

**Beslutsunderlag**  
Styrelsen 2024-02-08  
Beslutspunkt (17)

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

## Remissvar ”Analys av kapitalstruktur för berörda bolag inom Stadshus-koncernen”

### Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

1. Att tillstyrka den av Göteborgs Stadshus AB's gjorda analys där bedömning av bolagets riskprofil med kompletterande kommentarer i detta ärende samt föreslaget soliditetsintervall om 20-40% godkänns.
2. Att punkten omedelbart justeras.

### Sammanfattning

Higab tillstyrker den genomförda analysen med tillhörande riskprofil och soliditetsintervall. Dock vill bolaget poängtera att även om 60% av bolagets kundstock är offentlig verksamhet så är det inte helt riskfritt. Sett till befintliga ingångna kontrakt är risken liten att dessa inte uppfylls däremot ser även offentliga verksamheter kontinuerligt över sin kostnadsmassa där hyra är en beståndsdel vilket kan komma påverka vakansgrad. Med de uttag som gjorts ur bolaget och som kommer göras under kommande år innebär en minskning av bolagets löpande resultat och kassaflöde vilket kan komma få påverkan på beslutade investeringar och framtida uttag ur bolaget.

### Bedömning ur ekonomisk dimension

Bolaget gör ingen annan bedömning än den som framgår i beslutsunderlaget utifrån denna dimension

### Bedömning ur ekologisk och social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån dessa dimensioner.

### Samverkan

-

### Bilagor

1. Remissutskick GSHAB-2021-00069 med tillhörande material
  - PU 231120 §126 Delredovisning kapitalstruktur med remiss
  - 9 Delredovisning av uppdrag att genomföra genomlysning av Göteborgs Stads bolags kapitalstruktur
  - Bilaga 1 Riskprofil och bedömning av soliditetsintervall Higab AB

## Expediering

Göteborgs Stadshus AB

### Ärendet

Göteborgs Stadshus AB fick i budgeten för 2022 i uppdrag att genomföra en genomlysning och föreslå förändringar av bolagens kapitalstruktur. Inom ramen för detta uppdrag har även Stadshus utifrån en genomförd riskanalys även identifierat och bedömt olika acceptabla soliditetsintervall för de affärsdrivande bolagen inom Stadshuskoncernen. Stadshus vill nu inhämta bolagets synpunkter på bedömd riskprofil, föreslaget soliditetsintervall samt om faktorer inträffat eller blivit kända under 2023 som kan komma påverka bedömningar av riskprofil och kapitalbehov.

Svaret ska vara styrelsebehandlat och översänt till Göteborgs Stadshus AB senast 2024-02-15

### Beskrivning av ärendet

Under våren 2023 skickades en frågeenkät ut till bolagen inom Stadshuskoncernen med ett 40-tal frågor som besvarats på tjänstenivå. Utifrån inlämnade svar har sedan Stadshus gjort en samlad bedömning för respektive bolag och under arbetets gång har även dialog förts med bolagen. Till detta har även bolagets inrapporterade 10-åriga investeringsplan legat till grund. Det ska även nämnas att analysen bygger på de kända och beslutade förutsättningarna som fanns under sensommar 2023 för bolaget. Riskanalysen och arbete med denna framgår mer i detalj i bilagda remissutskick.

Bolaget tillstyrker den genomförda analysen, med tillhörande bedömning av riskprofil och bedömd soliditetsintervall, men vill dock poängtera följande.

Som framgår av analysen bedöms Higab ha låg affärsrisk. Orsaken till att den bedömda affärsrisken är låg bygger mycket på att av bolagets kundmix utgörs ca 60% av bolagets av kunder offentliga verksamheter. Bolaget vill poängtera att även om 60% av bolagets är offentliga kunder så är det inte helt riskfritt. Sett till befintliga ingångna kontrakt är risken liten att dessa inte uppfylls däremot ser även dessa kunder kontinuerligt över sin kostnads massa där hyra är en beståndsdel. Inom segmentet offentliga verksamheter finns även regionala och statliga inhyrningar som har annan huvudman. Det får därmed inte tas för givet att de offentliga kunder som i dag har sina inhyrningar alltid kommer att göra det via Higab som bolag.

Att bolaget har ett varierat bestånd vilket gör att risken bedöms som lägre då det inte finns något dominerande segment där en eventuell nedgång skulle få en stor påverkan på bolaget instämmer bolaget i men vill i detta avseende poängtera att då bolaget innehar många äldre byggnader och fastigheter som har krav på sig utifrån bevarande etc gör att risken ökar. 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 trendsplaningar 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 äldre och mindre flexibla jämfört med nyproducerade. Därmed finns risk att efterfrågan därmed minskar på bolagets kontorslokaler. För att minska denna risk och möta förändrad efterfrågan kommer Higabs äldre bestånd behövas att byggas om och då till högre en högre investeringskostnad då fastigheter/byggnader och lokaler till viss del är behäftade med bevarande krav jämfört med nyproduktion.

Analysen bedömer Higabs finansiella risk som medelhög vilket härrör sig till att fastighetsbranschen är kapitalintensiv och att nyinvesteringar oftast kräver någon form av externfinansiering såsom upplåning varpå bolaget blir mer räntekänsligt. I Higabs fall sker upplåning när investerings- och reinvesteringar överstiger drygt 300 mnkr årligen vilket motsvarar ett uppskattat löpande kassaflöde från Higabs verksamhet. De investeringar som i dag är beslutade är många och mycket kopplade till kommunala verksamheter såsom ny Slottskogsrink, ny Magasinslöning för Kulturnämnden eller om- och tillbyggnad av Konstmuseet. Med hänsyn till projektvolymen kommer bolaget behöva finansiera detta via upplåning. Ränterisken som är förknippade med nyinvesteringar kopplade till kommunala verksamheter överförs i sin helhet på kund i slutändan varpå Higabs risk är liten. Bolaget vill dock belysa att staden som helhet sitter på den finansiella risk som uppstår. Utöver ränterisken kopplat till investeringar ser bolaget även att inflationen påverkar projekten, vilket framförallt kopplas till ökade materialpriser.

Utöver finansieringsbehov kopplat till investeringar och reinvesteringar tillkommer krav på utdelningar mm från ägaren vilket inte ryms inom bolagets löpande kassaflöde vilket då behöver lånefinansieras med beaktande av beslutade investeringsvolymen. Detta påverkar bolagets löpande kassaflöde över tid på grund av ökade räntekostnader vilket då sin tur minskar utrymme för investeringar och reinvesteringar. Ökade uttag ur bolaget som lånefinansieras såsom nu föreslås på drygt 500 mnkr utöver de 500 mnkr som delades ut under 2023 får en påverkan på bolagets löpande resultat och kassaflöde med drygt 30 mnkr årligen givet nuvarande räntenivå. Även om ränteökningar nu verkat avstanna kommer bolaget få påverkan framgent vilket kan leda till att bolagets finansiella ställning försämras där beslutade investeringar kan komma att påverkas och utrymme för framtida utdelningar från Higab minskar.

Förutom förändrade trender på lokalmarknaden, nuvarande konjunkturläge samt ränteläge ser bolaget inga andra faktorer som kan påverka analysen

## **Sammanfattande bedömning av ärendet**

Higab tillstyrker den genomförda analysen med tillhörande riskprofil och soliditetsintervall. Dock vill bolaget poängtera att även om 60% av bolagets kundstock är offentlig verksamhet så är det inte helt riskfritt. Sett till befintliga ingångna kontrakt är risken liten att dessa inte uppfylls däremot ser även offentliga verksamheter kontinuerligt över sin kostnads massa där hyra är en beståndsdel vilket kan komma påverka vakansgrad. Med de uttag som gjorts ur bolaget och som kommer göras under kommande år innebär en minskning av bolagets löpande resultat och kassaflöde vilket kan komma få påverkan på beslutade investeringar och framtida uttag ur bolaget.