

Beslutsunderlag
Styrelsen 2023-02-10
Beslutspunkt (20)

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

Rapportering till Stadshus AB - Lokalkoncernens verksamhet och ekonomi 2022/2023

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

1. att anteckna rapport till Stadshus AB om lokalkoncernens verksamhet och ekonomi 2022 och överlämna denna till Göteborg Stadshus AB för vidare hantering.

Sammanfattning

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 samt bedömningar av dessa på 5-10 års sikt. Bolagen har även gjort en omvärldsanalys för respektive verksamheter.

I denna rapport görs en sammanfattande beskrivning av lokalkoncernen samt en summering av bolagens analyser och bedömningar. Informationen speglar de bolagsspecifika rapporterna som styrelserna beslutar om under februari 2023.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Den generella bedömningen är som förra året att lokalkoncernens fortfarande 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.

Bolagens omvärldsanalyser visar att coronapandemin påverkat synen på kontorens utformning, Rysslands invasion av Ukraina har ökat kostnaderna på olika sätt och klimatförändringarna kommer kräva anpassningar.

Bedömning ur ekologisk dimension

-

Bedömning ur social dimension

-

Samverkan

-

Bilagor

1. Rapportering till Stadshus AB - Lokalkoncernens verksamhet och ekonomi 2022

Expediering

Stadshus AB



Rapportering till Stadshus AB

Lokalkoncernens
verksamhet och ekonomi 2022

2023-02-02

Innehållsförteckning

1. Beskrivning av uppdraget 2022	2
2. Lokalkoncernens verksamheter och uppdrag	3
3. Omvärldsanalys relaterat till koncernens verksamheter	5
4. Förutsättningar att bedriva bolagens verksamhet relativt sina konkurrenter	6
5. Summering	7
 Bilaga 1 Higab: Rapport till Stadshus AB – Verksamhet och ekonomi 2022	8
Bilaga 2 Göteborgs Stads Parkering: Analys av Göteborgs Stads Parkerings ekonomiska lönsamhet ...	8
Bilaga 3 Älvstranden Utveckling: Uppföljning av verksamhet och ekonomi 2023-02-06	8

1. Beskrivning av uppdraget 2022

Vid revidering av koncernens alla ägardirektiv under 2020 infördes avkastningskrav relaterade till bolagens verksamheter samt krav om att analysera verksamheterna i jämförelse mot bolag inom samma bransch. Sedan dess genomför Göteborgs Stadshus AB (Stadshus) uppföljningar genom rapportering av "Verksamhet och ekonomi".

För Stadshus utgör rapporten en viktig källa för dialog med bolagen och som förberedelser inför höstens ägardialoger. Den kommer även värderas i Stadshus bidrag till stadsledningskontorets (SLK) leverans av "Förutsättningar för kommunfullmäktiges budget".

Higab ombes att senast 2023-03-10 lämna en styrelsebehandlad rapport för hela lokalkoncernen till Stadshus. I denna rapport redovisas därför en sammanfattande beskrivning av lokalkoncernen samt en summering av bolagens analyser och bedömningar. Informationen speglar de bolagsspecifika rapporterna som styrelserna beslutar om under februari 2023, vilka återfinns i bilaga 1-3.

Bilaga 1: Higab AB

2023-02-10, Rapportering Stadshus AB – Verksamhet och ekonomi 2022

Bilaga 2: Göteborgs Stads Parkerings AB

2023-02-10, Analys av Göteborgs Stads Parkerings ekonomiska lönsamhet

Bilaga 3: Älvstranden Utveckling AB

2023-02-06, Uppföljning av verksamhet och ekonomi 2023-02-06

2. Lokalkoncernens verksamheter och uppdrag

Lokalkoncernen består idag av moderbolaget Higab AB och dotterbolagen Göteborgs Stads Parkering AB och Älvstranden Utveckling AB. Higab är även moderbolag till Hotell Heden AB och Myntholmen AB vilka förvaltas i sin helhet av Higab och inkluderas därför i Higabs beskrivningar och analyser. Älvstranden Utveckling rapporterar på samma sätt för hela Älvstranden-koncernen.

Lokalkoncernens fyra största verksamhetsområden innefattar fastighetsförvaltning, parkeringsverksamhet, fastighets- och markutveckling samt nybyggnadsprojekt där fastighetsförvaltning och uthyrning är de främsta gemensamma beröringspunkterna.



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 bolagsspecifika 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 bolaget på uppdrag av kommunen.

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 utbud och tjänster för att främja nya resvanor. Verksamheten bedrivs i egna anläggningar, på arrenderad mark samt på uppdrag av affärspartners.

Älvstranden Utveckling

Älvstranden Utvecklings framtida uppdrag är under utredning och bolaget inväntar nytt ägardirektiv. Det senaste tjänsteutlåtande om "Fördjupad analys och förslag avseende en förändring av Älvstranden Utveckling" ligger för beslut i Kommunstyrelsen och Kommunfullmäktige (diarienumr. 1683/20).

Älvstranden Utvecklings uppdrag enligt nuvarande ägardirektivet är att förvalta, utveckla samt avyttra fastigheter inom exploateringsområdena. Kärnan i bolagets verksamhet är att utveckla byggrätter för exploatering genom fastighetsutveckling samt ansvara för genomförandet av lagakraftvunna detaljplaner. Enligt ägardirektivet ska bolaget kunna ta risker och verka dels som utvecklingsbolag dels som byggherre. Bolaget ska endast i begränsad omfattning långsiktigt äga och förvalta fastigheter.

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 Stadshus anvisade 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 $\geq 45\%$
Direktavkastning $\geq 3,5\%$

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 $\geq 50\%$
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. Omvärldsanalys relaterat till koncernens verksamheter

2022 har varit ett turbulent år för både Sverige och resten av världen där geopolitiska spänningar har pressat utbudet av livsmedel, råvaror och energi. Till följd av de drastiska förändringarna av omvärldsläget har inflationen stigit kraftigt och centralbankerna har infört penningpolitiska åtgärder för att bromsa den skenande inflationen.

Fastighetsförvaltning

Trenden visar fortfarande att kontorsmarknaden står inför ett skifte mot kortare kontrakt och flexibla ytor som enkelt kan anpassas till kundens växlande behov. Om vi inte längre behöver utföra våra arbetsuppgifter från kontoret alla dagar under veckan, kommer troligen tjänstepersoner söka boenden utanför storstäderna för att sedan pendla till kontoret några dagar i veckan. Behovet av centrala kontorsytor kommer således minska och det är sannolikt att omoderna kontor i sämre lägen får allt svårare att attrahera hyresgäster.

De ekonomiska effekterna från kriget i Ukraina och pandemin kommer antagligen finnas kvar ett antal år framöver. Det innebär förseningar i produktion och leverans av varor, ökade kostnader framför allt inom energisektorn, förändrade beteendemönster såsom minskat resande, bättre resursutnyttjande och ett större socialt ansvarstagande.

Parkeringsverksamhet

Statistik från Göteborgs Stads Parkering visar att 2022 inleddes med en fortsatt låg belägningsgrad på besöksparkeringar till följd av Covid19. I samband med att restriktionerna upphörde i februari återgick beläggning till normala nivåer. Under sommaren och hösten har beläggningen på besöksparkeringarna varit högre än förväntat vilket främst beror på genomförandet av många stora evenemang. För den framtida beläggningen har det identifierats en osäkerhet kring människors beteende för resande och parkering i samband med en eventuellt kommande lågkonjunktur. Prognosen för 2023 ligger därför på en försiktig normalnivå.

Fastighetsutveckling

För fondförvaltare, kapitalförvaltare och investerare har ESG (Environmental, Social och Governance) blivit allt viktigare, dvs analyser av bolag ur ett icke-finansiellt perspektiv. Med rätt åtgärder kommer fastigheterna kunna bli mer hållbara och bolagen kan nå sina mål inom ESG. Fastigheterna kommer även bli mer attraktiva på fastighetsmarknaden och bibehålla eller öka i värde. Att till exempel miljöcertifiera byggnader kommer framgent vara en stor framgångsfaktor, lika så att införliva digitaliseringens accelererande utveckling i fastigheterna.

Nybyggnadsprojekt och fastighetstransaktioner

Transaktions- och projektmarknaden förväntas vara fortsatt avvaktande under 2023 med låga transaktionsvolym, stigande direktavkastningskrav och sjunkande marknadsvärden. Förhoppningen är att fastighetsbranschen kommer återhämta sig relativt snabbt men det styrs mycket av inflationsutvecklingen. Den långsiktiga effekten av rådande energipriser är mycket svår att bedöma i dagsläget.

4. Förutsättningar att bedriva bolagens verksamhet relativt sina konkurrenter

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.



Ekonomisk/finansiell analys

Avkastningskraven och effektivitetsmåttarna 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 verksamhet är något mindre lönsam i förhållande till jämförbara aktörer vilket framför allt beror på det uppdrag bolaget har och att några hyresnivåer sätts utifrån andra parametrar än praxis på den kommersiella marknaden. Vidare bedöms soliditeten vara tillräcklig utifrån de investeringsplaner som är beslutade och står sig väl i jämförelse med andra aktörer inom fastighetsbranschen. Utfallet 2022 ligger till grund för analysen och visar en direktavkastning om 3,1% och en justerad soliditet om 63%. Bolaget gör bedömningen att lönsamheten kommer att nås över tid och att målsättningen för soliditeten kommer bestå.

Göteborgs Stads Parkering

I jämförelse med de utvalda fyra aktörerna står Göteborgs Stads Parkering sig väl. Även med en sjunkande soliditet i takt med att både investeringarna och lånen ökar, visar de ekonomiska scenarierna på en soliditet i paritet med de övriga aktörerna. Rörelsemarginalen står sig också bra i jämförelsen, dock kommer en eventuell nedskrivning i Skeppsbrogaraget ge en negativ påverkan på både rörelsemarginal och soliditet. Bolagets utfall 2021 ligger till grund i analysen och visar att den justerade soliditet med hänsyn tagen till fastigheternas övervärden uppgick till 91% och att rörelsemarginalen uppgick till 25%, båda över ägardirektivets målsättningar.

Älvstranden Utveckling

Enligt förra årets jämförelse med utvalda två aktörer framgick att bolagens soliditet rör sig i samma intervall. Älvstranden Utveckling har under året identifierat bolaget *By & Havn* i Köpenhamn som en organisation med större likheter. Övrig branschanalys har inte genomförts under året som en följd av personal- och tidsbrist. Bolagets genomsnittliga synliga soliditet för varje givna femårsperiod ligger även 2022 strax över kravet i ägardirektivet med 20,5%.

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 enligt årets instruktioner.

Bolagens omvärldsanalyser som visar att coronapandemin påverkat synen på kontorens utformning, Rysslands invasion av Ukraina har ökat kostnaderna på olika sätt och klimatförändringarna kommer kräva anpassningar.

Den generella bedömningen är som förra året att lokalkoncernens fortfarande 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.



Beslutsunderlag
Styrelsen 2023-02-10
Beslutspunkt (15)

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

Rapport till Stadshus AB – Verksamhet och ekonomi 2022

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

1. Att tillstyrka rapporten Verksamhet och ekonomi 2022

Sammanfattning

Bolagen som ingår i Stadshuskoncernen åläggs i sina ägardirektiv att löpande bidra med analys om hur den egna verksamheten står sig i förhållande till jämförbara aktörer inom den bransch bolaget verkar. Bolaget har nu erhållit instruktioner om att uppdatera analysen och rapporten som lämnats in tidigare år.

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 framåtblick om hur dessa nyckeltal utvecklas

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 över tid att uppgå till mål om minst 3,5%.

Den justerade soliditeten bedöms 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 bolagets bedömning att uppfyllas och bestå övertid sett till nuvarande beslutade investeringsplaner.

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 instruktioner tagit fram en fördjupad och uppdaterad 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 gjorts hur dessa nyckeltal utvecklas över tid.

Beskrivning av ärendet

Göteborg Stadshus ska i enlighet med ägardirektivet årligen följa upp bolagen inom koncernen och analysera verksamheterna som bedrivs och därmed ytterst främja kommunfullmäktiges ägarstyrning. De rapporter som lämnas ligger till grund både för den löpande tjänstemannadialogen men också för stadsledningskontorets leverans avseende "Förutsättning för kommunfullmäktiges budget". Tidigare är har analys och rapport diskuterats på ägardialogen men under 2022 har ingen ägardialog genomförts med anledning av val utan samtal har enbart skett på tjänstemannanivå. Vidare har instruktioner skickats ut från Stadshus om hur rapportering för 2022/2023 ska ske.

I instruktionerna framgår 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 även en bedömning av nyckeltalens utveckling på sikt göras.

Siffror inom parentes avser 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 603 (610) tusen kvm fördelat på drygt 160 fastigheter. De lokaler som finns i fastigheterna hyrs till ca 48% (49%) kommunen eller kommunala bolag, 14% (14%) av staten, 3% (3%) av regionen och 35% (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. Förutom att skapa ekonomiska nytta är det av största vikt att bolaget agerar som vilken annan kommersiell

aktör i strävan att nå rätt hyresnivå, dvs marknadsmässiga hyror. Detta för att inte skapa en osund konkurrens. 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 produktionsbaserad 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 Rådhuset, Sjöfartsmuseet eller kulturhuset Bergsjön. 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 gällande praxis på hyresmarknad.

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 och således kommer bolagets avkastning i dessa fall alltid understiga jämförande verksamheter.

Uthyrningsbar yta uppgår till ca 603 (610) tusen kvm fördelat på drygt 160 fastigheter. Årliga intäkter uppgår till drygt 0,8 (0,79) miljarder SEK. Exkluderas fastigheter med självkostnads-/produktionsbaserad hyressättning är motsvarande siffror 438 (453) tusen kvm fördelat på 142 fastigheter med årliga hyresintäkter om drygt 0,55 (0,56) 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. Siffror avser 2021 då siffror för 2022 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.

Corem AB, äger och förvaltar fastigheter för kommersiellt bruk. Beståndet är fokuserat till storstadsområden och tillväxtorter. Tillväxtorter definieras som orter som har ett växande näringsliv och en ökande befolkning.

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	Förvaltat yta (tusen kvm)	Hyresinäkter (mdkr)	Hyresintäkter kr/kvm
	<u>2021</u>	<u>2021</u>	<u>2021</u>	<u>2021</u>
Platzer	72	874	1,20	1 374
Corem (köpt upp Kl)	518	1 182	2,09	1 765
Fabege	94	1 247	2,89	2 318
Catena	126	2 126	1,39	652
SBB	2 241	5 425	5,93	1 093
FastPartner	208	1 519	1,86	1 222
Higab AB *	142	438	0,55	1 244

*) Higabs siffror 2022 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 652 (647) 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 2 318 (2 257) 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 1 244 (1 225) 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 21 % (14%). Orsaken till att föregående år låga värde förklaras av de fastighetsförsäljningar som genomfördes. Exkluderas effekterna från fastighetsförsäljningarna ligger rörelsemarginalen på drygt 25% för föregående år. 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	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Platzer	3,80%	4,00%
Corem	5,10%	5,54%
Fabege	3,73%	3,90%
Catena	4,90%	5,50%
SBB	3,80%	4,30%
FastPartner	4,00%	4,30%
Higab AB *	3,10%	3,70%

*) Higabs siffror 2022 exkl fastigheter med produktion och självkostnadsavtal

Generellt kan noteras att direktavkastningen generellt har gått ned vilket torde bero på att fastighetsvärden inte sjunkit i någon större utsträckning och att driftnettot inte ökat i den omfattning som fastighetsvärden indikerar. Under 2022 har Riksbanken gjort flera räntehöjningar vilket indirekt kommer påverka fastighetsvärden negativ och med antagande om bibehållet driftnetto bör då direktavkastningen gå uppåt.

Som framgår av tabellen ovan når Higabs direktavkastning mål inte målet om minst 3,5% som är satt i ägardirektivet för 2022. Orsaken till detta beror framförallt på något högre fastighetsvärden samt ökade kostnader som ännu inte kunnat kompenseras med höjda hyror. I förhållande till jämförbara aktörer ligger Higab ca 0,7-2 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

Bolagets finansiella utveckling på 5-10 års sikt

2022 har precis som 2021 varit ett väldigt speciellt år. De ekonomiska effekterna från pandemin sitter fortfarande i med minskad produktion framförallt i Kina vars BNP fungerar som draglok för resten av världen. Nedstängningar i Kina under 2022 har lett till påverkan med längre leveranstider och därmed minskad tillväxt.

Under 2022 startade Ryssland sitt anfallskrig mot Ukraina. Västvärlden mötte detta med sanktioner vilket också får en omvänd effekt då Ryssland är en stor energiexportör till Europa och då framförallt gas. Detta har lett till ökade energipriser som får effekter på i stort hela samhället pga ökade produktionskostnader vilket lett till en ökad inflation. För att möta detta har riksbanken höjt sina styrräntor flertalet gånger. För Sveriges del har ännu inte inflationen dämpats och därför kommer säkerligen Riksbanken med ytterligare höjningar under våren för att tvinga ned inflationen. Det är en svår balansgång då de svenska hushållen är ganska belånade vilket om höjningarna blir för snabba och för kraftiga kan få en negativ påverkan på hushållens konsumtion och därmed tillväxten.

De ekonomiska effekterna från kriget i Ukraina och pandemin kommer inte enbart vara här och nu utan antagligen kommer dessa finnas under ett antal år framöver. Det har inneburit, förseningar i produktion och därmed leverans av varor, ökade kostnader, framförallt inom energisektor, förändrade beteendemönster såsom minskat resande, bättre resursutnyttjande och ett större socialt ansvar.

Inom fastighetsbranschen är ESG på toppen av agendan. ESG står för Environmental, Social och Governance och är ett sätt att analysera bolag ur ett icke-finansiellt perspektiv. Historiskt sett har bolag enbart utvärderats utifrån finansiella värden, men ett bolags verksamhet har också påverkan på miljön (Environment), sina anställda och samhället i stort (Social). Hur effektivt ett bolag styrs är också avgörande för bolagets hållbarhet över tid (Governance). För fondförvaltare, kapitalförvaltare och investerare har ESG blivit allt viktigare. Att kunna tillhandahålla byggnader som är miljöcertifierade kommer framgent vara en stor framgångsfaktor och sett till antalet byggnader som är certifierade så uppgår de till knappt 0,5% av den totala volymen. För de kommersiella byggnaderna (hotell, restaurang, kontor och handel) är 1,9% certifierade inte mycket men beror med stor sannolikhet på tryck och förfrågningar i hela värdekedjan från byggbolag till hyresgäst. En viktig del i att nå en större framgång inom ESG är digitaliserings utveckling som kommer accelerera och möjliggöra för bolagen att nå sina mål inom ESG.

I föregående rapport som redovisats visade på några trender 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 mellanstora städer 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 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 är 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 48% (49%) kommunen eller kommunala bolag, 14% (14%) av staten, 3% (3%) av regionen och 35% (34%) av övriga kunder. Lokalytorna fördelas enligt tabellen nedan.

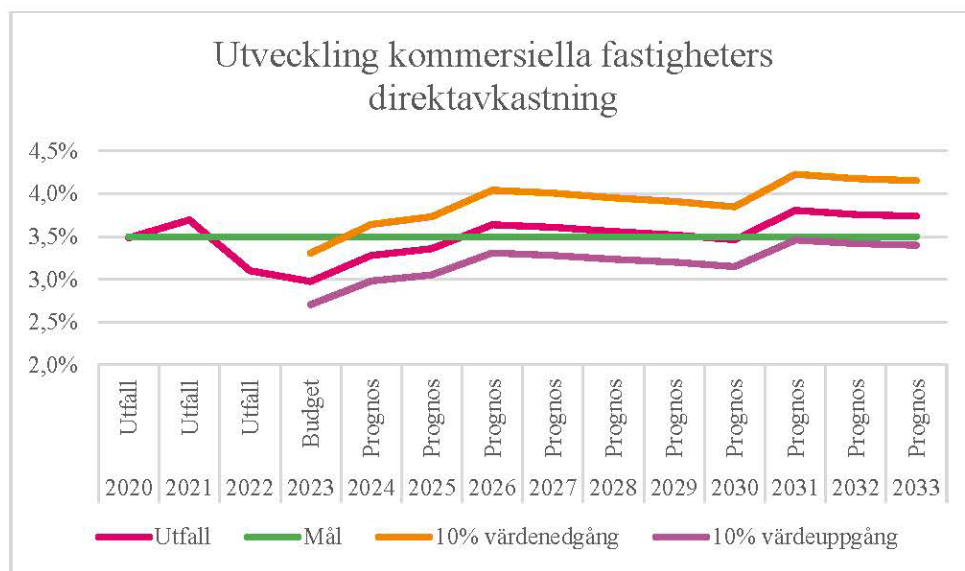
	<u>Total uthyrd lokalarea (%)</u>		
	<u>2022</u>	2021	Förändring sedan frg år
Kultur	20	20	→
Kontor	18	18	→
Idrott	18	18	→
Utbildning	17	17	→
Hantverk och industri	10	11	↓
Hotell och restaurang	6	6	→
Livsmedel	3	3	→
Omsorg	3	2	↑
Lager	2	2	→
Detaljhandel	2	2	→
Bostad	1	1	→
S:a	100	100	

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 94% (93%) och har således vakanta ytor om 6% (7%). 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.

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. Kapitalplaceringar inom fastighetsbranschen har varit relativt 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. Vidare kommer miljöcertifierad fastigheter också att attrahera kapital varvid arbete med hållbarhetsfrågor kommer bli avgörande.



En prognostisering av framtida direktavkastning har gjorts med antagande om att intäkter räknas upp med 2%, kostnader med 3% och att den rapporterade investeringsplanen följs. Utfallen de kommande åren om inga värdeförändringar på beståndet beaktas kommer innebära att målet om 3,5% kommer nås under 2026 och hålla sig runt 3,5% fram till 2031 kommer därefter göra ytterligare en uppgång till drygt 3,8%. Beaktas en 10%-ig bestående värdenedgång på fastighetsbeståndet kommer direktavkastningen redan under 2024 att nås om 3,5% och sedan i slutet av prognosperioden landa på 4,2%. Motsvarande värdeuppgång om 10% kommer innebära att mål om 3,5% först nås 2031 och sedan landa på 3,4%.

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 försämrade 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 7,0 (6,3) miljarder per årsskiftet 2022/2023.

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Platzer	41%	42%
Corem	43%	48%
Fabege	51%	52%
Catena	44%	37%
SBB	47%	47%
FastPartner	55%	50%
Higab AB *	63%	64%

*) Higabs siffror avser 2022

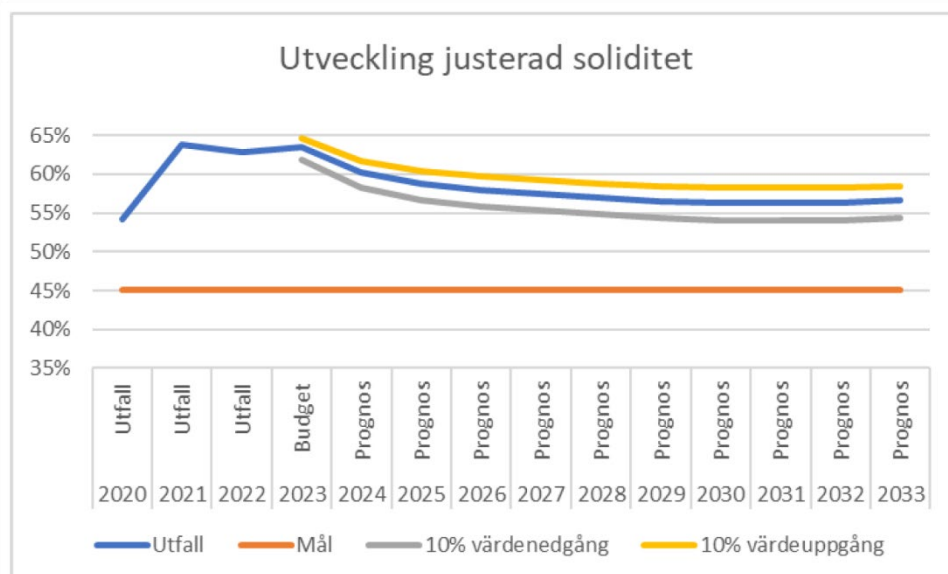
med produktion och självkostnadsavtal

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 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 300-330 miljoner kronor klaras dessa investeringar av med det löpande kassaflödet. Så länge det förhållandet kvarstår påverkas inte soliditeten.

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 3,2 (3,1) miljarder. I investeringsplan fram till 2028 ligger ca 2,2 miljarder där majoriteten avser ny magasinlösning 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. Ev uppförande av ersättningsarena för Scandinavium (projekt Nya Arenor) är inte beaktade i beräkningen.

Enligt de investeringsplaner som nu ligger bedöms den justerade soliditeten att sjunka de kommande åren men ändå att vara tillräckligt och att måltal i ägardirektiv går att uppfylla övertid. Även vid en simulering av en bestående värdenedgång om 10% kommer målet att nås.



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.

Cirka 30% av bolagets uthyingsbara yta hyrs ut till kommersiella mindre aktörer och således agerar bolaget till viss del på en fullt ut konkurrensutsatt marknad. 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 lokalk marknaden. Detta kan komma att påverka bolaget i form av förändrade hyresintäkter och förändringar i vakansgraden och därmed avkastningen.

Utöver ovan nämnda risker och osäkerheter kommer bolaget att påverkas av det allmänna konjunkturläget i samhället som för närvarande indikerar nedgångar.

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.

Styrelsehandling

Utfärdat 2023-01-17

Diarienummer

Handläggare

Katharina Sandström

Telefon: 031-774 37 52

E-post: katharina.sandstrom@p-bolaget.goteborg.se

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.

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 sig 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. Analys av Göteborgs Stads Parkerings ekonomiska lönsamhet

Expediering

Higab AB

Göteborgs Stadshus AB

Ärendet

Bolaget har 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.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Uppdraget avser revidering av 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.

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

Vid val av jämförbara aktörer som gjordes vid första årets analys konstaterades att det inte finns något bolag som är direkt jämförbart med Göteborgs Stads Parkering men ett urval gjordes av både kommunala och privat aktörer i branschen med liknande verksamhet som ger bolaget underlag för diskussion och jämförelse. Urvalet är detsamma även i årets analys.

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.

Katharina Sandström

Kristina Rejare

Ekonomichef

Vd

Verksamhet och ekonomi

Uppdraget

Årlig revidering av 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.

Sammanfattning

Året 2022 inleddes med en fortsatt negativ påverkan på besöksintäkterna till följd av Covid19. I samband med att restriktionerna slopades i februari återgick beläggning och intäkter till normala, budgeterade nivåer. Under sommarmånaderna och hösten har intäkterna från besöksparkering varit högre än förväntat vilket främst beror på att många stora evenemang som pausats föregående år genomförts. I budgeten för 2023 har identifierats en osäkerhet i beteendet för resande och parkering i samband med en eventuellt kommande lågkonjunktur. Läget är svårbedömt men beläggning och intäkter är budgeterat efter en försiktig normalnivå.

Utifrån idag kända förutsättningar bedömer Göteborgs Stads Parkering 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. 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.

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, dock får en eventuell nedskrivning i Skeppsbrogaraget en negativ påverkan på rörelsemarginal och soliditet.

Ekonomistyrningsmått

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%. 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.

Förutsättningar för parkeringsverksamhet i Göteborg

Stadens inriktning är fortsatt att arbeta för att minska parkeringarnas fotavtryck samtidigt som tillgängligheten ska vara god. En viktig del i det arbetet är att flytta markparkeringar till p-hus samt att samla parkeringen i strategiska parkeringsnoder. Bolaget har en viktig roll att spela i det arbetet samtidigt som det innebär utmaningar ur ett lönsamhetsperspektiv när markparkering ersätts med kostsamma parkeringsanläggningar.

Bilpendlingen över kommungränsen ska minska och för detta krävs fler pendelparkeringar och parkeringsnoder på strategiska platser. Detta kan på sikt påverka efterfrågan på parkering i centrala staden. Utöver detta ska parkeringstalen för bilar i centrala och halvcentrala lägen i Göteborg sänkas. Detta kan göra att planerade anläggningar behöver minskas i storlek samtidigt som det också kan påverka behovet av parkering.

Parkeringsavgifterna i områden där det råder hög efterfrågan ska höjas vilket skulle kunna skapa förutsättningar för att genomföra projekt som hittills har ansetts för kostsamma. Samtidigt ska en mer dynamisk prissättning eftersträvas vilket ställer krav på både tekniska lösningar och analys av parkeringsbeteenden.

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 26 fastigheter 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 egna 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. Det privata bolaget äger inga egna parkeringsanläggningar utan bedriver enbart verksamhet på uppdrag av andra.

Vid förra årets urval av jämförbara bolag valdes två kommunala och ett privat bolag. De tre bolagen är Stockholm Stads Parkering AB, Malmö kommuns parkeringsaktiebolag och APCOA Parkering Sverige AB.

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.

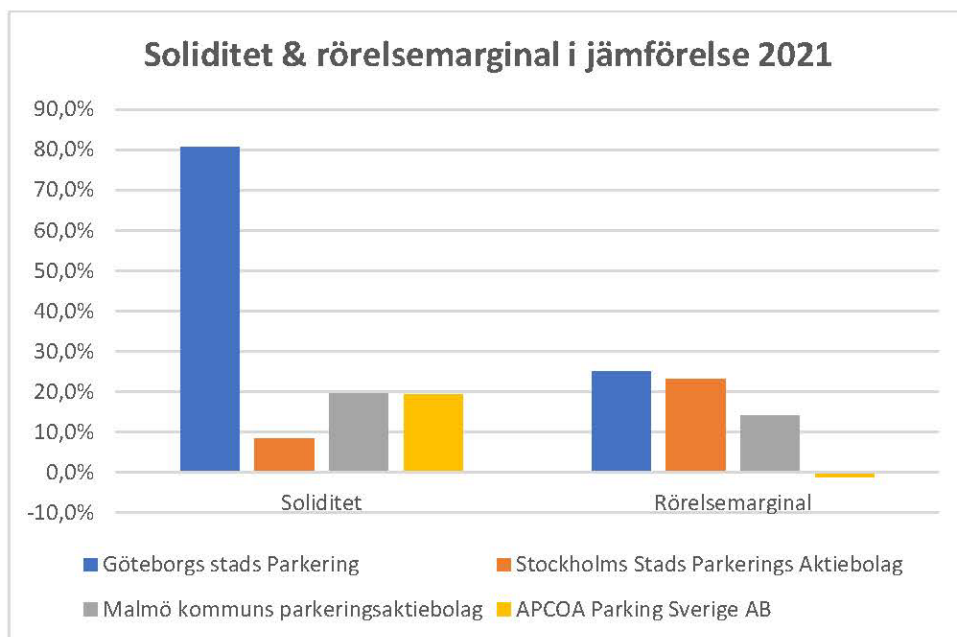
Malmö kommuns parkeringsaktiebolag

Parkering Malmö huvuduppdrag är att bygga och förvalta parkeringsmöjligheter på tomtmark i Malmö. De sköter även uthyrning och övervakning av parkering på uppdrag av externa fastighetsägare.

Apcoa Parking Sverige AB

Bolaget ska vara allmänheten och offentligheten behjälplig i parkeringsangelägenheter och bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget äger inga egna parkeringsanläggningar utan bedriver enbart parkeringsverksamhet i uppdragsform.

Lönsamhet i jämförelse med andra parkeringsbolag



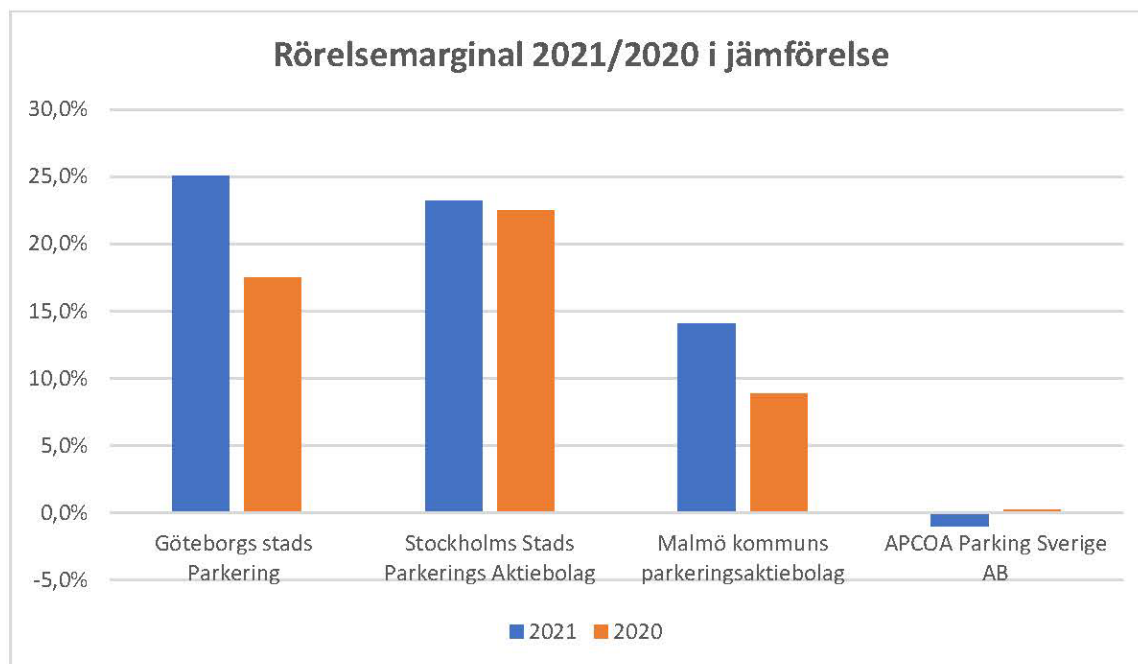
Soliditet

Göteborgs Stads Parkering står sig väl i jämförelse med liknande aktörer. Den synliga soliditeten uppgick 2021 till ca 80% vilket väsentligt överstiger soliditeten hos de övriga bolagen. Bolagets justerade soliditet med hänsyn tagen till fastigheternas övervärden uppgick 2021 till 91% 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 föreläggat till skillnad från Stockholm Parkering och Parkering Malmö som haft betydligt fler och större investeringar genom åren.

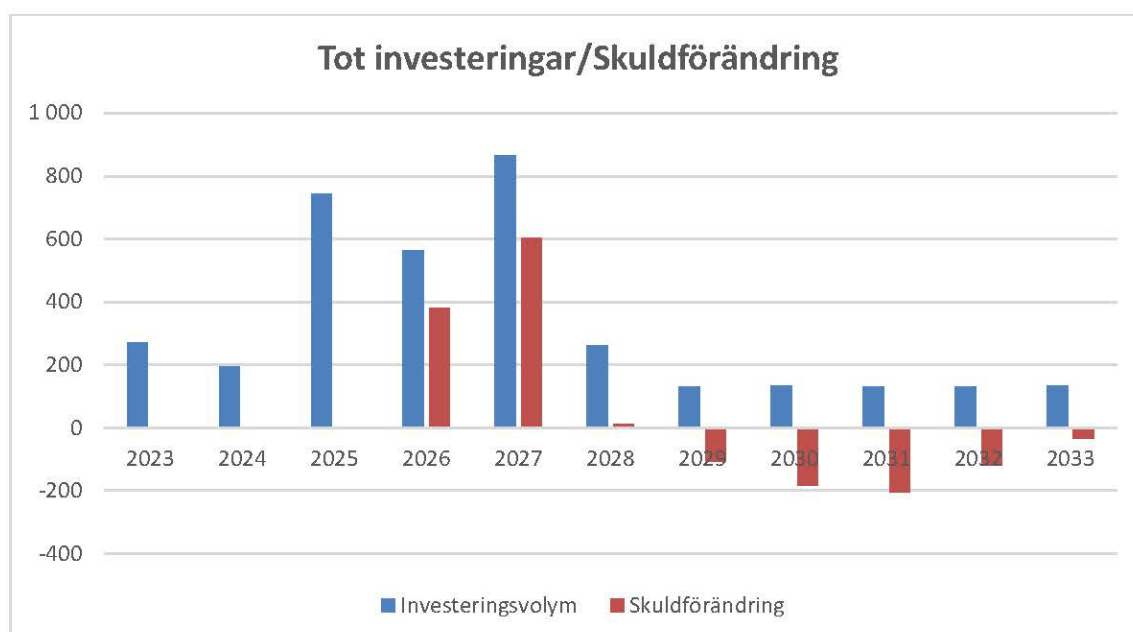
Rörelsemarginal

Även när det gäller rörelsemarginalen, som 2021 för Göteborgs Stads Parkering AB uppgick till ca 25%, står sig bolaget väl jämfört med övriga aktörer. Bolaget har som mål att rörelsemarginalen ska vara över 20%.



Även 2021 års intäkter och resultat påverkades negativt av pandemin. Folkhälsomyndighetens restriktioner i slutet av oktober 2020 samt pandemins andra och tredje våg slog hårt mot intäkter och resultat. En ökad parkeringsaktivitet under sommaren påverkade dock intäkter och resultat positivt. I jämförelse med 2020 kan vi se en återhämtning i intäkter och resultat hos samtliga bolag i jämförelsen förutom hos Apcoa som redovisar högre intäkter men ett sämre resultat till följd av högre rörelsekostnader.

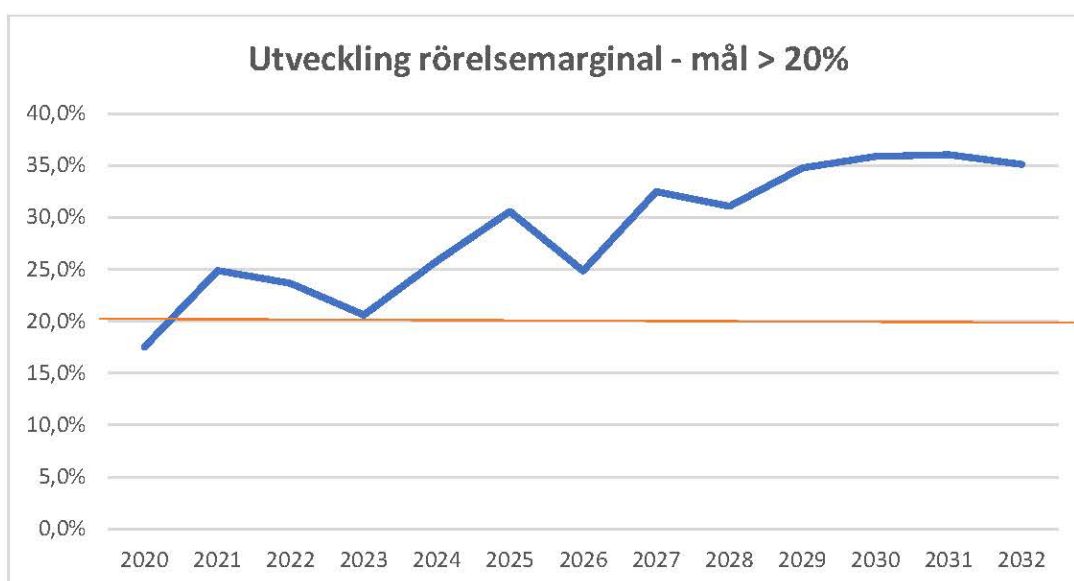
Göteborgs Stads Parkerings bedömning av den egna verksamhetens förmåga att generera marknadsmässig avkastning



Det totala investeringsbehovet under perioden 2023 - 2033 uppgår till ca 3,5 miljarder kronor. Tyngdpunkten av investeringarna beräknas falla ut under åren 2025 - 2027.

Bolaget kommer att behöva ta upp lån för att genomföra investeringarna från år 2026. Lånebehovet blir som mest 600 mnkr. Från år 2029 och framåt betalas skulden av. Det är troligt att det tillkommer projekt i slutet av prognosperioden.

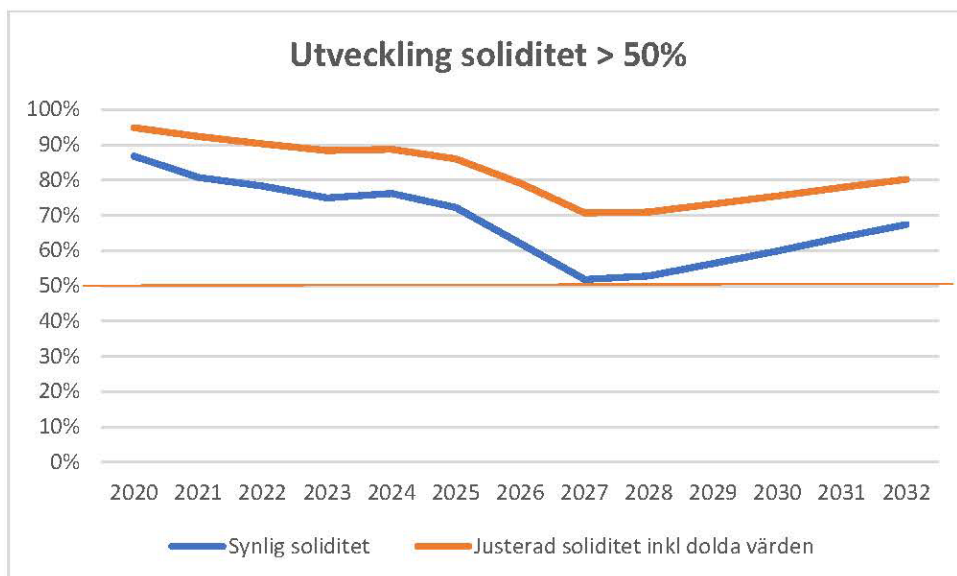
Investeringsbedömningen inkluderar såväl beslutade som planerade presumtiva projekt, varför det även finns ett utrymme för justeringar om behov av sådana skulle uppstå.



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. Siffrorna inkluderar inte en eventuell nedskrivning i Skeppsbrogaraget.

Rörelsemarginalen bedöms öka successivt till följd av många nybyggda anläggningar utan större underhållsinsatser. Prognosen bygger på en taxa som i centrala lägen taktas upp till ca 30 kronor per timma år 2030.

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.



Parkeringsbolaget har idag en stabil ekonomi med goda kassaflöden. Bolaget har inga lån och många års samlade vinster vilket bidrar till den höga soliditeten. Den synliga soliditeten uppgår idag till 78 %. Bolagets övervärden i fastigheterna uppgår till drygt 2 miljarder kronor, vilket innebär att den justerade soliditeten med hänsyn tagen till detta uppgår till 90%.

Bolagets ekonomiska utveckling av befintlig verksamhet ihop med den 10-åriga investeringsprognosen innebär en minskad soliditet, dock som lägst ca 52% (synlig) respektive 71% (justerad) år 2027 vilket beror på en starkt växande balansomsättning till följd av de nya anläggningar som kommer att byggas, i kombination med nedskrivningar. Nedskrivningarna under prognosperioden är beräknade till ca 39 mnkr. Siffrorna inkluderar inte en eventuell nedskrivning i Skeppsbron.

Ekonomiska risker

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

- I takt med att lönsam markparkering ersätts med investeringstunga parkeringsanläggningar ovan och under jord så riskerar bolagets marginaler successivt att försämrats om inte priserna för parkering kan justeras upp för att matcha kostnadsutvecklingen.
- Bolagets långsiktiga ekonomiska förmåga riskerar att försvagas om bolaget inte ges möjlighet av staden att investera i anläggningar med goda ekonomiska förutsättningar. Olönsamma projekt kan medföra större nedskrivningar som begränsar bolagets framtida möjligheter att investera i nya anläggningar.
- Bolagets långsiktiga ekonomiska förmåga riskerar att försvagas om de ekonomiska förutsättningarna för parkeringsanläggningar inte beaktas i tidiga skedena i stadsutvecklingen.
- Bolagets ekonomiska förmåga riskerar att försvagas i ett kortare perspektiv om tillgängligheten till parkering i perioder behöver lösas med tillfälliga anläggningar.

- Bolagets lönsamhet riskerar att försämrats om anläggningar på stadens markreserv tas i anspråk för annat ändamål i stadsutvecklingen utan att bolaget ges möjlighet att investera i nya anläggningar med motsvarande lönsamhet.
- Bolagets ekonomiska förmåga riskerar att försvagas vid en längre lågkonjunktur till följd av lägre parkeringsintäkter och sämre lönsamhet i anläggningarna.

Styrelsehandling 10
Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0048/23
2023-02-06
Handläggare:
Lena Andersson, Vd

Informationsärende – uppföljning av verksamhet och ekonomi

Higab har gett Älvstranden i Utveckling i uppdrag att följa upp verksamhet och ekonomi i en rapport. Rapporten ska avges en gång om året och styrelsebehandlas.

Rapporten återfinns i Bilaga 1.

Bakgrund

Merparten av de rörelsedrivande bolagen i Stadshuskoncernen åläggs i sina ägardirektiv att löpande, i enlighet med av Stadshus anvisad process, bidra med analys om hur förutsättningar och förhållanden avseende avkastningskrav skiljer sig åt mellan branschnorm och de egna verksamheterna.

I enlighet med vad som framgår av ägardirektiven ska bolagens ekonomiska avkastningskrav återkommande värderas och följas samt att kraven ska stå i paritet med branschens lönsamhet.

Bolagen ska även kontinuerligt använda benchmarking med relevanta aktörer i syfte att utveckla verksamhetens effektivitet och produktivitet. Med stöd i bolagets ägardirektiv ser Stadshus ett behov av att berörda bolag tills vidare årligen i skriftlig rapport inkommer med en skriftlig analys i enlighet med denna instruktion.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Bilagor

Bilaga 1. Rapport till Higab: uppföljning av verksamhet och ekonomi.

~~Bilaga 2. Instruktion – verksamhet och ekonomi från Göteborgs Stadshus AB.~~

Verksamhet och Ekonomi

Älvstrandens framtida uppdrag är fortfarande under utredning och inväntar ett nytt ägardirektiv som kommer ligga till grund för kommande affärsplan. Därför blir årets skrivning av "Verksamhet och Ekonomi" inte särskilt omfattande. Det senaste tjänstutlåtande om "Fördjupad analys och förslag avseenden en förändring av Älvstranden Utveckling", diarienummer 1683/20 väntar på beslut av Kommunstyrelsen och Kommunfullmäktige.

Omvärldsanalys relaterat till vår verksamhet

Bolagets uppdrag enligt nuvarande ägardirektivet är att: "förvalta, utveckla samt avyttra fastigheter inom exploateringsområdena. Kärnan i bolagets verksamhet är att utveckla byggrätter för exploatering genom fastighetsutveckling samt ansvara för genomförandet av lagakraftvunna detaljplaner. Enligt ägardirektivet ska bolaget kunna ta risker och verka dels som utvecklingsbolag dels som byggherre. Älvstranden ska endast i begränsad omfattning långsiktigt äga och förvalta fastigheter."

2022 har varit ett turbulent år för både Sverige och resten av världen där geopolitiska spänningar har pressat utbudet av livsmedel, råvaror och energi. Till följd av de drastiska förändringarna av omvärldsläget har inflationen stigit kraftigt, och centralbankerna har infört drastiska penningpolitiska åtgärder för att få stopp på den skenande inflationen.

Den totala transaktionsvolymen för 2022 exklusive villkorade affärer var drygt 45 % lägre än för helåret 2021 och uppgick till 219,6 Mdkr. År 2022 inleddes starkt med höga transaktionsnivåer under de två första kvartalen medan Q3 var tydligt svagare och markant under normalnivå för att under Q4 återhämtade sig något. Utländska investerare har i år stått för cirka 24 % av transaktionsvolymen vilket är 8 procentenheter högre än för helåret 2021. Bostäder är det segment som har omsatt mest under 2022 och stod för 24 % av den totala transaktionsvolymen. Samhällsfastigheter och logistik/industri utgjorde de näst största segmenten med 21 vardera %. Kontor utgjorde 13 % och övrigt stod för 11 %. Det segment som omsatt minst är handelssegmentet som svarat för 9 % av den totala transaktionsvolymen under 2022.

Värt att notera är att starten på 2023 inte inneburit några våldsamma förändringar, fram till och med den 24 januari 2023 når transaktionsvolymen för 2023 drygt 5 miljarder kr (avser transaktioner > 40 mnkr). Transaktions- och projektmarknaden förväntas vara fortsatt avvaktande under 2023 med låga transaktionsvolym, stigande direktavkastningskrav och sjunkande marknadsvärden. Förhoppning är att fastighetsbranschen kommer återhämta sig relativt snabbt men det styrs mycket av inflationsutvecklingen. Den långsiktiga effekten av rådande energipriser är mycket svår att bedöma i dagsläget.

Göteborg är Sveriges andra största stad med strax över 1 miljon invånare i vad som brukar benämnas som Storgöteborg. Sedan år 2008 har befolkningen i kommunen ökat med närmare 88 000 invånare vilket motsvarar en ökning om ca 18 %. Det är befolkningsökningen som främst präglat Göteborgs fastighetsmarknad med den brist på bostäder som råder.

Göteborgs kontorsmarknad har karaktäriserats av bristen på moderna kontor. Även om flertalet projekt har färdigställts senaste tiden, så är moderna kontorsytor något som fortsatt efterfrågas. Utöver detta så efterfrågas funktionella kontor som enkelt kan anpassas efter kundens behov. Kontorsbeståndet inom CBD (Central Business District) består till stor del av gamla och mindre funktionella lokaler. Detta har inneburit att företagen är beredda att lämna CBD och flytta en bit ut, för att få komma in i moderna kontorslokaler. Exempel på detta är de kontorsprojekt som uppförts längs Mölndalsvägen och vid Ullevi, som samtliga har fyllts upp i snabb takt.

Fram till våren 2020 låg vakansnivåerna i de tre starkaste kontorslägena, CBD, Innerstaden och Lindholmen, på väldigt låga nivåer och utgjordes nästan enbart av omflyttningsvakanser. Sedan dess har dock trenden vänt mot stigande vakansnivåer. Detta beror förmodligen både på den osäkerhet kring hur framtidens kontor kommer se ut och ökat hemarbete som Corona-pandemin förde med sig i kombination med att många kontorsprojekt i Göteborg nu färdigställs. Under 2022 beräknas staden få

ett tillskott om cirka 176 000 m² nya kontorsytor. Det återstår att se vilken påverkan dessa två faktorer får på vakansnivåerna på lite längre sikt. Newsec spår att det är sannolikt att omoderna kontor i sämre lägen få allt svårare att attrahera hyresgäster.

Bolagets hantering av omvärldsförändringar på marknaden

Älvstranden har vid årsskiftet 2022/2023 en uthyrningsgrad om 90,5% som omfattar hela beståndet. Målet är inte att ha en uthyrningsgrad på 100% eftersom vi vill kunna erbjuda omflyttning för befintliga hyresgäster med kort varsel. Huvuddelen av fastigheterna är belägna på Lindholmen men även Frihamnen och Gullbergsvass. Älvstrandens fastighetsbestånd på Lindholmen är i hela spannet från gamla omoderna varvslokaler till moderna ytor i Lindholmens Science Park. Bolaget har aktivt tomställt ett par stora fastigheter på Lindholmen för omdaning exempelvis The Yard som ska flytta in i Utrustningsverkstaden efter ombyggnation. Bolaget har också ett nära samarbete med Business Region Göteborg AB och Lindholmen Science Park AB avseende utvecklingen och behovet som näringslivet har av kontorslokaler på Lindholmen.

Den kraftiga inflationen under 2022 driver kostnaderna för att bygga och stigande räntenivåer gör att de som ska köpa bostäder mer priskänsliga vilket leder till sjunkande bostadspriser. Antalet fastighetstransaktioner på marknaden har minskat avsevärt under året särskilt för byggrätter där säljare och köpare har svårt att mötas på en ny prisnivå. Nästa stora utförsäljning av byggrätter avser Frihamnen och ligger några år framåt i tiden. På Lindholmen är nästa försäljning av byggrätter på Lindholmsplatsen och Regnbågsgatan när detaljplanerna har vunnit laga kraft om cirka tre till fyra år.

Bolagets förutsättningar att bedriva sin verksamhet relativt sina konkurrenter

Älvstrandens stora områden för framtagande av byggrätter är Frihamnen och Lindholmen. Det finns ingen direkt konkurrenssituation då Älvstranden är markägare av området. Eftersom det är ett mycket begränsat utbud av byggrätter till försäljning centralt i Göteborg blir det ingen direkt konkurrens mellan olika områden. Försäljningarna går ut på öppna markanvisningar och byggherrar som önskar förvärva byggrätter lämnar in anbud. I dagsläget arbetar Älvstranden med såväl större som mindre byggherrar som förvärvat byggrätter.

Älvstranden arbetar till stor del inom fastighetsförvaltningen med exploateringsfastigheter. Flertalet av fastigheterna i beståndet kommer att ingå i kommande detaljplaner där vissa fastigheter ska rivas, utvecklas eller säljas ut efter att detaljplanearbete är avslutat. Fastighetsförvaltningen är en förutsättning i Älvstrandens affärsmodell under företagets livslängd. Eftersom bolaget är ett projektbolag med begränsad livslängd är förvaltningsuppdraget inte jämförbart med traditionell fastighetsförvaltningsverksamhet.

Branschbeskrivning

Det finns ett flertal kommunala utvecklings- och exploateringsbolag i Sverige. De har alla sin egen geografi och är därmed inte konkurrenter på samma marknad. De bolag som, förutom Älvstranden Utveckling, finns i regionen är Mölndala, Landvetter Södra, Södra Munksjön och Bokab i Kungälv. De äger alla kommunal mark och / eller kommunala fastigheter och har i uppdrag att utveckla detta i något syfte som är gynnsamt för dess respektive kommun.

Vid uppföljningen av ägardialogen 2021 redovisades en jämförelse med två andra kommunägda bolag som delvis arbetar med markutveckling, Sankt Kors Fastighets AB i Linköping och Mölndala Fastigheter AB i Mölndal. Se bilaga 3. Inget ytterligare arbete har gjorts under 2022 till följd av personal- och tidsbrist.

Älvstranden Utvecklings uppdrag är större än dess svenska motsvarigheter. Offentliga utvecklingsorganisationer av liknande modell som Älvstranden Utveckling finns i Oslo och Köpenhamn där bolaget varit på studiebesök under 2022. By & Havn i Köpenhamn är den organisation som har störst likheter med Älvstranden.

Oslo: Oslos hamn äger utvecklingsbolaget Hav Eiendom AS (<https://haveiendom.no>), som utvecklar nya stadsdelar i delar av Oslos hamnområden. Verksamheten syftar till att finansiera underhåll och modernisering/utveckling av den kommersiella hamnverksamheten. Bolaget agerar strikt kommersiellt och har inga offentlighetsrättsliga administrativa uppgifter. Uppdraget är tudelat: dels ska man finansiera flytt och modernisering av hamnen, dels ska man i sin stadsutveckling tillgängliggöra hamnområden för allmänheten. Bolaget utvecklar egen mark som de säljer i alla skeden av stadsutvecklings- / fastighetsutvecklingsprocessen.

By & Havn i Köpenhamn (<https://byoghavn.dk>) är ett utvecklings- och driftbolag som ägs till 95 % av Köpenhamns kommun och 5 % av staten. I likhet med Älvstranden har By & Havn en omfattande hyresportfölj med cirka 700 hyreskontrakt och en omsättning runt 300 mnkr. De har också parkeringar och markarrenden i sin hyresportfölj. Intäkterna från By & Havns verksamhet går till det gemensamma genom att de finansierar stora infrastrukturprojekt i Köpenhamn – inklusive tunnelbanan, kajer, parker och andra åtgärder i de nya stadsdelarna. By & Havn utvecklar och säljer byggrätter till olika investerare samt för allmänt bostadsbyggande och är aktiva i stadsutvecklingssatsningar hela vägen från tidig planeringen till inflyttning. Förutom stadsutveckling ansvarar By og Havn för drift av Köpenhamns hamn, dels genom verksamheten i Copenhagen Malmö Port AB samt direkt drift av Köpenhamns rekreativ hamn.

Älvstranden har kontinuerligt kontakter och besök från både Malmö och Stockholms kommun som står inför utveckling av komplexa områden, där man initialt ser att ordinarie utvecklingsmodell inte räcker till.

Hur ser lönsamheten ut idag relativt jämförbara konkurrenter?

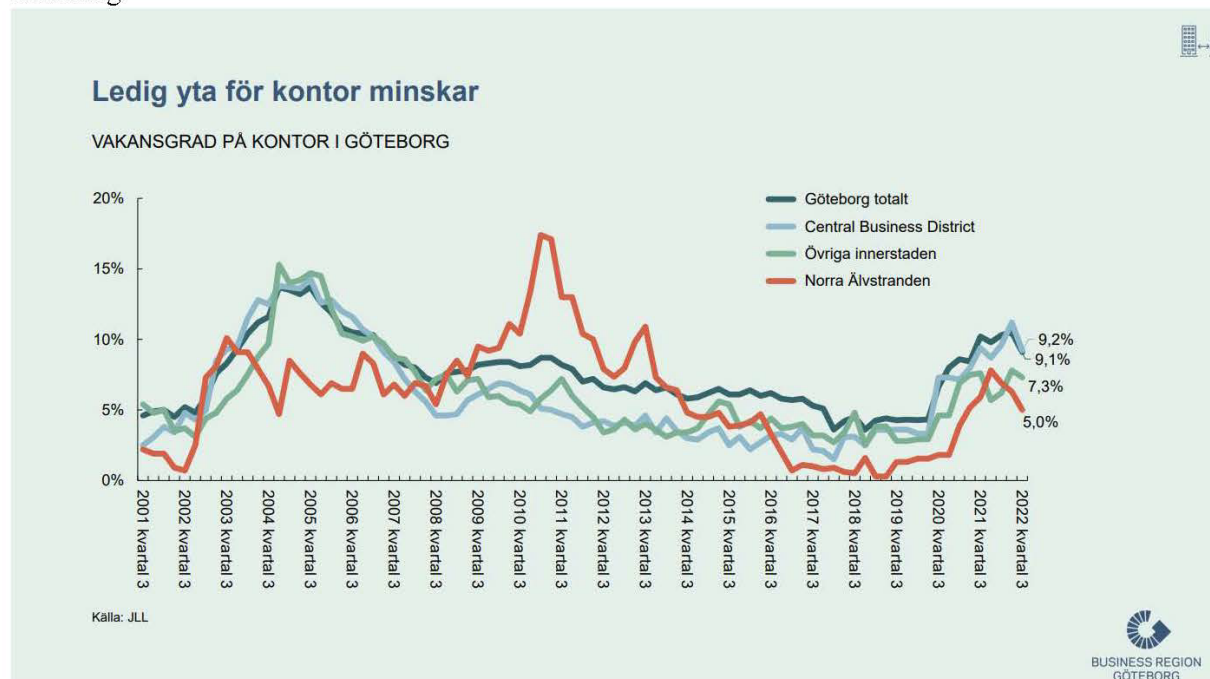
Vid tidigare genomförd benchmarking mot Sankt Kors Fastighets AB och MölnDala Fastigheter AB framkom att inget av dessa bolag har kortsiktiga ekonomiska mål i sitt ägardirektiv. Det blir inte rättvisande att jämföra med dessa bolag eftersom det finns väsentliga avvikelser mellan uppdragen. Det finns inga jämförbara konkurrenter när det gäller markutvecklingen i Sverige. Det bolag som är närmast Älvstrandens uppsättning är By & Havn i Köpenhamn.

Hur ser lönsamheten ut på 5 – 10 års sikt?

Bolaget arbetar med ekonomiska scenarion som sträcker sig drygt tio år framåt i tiden. Scenariot är ett viktigt verktyg för den framtida ekonomiska planeringen av verksamheten eftersom det är väldigt långa ledtider från råmark till byggrättsförsäljning. Vid scenarioarbetet lägger vi in de tilltänkta mark- och fastighetsutvecklingsprojekten i tiden för att se en helhet och få tidiga indikationer på om vissa projekt behöver flyttas framåt eller tidigareläggas för att bolaget ska ha kapital och upprätthålla en soliditet som håller sig inom ägardirektivets ramar.

Lönsamheten på 5-10 års sikt är i dagsläget väldigt svårt att sätta om vad gäller framtida priser på byggrätter med hänsyn till den stora osäkerheten avseende inflation, ränteläge och produktionskostnader. Mark och byggrätter är i praktiken fastighetsmarknadens optioner eftersom markvärdet i princip utgörs av ett restvärde mellan den färdigställda byggnadens värde och produktionskostnaden för byggnaden. Lönsamheten inom fastighetsförvaltningen är betydligt stabilare än markutvecklingen men osäkerheten är hur fastighetsbeståndet hos Älvstranden kommer att se ut om 5-10 år eftersom fastighetsbeståndet inte är ett långsiktigt innehav. Det största innehavet av förvaltningsbyggnader är som tidigare nämnts på Lindholmen (Norra Älvstranden) och det är ett

expansivt område med historiskt lägre vakans för kontorsfastigheter vid en jämförelse med övriga Göteborg.



Lönsamhetsmått/ekonomiska nyckeltal som återfinns i ägardirektivet

Älvstranden har inga lönsamhetsmått i ägardirektivet såsom avkastningskrav. Det finansiella mått som anges är nedanstående:

- 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 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.

Soliditet enligt ägardirektivet

Älvstranden Utveckling mäter den genomsnittliga soliditeten i de ekonomiska framtida scenariona (drygt 10 års sikt) för att kontrollera att vi håller oss inom ramen för gällande ägardirektiv. Scenariona görs ur koncernperspektivet eftersom Älvstrandenkoncernen består av 22 bolag och flertalet av dessa äger fastigheter och bedriver projektverksamhet. Ägardirektivet stipulerar att under varje given femårsperiod ska bolaget ha en genomsnittlig soliditet mellan 10 - 20 procent. För år 2022 uppgick genomsnittet till 20,5%, se grafen nedan för utfallen de senaste åren.

Genomsnittlig Soliditet- 5 år 2017-2022

