

Beslutsunderlag

Styrelsen 2026-03-11

Beslutspunkt 14

Handling HIG-2026-00058

Handläggare: Fredrik Setterberg, Chef ekonomi/inköp

Telefon: 031-368 53 05

E-post: fredrik.setterberg@higab.se

Uppföljning av verksamhet och ekonomi i Stadshuskoncernen 2025

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB:

1. Att anteckna rapporten Uppföljning av verksamhet och ekonomi i Stadshuskoncernen 2025 enligt bilaga 1 och överlämna den till Göteborgs Stadshus AB för vidare hantering
2. Att omedelbart justera ärendet

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.

Rapporterna 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 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, dels 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 2025
 - 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.

Higab

Uppföljning av verksamhet och ekonomi i Stadshus- koncernen 2025



Innehåll

1. Affärsdrivande bolag	3
1.1 Nulägesbeskrivning relaterad 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	8
1.4 Ekonomisk/finansiell analys	9
1.4.1 Ekonomisk/finansiell analys för jämförbara verksamheter	9
1.4.2 De egna verksamheternas förmåga att generera marknadsmässig avkastning utifrån nuvarande ägardirektiv och uppdrag	11
1.5 Flerårsöversikt	12

Bilaga

Ekonomirapportering 2026 - Higab

1. Affärsdrivande bolag

1.1 Nulägesbeskrivning relaterat till den verksamhet som bolaget bedriver

Bolaget har ett fastighetsbestånd med en uthyrningsbar yta på cirka 600 (600) tusen kvm fördelat på drygt 147 fastigheter. De lokaler som finns i fastigheterna hyrs till cirka 48% (47%) kommunen eller kommunala bolag, 13% (14%) av staten, 3% (3%) av regionen och 36% (36%) 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 125 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 Slottsskogens ishall. 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 cirka 601 (600) tusen kvm fördelat på 147 fastigheter. Årliga intäkter uppgår till drygt 0,9 (0,9) miljarder SEK. Exkluderas fastigheter med självkostnads-/produktionsbaserad hyressättning är motsvarande siffror 448 (448) tusen kvm fördelat på 127 fastigheter med årliga hyresintäkter om drygt 0,66 (0,67) 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 2024 då siffror ännu inte finns tillgängliga för 2025.

	Antal fastigheter	Förvaltat yta (tusen kvm)	Hyresinäkter (mdkr)	Hyresintäkter kr/kvm
	2024	2024	2024	2024
Platzer	86	1 038	1,67	1 609
Fabege	100	1 300	3,43	2 638
Catena	137	2 940	2,19	746
SBB	853	2 232	4,58	2 052
FastPartner	217	1 571	2,29	1 459
Higab AB	127	448	0,65	1 458

*) Higabs siffror utfall 2025 exkl fastigheter med produktion och självkostnadsavtal

En stor påverkansfaktor för bolagets avkastning är uthyrningsgrad. Bolagets uthyrningsgrad uppgår till drygt 92% (93%) och har således vakanta ytor om 8% (7%). Higabs största vakanser finns framför allt på Slakthusområdet, Stora Tullhuset och industribyarna i Grimmered och Angered 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 och fördelningen har inte ändrats sedan föregående år. Av Higabs totala yta utgår cirka 17% (17%) kontorsytor och står för cirka 27 (26%) av omsättningen. Skulle vakansgraden förändras med ±5% inom detta område påverkar det bolagets årliga intäkter med drygt 13 (11) mnkr.

Total uthyrd lokalarea (%)			
	2025	2024	Förändring sedan frg år
Kultur	21	21	➡
Idrott	20	20	➡
Kontor	17	17	➡
Utbildning	17	17	➡
Hantverk och industri	10	10	➡
Hotell och restaurang	6	6	➡
Livsmedel	2	2	➡
Omsorg	2	2	➡
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)

Konjunkturläget i Sverige präglas fortsatt av en svag ekonomisk utveckling, även om tydliga tecken på stabilisering kunnat noteras under 2025. Inflationen har fallit tillbaka till mer normala nivåer och Riksbanken har under 2024–2025 successivt sänkt styrräntan, vilket bidragit till förbättrade finansieringsförutsättningar. Samtidigt kvarstår en betydande osäkerhet kopplad till det geopolitiska läget, den globala ekonomin samt den finansiella marknadens utveckling.

För Higab har påverkan även under 2025 främst handlat om fortsatt höga produktionskostnader, osäker prissättning i byggledet och investeringar som är svårare att räkna hem då fastighetsvärdena ännu inte återhämtat sig fullt ut. Bygg- och fastighetsbranschen befinner sig alltså i ett avvaktande läge efter den kraftiga inbromsningen under 2023–2024. Viss ökad aktivitet kan skönjas under 2025, men risker kvarstår i form av konkurser bland entreprenörer, störningar i leveranskedjor samt fortsatt volatil material- och entreprenadprissättning.

Kontorshyresmarknaden i Göteborg präglas även 2025 av ett stort utbud och relativt höga vakanser. Det omfattande tillskottet av nyproducerade kontorslokaler under det senaste decenniet, i kombination med pandemins effekter, hybridarbete och lågkonjunktur, har lett till att marknaden ännu inte fullt ut absorberat tillgängliga ytor. Vakansnivåerna ligger fortsatt på en hög nivå, även om efterfrågan på attraktiva och moderna lokaler visar tecken på stabilisering. Platzer Fastigheter, en av de största kontorsaktörerna i Göteborg, rapporterar i sin marknadsuppföljning för tredje kvartalet 2025 att den genomsnittliga vakansgraden för kontor i staden uppgår till omkring 13 procent. Trots detta ligger hyrorna i attraktiva innerstadslägen kvar på stabila nivåer, med ett spann på cirka 3 800–4 200 kronor per kvadratmeter och år för moderna lokaler. Hyresgäster prioriterar i allt högre grad energieffektiva, certifierade byggnader och centrala lägen med god tillgång till kollektivtrafik, vilket gör att efterfrågan koncentreras till ett begränsat antal objekt medan vakanserna ökar i äldre bestånd.

Tidigare bedömningar om ett årligt behov av cirka 40 000 kvm BTA i tillskott inom Storgöteborg behöver fortsatt ses över i ljuset av förändrade arbetsmönster och marknadsförutsättningar. Trots den relativt höga vakansgraden är den samlade bedömningen att grundförutsättningarna på längre sikt är goda för miljöcertifierade, yteffektiva och flexibla kontorsprojekt i centrala och kollektivtrafiknära lägen. Efterfrågan drivs i hög grad av omlokaliseringar, där hyresgäster söker moderna och attraktiva lokaler, vilket medför ökade vakanser i äldre bestånd som inte möter dagens krav.

En gradvis ekonomisk återhämtning, fortsatt anpassning till hybridarbete och ett mer selektivt nybyggande bedöms över tid bidra till en mer balanserad kontorsmarknad i Göteborg.

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.

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 på grund av 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

Om 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 92% (93%) och har således vakanta ytor om 8% (7%). Higabs största vakanser finns framför allt på Slakthusområdet, Stora Tullhuset och industribyarna i Grimmered och Angered. 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 27% av omsättningen. Skulle vakansgraden förändras med $\pm 5\%$ påverkar det bolagets årliga intäkter med cirka 13 mnkr.

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 2025 har arbetet fortsatt med implementering av nya arbetssätt och stödjande IT-system för att bli än mer effektiva. Bolagets grunduppdrag kan utföras på både kort- och lång sikt med nuvarande bemanning och 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. Konjunkturläget i Sverige präglas fortsatt av en svag ekonomisk utveckling, även om tydliga tecken på stabilisering kunnat noteras under 2025. Inflationen har fallit tillbaka till mer normala nivåer och Riksbanken har under 2024–2025 successivt sänkt styrräntan, vilket bidragit till förbättrade finansieringsförutsättningar. Samtidigt kvarstår en betydande osäkerhet kopplad till det geopolitiska läget, den globala ekonomin samt den finansiella marknadens utveckling. Även priset för råvaror, energi och transporter har sjunkit, men har stabiliserat sig på en relativt hög nivå. Detta skapar fortfarande en marknad där anbuden 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 cirka 147 fastigheter är 125 av fastigheterna (86%) 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 2024 och Higabs avser 2025. Anledningen till detta är att siffror för 2025 för jämförbara aktörer inte finns tillgängliga ännu.

	Direktavkastning	
	2024	2023
Platzer	4,90%	4,80%
Fabege	4,50%	4,40%
Catena	5,50%	5,40%
SBB	4,90%	4,80%
FastPartner	4,80%	4,70%
Higab AB	3,40%	3,60%
*) Higabs siffror utfall 2025 & 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. Higabs direktavkastning har sjunkit något vilket förklaras bland annat av tomställningen av Stora Tullhuset.

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 6,7 (6,6) miljarder per årsskiftet 2025/2026.

I nedan tabell framgår hur Higab står sig i jämförelse med jämförbara aktörer. Notera att siffror avser 2024 och Higabs avser 2025. Anledningen till detta är att siffror för 2025 för jämförbara aktörer inte finns tillgängliga ännu.

	Justerad Soliditet	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Platzer	40%	42%
Fabege	46%	47%
Catena	52%	52%
SBB	32%	36%
FastPartner	49%	48%
Higab AB	55%	57%
*) Higabs siffror utfall 2025 exkl fastigheter med produktion och självkostnadsavtal		

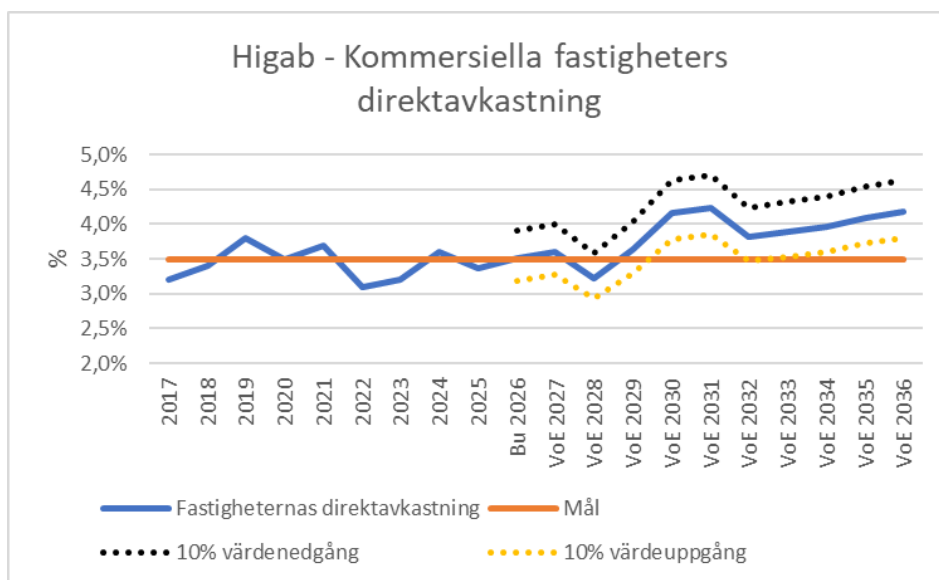
Noterbart är att i stort alla bolag visar på en nedgång av den justerade soliditeten vilket bör bero på att fastighetsvärden sjunkit under 2024 då med anledning av minskad transaktionsvolym och höjda avkastningskrav. I Higabs fall beror sänkningen framför allt på de utdelningar till ägaren som genomförts. Utöver det är bolaget nu i en investeringstung fas på grund av tre större projekt; Kretsloppspark i Högsbo, Masthugget Väst och Nya Magasin.

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

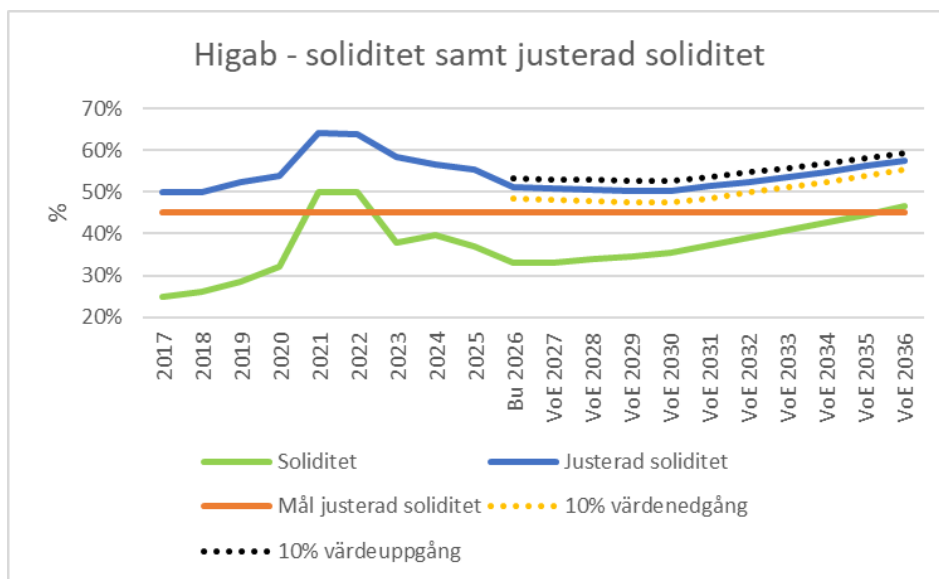
1. Higabs huvudsakliga inriktning är att äga och förvalta fastigheter över tid och inte, primärt, generera vinster genom fastighetstransaktioner. Fastighetsbranschen är kapitalintensiv där många transaktioner görs med hjälp av lånefinansiering vilket påverkar nyckeltalet negativt initialt. I de fall 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 300–330 (270–300) 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 2029/2030 för att därefter överstiga målet. Beaktas en 10%-ig bestående värdenedgång på fastighetsbeståndet kommer direktavkastningen pendla mellan 4–4,6%. Motsvarande värdeuppgång om 10% kommer innebära att avkastningen kommer pendla mellan 3–3,6%.



Higab har ett löpande kassaflöde per år som uppgår i snitt till 300–330 mnkr de kommande åren och om investeringsvolymen överstiger detta behöver Higab lånefinansiera mellanskillnaden. Per årsskiftet 2025/2026 uppgår Higabs lån till 5,0 (4,6) miljarder exkl konsekvenser av föreslagna bokslutsdispositioner i årsbokslut 2025. I investeringsplan fram till 2036 ligger cirka 1,1 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 2029 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. Eventuellt 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 procent kommer målet att nås.

1.5 Flerårsöversikt

Kommentar:

- Anläggningstillgångar inkluderar aktier i dotterbolagen (Älvstranden Utveckling AB, Göteborgs Stads Parkering AB, Hotell Heden AB och Myrholmen AB).
- 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 kommunfullmäktige.
- 50% av bolagets resultat delas ut till Göteborgs Stadshus AB.

Bilaga

Bolagsnamn/affärsområde:

Cognosnamn:

Higab

B600

tkr

	2025	2026	2027	2028	2029
Rörelseintäkter exkl jämförelsestörande poster	913 029	934 549	990 151	1 009 464	1 058 863
Reavinster/jämförelsestörande intäkter					
Summa Rörelseintäkter	913 029	934 549	990 151	1 009 464	1 058 863
Rörelsens kostnader exkl. jämförelsestörande kostnader	-502 038	-520 736	-505 626	-512 203	-520 571
Jämförelsestörande kostnader					
Rörelseresultat före av- och nedskrivning	410 991	413 813	484 525	497 261	538 292
Avskrivningar	-221 096	-192 077	-215 977	-220 902	-237 352
Nedskrivningar	2 837				
Rörelseresultat efter av- och nedskrivning	192 732	221 736	268 548	276 359	300 940
Finansnetto	-119 646	-139 833	-145 833	-148 833	-148 833
RESULTAT FÖRE DISP OCH SKATTER	73 086	81 903	122 715	127 526	152 107
Nyinvesteringar	346 619	700 000	304 000	290 000	200 000
Reinvesteringar	307 629	176 000	197 000	118 000	108 000
Investeringsutgifter/ inköp (+)	654 248	876 000	501 000	408 000	308 000
Summa räntebärande skulder (lån)	4 763 427	5 437 427	5 637 427	5 737 427	5 655 868
Årlig förändring av räntebärande skulder (lån)		674 000	200 000	100 000	-81 559
Sysselsatt kapital exklusive kassa (tkr)	8 302 595	8 479 409	8 743 766	8 909 029	8 903 523
Anläggningstillgångar	8 609 113	9 227 989	9 316 012	9 385 110	9 347 758
Omsättningstillgångar	531 320	10 000	10 500	11 025	11 576
Totala tillgångar	9 140 433	9 237 989	9 326 512	9 396 135	9 359 334
Eget kapital före minoritet*	3 539 168	3 041 982	3 106 339	3 171 602	3 247 655
Avsättningar**	238 703	184 664	184 664	184 664	184 664
Räntebärande skulder	5 001 883	5 437 427	5 637 427	5 737 427	5 655 868
Ej räntebärande skulder	360 679	573 916	398 082	302 442	271 147
Eget kapital och skulder	9 140 433	9 237 989	9 326 512	9 396 135	9 359 334

*Inklusive eget kapitalandel av obeskattade reserver

**Inklusive 20,6% av obeskattade reserver

Nyckeltal (%)

Soliditet (synlig) (%)

Omsättningstillgångar i relation till totalt kapital (%)

EBITDA - Investeringsutgifter (tkr)

Investeringsutgifter/EBITDA (ggr)

Egenfinansieringsgrad investeringar (%) (inv/skuldförändring)

Räntabilitet totalt kapital (%)

Räntabilitet sysselsatt kapital (exklusive kassa) (%)

EBITDA-marginal (%)

Rörelsemarginal (EBIT-marginal) (%)

Nettovinstmarginal (%)

Räntetäckningsgrad (ggr)

	2026	2027	2028	2029
Soliditet (synlig) (%)	32,9%	33,3%	33,8%	34,7%
Omsättningstillgångar i relation till totalt kapital (%)	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
EBITDA - Investeringsutgifter (tkr)	-462 187	-16 475	89 261	230 292
Investeringsutgifter/EBITDA (ggr)	2,1	1,0	0,8	0,6
Egenfinansieringsgrad investeringar (%) (inv/skuldförändring)	23%	60%	75%	126%
Räntabilitet totalt kapital (%)	2,4%	2,9%	3,0%	3,2%
Räntabilitet sysselsatt kapital (exklusive kassa) (%)	2,6%	3,1%	3,1%	3,4%
EBITDA-marginal (%)	44,3%	48,9%	49,3%	50,8%
Rörelsemarginal (EBIT-marginal) (%)	23,7%	27,1%	27,4%	28,4%
Nettovinstmarginal (%)	8,8%	12,4%	12,6%	14,4%
Räntetäckningsgrad (ggr)	1,6	1,8	1,9	2,0