



**Beslutsunderlag**  
Styrelsen 2023-12-12  
Beslutspunkt (8)

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

## Budget 2024 inkl. Rapport Verksamhet och ekonomi

### Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

1. att godkänna förslaget till budget 2024 för Higab AB.

### Sammanfattning

Budget 2024 för Higab AB

### Bedömning ur ekonomisk dimension

-

### Bedömning ur ekologisk dimension

-

### Bedömning ur social dimension

-

### Samverkan

-

### Bilagor

1. Budget 2024 för Higab AB

### Expediering

-

## Budget 2024

## Innehåll

<b>Bolagets styrande handlingar</b> .....	<b>3</b>
<b>Budget 2024</b> .....	<b>4</b>
<i>Resultaträkning</i> .....	4
<i>Kommentarer till budget i förhållande till senaste prognos</i> .....	4
<i>Balansräkning och nyckeltal</i> .....	6
<i>Kommentar till balans och nyckeltal</i> .....	7
<i>Omsättnings- och resultatutveckling</i> .....	7
<i>Soliditet och lånevolym</i> .....	7
<i>Marknadsvärdering</i> .....	7
<i>Medarbetare</i> .....	7
<i>Direktavkastning på kommersiella fastigheter</i> .....	7
<i>Investeringsplan 2024-2034</i> .....	8
<i>Kommentarer till investeringsplan</i> .....	8
<i>Nyinvesteringar</i> .....	8
<i>Reinvesteringsplan</i> .....	9
<b>Risker förknippade med måluppfyllelse</b> .....	<b>10</b>
<b>Bilaga "Utkast Verksamhet och Ekonomi"</b> .....	<b>11</b>
<i>Beskrivning av ärendet</i> .....	11
<i>Jämförbara verksamheter i bolagets bransch</i> .....	12
<i>Jämförelse av lönsamheten, avkastning på fastigheter, med jämförbara aktörer</i> .....	13
<i>Bolagets finansiella utveckling på 5-10 års sikt</i> .....	15
<i>Sammanfattande bedömning</i> .....	19

## 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, 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.

# Budget 2024

## Resultaträkning

Higabs budget för 2024 visar på ett resultat om +109,8 mnkr, vilket är -53,8 mnkr lägre än Prognos oktober 2023. Större förändringar av intäkter och kostnader förklaras nedan.

Budget 2024

Resultatrapport (belopp i tkr)	Budget	Prognos okt	Avvik	Utfall
	2024	2023		2022
Intäkter	900 632	858 552	42 080	792 804
Driftskostnader	-473 534	-501 306	27 772	-407 581
<b>Driftsnetto</b>	<b>427 098</b>	<b>357 246</b>	<b>69 852</b>	<b>385 223</b>
Av- och nedskrivningar	-197 438	-189 747	-7 691	-180 975
<b>Bruttoresultat</b>	<b>229 660</b>	<b>167 499</b>	<b>62 161</b>	<b>204 248</b>
Realisationsresultat sålda fastigheter	0	30 548	-30 548	-4 624
Centraladministration	-28 627	-28 825	198	-31 485
Övriga rörelseintäkter	699	3 687	-2 988	2 595
Övriga rörelsekostnader	-500	-500	0	-664
<b>Rörelseresultat</b>	<b>201 232</b>	<b>172 409</b>	<b>28 823</b>	<b>170 070</b>
Finansnetto	-91 376	-8 664	-82 712	-50 423
<b>RESULTAT</b>	<b>109 856</b>	<b>163 745</b>	<b>-53 889</b>	<b>119 647</b>

Kommentarer till budget i förhållande till senaste prognos

### Fördjupad analys av budgeten

- **Intäkter** ökar med 42,0 mnkr jämfört med oktober 2023.
  - Intäktsökningen beror till störst del på indexreglering av lokalyrorna vilket ger en ökad intäkt med +28 mnkr.

- Under 2024 tillkommer nya intäkter, Nya Slottskogsrinken färdigställs (+7,3 mnkr), inflyttning vid halvårsskiftet på Dicksonska palatset (+2,2 mnkr) samt återinflyttning efter evakuering på Kronans Bryggeri (+7,2 mnkr) vilket ger en intäkt totalt på +16,7 mnkr.
  - De produktionsbaserade avtalen påverkas av de högre räntenivåerna och kommer ge en ökad intäkt på +8,9 mnkr.
  - Ökade hyresbortfall på -10,7 mnkr jämfört med oktober 2023 med exempelvis hyresbortfall på Gårdavägen 2 (-8,5 mnkr) under tiden Higab nyttjar lokalerna för evakuering under ombyggnation av kontoret på Ävägen 17.
- **Driftskostnader** minskar med +27,8 mnkr jämfört med 2023. Större skillnader avser:
    - Planerat underhåll minskar med +35,5 mnkr i budget 2024. I budgeten inkluderas mindre PLU med 15 mnkr, TST-åtgärder 5 mnkr och fortsatt energioptimering med 4 mnkr. 31 mnkr finns budgeterat för fortsatt hussvampsanering i Kviberg. (Totalt finns i budget 2024 340 mnkr reinvesteringar/underhåll den större delen av årets kostnad är större reinvesteringar som inte kostnadsförs i resultaträkningen utan istället kommer läggas in i balansräkningen.)
    - Reparationer minskar med +8,9 mnkr vilket beror på ett antal större reparationer som skedde under 2023 belastade resultatet.
    - Personalkostnader (lön inkl arbetsgivaravgifter) ökar med -11,7 mnkr. Detta avser helårseffekter av de nytilkomna tjänsterna och anställda som anställdes under 2023.
    - Mediekostnader såsom vatten, avfallshantering och fjärrvärme beräknas öka med -5,3 mnkr pga ökade priser.
  - **Avskrivningar** ökar med -7,6 mnkr i budgeten 2024. Nya slottskogsrinken tillkommer och påverkar avskrivningarna med -4,2 mnkr. Även avskrivningarna för investeringarna i Feskekôrka (-2,6 mnkr) och Dicksonska Palatset (-1,4 mnkr) påbörjas.
  - **Realisationsresultat sålda fastigheter** ger en avvikelse om +30,5 mnkr då ingen post är budgeterad för nästkommande år, i jämförelse med 2023.
  - **Övriga rörelseintäkter** minskar med -3,0 mnkr jämfört med senaste Prognos, minskningen beror på en stor andel oinlösta presentkort från Stora saluhallen som återbetalats under 2023 samt att intäkterna från Bagih endast är budgeterade för under 4 månader.
  - **Finansnetto** ökar med -82,7 mnkr jämfört med Prognos oktober. Under 2023 erhöles en utdelning på 55 mnkr.

Räntekostnaden beräknas öka med -33,6 mnkr, vilket beror på höjda räntor. Helårseffekten för nyupplåningen för utdelningen 2023 beräknas till -9,8 mnkr, kontolösningen ökade räntekostnad med -12,4 mnkr och resterande avser nyupplåning projekt samt fasta lån som löper ut men där intäkten motsvarar kostnadsökningen. Samtidigt beräknas bolaget aktivera mer ränteutgifter +2,6 mnkr jämfört med föregående år.

## Balansräkning och nyckeltal

(belopp i tkr)					Budget 2024
BR	2024	2023	2022	2021	2020
	(BL)	(P10)			
Anläggningstillgångar	8 147 677	7 725 115	7 524 348	7 364 882	6 999 825
Omsättningstillgångar	74 300	71 303	453 767	52 749	87 972
<b>Tillgångar</b>	<b>8 221 977</b>	<b>7 796 418</b>	<b>7 978 115</b>	<b>7 417 631</b>	<b>7 087 797</b>
Eget Kapital	3 484 936	3 429 436	3 854 028	2 248 109	2 282 085
Obeskattade reserver	0	0	0	0	0
Avsättningar	146 500	147 641	152 186	117 338	127 134
Långfristiga skulder räntebärande	4 115 405	3 825 405	2 317 176	3 967 076	3 986 064
Kortfristiga skulder räntebärande	420 136	313 528	868 137	920 674	364 553
Kortfristiga skulder	55 000	80 408	786 588	164 434	327 961
<b>Skulder och EK</b>	<b>8 221 977</b>	<b>7 796 418</b>	<b>7 978 115</b>	<b>7 417 631</b>	<b>7 087 797</b>
Nyckeltal*	2024	2023	2022	2021	2020
	(BL)	(P10)			
Rörelsemarginal, %	22%	20%	21%	14%	30%
Nettomarginal, %	12%	19%	15%	187%	40%
Kassalikviditet, tkr	16%	18%	27%	5%	13%
Soliditet (synlig), %	42%	44%	48%	30%	32%
Soliditet (justerad), %	59%	60%	63%	54%	51%
Direktavkastning på kommersiella fastigheter*	3,5%	3,1%	3,3%	3,7%	3,7%
Bokfört värde fastigheter, tkr	5 930 882	5 551 249	5 307 563	5 083 254	5 298 000
Marknadsvärde fastigheter, tkr	12 431 617	12 104 617	12 327 965	11 497 000	11 528 000
Intäkter från Göteborgs Stad	453 017	431 851	381 120	331 085	341 932
Intern nettoomsättning	50%	50%	48%	42%	44%
Kassaflöde från löpande verksamheten, tkr	308 882	353 492	281 447	1 657 376	479 101
Bruttoinvesteringar, tkr	620 000	386 408	471 000	250 000	119 085
Lån, tkr	4 090 196	3 800 196	3 185 313	3 067 474	4 353 533
Belåningsgrad, %	36%	34%	28%	43%	38%
Lönekostnader exkl arvoden	69 887	60 671	54 824	52 500	50 016
Anställda	110	108	100	96	90
Årsarbetare	105	107	99	95	91
Bolagsextern personalomsättning, %	10%	7%	11%	11%	12%
Hållbart Medarbetar Engagemang (HME)	83	83	81	80	82
Uthyrningsbar yta, kvm	606 417	602 977	613 314	630 756	660 097
Uthyrningsgrad lokalyta, %	94%	94%	93%	93%	93%
Förvaltade p-platser, antal	1 715	1 715	1 715	1 715	1 715
Nöjd Kund Index (NKI)	75	75	72	68	0

## Kommentar till balans och nyckeltal

### Omsättnings- och resultatutveckling

Bolagets budgeterade omsättning ligger på runt 900 mnkr och är baserad på hyresintäkter. Cirka 50 % avser kommun interna 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 42 %, vilket är i paritet för fastighetsbranschen. Den justerade soliditeten uppgår till 59 % 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 4,0 miljarder under 2024 vilket är ca 0,9 miljarder under bolagets maximala tillåtna lånevolym.

### Marknadsvärdering

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

### Medarbetare

Antal årsarbetare beräknas för 2024 uppgå till 105 medarbetare och har de senaste åren ökat som följd av omorganisation och utökade uppdrag såsom nya arenor. Under de kommande åren kommer antalet medarbetare öka beroende på beslut i uppförandet av ersättningsarena för Scandinavium.

### Direktavkastning på kommersiella fastigheter

Direktavkastningen på de kommersiella fastigheterna ligger på 3,5%. Ökningen beror primärt på indexreglering på våra hyresavtal. Enligt bolagets ägardirektiv ska den uppgå till minst 3,5% över tid. Motsvarande siffror i branschen ligger mellan 4–6%.



## Investeringsplan 2024-2034

NYINVESTERINGAR	KF X	Kategori 1-3	Grön X	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Totallt 2025-2029	Totallt 2030-2034	Totallt 2025-2034
				1 Nya magasin Kulturämnden	x	1		31	227	270	0	0	0	0	0	0	0
2 Masthugget Väst		1		120	124	29	0	0	0	0	0	0	0	0	153	0	153
3 Om-Tillbyggnad Konstmuseet	x	1		1	1	40	85	160	160	160	160	30	0	0	446	350	796
4 Nya Arenor	x			18	15	6	-8	0	0	0	0	0	0	0	13	0	13
5 Ny ishall Slottsskogsrinken	x			2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6 Feskekôrkan, upprustning		1		15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7 Sahlgrenska Huset, utveckling		1		38	100	45	0	0	0	0	0	0	0	0	145	0	145
9 Dicksonska Palatset val av verksamhet		1		24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10 Kretsloppspark Högbo				63	170	102	0	0	0	0	0	0	0	0	272	0	272
11 Hållbarhetsfond				10	10	10	10	10	0	0	0	0	0	0	40	0	40
Övrigt				5	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	2
<b>SUMMA NYINVESTERINGAR</b>				<b>327</b>	<b>649</b>	<b>502</b>	<b>87</b>	<b>170</b>	<b>160</b>	<b>160</b>	<b>160</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 568</b>	<b>350</b>	<b>1 918</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%			
<b>SUMMA NYINVESTERINGAR</b>				<b>327</b>	<b>649</b>	<b>502</b>	<b>87</b>	<b>170</b>	<b>160</b>	<b>160</b>	<b>160</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 568</b>	<b>350</b>	<b>1 918</b>
REINVESTERINGAR				2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Totallt 2025-2029	Totallt 2030-2034	Totallt 2025-2034
Område/Projekt				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2 Norra Hamngatan 8-10				20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3 Ullevi				31	32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32	0	32
4 Slakthuset				87	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0	4
5 Lärjeholms Gärd				21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt				134	257	215	137	132	80	130	106	100	77	50	821	463	1 284
<b>SUMMA REINVESTERINGAR</b>				<b>293</b>	<b>293</b>	<b>215</b>	<b>137</b>	<b>132</b>	<b>80</b>	<b>130</b>	<b>106</b>	<b>100</b>	<b>77</b>	<b>50</b>	<b>857</b>	<b>463</b>	<b>1 320</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%			
<b>SUMMA REINVESTERINGAR</b>				<b>293</b>	<b>293</b>	<b>215</b>	<b>137</b>	<b>132</b>	<b>80</b>	<b>130</b>	<b>106</b>	<b>100</b>	<b>77</b>	<b>50</b>	<b>857</b>	<b>463</b>	<b>1 320</b>
<b>TOTALT INVESTERINGAR</b>				<b>620</b>	<b>942</b>	<b>717</b>	<b>224</b>	<b>302</b>	<b>240</b>	<b>290</b>	<b>266</b>	<b>130</b>	<b>77</b>	<b>50</b>	<b>2 425</b>	<b>813</b>	<b>3 238</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 affärsmissig 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 konstanter och nya personalutrymmen, det beräknas vara klart 2030.

#### Feskekôrka utveckling, total projektbudget 87 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 Q1 2024.

## **Dicksonska Palatset utveckling, total projektbudget 65 mnkr**

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

Hysesavtal har skrivits med en hyresgäst som kommer att bedriva restaurang-, fest- och eventverksamhet.

Det beräknas vara klart till Q2 2024.

## **Sahlgrenska Huset, projektbudget 212 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 Q2 2026.

## **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 Q2 2026.

## **Slottsskogsrinken, ny ishall, projektbudget 140 mnkr**

Efter förstudie beslutades att upprätta en ny ishall i området runt Frölundaborg.

Nya Slottsskogsrinken ska vara en mötesplats för föreningslivet och anpassat främst för konståkning, teamåkning och ishockey.

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

Projektet är slutfasen och 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 Q3 2026.

## **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 2024 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.

## 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 lokalknaden 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 8 december 2023  
Higab AB

Per-Henrik Hartmann  
Vd

## Bilaga ”Utkast Verksamhet och Ekonomi”

Nedan är utkast på den rapport som ska inlämnas till Stadshus i början av 2024. Denna rapport kan komma att ändras beroende på att vissa parametrar som idag inte är kända fullt ut ändras till rapporteringstillfället. Till styrelsemötet i februari kommer information upp om så gjorts innan slutlig rapportering sker.

### 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 samt för stadsledningskontorets leverans avseende ”Förutsättning för kommunfullmäktiges budget”.

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 (603) tusen kvm fördelat på drygt 160 fastigheter. De lokaler som finns i fastigheterna hyrs till ca 48% (48%) kommunen eller kommunala bolag, 14% (14%) av staten, 3% (3%) av regionen och 35% (35%) 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 kulturhuset Bergsjön eller Nya Slottskogsrinken. 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 (603) tusen kvm fördelat på drygt 160 fastigheter. Årliga intäkter uppgår till drygt 0,9 (0,8) miljarder SEK. Exkluderas fastigheter med självkostnads-/produktionsbaserad hyressättning är motsvarande siffror 462 (438) tusen kvm fördelat på 142 fastigheter med årliga hyresintäkter om drygt 0,64 (0,55) 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 2022 då siffror för 2023 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.

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

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

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

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

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

	Antal fastigheter	Förvaltad yta (tusen kvm)	Hyresinäkter (mdkr)	Hyresintäkter kr/kvm
	<u>2022</u>	<u>2022</u>	<u>2022</u>	<u>2022</u>
Platzer	72	845	1,23	1 454
Fabege	102	1 290	3,03	2 350
Catena	125	2 185	1,54	707
SBB	2 050	4 627	7,45	1 609
FastPartner	208	1 566	2,00	1 275
Higab AB *	142	462	0,64	1 377

\*) Higabs siffror prognos okt 2023 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 707 (652) 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 2 350 (2 318) 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 som uppgår till 1 446 kr/kvm av övriga där Higabs hyresnivå uppgår till 1 377 (1 244) 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 20% (21%). För detta nyckeltal finns inga bra jämförbara nyckeltal för motsvarande aktörer. Orsaken till detta hänförs 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:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Platzer	3,50%	3,80%
Fabege	3,99%	3,73%
Catena	4,80%	4,90%
SBB	4,10%	3,80%
FastPartner	4,00%	4,00%
<b>Higab AB †</b>	<b>3,20%</b>	<b>3,10%</b>

\*) Higabs siffror prognos okt 2023 exkl fastigheter med produktion och självkostnadsavtal

Generellt noteras både upp och nedgångar för jämförande bolag. Under 2022 och 2023 har Riksbanken gjort flera räntehöjningar vilket indirekt kommer påverka fastighetsvärden negativt 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. Orsaken till detta beror framförallt på bolaget sett någon markant nedgång av sina fastighetsvärden samt ökade kostnader som ännu inte kunnat kompenseras med höjda hyror. I förhållande till jämförbara aktörer ligger Higab ca 0,9 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 cirka 0,5 procentenheter givet samma fastighetsvärden.
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 är 120 st (75%) av fastigheter 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

2023 har precis som 2022 varit ett väldigt speciellt år. Den ekonomiska utvecklingen i Kina har skrivits ned för både 2023 och 2024. Kinas största utmaningar för tillfället är försvagad inhemsk marknad och hög ungdomsarbetslöshet. Lägg till det där Kinas fastighetsjättar såsom exempelvis Evergrande har svårt att klara sina stora skuldsättningar.

Rysslands anfallskrig mot Ukraina påverkar även ekonomin stort. Västvärlden sanktionspaket mot Ryssland har drivit på inflationen 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 inflationstakten dämpats fullt ut och därför kommer säkerligen Riksbanken med ytterligare höjningar i början av 2024 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. Lägg därtill en försvagad krona som driver på inflationen ytterligare genom ökade importkostnader.

De ekonomiska effekterna från kriget i Ukraina och framförallt en svagare tillväxt i Kina gör att ekonomin går in och befinner sig i början av en konjunkturnedgång. Stopp i globala värdekedjor och brist på arbetskraftskompetens världen över har renderat i ökad inflation och till följd också högre räntor. Detta leder till minskade köpkraft och spär på försvagningen av tillväxten och därmed konjunkturen.

I föregående rapport som redovisats visade på några trender som kommer få påverkan på fastighetsbranschen.

Inom fastighetsbranschen står fortfarande 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 tillhanda hålla byggnader som är miljöcertifierad kommer framgent vara en stor framgångsfaktor och sett till antalet byggnader som är certifierade så uppgår de till mindre än 1% av den totala volymen. För de kommersiella byggnaderna (hotell, restaurang, kontor och handel) är drygt 2% certifierad inte mycket men beror med stor sannolikhet på tryck och förfrågningar i hela värdekedjan från byggbolag till hyresgäst. En viktig del i att nå än större framgång inom ESG är digitaliserings utveckling som kommer accelerera och möjliggöra för bolagen att nå sina mål inom ESG.

Trender inom kontorsmarknaden står inför ett skifte mot kortare kontrakt och mer flexibla ytor och högre efterfrågan på Coworking ytor. Vidare visar det sig att arbetsgivare önskar en större närvaro vilket gör att fler återgår till att arbeta på kontor. Det är dock fortfarande inte lika nödvändigt att vara på ett kontor alla dagar under arbetsveckan. Behovet av centrala kontorsytor kommer därmed antagligen minska vilket även ses i rapporter från marknaden om stigande vakanser i centrala delar. Vidare driver även nu färdigställda kontorsprojekt på lokalytan och då efterfrågan minskat påverkar detta även vakansgraden negativt. Sett till Göteborg enbart så tillskapas det många nya kontorsytor under de närmsta åren såsom Park Central och Stationshuset (40 000 kvm för båda) Kaj 16 vid Göta Älvbron (30 000 kvm) och Kvarteret Johanna (22 000 kvm).



Som nämnts ovan framkommer i olika trendspaningar att de lokaler idag som är flexibla och kan tillåta co-working bedöms ha en ökad efterfrågan. Generellt kan sägas att såsom Göteborg växer behöver drygt 40 000 kvm kontorslokaler tillskapas per år. Tillskapande ytor utöver detta kommer spåda på vakansgraden och 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% (48%) kommunen eller kommunala bolag, 14% (14%) av staten, 3% (3%) av regionen och 35% (35%) av övriga kunder. Lokalytorna fördelas enligt tabellen nedan.

#### **Total uthyrd lokalarea (%)**

	<b>2023</b>	2022	Förändring sedan frg år
Kultur	<b>20</b>	20	→
Kontor	<b>19</b>	18	↑
Idrott	<b>17</b>	18	↓
Utbildning	<b>17</b>	17	→
Hantverk och industri	<b>10</b>	10	→
Hotell och restaurang	<b>6</b>	6	→
Livsmedel	<b>3</b>	3	→
Omsorg	<b>3</b>	3	→
Lager	<b>2</b>	2	→
Detaljhandel	<b>2</b>	2	→
Bostad	<b>1</b>	1	→
<b>S:a</b>	<b>100</b>	100	

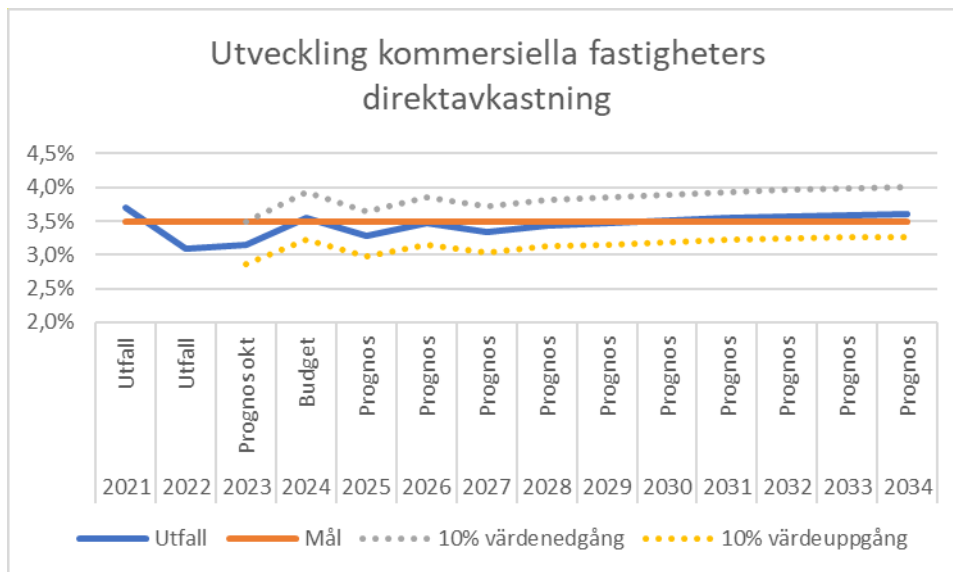
Givet att de tidigare beskrivna trenderna slår in, kommer Higab få en påverkan på sitt resultat och därmed avkastning. Påverkan bedöms vara störst inom kontorssegmentet då bolagets lokaler idag inte är lika moderna och flexibla som hyresgäster bedöms efterfråga. Positiva faktorer som gör att efterfrågan 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 oavsett kund eller bransch.

En stor påverkansfaktor för bolagets avkastning är uthyrningsgraden.

Bolagets uthyrningsgrad uppgår till knappt 92% (94%) och har således vakanta ytor om 6% (7%). Higabs största vakanser finns framförallt på Slakthusområdet och Grimmereds Industriby. Slakthusområdet är under omdaning från sina tidigare användningsområden och kommer att gå allt mer mot hantverk, industri och 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. Av Higabs totala yta utgår cirka 20% kontorsytor och står för cirka 27% av omsättningen. Skulle vakansgraden förändras med +5% påverkar det bolagets årliga intäkter med cirka 10 mnkr.

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 direktavkastning kommer att ligga i paritet med mål kommande åren. Detta under förutsättning att bolaget jobbar aktivt med att bevaka trenderna kring kundernas efterfråga och i tidiga skeden bygger om lokaler för att möta dessa. 2023 och 2024 har inneburit relativt stora ökningar av hyror för kunder på grund av inflationsökningen. Omförhandlingar under 2024 bedöms inte vara möjlig i någon större utsträckning för att öka hyror det är därför av vikt att bolaget jobbar aktivt med sina omförhandlingar där så är möjligt. 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 utfallet kommer ligga i paritet med målet runt 3,5% fram till 2034. Beaktas en 10%-ig bestående värdenedgång på fastighetsbeståndet kommer direktavkastningen redan under 2024 att nå om 3,5% och sedan i slutet av prognosperioden landa på 4,0%. Motsvarande värdeuppgång om 10% kommer innebära att avkastningen kommer pendla mellan 3-3,3% och inte nå mål om 3,5%.

### 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 6,6 (7,0) miljarder per årsskiftet 2023/2024.

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Platzer	48%	41%
Fabege	49%	51%
Catena	54%	44%
SBB	42%	47%
FastPartner	51%	55%
<b>Higab AB *</b>	<b>61%</b>	<b>63%</b>

\*) Higabs siffror prognos okt 2023 exkl fastigheter med produktion och självkostnadsavtal

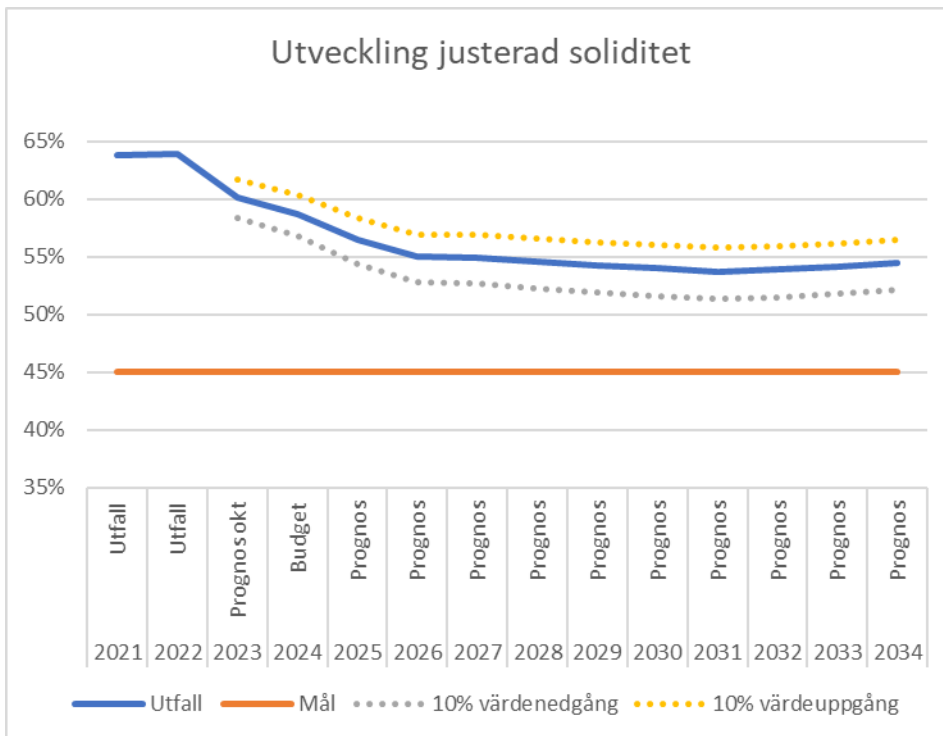
Först ska konstateras att målet i ägardirektivet för nyckeltalet säger att det minst ska uppgå till 45%. Som framgår av tabellen är Higabs justerade soliditet de högsta i förhållande till andra aktörer. Orsaker till detta kan förklaras genom följande:

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 300-350 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 300-350 mnkr och om investeringsvolymen överstiger detta behöver Higab lånefinansiera mellanskillnaden. I dagsläget uppgår Higabs lån till 3,7 (3,2) miljarder.

I investeringsplan fram till 2034 ligger ca 1,9 miljarder där majoriteten avser ny magasinslösning för kulturförvaltningen, investering i fastigheten Masthugget Väst samt del av om- och tillbyggnaden av Konstmuseet. Under perioden räknar bolaget med 1,3 miljarder i reinvesteringar. För 2027 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 uthyrningsbara 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. Eventuella utökade uttag ur bolaget från sin ägare kommer att behöva lånefinansieras och har inte beaktats i analys eller siffror ovan.

## 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 i stort sett uppnå det mål om 3,5%  
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.