



Beslutsunderlag
Styrelsen 2024-12-12
Beslutspunkt (8)

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

Ekonomirapport Higab AB – Budget 2025

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

1. att godkänna förslaget till budget 2025 för Higab AB.

Sammanfattning

Budget 2025 för Higab AB

Bedömning ur ekonomisk dimension

-

Bedömning ur ekologisk dimension

-

Bedömning ur social dimension

-

Samverkan

-

Bilagor

1. Budget 2025 för Higab AB

Expediering

-

Budget 2025

Innehåll

Bolagets styrande handlingar	3
Budget 2025	4
<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 2025–2035</i>	8
<i>Kommentarer till investeringsplan</i>	8
<i>Nyinvesteringar</i>	8
<i>Reinvesteringsplan</i>	9
Risker förknippade med måluppfyllelse	9

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 m² och 31 av byggnaderna är byggnadsminnen. Bolaget ska vara ett strategiskt verktyg för Göteborgs Stad inom fastighetsområdet och genom detta medverka till stadens utveckling samt vårda och utveckla kulturfastigheter i Göteborg.

Som fastighetsägare ska Higab erbjuda ändamålsenliga lokaler till verksamheter inom Göteborgs Stad, andra offentliga aktörer, föreningar, kulturverksamheter och mindre företag. I verksamheten ingår också fastighetsutveckling i form av nybyggnation, ombyggnation och lokalanpassning.

Förutom Göteborgs Stads övergripande policyer och riktlinjer styrs verksamheten av kommunfullmäktiges ägardirektiv samt stadens respektive bolagets budget och mål. Higabs styrelse fastställer årligen ett mål- och inriktningsdokument som ligger till grund för verksamhetsplanen och därmed budgeten.

Av ägardirektivet framgår att Higab har två huvuduppdrag, dels som fastighetsförvaltande bolag och dels som moderbolag. Det fastighetsförvaltande uppdraget innebär att Higab ska:

- vara ett strategiskt verktyg för Göteborgs Stad inom fastighetsområdet.
- aktivt medverka i stadens utveckling och agera proaktivt genom förvärv, nyproduktion, utveckling, förvaltning eller avyttring av fastigheter.
- vara lyhörda för stadens behov.
- vårda kulturhistoriskt värdefulla byggnader.
- säkerställa fastigheternas långsiktiga värde och brukbarhet och att hyressättningen överensstämmer med denna målsättning.
- ha tydliga och transparenta principer för hyressättning.
- ligga i framkant avseende fastighetsutveckling inom såväl nyproduktion som ombyggnation och underhåll.
- ha en verksamhet präglad av miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.
- över tid ha en justerad soliditet om minst 45% och en direktavkastning på kommersiella fastigheter om minst 3,5%.

I uppdraget som moderbolag ska Higab:

- årligen genomföra ägardialog med dotterbolagen.
- identifiera möjligheter till samordning och effektivisering av olika slag inom koncernen.
- vid behov ta initiativ till förändringar av dotterbolagens uppdrag och organisation.
- fastställa finansiella nyckeltal för att kunna bedöma bolagens finansiella situation samt lämna förslag om bokslutsdispositioner inom koncernen.

För Higabs operativa verksamhet finns en vision där vi tillsammans vårdar och utvecklar byggnader för ett levande Göteborg. Affärsidén är att långsiktigt äga, vårda och utveckla unika fastigheter för offentliga verksamheter och mindre företag i Göteborg.

Budget 2025

Resultaträkning

Higabs budget för 2025 visar på ett resultat om +109,5 mnkr, vilket är -47,4 mnkr lägre än prognos oktober 2024. Under 2024 redovisas ett realisationsresultat på försäljningen av Fiskhamnen på +42,6 mnkr, rensat för den intäkten är resultatet i linje med oktoberprognosen. Större förändringar av intäkter och kostnader förklaras nedan.

Budget 2025

Resultatrapport	Budget	Prognos okt	Avvik	Utfall
	2025	2024		2023
(belopp i tkr)				
Intäkter	907 939	900 240	7 699	867 279
Driftskostnader	-454 058	-474 597	20 539	-464 340
Driftsnetto	453 881	425 643	28 238	402 939
Av- och nedskrivningar	-191 084	-186 748	-4 336	-406 124
Bruttoresultat	262 797	238 895	23 902	-3 185
Realisationsresultat sålda fastigheter	0	42 689	-42 689	30 548
Centraladministration	-30 821	-26 907	-3 914	-29 502
Övriga rörelseintäkter	2 006	3 259	-1 253	4 760
Övriga rörelsekostnader	-200	-135	-65	-273
Rörelseresultat	233 782	257 801	-24 019	2 348
Finansnetto	-124 256	-100 885	-23 371	297 986
RESULTAT	109 526	156 916	-47 390	300 334

Kommentarer till budget i förhållande till senaste prognos

Fördjupad analys av budgeten

Intäkter ökar med 7,7 mnkr jämfört med oktober 2024.

- Lokalhyresintäkterna ökar med 14,3 mnkr där ingår den indexreglering som skett med 1,5% samt intäkt på helår för Dicksonska Palatset (+3,7 mnkr).

- Ökade hyresbortfall på -18,2 mnkr jämfört med oktober 2024 där den största påverkan kommer från minskade intäkter på Tullhuset efter överenskommelsen med Casinot om avflyttning (-13,5 mnkr).
- Lämnade hyresreduktioner/rabatter har minskat med +11,1 mnkr jämfört mot oktober 2024.

Driftskostnader minskar med +20,5 mnkr jämfört med oktober 2024. Större skillnader avser:

- Planerat underhåll minskar med +18,7 mnkr i budget 2025. I budgeten inkluderas mindre PLU med 15 mnkr, TST-åtgärder 5 mnkr och fortsatt energioptimering med 4 mnkr. (Totalt finns i budget 2025 308 mnkr reinvesteringar/underhåll den större delen av årets kostnad är större reinvesteringar som inte kostnadsförs i resultaträkningen utan istället kommer läggas in i balansräkningen.)
- Budgeten för reparationer minskar med +9,9 mnkr. Mycket reparationer har genomförts och det finns ett ökat fokus på att rätt underhåll ska genomföras enligt plan vilket kan vara en bidragande orsak till minskningen.
- Kostnad för fastighetsskötsel minskar med +4,2 mnkr vilket beror på nyupphandlade skötselavtal.
- Personalkostnader (lön inkl arbetsgivaravgifter) samt inhyrd personal ökar med -9,4 mnkr. Detta avser helårseffekter av tillsatta tjänster under 2024 samt inhyrda resurser under 2025.
- Mediakostnader såsom vatten, avfallshantering och fjärrvärme beräknas öka med -5,6 mnkr pga ökade taxor.

Avskrivningar ökar med -4,3 mnkr i budgeten 2025. Ökningen avser reinvesteringar/komponentbyten som kommer att ske under 2025.

Realisationsresultat sålda fastigheter ger en avvikelse om +42,7 mnkr då ingen post är budgeterad för nästkommande år, i jämförelse med 2024.

Centraladministration ökar med -3,9 vilket avser ökade lönekostnader jämfört med 2024.

Övriga rörelseintäkter minskar med -1,2 mnkr jämfört med senaste prognos, minskningen beror på flyttat konto för intäkter från Bagih som fortsättningsvis ligger under hyresintäkter.

Finansnetto minskar med -23,4 mnkr jämfört med prognos oktober.

- Räntekostnaden beräknas öka med -23,9 mnkr. Helårseffekten för nyupplåningen för beslutad utdelningen 2023 beräknas till -11,0 mnkr och omläggning av lån till högre ränta samt nyupplåning -14,3.

Balansräkning och nyckeltal

(belopp i tkr)		Budget 2025				
BR	2025	2024	2023	2022	2021	
	(BU)	(P10)				
Anläggningstillgångar	8 300 151	7 717 235	7 596 501	7 524 348	7 364 882	
Omsättningstillgångar	10 000	10 000	593 116	453 767	52 749	
Tillgångar	8 310 151	7 727 235	8 189 617	7 978 115	7 417 631	
Eget Kapital	2 800 774	2 746 011	3 670 749	3 854 028	2 248 109	
Obeskattade reserver	0	0	0	0	0	
Avsättningar	145 357	145 357	132 459	152 186	117 338	
Långfristiga skulder räntebärande	5 147 184	4 381 184	3 548 923	2 317 176	3 967 076	
Kortfristiga skulder räntebärande	0	291 000	294 222	868 137	920 674	
Kortfristiga skulder	216 836	163 683	543 264	786 588	164 434	
Skulder och EK	8 310 151	7 727 235	8 189 617	7 978 115	7 417 631	
Nyckeltal*	2025	2024	2023	2022	2021	
	(BU)	(P10)				
Rörelsemarginal (EBIT-marginal), %	26%	27%	0%	21%	14%	
Nettomarginal, %	12%	16%	34%	15%	187%	
Kassalikviditet, tkr	5%	2%	71%	27%	5%	
Soliditet (synlig), %	34%	36%	45%	48%	30%	
Soliditet (justerad), %	54%	56%	58%	64%	64%	
Räntabilitet på totalt kapital (%)	3%	3%	1%	2%	21%	
EBITDA-marginal (%)	47%	48%	47%	44%	36%	
Bokfört värde fastigheter, tkr	6 081 481	5 498 566	5 377 841	5 307 563	5 083 254	
Marknadsvärde fastigheter, tkr	12 196 815	12 196 815	12 113 618	12 327 965	11 497 000	
Intäkter från Göteborgs Stad	472 128	469 520	467 107	381 120	331 085	
Intern nettoomsättning	52%	52%	54%	48%	42%	
Kassaflöde från löpande verksamheten, tkr	300 610	332 664	312 764	281 447	1 657 376	
Bruttoinvesteringar, tkr	774 000	433 000	510 867	403 269	250 000	
varav Nyinvesteringar, tkr	493 000	215 000	224 975	184 159	0	
varav Reinvesteringar, tkr	281 000	218 000	285 892	219 110	0	
Egenfinansieringsgrad investeringar, %	39%	77%	61%	70%	663%	
Lån, tkr	5 147 184	4 672 184	3 800 196	3 185 313	3 067 474	
Belåningsgrad, %	42%	38%	34%	28%	43%	
Lönekostnader exkl arvoden	70 714	62 706	61 319	54 824	52 500	
Anställda	110	110	108	100	96	
Årsarbetare	105,0	105,0	107,0	99,0	95,0	
Bolagsextern personalomsättning, %	10%	7%	11%	11%	11%	
Hållbart Medarbetar Engagemang (HME)	83	83	83	81	80	
Uthyrningsbar yta, kvm	599 285	606 417	602 977	613 314	630 756	
Uthyrningsgrad lokalyta, %	93%	94%	93%	93%	93%	
Förvaltade p-platser, antal	2 950	2 950	1 715	1 715	1 715	
Nöjd Kund Index (NKI)	64	59	75	72	68	

Kommentar till balans och nyckeltal

Omsättnings- och resultatutveckling

Bolagets budgeterade omsättning ligger på runt 900 mnkr och är baserad på hyresintäkter. Cirka 50 % avser kommuninterna hyresintäkter, vilket till viss del gör bolaget beroende av koncernens andra bolag och nämnder. Å andra sidan är fastigheterna centralt belägna och skulle kunna hyras ut till externa hyresgäster.

Soliditet och lånevolym

Soliditeten ligger på 34 %, vilket är i paritet för fastighetsbranschen. Den justerade soliditeten uppgår till 54 % 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 ca 5,1 miljarder under 2025 vilket är ca 1,2 miljarder under bolagets maximala tillåtna lånevolym.

Marknadsvärdering

Marknadsvärdet på fastigheterna överstiger det bokförda värdet med 6,1 mdkr vilket utgör ett dolt värde i bolaget.

Medarbetare

Antal årsarbetare beräknas för 2025 uppgå till 110 medarbetare och har de senaste åren ökat som följd av omorganisation och utökade uppdrag såsom nya arenor. Under de kommande åren kan antalet medarbetare komma att öka beroende på beslut i uppförandet av ersättningsarena för Scandinavium.

Direktavkastning på kommersiella fastigheter

Direktavkastningen på de kommersiella fastigheterna ligger på 3,4%, vilket är precis under ägardirektivet. Fokus finns på att förbättra fastigheternas driftnetto. Enligt bolagets ägardirektiv ska direktavkastningen uppgå till minst 3,5% över tid. Motsvarande siffror i branschen ligger mellan 4–6%.

Investeringsplan 2025-2035

NYINVESTERINGAR	KF X	Kategori 1-3	Grön X	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Totalt 2030	Totalt 2035	Totalt 2026-2035
Område/Projekt				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2 Nya Arenor - övergripande				14	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	3
3 Nya magasin för Kulturmåndens samlingar				111	163	243	0	0	0	0	0	0	0	0	406	0	406
4 Masthugget väst 2020				181	85	0	0	0	0	0	0	0	0	0	85	0	85
5 Högsbo Kretsloppspark				168	176	0	0	0	0	0	0	0	0	0	176	0	176
6 Kulturhus Backaplan 2019				1	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	3
8 Om- och tillbyggnad av Göteborgs konstmuseum				5	16	60	200	230	230	50	0	0	0	0	736	50	786
9 Konsthallen, Hasselbladstiftelsen flytt				1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10 Konserthuset, fördjupad förstudie				1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11 Hållbarhetsfond				10	10	10									20	0	20
Övrigt				1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	2
SUMMA NYINVESTERINGAR				493	455	316	200	230	230	50	0	0	0	0	1 431	50	1 481
Rörliga priser (**)																	
Ev. påslag index (+%)					0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			
SUMMA NYINVESTERINGAR				493	455	316	200	230	230	50	0	0	0	0	1 431	50	1 481
EGENFINANSIERINGSGRAD NYINVESTERINGAR				4%	-35%	-45%	-71%	-41%	-63%	-218%	0%	0%	0%	0%	-51%	-44%	-47%
REINVESTERINGAR (ersättningsinv/komponentutbyte BR)				2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Totalt 2030	Totalt 2035	Totalt 2026-2035
Område/Projekt				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2 Lagerhuset				29	0	0	0	0	2	0	1	2	7	0	2	10	12
3 Gärdavägen				21	2	0	0	0	1	0	1	0	0	0	3	1	4
4 Ullevi				26	23	21	9	5	4	6	18	4	4	0	62	32	94
5				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6				0											0	0	0
7				0											0	0	0
Övrigt				205	132	122	132	89	138	103	67	93	122	50	613	435	1 048
SUMMA REINVESTERINGAR				281	157	143	141	94	145	109	87	99	133	50	680	478	1 158
Rörliga priser (**)																	
Ev. påslag index (+%)					0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%			
SUMMA REINVESTERINGAR				281	157	143	141	94	145	109	87	99	133	50	680	478	1 158
TOTALT INVESTERINGAR				774	612	459	341	324	375	159	87	99	133	50	2 111	528	2 639

Kommentarer till investeringsplan

En av Higabs två kärnverksamheter är att utveckla fastigheter genom ny-, om- och tillbyggnation. De projekt som genomförs sker på uppdrag av antingen ägaren eller kund och är knutna till specifika affärsupplägg. I samband med beslut om att genomföra en investering görs en affärsmässig bedömning av hur investeringen kommer att påverka bolagets finansiella ställning.

I sin plan tar bolaget inte med potentiella investeringar/pågående förstudier som ännu inte är beslutade hos kund eller ägare.

Nyinvesteringar

Nya Arenor, initial projektbudget 50 mnkr

Scandinavium som arena är omodern och tappar stadigt i konkurrenskraft samtidigt som Valhalla sporthallar är slitna. Lisebergshallen är riven och en permanent ersättning behövs. Valhallabadet är i dåligt skick och når inte upp till de krav som ställs på funktion.

Enligt beslut i kommunfullmäktige 2022-04-28 har kommunstyrelsen fått i uppdrag att planera vidare för ny arena och stadsutveckling inom evenemangsområdet.

Higab är utpekad byggherre och framtida fastighetsägare för den nya arenan, annexet och sporthallarna.

Konstmuseet om- och tillbyggnad, total projektbudget 800 mnkr

Projektet kommer att innebära nya publika ytor för utställningar, aktiviteter och publika möten. Museet blir mer tillgänglighetsanpassat för besökare och det blir förbättrade ytor för konsthantering och nya personalutrymmen, det beräknas vara klart 2030.

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.

Högsbo Kretsloppspark, projektbudget 350 mnkr

Higab har fått i uppdrag av Kretslopp & Vatten att förse stora delar av Göteborg med en ny och modern kretsloppspark. I augusti 2024 gick projektet in i produktionsfasen och projektet beräknas vara klart i Q1 2027.

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 2025 räknar vi med 55 %. 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.

Inflationstakten verkar nu ha stabiliserats på lägre nivåer men osäkerheten kring framtida räntenivåer finns fortfarande. Detta kommer fortsatt att ha negativ påverkan på fastighetsvärden och gör det svårare att räkna hem investeringar som ligger i gränslandet av att vara lönsamma.

Cirka 35 % av bolagets uthyrningsbara yta hyrs ut till kommersiella mindre aktörer och således agerar bolaget till viss del på en fullt ut konkurren utsatt marknad. Under kommande år kommer svängningar på den kommersiella marknaden att ske, dels på grund av nyproduktion dels av förändrade användningsmönster i lokalmarknaden utifrån effekter från pandemin att påverka bolaget i form av förändrade hyresintäkter och förändringar i vakansgraden. Vidare kommer påverkan att ske på bolagets finansiella ställning

De största riskerna kopplade till verksamheten ligger framför allt inom perspektivet Kund (behov av service och lokalanpassning ska uppfyllas på ett affärsmässigt sätt) samt Ekonomiperspektivet där det främst handlar 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 12 december 2024
Higab AB

Per-Henrik Hartmann
vd