

Beslutsunderlag
Styrelsen 2025-02-10
Beslutspunkt (16)

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

Uppföljning av verksamhet och ekonomi i Stadshuskoncernen 2024

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

1. Att anteckna rapporten Uppföljning av verksamhet och ekonomi i Stadshuskoncernen 2024 och överlämna den till Göteborgs Stadshus AB för vidare hantering

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 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 de två senaste åren har staden plockat ut utdelning från bolaget om drygt 1 miljard kronor. Det har fått till följd att den justerade soliditeten har försämrats då utdelningarna har fått lånefinansierats fullt ut. Det mål om en justerad soliditet om minst 45% kommer enligt bolagets bedömning ändå 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 färdigställda nyproduktioner men också 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

-

Bilagor

1. Uppföljning av verksamhet och ekonomi i Stadshuskoncernen 2024
 - Higab AB (Egen verksamhet)

Expediering

Stadshus AB

Ärendet

Bolaget har utifrån instruktioner tagit fram en fördjupad och uppdaterad beskrivning av bolagets verksamhet och ekonomi. Rapporten avser en fördjupad beskrivning och analys av trender inom branschen, analys av omvärldsfaktorer samt jämförelse mot branschaktörer. 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

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 och för stadsledningskontorets leverans avseende ”Förutsättning för kommunfullmäktiges budget”.

Rapporten återfinns i bilaga 1.



Uppföljning av verksamhet och ekonomi i Stadshuskoncernen 2024

Higab AB

Innehållsförteckning

1	Affärsdrivande bolag	3
1.1	Nulägesbeskrivning relaterat till den verksamhet som bolaget bedriver	3
1.2	Omvärldsanalys relaterad till den verksamhet som bolaget bedriver och bolagets hantering av omvärldsförändringar	5
1.2.1	Analys av omvärldsfaktorer/förändrade förutsättningar på marknaden som har stor betydelse för bolaget.....	5
1.2.2	Effekter av omvärldsförändringar/förändrade förutsättningar	6
1.3	Bolagets förutsättningar att bedriva sin verksamhet relativt andra jämförbara aktörer på marknaden	7
1.4	Ekonomisk/finansiell analys	8
1.4.1	Ekonomisk/finansiell analys för jämförbara verksamheter	8
1.4.2	De egna verksamheternas förmåga att generera marknadsmässig avkastning utifrån nuvarande ägardirektiv och uppdrag.....	9
1.5	Flerårsöversikter - Higab.....	11

1 Affärsdrivande bolag

1.1 Nulägesbeskrivning relaterat till den verksamhet som bolaget bedriver

Bolaget har ett fastighetsbestånd med en uthyrningsbar yta på ca 600 (603) tusen kvm fördelat på 146 fastigheter. De lokaler som finns i fastigheterna hyrs till ca 47% (48%) kommunen eller kommunala bolag, 14% (14%) av staten, 3% (3%) av regionen och 36% (35%) av övriga kunder.

Bolagets olika fastigheter och byggnadstyper är diversifierad och inkluderar allt i från 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 ekonomisk 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 ishallen i Slottsskogen. 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 utifrån 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 600 (603) tusen kvm fördelat på 146 fastigheter. Årliga intäkter uppgår till drygt 0,9 (0,8) miljarder SEK. Exkluderas fastigheter med självkostnads-/produktionsbaserad hyressättning är motsvarande siffror 448 (462) tusen kvm fördelat på 125 fastigheter med årliga hyresintäkter om drygt 0,67 (0,64) 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).

För att se hur bolaget står sig jämfört med liknande verksamheter/marknaden visar nedanstående tabell. Siffror för de jämförande verksamheterna avser 2023 då siffror ännu inte finns tillgängliga för 2024.

	Antal fastigheter	Förvaltat yta (tusen kvm)	Hyresinäkter (mdkr)	Hyresintäkter kr/kvm
	2023	2023	2023	2023
Platzer	77	960	1,45	1 514
Fabege	100	1 246	3,37	2 701
Catena	132	2 278	1,81	794
SBB	1 172	3 048	6,67	2 187
FastPartner	223	1 563	2,21	1 413
Higab AB	125	448	0,67	1 496

*) Higabs siffror utfall 2024 exkl fastigheter med produktion och självkostnadsavtal

En stor påverkansfaktor för bolagets avkastning är uthyrningsgrad. Bolagets uthyrningsgrad uppgår till drygt 93% (93%) och har således vakanta ytor om 7% (7%). Higabs största vakanser finns framförallt på Slakthusområdet, Sahlgrenska Huset och Grimmereds Industriby. Bolaget räknar med att sänka vakansgraden vilket kommer få en positiv effekt på resultatet och därmed positiv utveckling av avkastningen på sikt. För att jämföra Higab med konkurrenter görs detta primärt inom kontorssegmentet. Higabs bestånd består av ett varierat användningsområde vilket framgår av tabellen nedan. Av Higabs totala yta utgår cirka 17% (28%) kontorsytor och står för cirka 26 (27%) av omsättningen. Skulle vakansgraden förändras med +-5% inom detta område påverkar det bolagets årliga intäkter med drygt 11 (10) mnkr.

	Total uthyrd lokalare a (%)		
	2024	2023	Förändring sedan frg år
Kultur	21	20	↑
Idrott	20	18	↑
Kontor	17	18	↓
Utbildning	17	17	⇒
Hantverk och industri	10	10	⇒
Hotell och restaurang	6	6	⇒
Livsmedel	2	3	↓
Omsorg	2	3	↓
Lager	2	2	⇒
Detaljhandel	2	2	⇒
Bostad	1	1	⇒
S:a	100	100	

1.2 Omvärldsanalys relaterad till den verksamhet som bolaget bedriver och bolagets hantering av omvärldsförändringar

1.2.1 Analys av omvärldsfaktorer/förändrade förutsättningar på marknaden som har stor betydelse för bolaget

På kort sikt (< 5 år)

Konjunkturen i Sverige kan i stora drag klassas som en lågkonjunktur och det finns en fortsatt osäkerhet kring utvecklingen av den finansiella marknaden vilken till stor del är på grund av nuvarande geopolitiska utvecklingen. Higabs påverkan hitintills har i stort handlat om fördyrande projekt och att investeringar är svårare att räkna hem på grund av att fastighetsvärdena inte ökar i samma takt. Det rör inte enbart Higab utan hela byggbranschen som under 2023 och 2024 bromsat in. En viss återhämtning kan förväntas under 2025 och framåt då det verkar som Riksbanken kommer sänka räntan ytterligare och att inflationen verkar återgått till lägre nivåer. Det kvarstår dock risker kopplade till konkurser inom byggbranschen, materialbrist och varierande prissättning.

Kontorshyresmarknaden i Göteborg har under senaste åren präglats av ett stort tillskott av nyproducerade kontorslokaler. Enbart i centrala Göteborg har det tillkommit cirka 270 000 kvm kontorsyta under de senaste 10 åren. Samtidigt har under senare år pandemi, inflation, lågkonjunktur och hybridarbete inneburit att marknaden inte kunnat svälja allt med höga vakanser som följd. För närvarande är den totala vakansgraden drygt 10% i Göteborg.

Trots den för stunden höga vakansgraden pågår det ett antal större byggprojekt som kommer att öka tillskottet ytterligare – Vasakronans Kaj 16 vid Lilla Bommen, NCCs och Jernhusens Park Central vid centralstationen, Hufvudstadens Kvarteret Johanna vid Brunnsplanen samt NCCs Habitat 7 på Masthugskajen. Därutöver finns det ytterligare ett stort antal projekt planerade för de närmaste åren. Tidplan för byggstart av dessa projekt är dock osäker och sannolikt kommer flera att senareläggas i avvaktan på en starkare konjunktur och hyresmarknad.

Enligt tidigare bedömning behövdes ett tillskott om cirka 40 000 kvm BTA per år för att balansera tillgång och efterfrågan inom ”Storgöteborg”. Uppgiften kan behöva omprövas men trots den relativt höga vakansgraden och den pågående nyproduktionen är den samlade bedömningen att grundförutsättningarna är goda för ytterligare miljöcertifierade kontorsprojekt med hög yteffektivitet och funktion i centrala lägen i staden. Flera hyresgäster väljer att omlokalisera sina kontor till kvalitativa lägen med följd att vakanserna uppstår i det äldre beståndet som inte klarar att uppfylla hyresgästernas krav. En förväntad ekonomisk återhämtning och minskad påverkan av hybridarbete förväntas dessutom leda till en sammanlagd ökad efterfrågan och en mer balanserad marknad framöver.

Higabs bestånd inom kontorssegment är till viss del äldre och mindre flexibla i dagsläget och därmed finns risk för att efterfrågan av bolagets lokaler minskar.

Utöver ovan har utdelningar från Higab till moderbolaget Stadshus AB gjorts om ca 1,0 miljarder kronor under de senaste åren. Uttagen ur bolaget lånefinansieras vilket innebär att det löpande kassaflödet och det löpande resultatet försämrats med drygt 30 mnkr givet nuvarande räntenivåer, vilket framförallt påverkar bolagets planering av reinvesteringar.

På lång sikt (5-10 år)

Bedömningar på 5-10 års sikt är svåra att förutspå i dagens volatila omvärld. Räntenivåer,

förändrade fastighetsvärden, kostnadsökningar i projekt pga inflation och vakansgrad kommer få stor påverkan på bolaget och dess möjlighet att genomföra affärer.

I analyserna beaktas inte arenaprojektet då det ej är beslutat i Kommunfullmäktige.

1.2.2 Effekter av omvärldsförändringar/förändrade förutsättningar

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 drygt 93% (94%) och har således vakanta ytor om 7% (6%). Higabs största vakanser finns framförallt på Slakthusområdet och Grimmereds Industriby.

Slakthusområdet var under omdaning från sina tidigare användningsområden men har fått bromsats på grund av att staden inte vill påbörja ett detaljplanearbete i området. Bolaget räknar med att sänka vakansgraden i övriga beståndet vilket kommer få en positiv effekt på resultatet och därmed positiv utveckling av avkastningen på sikt. Av Higabs totala yta utgår cirka 17% kontorsytor och står för cirka 26% av omsättningen. Skulle vakansgraden förändras med +/-5% påverkar det bolagets årliga intäkter med cirka 11 mnkr.

Bolaget är exponerad för elförbrukningsrisk (profilrisk). Higab AB har via Göteborgs Stad elavtal från 2024 som omfattar energianskaffning och leverans av elkraft och elcertifikat. Prissäkring har skett för en viss förbrukningsvolym över en fastslagen tidsperiod. Den elförbrukning som överstiger eller understiger den prissäkrade förbrukningen för varje tidsperiod köps eller säljs för rörligt pris.

Eventuella kostnadsökningar avseende drift som belastar bolaget förs i huvudsak över till kund. Hur detta sker beror på vilken avtalskonstruktion som finns.

I början av 2023 lanserades en organisationsförändring på Higab där de förvaltande funktionerna samlades under ett gemensamt verksamhetsområde, som fick namnet Fastighet (VO Fastighet). Målet är att skapa en mer effektiv organisation och en bättre arbetsmiljö. Under 2024 har arbetet fortsatt med implementering av nya arbetssätt och beräknas fortgå under 2025. Bolagets grunduppdrag kan utföras på både kort- och lång sikt med nuvarande bemanning och att det inte finns signaler i dag på svårigheter för återrekrytering. Beroende på beslut angående arenafrågan kan bolaget komma att behöva anställa fler medarbetare framöver.

Bolaget verkar inom bygg- och fastighetsbranschen som från tid till annan kan svänga utifrån konjunkturläge. Just nu har inflationen stabiliserats något kring 2% och förväntas sjunka framöver. Även priset för råvaror, energi och transporter har sjunkit, men har stabiliserat sig på en relativt hög nivå. Detta skapar fortfarande en marknad där anbudet är högre än tidigare och resurserna i form av personal och entreprenörer blir en överskottsvara. Inom bygg- och fastighetsbranschen blir följden att planerade underhåll kan behöva skjutas på framtiden.

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.

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. 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.

Bolagets totala underhållsinsatser de kommande åren bedöms kunna hanteras med befintligt kassaflöde, givet att inga ytterligare uttag ur bolaget sker. Osäkerhetsfaktorer som kan komma att påverka underhållsplanen är bland annat 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. Underhållsplanen revideras i takt med att behov uppstår och beslut tas.

1.3 Bolagets förutsättningar att bedriva sin verksamhet relativt andra jämförbara aktörer på marknaden

Higab har via sitt ägardirektiv ansvar och uppgifter som inte alltid är applicerbar på jämförande aktörer. Higabs direktavkastning ligger generellt lägre än jämförbara aktörer, vilket redovisas i kommande kapitel. 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 146 fastigheter är 125 st (86%) 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 generellt är högre vilket gör att avkastningen blir lägre.

1.4 Ekonomisk/finansiell analys

1.4.1 Ekonomisk/finansiell analys för jämförbara verksamheter

Higabs lönsamhet i jämförelse med jämförbara aktörer kan göras genom att titta på nyckeltal såsom rörelsemarginal och avkastning på fastighetsbeståndet. För nyckeltalet rörelsemarginal 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 nedan tabell. Notera att siffror avser 2023 och Higabs avser 2024. Anledningen till detta är att siffror för 2024 för jämförbara aktörer inte finns tillgängliga ännu.

Direktavkastning		
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Platzer	4,80%	4,30%
Fabege	4,43%	3,99%
Catena	5,40%	4,80%
SBB	4,80%	4,30%
FastPartner	5,20%	4,80%
Higab AB	3,6% *	3,10%
*) Higabs siffror utfall 2024 & exkl fastigheter med produktion och självkostnadsavtal		

Noterbart är att alla bolag visar på en ökning av direktavkastningen, vilket till stor del kan förklaras av att fastighetsvärden sjunkit med anledning av oro kring räntor och inflation. En annan orsak är att hyresökningen under 2022 och 2023 var stora på grund av inflationskompensation.

I bolagets ägardirektiv finns även mål kring 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 6,6 (6,7) miljarder per årsskiftet 2024/2025.

I nedan tabell framgår hur Higab står sig i jämförelse med jämförbara aktörer. Notera att siffror avser 2023 och Higabs avser 2024. Anledningen till detta är att siffror för 2024 för jämförbara aktörer inte finns tillgängliga ännu.

Justerad Soliditet		
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Platzer	42%	47%
Fabege	47%	49%
Catena	52%	54%
SBB	37%	42%
FastPartner	48%	51%
Higab AB	57% *	64%
*) Higabs siffror utfall 2024 exkl fastigheter med produktion och självkostnadsavtal		

Noterbart är att alla bolag visar på en nedgång av den justerade soliditeten vilket bör bero på att fastighetsvärden sjunkit under 2023 då med anledning av minskad transaktionsvolym

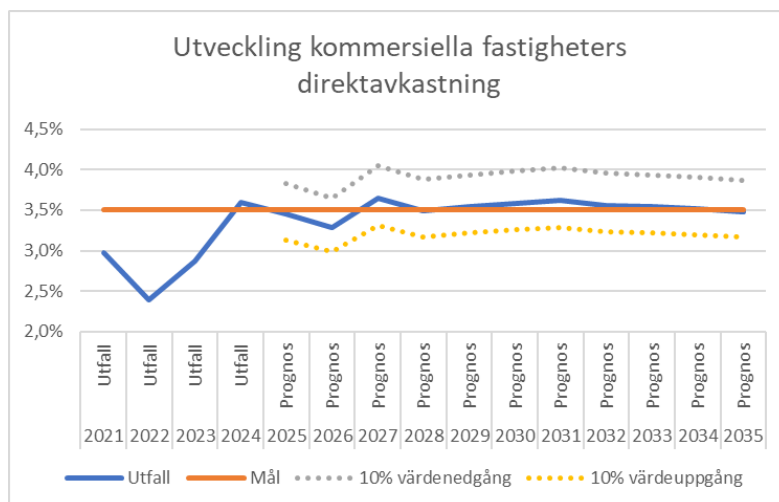
och höjda avkastningskrav. I Higabs fall beror sänkningen framförallt på de utdelningar till ägaren som genomförts om drygt 1 miljard.

Målet i ägardirektivet för nyckeltalet säger att justerad soliditet 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:

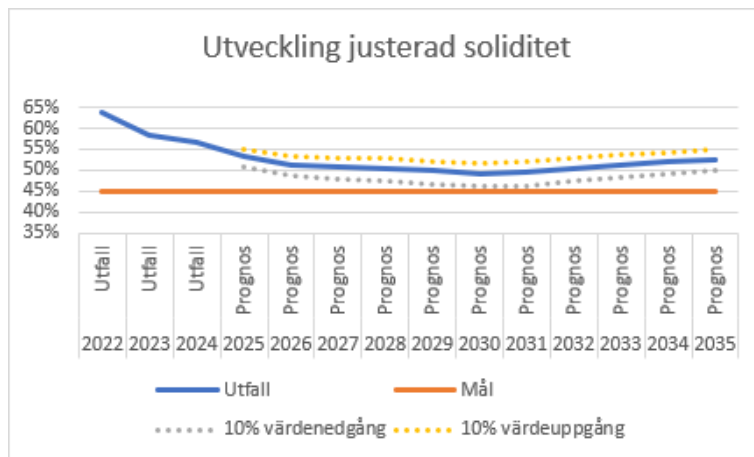
1. Higabs huvudsakliga inriktning är att äga och förvalta fastigheter över tid och inte, primärt, generera vinster genom fastighetstransaktioner. Fastighetsbranschen är kapitalintensiv där många transaktioner görs med hjälp av lånefinansiering vilket påverkar nyckeltalet negativt initialt. I de fall 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. Higab 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 270-300 (300-330) miljoner kronor klaras dessa investeringar av med det löpande kassaflödet. Så länge det förhållandet kvarstår påverkas inte soliditeten.

1.4.2 De egna verksamheternas förmåga att generera marknadsmässig avkastning utifrån nuvarande ägardirektiv och uppdrag.

Bolaget räknar med följande utveckling avseende direktavkastning samt justerad soliditet under den kommande 10-årsperioden givet den investeringsplan som rapporterats tidigare.



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 2035. Beaktas en 10%-ig bestående värdenedgång på fastighetsbeståndet kommer direktavkastningen att nås om 3,5% och sedan i slutet av prognosperioden landa på knappt 4,0%. Motsvarande värdeuppgång om 10% kommer innebära att avkastningen kommer pendla mellan 3-3,3% och inte nå mål om 3,5% över tid.



Higab har ett löpande kassaflöde per år som uppgår i snitt till 270-300 mnkr de kommande åren och om investeringsvolymen överstiger detta behöver Higab lånefinansiera mellanskillnaden. Per årsskiftet 2024/2025 uppgår Higabs lån till 4,1 (3,8) miljarder exkl konsekvenser av föreslagna bokslutsdispositioner i årsbokslut 2024. I investeringsplan fram till 2035 ligger ca 1,9 miljarder där majoriteten avser ny magasinlösning för kulturförvaltningen, investering i fastigheten Masthugget Väst samt del av om- och tillbyggnaden av Konstmuseet. Under perioden räknar bolaget med 1,4 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 per år. Ev uppförande av ersättningsarena för Scandinavium mm (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.

1.5 Flerårsöversikter - Higab

Resultaträkning

Resultaträkning i mnkr	2025	2026	2027	2028
Rörelseintäkter	908	943	1 008	1 028
Rörelseresultat före avskrivningar och nedskrivningar	425	446	500	507
Rörelseresultat efter avskrivningar och nedskrivningar	234	240	277	281
Finansnetto	-124	-135	-152	-164
Resultat efter finans	110	105	125	116

Balansräkning

Balansräkning i mnkr	2025	2026	2027	2028
Anläggningstillgångar	8 300	8 706	8 943	9 056
- nyinvesteringar	493	455	316	200
- reinvesteringar	281	157	143	141
Omsättningstillgångar	10	11	11	12
Summa totala tillgångar	8 310	8 717	8 954	9 068
Eget kapital	3 182	3 235	3 297	3 355
Långfristiga skulder	4 771	5 073	5 217	5 217
Kortfristiga skulder	211	251	295	351
Summa skulder och eget kapital	8 310	8 717	8 954	9 068

Nyckeltal

Nyckeltal (%)	2025	2026	2027	2028
Soliditet (synlig)	35	34	34	34
Soliditet (justerad)	53	51	51	50
Räntabilitet totalt kapital	3	3	3	3
EBITDA-marginal	47	47	50	49
Rörelsemarginal (EBIT-marginal)	26	25	27	27
Egenfinansieringsgrad investeringar	39	51	76	101

Kommentarer/antaganden

Kommentar:

- Anläggningstillgångar inkluderar aktier i dotterbolagen
- Avsättningar är ej specificerade i balansräkning ovan men ingår i balansomslutning

Antaganden:

- Projektet Nya arenor är ej beaktat i siffror ovan då beslut inväntas i KS/KF.
- 50% av bolagets resultat delas ut till Stadshus