212
4 Om-Tillbyggnad Konstmuseet	X		1	12	40	75	160	160	160	160	29	0	0	0	595	189	784
5 Nya Arenor	X			9	10	10	12	0	0	0	0	0	0	0	32	0	32
6 Ny ishal Slottsskogsrinken	X			99	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	2
7 Feskekörkan, upprustning			1	45	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12	0	12
8 Sahlgrenska Huset, utveckling			1	60	103	27	0	0	0	0	0	0	0	0	130	0	130
9 Dicksönska Palatset väl av verksamhet			1	26	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17	0	17
10				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt				32	25	18	10	0	0	0	0	0	0	0	53	0	53
<b>SUMMA NYINVESTERINGAR</b>				<b>435</b>	<b>647</b>	<b>337</b>	<b>182</b>	<b>160</b>	<b>160</b>	<b>160</b>	<b>29</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 486</b>	<b>189</b>	<b>1 675</b>
<b>Rörliga priser (**)</b>																	
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%			
<b>SUMMA NYINVESTERINGAR</b>				<b>435</b>	<b>647</b>	<b>337</b>	<b>182</b>	<b>160</b>	<b>160</b>	<b>160</b>	<b>29</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 486</b>	<b>189</b>	<b>1 675</b>
<b>Egenfinansieringsgrad Nyinvesteringar</b>				<b>20%</b>	<b>15%</b>	<b>70%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>77%</b>	<b>40%</b>	<b>59%</b>

  

REINVESTERINGAR (mnkr)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totalt 2024-2028	Totalt 2029-2033	Totalt 2024-2033
Område/Projekt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hagabadet, vent styr bassäng	19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Slakthuset, dag- spilvattenledningar	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Feskekörkan, grun- och stomförstärkning	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dicksönska Palatset, mark fasad fönster	32	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	2
Kviberg, hussvamp	10													
Övrigt	94	254	159	142	51	92	61	110	102	81	0	698	354	1 052
<b>SUMMA REINVESTERINGAR</b>	<b>190</b>	<b>256</b>	<b>159</b>	<b>142</b>	<b>51</b>	<b>92</b>	<b>61</b>	<b>110</b>	<b>102</b>	<b>81</b>	<b>0</b>	<b>700</b>	<b>354</b>	<b>1 054</b>
<b>Rörliga priser (**)</b>														
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%			
<b>SUMMA REINVESTERINGAR</b>	<b>190</b>	<b>256</b>	<b>159</b>	<b>142</b>	<b>51</b>	<b>92</b>	<b>61</b>	<b>110</b>	<b>102</b>	<b>81</b>	<b>0</b>	<b>700</b>	<b>354</b>	<b>1 054</b>

  

TOTALT INVESTERINGAR	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totalt 2024-2028	Totalt 2029-2033	Totalt 2024-2033
<b>TOTALT INVESTERINGAR</b>	<b>625</b>	<b>903</b>	<b>496</b>	<b>324</b>	<b>211</b>	<b>252</b>	<b>221</b>	<b>139</b>	<b>102</b>	<b>81</b>	<b>0</b>	<b>2 186</b>	<b>543</b>	<b>2 729</b>
<b>Egenfinansieringsgrad Totalt Investeringar</b>	<b>44%</b>	<b>39%</b>	<b>80%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>	<b>84%</b>	<b>80%</b>	<b>82%</b>

### 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

#### Nya Arenor, initial projektbudget 50 mnkr

Scandinavium som arena är omodern och tappar stadigt i konkurrenskraft samtidigt som Valhalla sporthallar är slitna. Lisebergshallen är riven och en permanent ersättning behövs. Valhallabadet är i dåligt skick och når inte upp till de krav som ställs på funktion. Enligt beslut i kommunfullmäktige 2022-04-28 har kommunstyrelsen fått i uppdrag att planera vidare för ny arena och stadsutveckling inom evenemangsområdet. Higab är utpekad byggherre och framtida fastighetsägare för den nya arenan, annexet och sporthallarna.

#### Konstmuseet om- och tillbyggnad, total projektbudget 800 mnkr

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.

## **Feskekôrkan utveckling, total projektbudget 69 mnkr**

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 Q3 2023.

## **Dicksonska Palatset utveckling, total projektbudget 56 mnkr**

Byggnaden är i behov av att fyllas med ny utåtriktad verksamhet för att levandegöra byggnaderna och dess närområde. Verksamheter som Restaurang, bar, konferens och hotellverksamhet utreds. Det beräknas vara klart till Q2 2024.

## **Sahlgrenska Huset, projektbudget 24 mnkr**

Ambitionen med projektet är att skapa bra kontorsytor för nya hyresgäster, möjlighet till restaurang- och caféverksamhet på gården.

2 st nya entréer mot gatorna för de nya hyresgästanpassningarna utreds.

Projektet beräknas vara klart Q4 2025.

## **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 Q1 2025.

## **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 Q1 2024.

## **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 Q4 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 2023 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 sätt bolaget kan påverka i form av räntekostnader är genom förändring av lånevolymen. Higab har och får uppdrag inom projektverksamheten, inklusive nybyggnation som är kapitalintensiv, vilket gör att bolaget behöver utöka sin lånevolym vid större tillkommande projekt. Vidare har bolaget en större lånevolym avseende de bolagsförvärv som genomfördes i samband med förändringen av bolagsstrukturen i Göteborgs Stad.

Bolaget verkar inom bygg- och fastighetsbranschen som för närvarande är tills viss del överhettad marknad då resurser i form av personal, entreprenörer och vissa materialslag är en bristvara. Vidare råder stor osäkerhet kring kriget i Ukraina och hur det kommer att påverka bolagets inköp samt osäkerhet kring energimarknaden. Dessa osäkerheter leder till högre kostnadsökningar än inflationen i övrigt vilket påverkar bolaget negativt. För 2023 är ca större delen av bolagets energikostnad säkrad men för 2024 finns i dag ingen säker prognos.

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. Under kommande år kommer svängningar på den kommersiella marknaden att ske, dels på grund av nyproduktion dels av förändrade användningsmönster i lokalmarknaden utifrån effekter från pandemin att påverka bolaget i form av förändrade hyresintäkter och förändringar i vakansgraden. Vidare kommer påverkan att ske på bolagets finansiella ställning

De största riskerna kopplade till verksamhetens ligger framför allt 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 7 december 2022  
Higab AB

Per-Henrik Hartmann  
vd