

2018-02-09

Handläggare: Stefan Lundqvist
Telefon: 031-368 53 39
E-post: stefan.lundqvist@higab.se

Årsredovisning samt hållbarhetsredovisning 2017 för Higab AB

Förslag till beslut i styrelsen för Higab AB

1. att godkänna förslaget till årsredovisning samt hållbarhetsredovisning 2017 för Higab AB och att den föreläggs årsstämman för fastställande.

Sammanfattning

-

Ekonomiska konsekvenser

-

Barnperspektivet

-

Jämställdhetsperspektivet

-

Mångfaldsperspektivet

-

Miljöperspektivet

-

Omvärldsperspektivet

-

Bilagor

1. Årsredovisning 2017 för Higab AB

Expediering

-

2017



Årsredovisning
med hållbarhetsredovisning



Innehållsförteckning

Vision, affärsidé och förhållningssätt	2	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	44
Året i sammandrag	2	Resultaträkning	48
Kort om Higab	3	Balansräkning	50
Higabs uppdrag	4	Rapport över förändringar i eget kapital	52
Mål och uppföljning	5	Kassaflödesanalys	53
Vd har ordet	6	Noter	55
Marknad	8	Revisionsberättelse	72
Higab under året – Temasidor	10	Granskningsrapport	75
Fastighetsförvaltning	16		
Fastighetsutveckling	18	Flerårsöversikt	76
Medarbetare	20	Definitioner	77
Lokalkoncernen	23	Risk- och känslighetsanalys	78
		Ägarstyrning	80
HÅLLBARHETSREDOVISNING	24	Styrelse	82
Hållbarhetsaspekter	26	Företagsledning	84
Miljö	29	Fastighetsförteckning	86
Medarbetare	35		
Leverantörskedjan	36		
Fastigheter	37		
Kunder och partners	38		
GRI-Index	40		



Året i sammandrag

Årets resultat* (mnkr)

247

* Efter finansiella poster

Hyresintäkter (mnkr)

735

Fastighetsbeståndets
bokförda värde (mnkr)

4 681

Synlig soliditet (%)

25

Uthyrningsgrad (%)

93,5

Vision

Bäst på att utveckla byggnader
som levandegör Göteborg.

Affärsidé

Långsiktigt äga, vårda och utveckla unika
fastigheter för offentliga verksamheter
och mindre företag i Göteborg.

Förhållningssätt

Våra förhållningssätt är en förutsättning för
att vi ska kunna fullgöra vårt uppdrag:

Vi vet vårt uppdrag och vem vi är till för.

Vi bryr oss.

Vi arbetar tillsammans.

Vi tänker nytt.

Kort om Higab

STRATEGISKT VERKTYG FÖR GÖTEBORGS UTVECKLING

Higabs verksamhet styrs av ägardirektiv från kommunfullmäktige. Genom att vara ett strategiskt verktyg för Göteborgs Stad inom fastighetsområdet ska vi bidra till stadens utveckling. Higab ska tillgodose stadens egna behov av specialfastigheter och strategiska fastigheter samt tillhandahålla lokaler till föreningsliv, kulturverksamhet och mindre företag. Vi har även ett särskilt ansvar att vårda och utveckla stadens kulturhistoriskt intressanta byggnader. Verksamheten ska vara lyhörd för de värden som kännetecknar Göteborg.

KULTUR, IDROTT, NÄRINGSLEV OCH UTBILDNING

Higabs kunder finns inom flera av de områden som bidrar till en positiv utveckling av Göteborg. Fastighetsbeståndet omfattar bland annat saluhallar, landerier, museer, arenor och utbildningslokaler. Drygt hälften av lokalytan hyrs av offentliga verksamheter. Higab arbetar med ett långsiktigt förvaltningsperspektiv.

KUNDANPASSAD FASTIGHETSUTVECKLING

Genom att anpassa lokaler efter kundernas behov bidrar vi till deras effektivitet och gör det möjligt för dem att utvecklas och växa. Väl genomförda projekt får också positiva effekter för vår förvaltning. Fastighetsutveckling omfattar förstudier, ny- och ombyggnation samt underhåll och lokalanpassningar.

GODA FINANSER OCH STARK ÄGARE

Higab ägs till 100 procent av Göteborgs Stad genom Göteborgs Stadshus AB. Inom Stadshuskoncernen är Higab moderbolag för lokalkoncernen med dotterbolagen Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, Göteborgs Stads Parkerings AB och Älvstranden Utveckling AB. Higab ska vara en långsiktigt stabil aktör med god soliditet och lönsamhet.

Nyckeltal i sammandrag

	2017	2016	2015	2014	2013
Hysesintäkter, mnkr	735	747	701	713	681
Bruttoresultat, mnkr	250	243	197	20	275
Årets resultat efter skatt, mnkr	147	92	81	-59	55
Bokfört värde fastigheter, mnkr	4 681	4 400	4 285	4 251	4 108
Eget kapital, mnkr	1 724	1 509	1 352	1 191	687
Räntebärande skulder, mnkr	4 721	4 571	4 427	4 746	3 945
Ej räntebärande skulder, mnkr	448	473	328	505	281
Taxeringsvärde, mnkr	2 121	2 089	1 732	1 700	1 742
Antal lokaler	1 047	1 039	1 013	1 003	1 023
Förvaltat yta, m ²	643 819	644 195	603 627	605 923	607 356
Medelhyra lokaler, kr/m ²	1 042	1 041	1 120	1 141	1 084
Driftsnetto, kr/m ²	536	539	486	404	452
Vakansgrad lokaler brutto, %	6,5	6,4	7,6	6,1	7,4
Soliditet, %	24,9	22,5	21,2	19,0	13,9
Räntetäckningsgrad, ggr	6,1	3,6	2,9	3,1	3,9
Bruttovinstmarginal, %	46,9	45,3	41,7	45,3	51,8
Fastigheternas direktavkastning, %	9,1	9,0	7,9	8,8	9,3
Avkastning på totalt kapital, %	4,8	3,3	2,7	0,3	5,7
Avkastning på sysselsatt kapital, %	3,7	3,4	2,8	negativt	5,4



Higabs uppdrag

Higabs verksamhet styrs till stor del av de direktiv som ägaren, Göteborgs Stad, har ställt upp för bolaget genom beslut i kommunfullmäktige.

AV ÄGARDIREKTIVET FRAMGÅR ATT HIGAB SKA:

- Aktivt medverka i utvecklingen av Göteborgs Stad som ett av stadens strategiska verktyg inom fastighetsområdet.
- Agera proaktivt genom förvärv, nyproduktion, utveckling, förvaltning eller avyttring av fastigheter.
- Tillgodose stadens egna behov av specialfastigheter och strategiska fastigheter samt tillhandahålla lokaler till föreningsliv, kulturverksamhet och mindre företag.
- Ha ett särskilt ansvar att vårda kulturhistoriskt värdefulla byggnader.
- Svara för att fastigheternas långsiktiga värde och brukbarhet säkerställs och att bolagets ekonomiska ställning möjliggör ett långsiktigt och uthålligt agerande.
- Ha tydliga och transparanta principer för hyressättning.

Ägardirektivet betonar framför allt uppgiften att vårda, utveckla och förvalta de fastigheter i beståndet som bedöms ha ett kulturhistoriskt värde och att aktivt medverka i stadens utveckling. Utifrån direktivet har Higab formulerat en vision och en affärsidé samt arbetat fram mål och strategier i riktning mot dessa.

Mål och uppföljning

Att vara bäst på att utveckla byggnader som levandegör Göteborg är Higabs vision.

Arbetet för att nå våra övergripande mål sker inom perspektiven Medarbetare, Arbetssätt, Kund och Ekonomi.

Vi arbetar efter en femårig målbild med långsiktiga mål 2021 och operativa mål som uppdateras varje år.

MEDARBETARE

Övergripande mål

Tillsammans ska vi skapa ett attraktivare bolag med starkt varumärke.

Detta gjorde vi 2017

- Genomförde två aktivitetsdagar med hälsotema.
 - Arbetade med utveckling av kommunikationen mellan ledning och medarbetare.
 - Genomförde en kompetenskartläggning för fastighetstekniker, kundansvariga och projektledare.
-

ARBETSSÄTT

Övergripande mål

Vårt arbetssätt ska vara enhetligt och effektivt.

Detta gjorde vi 2017

- Arbetade med att utveckla teamarbetet gentemot våra kunder.
 - Tog fram ett gemensamt arbetssätt med IT-stöd i projektledning.
 - Skapade enhetliga och aktuella fastighetspärmar i digitalt format.
-

KUND

Övergripande mål

Kundernas behov av service och lokalanpassning ska uppfyllas på ett affärsmässigt sätt.

Vi ska genomföra jubileumsprojekt som gör avtryck i staden.

Detta gjorde vi 2017

- Arbetade med utveckling av nya hyresmodeller för ökad kundnöjdhet.
 - Arbetade för en attraktivare utemiljö kring våra hus.
 - Tog fram en utvecklingsplan för tre projekt i syfte att bidra till stadens jubileum.
-

EKONOMI

Övergripande mål

Avkastning på sysselsatt kapital ska nå 7,5 %.

Detta gjorde vi 2017

- Uppnådde marknadshyra på kommersiella avtal som omförhandlades under året.
- Arbetade med att minska långvariga vakanser.

VD HAR ORDET

Staden växer som aldrig förr

”Vi är mycket stolta över vårt uppdrag att förvalta, utveckla och levandegöra vårt bestånd av byggnader.”



Göteborg står inför den största planerade expansionen i stadens historia. Det ska byggas bostäder för 400 miljarder på tjugo år och år 2035 räknar vi med att det bor 700 000 invånare i de centrala delarna av Göteborg.

När så mycket nytt ska växa fram är det viktigt att behålla minnen och tidsdokument som berättar stadens historia. Äldre byggnader från svunna sekler är sådana tidsdokument. Därför tar vi vår uppgift att bevara, vårda och utveckla det byggda kulturarvet på största allvar.

Higab är en strategisk partner för Göteborgs Stad. Vi verkar i egna projekt, men är även delaktiga i större infrastrukturprojekt. Som en av många aktörer i det pågående utvecklingssprånget har vi ett samverkansansvar både i stort och smått.

Vi står väl rustade inför de kommande åren. Vi är en stark beställarorganisation med hög kompetens och medvetenhet om vårt uppdrag och de krav som Göteborgs Stad och våra kunder ställer på oss. På Higab finns kompetens och förståelse för både utveckling och förvaltning. Det innebär att vi projekterar, bygger och förvaltar byggnader och lokaler hållbart med långsiktigt hög kvalitet.

Sedan omorganisationen av bolagen inom Göteborgs Stad trädde i kraft den 1 januari 2014 är Higab moderbolag i lokalkoncernen. I koncernen ingår förutom Higab dotterbolagen Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, Göteborgs Stads Parkerings AB och Älvstranden Utveckling AB. Koncernen har nu hittat formen för god samverkan inom olika områden och projekt och möts kontinuerligt i forum för respektive område.

VI SKA GE VÅRA KUNDER RÄTT FÖRUTSÄTTNINGAR

Våra byggnader måste utvecklas i samklang med stadens tillväxt, för att exempelvis kunna klara krav på service och tillgänglighet från besökare och boende. Det handlar vidare om att anpassa historiska byggnader och förbereda dem inför framtiden. På så sätt kan vi medverka till att skapa rätt förutsättningar för våra kunder att driva och utveckla sina verksamheter. Ombyggnaden av Scandinavium är ett exempel på det.

Vi har genomfört förstudier inför ombyggnader av Sjöfartsmuseet, Göteborgs konstmuseum och Stadsteatern. Ombyggnaden av Röhsska museet pågår. Områden som till exempel Slakthuset kommer att förändras och utvecklas, liksom det södra hamnstråket. Dessutom medverkar vi i tidiga skeden, exempelvis för den nya arenan som planeras.

Higabs bidrag inför stadens jubileum 2021 är bland annat arbetet med att levandegöra Västra Nordstan, bygga det nya kulturhuset i Bergsjön och utveckla Annedalsparken.

RÄTT KOMPETENS FÖR KUNDERNAS FÖRVÄNTNINGAR

Vi står förstärkt inför en rad utmaningar. När byggmarknaden är överhettad är det hård konkurrens kring de resurser som finns, både vad gäller medarbetare och leverantörer. Därför har vi starkt fokus på att behålla och attrahera rätt kompetens inom Higab. Vi har en organisation med både nya och erfarna medarbetare som tillsammans kan hantera och ta hand om projekt och förvaltning. Det är viktigt för oss att våra leveranser håller hög kvalitet i alla avseenden.

Därför lyssnar vi noga på våra kunder och fokuserar på att tillgodose deras önskemål och behov. Vår ambition är att leva upp till och gärna överträffa de förväntningar som våra kunder har.

TILLSAMMANS SKAPAR VI EN LEVANDE OCH INKLUDERANDE STAD

Utredningen kring lokalhyror för föreningar och fria kulturverksamheter är en annan viktig fråga. Vi är måna om att det blir klara riktlinjer som vi kan förhålla oss till och att staden hittar



ett fungerande system för att hantera lokaler för dessa grupper. Föreningsliv och fri kultur är självklara delar av en rik stad.

Vi är mycket stolta över uppdraget vi har; att förvalta och utveckla ett unikt bestånd av byggnader som har gjort och fortfarande gör tydliga och historiska avtryck. Tillsammans ska vi levandegöra våra byggnader och leva upp till våra ägares och omvärldens krav och förväntningar på samhällsnytta och ännu nöjdare kunder. På så sätt bidrar vi till utvecklingen av Göteborgs Stad.

Göteborg i februari 2018

Stefan Lundqvist, tf vd

MARKNAD

Patrik Andersson, vd Business Region Göteborg

Rekordstort intresse för att etablera sig i regionen

Sedan 2010 har Göteborg och Göteborgsregionen haft en fantastisk fin utveckling och tillväxt. Och det finns många indikationer som pekar på att näringslivet kommer att växa även framöver. Det menar Patrik Andersson, vd för Business Region Göteborg.

– De kommande tjugo åren kommer det att satsas tusen miljarder kronor på stadsutvecklings- och infrastrukturprojekt enligt en rapport som Sweco har gjort på vårt uppdrag, varav 400 miljarder till bostadsbyggande. Centrala Göteborg kommer att bli dubbelt så stort och 2035 beräknas det bo 700 000 människor i staden. Det lockar till sig investeringar i en omfattning som Göteborg aldrig tidigare skådat, säger Patrik Andersson.

UTVECKLINGSSPRÅNG INOM STYRKEOMRÅDEN

Göteborgsregionens näringsliv är i ett utvecklingssprång som är starkt drivet av stora investeringar inom regionens styrkeområden. Patrik Andersson pekar på områden som Automotive, Life Science och IT. Både bland stora och små bolag.

– Det är också glädjande att se hur arbetslösheten sjunker i regionen. Idag är den bland de lägsta i landet, från att ha varit på en relativt hög nivå. Och så ser det ut även framöver. De stora utmaningarna handlar om kompetensförsörjning, tillgängliga lokaler och tillgången till bostäder.

Foto: Business Region Göteborg/Mikael Götthage



– Idag står företag i Göteborgsregionen för 25 procent av landets alla utgifter i den privata sektorns forskning och utveckling, säger Patrik Andersson.

Patrik Andersson pekar på en rad framgångsfaktorer. Idag står företag i Göteborgsregionen för 25 procent av landets alla utgifter i den privata sektorns forskning och utveckling. Framförallt från investeringar inom fordonsindustrin med digitalisering, elektrifiering och autonom körning. Det här har lett till ett rekordstort intresse för att etablera sig i regionen. Tydliga exempel är Geelys beslut att starta ett innovationscentrum i Göteborg, den statliga innovations- och forskningskoncernen Rise som har etablerat sig på Lindholmen och Volvo och Autolivs samarbetsprojekt Zenuity.

– I år har också de stora fastighetsbolagen Vectura och Next Step Group bestämt sig för att genomföra omfattande investeringar i direkt anslutning till AstraZeneca. Det här skapar helt nya förutsättningar för regionens life science-kluster. Den påbörjade stadsutvecklingen ökar också fokus och intresset för Göteborg, inte minst hos utländska aktörer som går in i fastighetsmarknaden för att bygga och förvalta, avslutar Patrik Andersson.

STADENS INVÅNARE

Göteborg och Göteborgsregionen har en fortsatt positiv befolkningsutveckling. Folkmängden i regionens 13 kommuner har vuxit till över en miljon. Av dessa bor cirka 555 000 i Göteborg.

NYA KONTOR

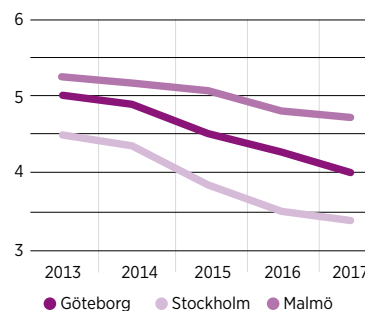
Under 2017 fick kontorsmarknaden i Göteborgsregionen ytterligare cirka 18 000 m². De fördelas på 2 400 m² i Mölndal och 15 400 m² på Norra Älvstranden i Göteborg. Totalt sett är 79 000 m² just nu under byggnation. Cirka 15 000 m² av pågående byggnation beräknas vara färdigställd under 2018, framförallt på Norra Älvstranden och i östra delarna av Göteborg. (Källa JLL)



Näringsminister Mikael Damberg lovar statlig miljardsatsning till nytt testcenter för elfordon på Lindholmen, som därmed stärker Göteborgsregionens position som ett av världens ledande kluster i omställningen av fordonsbranschen.

DIREKTAVKASTNINGSKRAV LOKALER (%)

Källa: Newsec



KONJUNKTURPROGNOS

Källa: Konjunkturinstitutet december 2017

	2016	2017	2018	2019	2020
BNP till marknadspris	3,2	2,5	2,9	2,0	1,7
Sysselsättning	1,5	2,3	1,4	0,7	0,3
Arbetslöshet (% av arbetskraften)	6,9	6,7	6,4	6,2	6,3
Arbetsmarknadsgap*	-0,2	0,6	1,6	1,8	1,5
Inflation (KPI)	1,0	1,8	1,7	2,3	2,9
Reporänta (% vid årets slut)	-0,50	-0,50	-0,25	0,25	1,25
Offentligt finansiellt sparande (% av BNP)	1,2	1,0	0,9	1,1	1,2

* Skillnaden mellan faktiskt och potentiellt arbetade timmar uttryckt i procent av potentiellt arbetade timmar.

2018

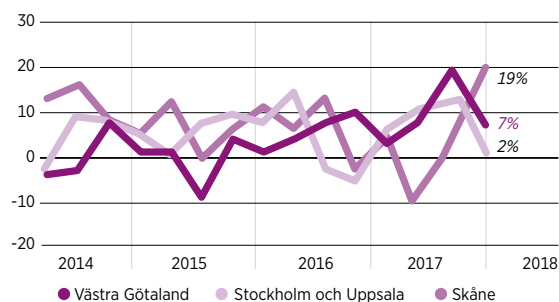
Tillskottet av nya kontor för 2018 beräknas bli närmare 15 000 m².

2035

700 000 människor beräknas bo i Göteborg år 2035.

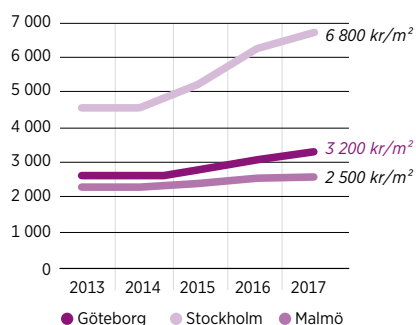
SYSSELSÄTTNINGSTREND (%)

Källa: Manpower



HYRESNIVÅER KONTOR (kr/m²)

Källa: JLL



VAKANSGRAD (%)

Källa: JLL

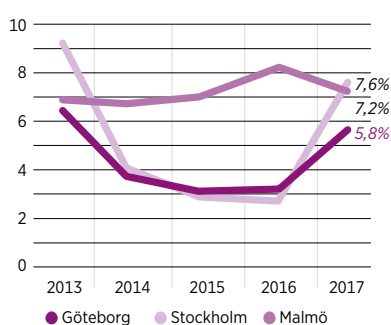


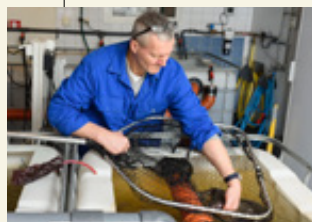


Foto: Markus Andersson

I morgon odlar vi grönsaker på balkongen och fisk i källaren

Stora delar av Slakthusområdet står idag tomt, men man ser potentialen i de gamla tegelbyggnaderna. Förändringar är på gång och redan nu finns en verksamhet på plats som kan revolutionera morgondagens livsmedelsproduktion.

Här ligger Sveriges enda kombinerade fisk- och grönsaksodling. Bakom en oansenlig plåtdörr driver Niklas Wennberg ett fullskaligt experiment där han odlar fisk och grönsaker i symbios, utan tillsatser av antibiotika och med en ofattbar potential. En odling på 50 m² försörjer 100 människor med fisk. Dessutom ger



odling av ett ton fisk växtnäring till tio ton grönsaker. Och smakerna hyllas av flera stjärnprydda kockar. *Tilapia* är en vit fisk som smakar ungefär som abborre och *Clarias* är en ålmal som påminner om havskatt.

– **Marknaden för fisk** och grönt är extremt gynnsam och staden måste ha mer självförsörjning, konstaterar Niklas. För hur ska vi kunna konsumera 50 % mer fisk utan att påverka

haven? Jo genom att odla fisk i det egna kvarteret. Och nu säger regeringen att stads- och fiskodling ska inkluderas i bygget av 600 000 nya bostäder fram till 2025. Framtidens livsmedelsförsörjning kommer från många småskaliga producenter.

Niklas Wennberg har arbetat med hållbarhetsfrågor i 30 år. Han är en förändrare och inspiratör som brinner för nära och naturlig livsmedelsproduktion. Det har inte varit självklart, han har fått kämpa för att nå dit han är idag. Men han vill mer och har bland annat engagerat 30 arkitektstudenter för att undersöka hur man kan skapa en hållbar stad utifrån livsmedelsproduktion. Och Higab ser potentialen i att utnyttja tillfälligt tomma byggnader och områden. Vad kan man göra i väntan på grävskopor och förverkligande av framtida visioner?

Det började med en inbjudan från en av fastighetsägarna i området.

– Då designade vi ett kvartersekologiskt centrum som Chalmers gick vidare med, berättar Niklas. Via Chalmers kom vi närmare Higab och började diskutera ett samarbete och så blev den här lokalen ledig.

– Vi har en otrolig möjlighet att designa ett hållbarhetsområde i världsklass. Låt inte platsen vila innan den är finansierad. Människor måste få tillgång till det här fantastiska framtidsområdet för temporära verksamheter.

– För mig är Slakthuset en extremt intressant utvecklingsscen för stadens hållbarhet. Min förhoppning är att många parter kan samlas i Slakthuset och tillsammans utveckla lösningar för hur vi kan använda stadens vatten för framtida livsmedelsförsörjning. Här finns världens snabbast växande livsmedelssektor, avslutar Niklas. ●



URBAN RUN GOTHENBURG

300 löpare sprang genom Stora Saluhallen och Feskekôrka

Loppet startade vid Kungstorget och sträckte sig 6,5 kilometer genom centrala Göteborg. Längs vägen var det möjligt att stanna till för att ta en selfie. Av Higabs hus var både Stora Saluhallen och Feskekôrka passage och fotostopp för löparna.

1967

Frölundaborg fyllde 50 år. När arenan invigdes 1967 blev det den första inomhusarenan för ishockey i Göteborg. I dag, 50 år senare, används Frölundaborg både till ishockey och konståkning. Dessutom har Frölunda Indians sin administration i byggnaden.



Remfabriken på Ävägen 15, byggd 1901.

Göteborgarnas hus i tv-serie

Flera av Higabs hus har använts som inspelningsplatser för SVT:s serie *Vår tid är nu*.

De som har använts som inspelningsplatser är till exempel Dicksonska Palatset, Annedalspojars Hus, Remfabriken, Stora Teatern, KTB Kurs- och Tidningsbiblioteket, Hotel Eggers, Lilla Änggården och Kvibergs Kaserne.

Föreningen Tangram Film flyttade in i Kvibergsnäs Landeri den 1 maj 2017. Hanna Sköld är filmregissör, manusförfattare, animatör och filmklippare. Hennes långfilm "Granny's Dancing on the Table" från 2016 hade världspremiär på Torontos internationella filmfestival och blev nominerad till en guldbagge i två kategorier. Patrik Forsell klipper en långfilm och parallelljobbar med en musikvideo. Tillsammans gör de nyskapande filmkonst i en liten svunnen värld.

Foto: Markus Andersson

Tangram Film på Kvibergsnäs Landeri

Samtida filmproduktion i en historisk byggnad

Kvibergsnäs Landeri* ligger inkilat mellan radhusen och villorna i Utby, Säveån och en byggarbetsplats som är början på ett nytt bostadsområde. Ett par stenkast bort ligger Kvibergs Kaserner. Som romantiska solitärer med sina varmgula träfasader och generösa fruktträdgård vilar de historiska husen. I ett av husen har Tangram Film flyttat in för att skapa en mötesplats för kulturaktörer, framför allt inom filmproduktion.

Historien om Kvibergsnäs Landeri som det ser ut idag tar sin början 1790, mer än hundra år innan bröderna Lumière bjöd in till världens första filmvisning. Redan i slutet av 1600-talet fanns här en byggnad men det var mellan 1799 och 1847 som husen fick sitt nuvarande utseende med huvudbyggnad, två bostadsflyglar och ekonomibyggnader. Under åren har husen haft många ägare och hotats av rivning flera gånger. Idag är Kvibergsnäs det enda landeriet i Göteborg där både bostadshus och större ekonomibyggnader finns kvar.

Hemma-hos-känslan är uppenbar när man hukar sig och kliver in hos Tangram Film. De drivande krafterna i den ekonomiska föreningen är Hanna Sköld som arbetar med manus, regi och animationer och Patrik Forsell som klipper film. Att de hamnade tillbaka i en svunnen tid beror mycket på att de båda flyttade till Bergsjön och började leta lokaler på nära håll. Patrik fick kontakt med Higabs kundansvarige som visade huset och det blev kärlek vid första ögonkastet.

- Jag började genast att skissa på lösningar för att få det att funka, berättar Patrik. Även Hanna blev förälskad i huset och en idé om att bygga upp ett kluster med frilansande kulturarbetare växte fram.

- Som frilansare arbetar man i olika konstellationer vilket kan leda till nya projekt, förklarar Hanna.



***Landeri** kommer från tyskans *Länderie* som betyder ungefär bruksjord. Ett landeri är en jordbruksfastighet som ligger inom en stads donationsjord, den mark som staten tilldelade staden i samband med att de fick sina stadsprivilegier. Termen har mest använts i Göteborg där gårdarna arrenderades av stadens borgare.

Hon uppskattar atmosfären, både hur det ser ut, men också stämningen och känslan.

- Det känns lyxigt att vara här, det märks att man rör sig i gamla anrika miljöer.

- **Huset stod tomt** länge men Higab har varit noggranna med vad de ville ha för verksamhet berättar Patrik. Så de var nog glada att vi frågade, det fanns en tydlig idé om vad huset skulle fyllas med. Man ville bevara det i sitt ursprungliga skick.

- Vi ser charmen i det som andra ser som problem, säger Hanna. Vi har inte gjort något, utan bara skapat en inredning som vi gillar och satt in en ny diskmaskin. Vi har inrett med gamla möbler och inredningsdetaljer som kommer från loppisar och våra föräldrars hem.

Patrik fyller i och berättar att många i kreativa branscher har sina studior och kontor i västra Göteborg.

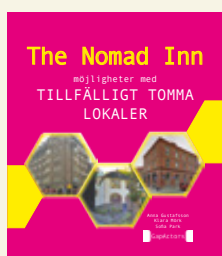
- Jag hade själv min studio i Majorna, utan fönster. Hanna arbetade på Akademien Valand och kände av stressen och tempot i stan. Här finns ett lugn som gör att man kan fokusera på sitt arbete.

- Folk tycker att vi sitter på landet, och så var det ju för hundra år sedan, fortsätter Hanna. Idag kommer vi snabbt hem och lika snabbt in till centrala Göteborg. I de flesta projekt arbetar vi dessutom med människor som sitter lite varstans i världen, jag arbetar till exempel med en kompositör i Italien. Avstånden har ingen betydelse.

- Och det känns gott att visa att det inte spelar så stor roll var man har sin arbetsplats, inflikar Patrik. Nu är det många som hör av sig och vill flytta in, ofta har de suttit själva och söker ett tydligare sammanhang. Som kulturarbetare måste man hitta lokaler med rimliga hyror och också kunna sitta en bit utanför centrum. Här har vi verkligen hittat hem, vi har hela huset och det finns plats för fler. ●

The Nomad Inn

Tillfälliga lokaler kan bli en långsiktig affär



The Nomad Inn var ett pilotprojekt som kombinerade ett långsiktigt tänkande med idén att nyttja kontor under kort tid. I samarbete med Higab testades om det gick att skapa en social mötesplats och arbetsplats som flyttade mellan olika tillfälliga lokaler.

Det började som ett examensarbete på Chalmers där Anna Gustafsson och Sofia Park undersökte hur man kan utnyttja befintliga vakanta lokaler på ett mer effektivt sätt. En idé som dök upp var det mobila kontorshotellet där man hyr en kontorsplats som flyttar, fyra månader i en byggnad, flytt över en dag, nästa byggnad i ett halvår, flytt vidare till nästa lokal och så vidare. En perfekt lösning för verksamheter som inte kan betala marknadspriser eller som behöver ett kontor under en begränsad tid.

Projektet började med en förstudie för att se hur många vakanta lokaler det fanns i Göteborg och för att undersöka behoven. Det visade sig att det fanns flera grupper som varken hade ekonomi och/eller kunde binda sig över långa tider.

- När vi parallellt tittade på antalet vakanser visade det sig att det fanns tillräckligt många för att kunna köra igång en

verksamhet, berättar Anna Gustafsson. Under exjobbet och förstudien hade vi kontakt med Higab och när vi presenterade idén om ett pilotprojekt i samarbete med Gap Actors (som drivs av Sofia Park, Klara Mörk och Anna Gustafsson) nappade de på idén.

- **Trots att trycket** på hyresmarknaden var högt under perioden fanns det tillgängliga lokaler, fortsätter Sofia Park. De gav oss en rad olika förslag och under projektets gång föll valet på lokaler som låg på Skeppsbron, Södra Viktoriagatan och ovanför Saluhall Briggen. I diskussionen hade vi också krav på markplan eller hiss, rimligt centralt läge och nära till kollektivtrafik. Men inget kontor utan kontorsmöbler och det föll sig så väl att Chalmers fick över en mängd möbler i samband med en renovering. Perfekt för våra tillfälliga lokaler.

- **Vi tycker att** det var roligt att Higab vågade satsa på det här projektet, säger Anna. Jag tror att vi har lyckats visa på olika möjligheter och parametrar med tillfälliga lokaler. Det är inte det ekonomiska incitamentet som är det viktigaste, utan mer tillsynen av lokaler och att göra en god gärning.

Slutsatsen är att man behöver skapa en medvetenhet om att tillfälligt tomma lokaler är en resurs och att det är möjligt att utan större besvär hyra ut dem under kortare tider.

- Nomad Inn som koncept är kanske inte helt färdigutvecklat, men det finns en stor potential inför framtiden, avslutar Sofia. ●



Exercishuset på Heden fyllde 150 år.

Under årens lopp har byggnaden varit en viktig pusselbit i utvecklingen av den svenska idrottsrörelsen och den används än i dag för bordtennis, dans och idrottslektioner.



Bild: Liljeval arkitekter

Kretslopp och vatten i Alelyckan

I januari startade Higab arbetet med att bygga nya kontor, verkstäder och lager åt Kretslopp och vatten i Alelyckan för att samlokalisera verksamheten. Projektet beräknas vara klart våren 2019.



THE NOMAD INN drevs av den ekonomiska föreningen GapActors under nio månader. Det var ett pilotprojekt i samarbete med Higab som syftade till att inspirera och göra det lättare att erbjuda och nyttja tillfälligt tomma lokaler i staden. Idén föddes i ett examensarbete från Chalmers Arkitekturs mastersprogram "Design för Hållbar Utveckling".

Anna Gustafsson och Sofia Park.

Björn Varenius, museichef, Sjöfartsmuseet

Sjöfartsmuseet

i förvandling



Foto: Markus Andersson

Det blir en omfattande om- och tillbyggnad, som verkligen kommer att synas och locka nya besökare, det är vi övertygade om, säger Björn Varenius.

Sjömanstornet. Kung Gustav V invigde Sjömanstornet samma dag som Sjöfartsmuseet. Det var Karl M Bengtson som ritade både museet och tornet. Tornet är resultatet av en insamling av Nationalfonden för Sjökrigets offer, det vill säga alla män och kvinnor som omkom till sjöss under och efter första världskriget. Det finns 690 namn och 98 förlista fartyg inskrivna på tornets sockel. Högst upp står bronsskulpturen Kvinna vid havet av Ivar Johnsson, av många kallad "Sjömanshustrun". Från och med i år hyr Sjöfartsmuseet även Sjömanstornet och öppnade under sommaren upp för visningar.



Ändå skulle det dröja till den 14 juli 1933 innan det var dags för en storstilad invigning med kung Gustav V. Dörrarna slogs upp till en institution som skulle främja de maritima näringarna. Och valet av plats var genomtänkt. Man ville vara i en maritim del av stan och den gamla varvsparken passade perfekt.

Sedan den dagen har museet haft kontinuerlig verksamhet. Idag lockar museet över 150-200 000 besökare varje år. Nu är det dags att bygga om huset och hitta ett koncept som tilltalar många målgrupper, säger museichefen Björn Varenius.

Utställningarna utforskar relationen mellan havet och människan och livet under, vid och ovan vattenytan. Sjöfartsmuseet vill skapa en lustfylld verksamhet som utmanar besökarna och göra havets kulturmiljöer och biologiska livsformer tillgängliga för alla. Här i huset tror man på ett livslångt lärande.

- De senaste tjugo åren har många ombyggnadsplaner tagits fram, men det är först nu som de går att realisera, förklarar Björn Varenius. Vi har planerat en omfattande om- och tillbyggnad, som kommer att locka nya besökare, det är vi övertygade om.

Det som kommer att bli synligt är en helt ny entré mot söder. Den slutna fasaden öppnas upp och blir ett gigantiskt skyltfönster mot Stigbergstorget och Karl Johansgatan. För första gången förändras husets karaktär på ett tydligt sätt. Den ursprungliga tanken med den nuvarande klassicistiska entrén mot väster var att man skulle kunna se den när man anlände med båt till Göteborg.

Efter ombyggnaden kommer man in i en stor entréhall som sträcker sig närmare sextio meter från ena änden av huset till den andra. Det blir två uppgångar till utställningarna och en ny hiss, vilket ökar tillgängligheten och gör att huset kan utnyttjas på ett mycket bättre sätt.

Men prioritet ett är att flytta ut akvariet till en separat byggnad som ska byggas under mark framför museet. Akvariet blir på 1 100 kvadratmeter, det vill säga dubbelt så stort som idag och med tio gånger så mycket vattenvolym. Samtidigt tillkommer större ytor för samlingarna i huset.

Björn Varenius är noga med att poängtera att akvariet i Sjöfartsmuseet inte konkurrerar i storlek och vattenvolym.

- Det finns många akvarier som är otroligt mycket större än vårt. Vår styrka är att kombinera en högkvalitativ pedagogisk verksamhet med fina miljöer. Det ska vara både estetiskt och intellektuellt tilltalande, man ska fascineras och förstå värdet av den här typen av miljöer som håller på att försvinna på grund av miljöförstöring. Vi vill skapa engagemang och samarbeten med andra aktörer för att hitta lösningar på hur olika havsmiljöer ska överleva.

Stiftelsen Styrelsen för Göteborgs Sjöfartsmuseum, som har ägt museet sedan starten har varit för en ombyggnad under många år, men det har saknats medel. Försäljningen av Sjöfartsmuseet till Higab i början på året har öppnat möjligheter för en utveckling.

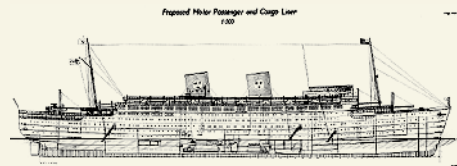
Under tiden överlåtelsen förbereddes genomförde och levererade Higab en förstudie som har gjorts tillsammans med Sjöfartsmuseet och i mars kunde Higab och kulturförvaltningen göra en föredragning kring ärendet för kulturnämnden. Därefter gick ärendet vidare till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige under våren och den 15 juni beslutade kommunfullmäktige att utföra ombyggnaden till en kostnad av högst 100 miljoner kronor. Därtill kommer 10 miljoner kronor från stiftelsen samt 1 miljon från park- och naturförvaltningen.

Beslutet är fattat och när bygglovet är klart ska det genomföras en projektering av ombyggnaden av huset. Det betyder noggrannare beräkningar, mer detaljerad planering av hur lokalerna ska nyttjas och detaljerade specifikationer av vilka behov som finns. Därefter ska bygg- och övriga entreprenader upphandlas. Museet kommer att vara stängt under ombyggnaden men förhoppningen är att det ska kunna öppna igen i slutet av 2021.

Parallellt med projektering och produktion av ombyggnaden kommer Sjöfartsmuseet att planera verksamheten för de kommande åren.

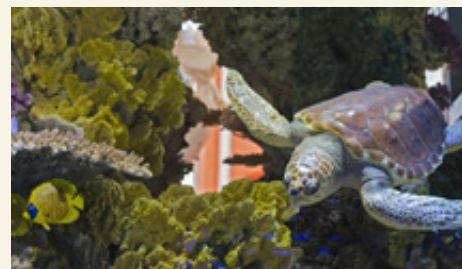
- Vi arbetar konceptuellt med nya teman och arbetsformer berättar Björn Varenius. Vi har identifierat tre olika huvudteman som ska präglade vårt kommande arbete: Det första är människa och miljö där vi ser havet som arbetsplats med sin kultur och som livsform. Ett andra tema är att skildra havet ur ett naturvetenskapligt och kulturhistoriskt perspektiv. Slutligen arbetar vi med hållbarhet ur ett helhetsperspektiv.

Målsättningen är att förnya ett älskat museum till toppklass, med ett nationellt och internationellt renommé för sin goda verksamhet. Ett gott rykte för huset som sådant, men inte minst för verksamheten inne i huset. "Till gagn för samhället" som Dan Broström sa en gång i tiden. Så ska Sjöfartsmuseet vara. ●



Samlingarna

Tyngdpunkten i museets samlingar, som hela tiden växer, ligger på sjöfartens historia. Samlingarna innehåller ett stort antal fartygsmodeller, ett omfattande fartygsregister och inte mindre än cirka 800 000 ritningar. Här finns modeller både av fartyg som inte längre finns och sådana som ännu är i drift, omsorgsfullt skapade av hängivna modellbyggare.



Akvariet

Akvariet på Sjöfartsmuseet är världens äldsta fungerande kallvattensakvarium. Här kan besökare uppleva korallrev på nära håll, studera nordiska arter av anemoner och känna på hur det är att vara i en forskningsstation i havet. Museet föder också upp djur i Akvariet. De senaste åren har man exempelvis odlat sjöhästar, flera manetararter, dvärgbläckfiskar och Banggaikardinalfiskar.

Vem har varit längst på Sjöfartsmuseet?

Det som Sjöfartsmuseet är mest känt för är kanske inte en fartygsmodell utan en alligator, Smilet. Hon kom till Göteborg 1923 endast två år gammal och med sin längd på 50 centimeter var hon inte speciellt storvuxen.

Men hon växte till sig och blev cirka 2,50 meter. När hon dog 1987 var hon världens äldsta alligator i fångenskap. Idag finns hon som en gipsavgjutning på Naturhistoriska museet, men det är en annan historia.



FASTIGHETSFÖRVALTNING

Rätt lokal till rätt kund

Slakthuset

Vår målsättning är att alltid hitta rätt lokal till våra kunder. Och tvärtom, att hitta kunder med verksamheter som stämmer med husets förutsättningar och karaktär. Vi försöker också se helheten för ett hus eller område genom att komplettera och sammanföra olika rörelser som kan dra nytta av varandra. På så sätt kan vi både skapa tillväxt för kunderna och utveckla Higab.

De senaste åren har vakansgraden minskat samtidigt som hyresutvecklingen har varit positiv. En stor del av vår vakans är större pågående projekt. Lokaler har tomställts inför ombyggnad, grundförstärkning eller upprustning. Utmaningen är att hitta rätt kunder till resterande vakanser, de lokaler som är outhyrda. Målbilden var att minska de långvariga vakanserna med 25 % under det här året och med resultatet 29 % kan vi konstatera att det lyckades med god marginal.

SAMMANSLAGNING AV AFFÄRSOMRÅDEN

Under 2017 fattade vi beslut om att slå ihop våra två tidigare affärsområden till en avdelning för fastighetsförvaltning. Johan Carlsson, som tidigare var affärsområdeschef, blev fastighetschef och ansvarig för den nya förvaltningsavdelningen. Syftet

är att skapa en gemensam bas för de medarbetare som jobbar med förvaltning och därmed bli en tydligare organisation för våra kunder.

UTVECKLINGEN AV SCANDINAVIUM

Tillsammans med Got Event, som hyr Higabs arenor, har vi gjort en omfattande modernisering av Scandinavium under året. Syftet var att öka både arenans livslängd och attraktivitet. Det innebär en rad fördelar för besökarna. I den första etappen har den klassiska arenan bland annat fått fler rullstolsplatser och en rullstolsramp. Vi har också breddat läktargångar och brandjalusier för att förbättra säkerheten vid eventuell utrymning. Det betyder att Scandinavium kan öka publikkapaciteten på arenagolvet.

I den andra etappen genomförde vi en mer omfattande omvandling av Scandinaviums entrébyggnad. Kontorsytorna på andra våningen har byggts om och blivit en modern evenemangsrestaurang med kök som tar 400 sittande gäster och med en maxkapacitet för 700 personer.

Med en helt ny entré, hiss och nya trapphus blir det smidigare för besökarna att komma in och röra sig i byggnaden. Fasaden mot Valhallagatan och Skånegatan har öppnats upp och fått

ett tydligare uttryck. Dessutom har markytorna utanför arenan utvecklats för att skapa en välkomnande helhet. I och med moderniseringen av Scandinavium har vi en attraktiv och modern arena i ytterligare tio till femton år.

EN NY HYRESMODELL FÖR FÖRENINGAR OCH FRI KULTUR

Det finns en stark vilja från Göteborgs Stad att skapa en bättre transparens när det gäller föreningsbidrag och tillgången till lokaler. Man vill kunna lösa föreningslokaler på ett enklare sätt, men också utreda en effektivare användning av befintliga lokaler.

I januari tog kommunfullmäktige beslut att Higab i samarbete med stadsledningskontoret ska ta fram en ny hyresmodell för bolagets hyres-sättning för föreningsliv och kulturverksamheter.

Det är ett uppdrag som vi har arbetat med under året. Flera dialogmöten har genomförts för att lyssna av vilka möjligheter och problem föreningslivet och den fria kulturen ser. I sammanhanget är det viktigt att påpeka att det inte är Higab som avgör vem som ska få stöd/bidrag till lokalhyra, den kompetensen ligger på andra enheter inom staden. Uppdraget är inte avslutat, ambitionen är dock att det ska finnas ett förslag som kan presenteras för kommunstyrelsen/kommunfullmäktige under våren 2018.

Parallellt pågår arbetet med att starta en lokalförmedling som möjliggör en effektivare lokalanvändning. Det är idrotts- och föreningsförvaltningen som ska ansvara för den.

SLAKTHUSOMRÅDET

Det finns en rad spännande områden i Göteborg som av olika anledningar inte har kvar sin ursprungliga funktion. Sådana platser har ofta potential för en positiv och kreativ stadsutveckling som kan ge nya mötesplatser. Ett av dessa områden är Slakthusområdet i Gamlestan, en stadsdel i Göteborg som är i stark omdaning och förtätning.

Området växte fram i början av 1900-talet för att samla slakt- och livsmedelsproduktionen i staden, framförallt av hygieniska skäl. Idag har området ändrat karaktär då många av livsmedelsindustrierna har etablerat sig i andra delar av Göteborg.

Higab äger en stor del av Slakthusområdet och i september 2014 ansökte vi om ny detaljplan. Efter ett positivt planbesked 2015 har starten för detaljplanearbetet flyttats fram till 2018.

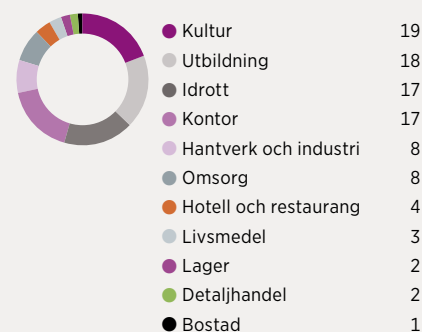
Under tiden har Higab, utifrån översiktsplanen, fördjupat arbetet med Slakthusområdet, bland annat med en omvärldsanalys för att hitta en framtida inriktning. Higab ska positionera platsen och utveckla en destination som är långsiktigt hållbar och attraktiv för människor att besöka och som ska grundas i Slakthusområdets historia – mat och matproduktion.

Idag står närmare 8 000 kvadratmeter tomt. Nu när Gamlestan utvecklas med fler bostäder, arbetsplatser och köpcenter vill vi skapa ett attraktivt område där man med olika aktiviteter och verksamheter kan utveckla en levande mötesplats. Området har en stor förädlingspotential utifrån flera perspektiv, inte minst när det gäller tillgänglighet, mångfald och miljö.

ÖVERTAG OCH FÖRSÄLJNINGAR AV BYGGNADER

Under året har ett mindre antal småfastigheter flyttats mellan Higab och fastighetskontoret: fastighetskontoret har förvärvat daghemmen på Falkgatan och Rosengatan samt Alelyckan 1-4 och Higab har tagit över Lillhagens Skola. Förändringarna är ett led i att renodla och specialisera Göteborgs Stads fastighetsinnehav.

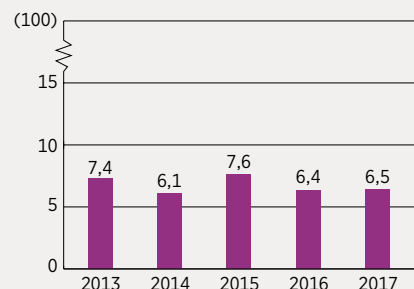
TOTALT UTHYRD LOKALAREA (%)



UTHYRINGSBAR AREA (m²)

	2016	2017
Totalt uthyrd area	602 794	602 169
Outhyrd area	41 401	41 650
Uthyringsbar area	644 195	643 819

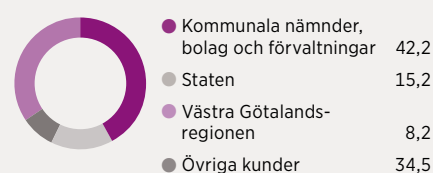
VAKANSGRAD (%)



HIGABS STÖRSTA KUNDER (m²)

Göteborgs universitet	83 742
Got Event AB	75 137
Göteborgs Stad kulturförvaltningen	51 815
Folktandvården Västra Götaland	32 000
Göteborgs Stad idrott och förening	18 329
Räddningstjänsten Storgöteborg	15 573
Göteborgs Stadsteater AB	15 166

KUNDFÖRDELNING (%)



FASTIGHETSUTVECKLING

Vi utvecklar byggnader för våra kunder och besökare – på lång sikt

Higab har ett uppdrag att utveckla de fastigheter som vi förvaltar genom ombyggnation och lokalanpassning men även att bygga nytt. Det är en del av vår kärnverksamhet. Det innebär såväl mindre underhållsarbeten som större projekt som ger tydliga avtryck i stadsbilden.

Vi ska göra våra byggnader tillgängliga och funktionella för våra kunder och deras verksamheter, inom de ramar som finns ur ett kulturhistoriskt perspektiv och för att bibehålla värdet över tid. Under 2017 har bolaget genomfört ett par större ombyggnationer och påbörjat förstudier för kommande projekt.

HIGAB HAR FÅTT FLER BYGGNADSMINNEN

Higab har idag 31 byggnadsminnen då alla fyra husen vid Götaplatsen blev byggnadsminnesförklarade under 2017. Det är byggnader och miljöer som har ett individuellt skydd där det är tydligt reglerat vad man får förändra eller inte vid upprustning och ombyggnad. Därför är det viktigt för oss att ha stor kunskap kring hur man kan utveckla och renovera våra kulturhistoriskt värdefulla fastigheter på ett korrekt och hållbart sätt.

PÅGÅENDE PROJEKT

FÖRSTUDIE AV SJÖFARTSMUSEET INFÖR KOMMANDE OMBYGGNATION

I början av 2017 tog vi över som ägare av Sjöfartsmuseet. Det har sedan länge funnits ett behov att bygga om och till museet för att skapa bättre förutsättningar för verksamheten. Dels handlar det om flöden i verksamheten och en bättre arbetsmiljö, men också att öka tillgängligheten för besökarna. Under året har vi genomfört en förstudie som nu ska ligga till grund för en omfattande om- och tillbyggnad av museet. Entrén flyttas och hela fasaden mot Karl Johansgatan och Stigbergstorget glasas in. Akvariet får helt nya lokaler under parken. Läs mer om dekommande byggplanerna och verksamheten på sidan 14.

FÖRSTUDIE INFÖR OMBYGGNATION AV STADSTEATERN

Under året har vi genomfört en förstudie för ombyggnad av Stadsteatern på Götaplatsen. Teatern har ett stort behov av att skapa nya spelrum, bland annat genom att få igång en äldre scen som inte används idag. Det innebär också att logistiken i huset ska förbättras och effektiviseras. Förstudien berör även restaurangen och tillgängligheten för publiken.

ETT NYTT KULTURHUS I BERGSJÖN

Behovet har funnits länge och nu har vi kommit en bra bit på väg mot ett nytt kulturhus vid Rymdtorget i Bergsjön. Under 2016 och 2017 har vi arbetat med en förstudie som mynnade ut i en arkitekttävling där Sweco Architects förslag "Kulturkorgen" utsågs till vinnare. Det har varit en omfattande och komplex process för att skapa rätt förutsättningar inför arkitekttävlingen. Dels utifrån de önskemål som finns hos göteborgarna och dels för att få in bra bedömningsbara förslag, där funktioner och samband skulle kunna värderas på ett objektivt sätt. Bygget beräknas påbörjas under 2019, men det är en stor utmaning i en tid när stadens resurser ska räcka till Göteborgs höga ambitioner inför framtiden.

SAMLOKALISERING AV KRETSLOPP OCH VATTEN

I januari 2017 togs första spadtaget i Alelyckan där vi bygger kontor, lager, verkstad och garage för förvaltningen Kretslopp och vatten. Projektet innebär att drygt 400 anställda på förvaltningen kommer kunna samlas på ett ställe. Genom en samlokalisering stärks organisationen och effektiviteten och i förlängningen kundnyttan. Den totala ytan för de nya byggnaderna kommer att bli cirka 15 000 kvadratmeter. Projektet beräknas vara klart våren 2019.



Bygget av det nya kulturhuset vid Rymdtorget i Bergsjön påbörjas 2019.

Bild: Sweco Architects

MEDARBETARE

Ett stort personligt engagemang stärker Higab

Genom att uppmuntra våra medarbetare till hög delaktighet stärker vi sammanhållning och effektivitet och bygger en attraktiv arbetsplats. Och det märks i vårt engagemang för stadens utveckling där vi är starkt involverade. Det ställer både krav och skapar möjligheter för våra medarbetare.

NYA MEDARBETARE MED RÄTT KOMPETENS

Nu när staden utvecklas i rekordtakt är det många som konkurrerar om kompetensen. Det betyder att rörligheten ökar på marknaden, inte minst bland byggprojektledare som är svårt att rekrytera.

Tack vare att Higab är en attraktiv arbetsgivare ser vi att vi har en normal personalomsättning. Vi har vuxit i stabil takt de senaste åren och är idag 77 tillsvidareanställda medarbetare. Under 2017 anställdes 13 nya medarbetare (tio män och tre kvinnor), medan sju har slutat av olika anledningar. För vd-posten pågår rekryteringsprocessen och under året har vice vd Stefan Lundqvist varit tillförordnad.

SOCIALA ASPEKTER - ARBETSFÖRHÅLLANDEN

När vi rekryterar medarbetare erbjuder vi alltid tillsvidareanställning på heltid och samma personalförmåner för alla medarbetare. Alla våra medarbetare utom vd omfattas av kollektivavtal.

En gång om året har varje medarbetare utvecklingssamtal med sin närmaste chef. Då samtalas man kring trivsel och arbetsuppgifter och bestämmer individuella mål som utgår från Higabs mål. Samtalet är också ett tillfälle att fånga upp eventuella problem med arbetsmiljön.

Varje avdelning har en månatlig arbetsplatsträff där man

delar med sig av information och diskuterar arbetet, förbättringar och eventuella problem. Ett av årets operativa mål var att genomföra två dagar med hälsofrämjande åtgärder som tema.

Det har inte rapporterats några personskador eller incidenter under 2017. Vi har inte heller haft några medarbetare som har varit långtidssjukskrivna (över 60 dagar). När det gäller mångfalden på arbetsplatsen gör vi ingen uppföljning då vi bedömer att vi är för få medarbetare för att kunna värna om allas integritet.

Grundlöner och ersättningar för kvinnor jämfört med män för de tre största yrkeskategorierna.

Fastighetstekniker: kvinnor 98,8 % av manslön

Kundansvariga: kvinnor 106,2 % av manslön

Projektledare underhåll och lokalanpassning: kvinnor 96,1 % av manslön

För att hitta arbetssätt som underlättar det interna samarbetet och gör det enklare att hitta rätt sakkunskap internt har vi kartlagt kompetensen på vår arbetsplats. På så sätt kan fastighetstekniker, kundansvariga och projektledare komma närmare varandra och hitta smidiga och effektiva samarbeten. För dessa tre yrkeskategorier har vi även ett program där vi kommer att tillsätta biträdanderoller. Syftet är att medarbetare ska kunna växa in i yrket och på sikt ha möjlighet till karriärutveckling inom Higab.

VERKSAMHETSUTVECKLING

Under året har vi gjort en omorganisation och slagit ihop våra två affärsområden till en gemensam förvaltningsavdelning. Tidigare affärsområdeschef Johan Carlsson har blivit fastighetschef och ansvarig för avdelningen. På så sätt kan vi skapa en gemensam och tydligare bas för vår förvaltning.

Vi har också kartlagt alla våra processer och sammanställt en kvalitets- och miljöhandbok under 2017. I det här arbetet har alla våra medarbetare varit involverade. Målet är att bli ISO-certifierade enligt 9001 och 14001.



Foto: Markus Andersson

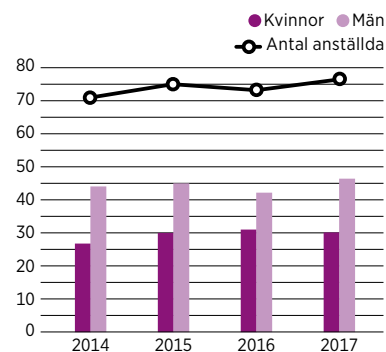
Teamarbete på hög nivå – medarbetare på taket till Göteborgs konstmuseum.



Foto: Markus Andersson

Våra medarbetare besöker dagligen kunder och fastigheter.

ANTAL ANSTÄLLDA



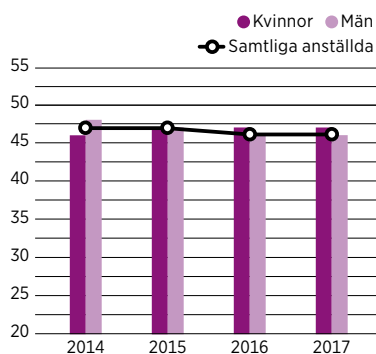
YRKESKATEGORIER

	2014	2015	2016	2017	Kvinnor	Män
Projektledare	13	17	17	17	9	8
Administration/stöd	16	16	20	21	14	7
Kundansvariga	10	12	11	11	4	7
Företagsledning/chefer	12	11	8	9	3	6
Fastighetstekniker/skötare	20	19	17	19	1	18
Summa	71	75	73	77	31	46

77

Vi har ett HME, Hållbart medarbetarengagemang, på index 77 för bolaget.

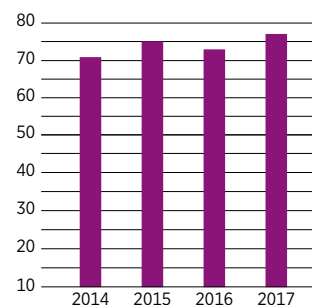
GENOMSNITTSÅLDER



77

Higab hade 77 medarbetare vid årets slut.

ANTAL ÅRSARBETARE



13

Under året anställde vi tretton nya medarbetare, tio män och tre kvinnor.

ÅLDERSFÖRDELNING

	2014	2015	2016	2017
20-29 år	2	2	3	3
30-39 år	8	10	12	9
40-49 år	37	37	33	33
50-59 år	17	20	21	26
60-69 år	7	6	4	6

Vi arbetar tillsammans är ett av våra förhållningssätt och innebär för oss att både ta initiativ till samtal och samarbete och att respektera varandras roller och uppdrag.



Foto: Markus Andersson

FÖRHÅLLNINGSSÄTT OCH MÅL

En förutsättning för att vi ska kunna fullgöra våra uppdrag är att vi har ett gemensamt synsätt. För att på bästa sätt verka för våra kunder och göteborgarna arbetar vi därför enligt Göteborgs Stads fyra förhållningssätt. För att tydligare förankra stadens förhållningssätt i Higabs verksamhet har vi lagt till korta förklaringar.

- **Vi vet vårt uppdrag och vem vi är till för.** Vi ska förvalta och utveckla göteborgarnas byggnader för våra kunder.
- **Vi bryr oss.** Vi hjälps åt, engagerar oss och skapar rätt förutsättningar för våra kunders verksamheter.
- **Vi arbetar tillsammans.** Vi tar initiativ till samtal och samarbete och respekterar varandras roller och uppdrag.
- **Vi tänker nytt.** Vi är öppna för nya idéer, vi vågar utmana och testa nya saker.

KUNSKAP, ENGAGEMANG OCH GEMENSKAP

För att öka kunskapen, engagemanget och gemenskapen i bolaget arrangerar vi en frukostdialog varje månad där vi presenterar nyheter och aktuell information kring våra uppdrag, fastigheter och projekt. Emellanåt gör vi också studiebesök i eller kring våra byggnader. I år har vi förlagt interna aktiviteter till bland annat Lorensbergsteatern, Pedagoger och Stadsteatern.

MÅLBILDSARBETE

Arbetet med att ta fram Higabs operativa mål för 2018 har pågått under året. Medarbetarna har fått tillfälle att bidra till arbetet vid arbetsplatsträffar.

UTBILDNING

Vi arbetar ständigt med kompetensutveckling i bolaget, både med individuella utbildningar och gemensamma kurser. Under 2017 genomfördes utbildningar i offentlighet och sekretess, kvalitetsutbildning, hållbarhet och offentlig upphandling för alla våra medarbetare. Vid obligatoriska utbildningar ansvarar respektive chef för att medarbetarna deltar.

ENGAGEMANG

Bolaget genomför och deltar i olika externa aktiviteter under året där medarbetarna är involverade. Det är ett sätt att öka kännsenheten om husen och vår verksamhet. Tack vare medarbetarnas engagemang, både när det gäller planering och genomförande, kan vi utveckla våra erbjudanden.

För tionde gången medverkade Higab på Kulturkalaset där vi bland annat erbjöd husvisningar och dramatiserade stadsvandringar från Kronhusgården. De här arrangemangen är utmärkta tillfällen för oss att möta göteborgarna. Våra medarbetare har också engagerat sig i Kulturnatta i Kronhuset och på Kulturarvsdagen. I samband med Tellusfestivalen på Rymdtorget i Bergsjön "invigdes" också tomten där det nya kulturhuset ska stå.

FRAMSTEGSSTIPENDIER

Varje år delar Higab ut framstegsstipendium till studenter inom yrkesinriktade utbildningar som har visat goda resultat och är goda föredömen. I år delade vi ut stipendier och hedersomnämningar till fyra studenter på Burgårdens och Bräcke gymnasieskolor.

HME

Vid senaste mätningen hade vi ett HME, Hållbart medarbetar-engagemang, på index 77 för bolaget. Utifrån resultatet ansvarar avdelningscheferna för att ta fram en handlingsplan för respektive avdelning. Indexet för Hållbart medarbetarengagemang består av frågor inom tre delar: styrning, motivation och ledarskap.

Lokalkoncernen 2017

Inspel från övriga bolag i koncernen om vad som varit viktigast i verksamheten under 2017.



Solcellsdriven betalautomat

Bild: Göteborgs Stads Parkerings AB



Visionsbild Skeppsbron

Bild: Kanozi arkitekter



Stadsdelshuset på Selma Lagerlöfs Torg

Bild: White arkitekter

MARIA STENSTRÖM, VD GÖTEBORGS STADS PARKERINGS AB

"I början av året lanserades Parkering Göteborg, det varumärke som parkeringskunden möter på all kommunal parkering och i alla kommunikationskanaler.

Bolaget arbetar med att finna ersättningsplatser för de cirka 7 000 platser som försvinner när staden utvecklas. I samarbete med Älvstranden Utveckling kommer tillfälliga platser skapas på Lindholmen och tillsammans med Got Event i anslutning till Ullevi. Samarbete har inletts med Vasakronan för att förbättra tillgängligheten till centrumhandeln och med Mölndal Parkering för att kunna hänvisa till deras parkeringsområden när tillgången till besöksparkering minskar i Göteborg.

Under året har alla eldrivna betalautomater ersatts med solcellsdrivna vilket gett bättre funktionalitet, årliga besparingar på drygt 9 mnkr/år samt en minskad elförbrukning med 1 900 MWh/år.

Förändrade förutsättningar för byggnationen av parkeringsgaraget på Skeppsbron i kombination med kvarstående osäkerhetsfaktorer har gjort att styrelsen hemställt frågan till kommunfullmäktige då man ansett den vara av principiell natur."

LENA ANDERSSON, VD ÄLVSTRANDEN UTVECKLING AB

"Under 2017 har vi fortsatt att utveckla vår organisation. Ett antal lyckade rekryteringar har gjorts och nu har bolaget cirka 90 anställda. Resultaten för både NMI och NKI har höjts.

Geelys etablering på Lindholmen är påbörjad, Älvrummet har flyttat till Lindholmen Science Park och Älvstranden Utveckling har levererat ett Hållbarhetsprogram för både Frihamnen och Skeppsbron. Vi noterar även att en överenskommelse nåtts med Regionarkivet angående klassificeringsstruktur och att Stadsrevisionens erinran från 2014 är omhändertagen.

Bolaget kommer under 2018 fokusera på och utveckla byggherrrollen för att få framdrift och bli det utvecklingsbolag i Sverige som är ledande inom Hållbar stadsutveckling. För att nå önskade resultat i stadsutvecklingsprojekten ser vi stort behov av bättre synkronisering och ekonomisk styrning inom staden."

ROBERT HÖRNQUIST, VD FÖRVALTNINGS AB GÖTEBORGSLOKALER

"2017 var ett historiskt år för Göteborgs-Lokaler. I september togs första spadtaget för det nya handelshuset och det nya stadsdelshuset på Selma Lagerlöfs Torg. Det är första gången som vi uppför egna byggnader i bolagets 20-åriga historia. Nu är omvandlingen av Selma stad igång.

Göteborgs Stad har öronmärkt 50 miljoner kronor för att ge möjlighet att skänka de lokala torgen extra omtanke. Torguppdraget är ett av de mest komplexa uppdrag vi utfört då det berör väldigt många intressenter inom staden. Totalt har Göteborgs-Lokaler igång cirka 70 olika projekt, minst ett på varje torg bolaget förvaltar. 2018 ska det vara klart.

Framtidens IT har haft en god utveckling under året och är i full gång med att implementera framtidens digitala arbetsplats hos lokal- och bostadskoncernerna."

NYCKELTAL FÖR LOKALKONCERNEN	2017	2016
Lokalyta, ägd och förvaltd, m ²	1 447 719	1 406 003
Parkeringsplatser, ägda och förvaltade, antal	48 703	41 845
Uthyrningsgrad, %	94	93
Marknadsvärde, förvaltningsfastigheter, mnkr	22 564	20 183
Bokfört värde, förvaltningsfastigheter, mnkr	9 326	8 899
Hyres- och förvaltningsintäkter, mnkr	1 712	1 724
Investeringar, mnkr	1 072	591
Årets resultat efter finansiella poster, mnkr	142	517

Hållbarhetsredovisning 2017

INLEDNING

Som en del av Göteborgs Stad har Higab ett stort ansvar för hur vår verksamhet påverkar omvärlden – människorna, miljön och samhället. Det ansvaret tar vi på stort allvar och arbetar målmedvetet med att minska vår negativa påverkan och öka den positiva.

I år redovisar vi för fjärde gången vårt hållbarhetsarbete i enlighet med de internationella riktlinjerna i Global Reporting Initiative (GRI). Tidigare år har vi tillämpat version G4. För 2017 har vi valt att använda den senaste versionen, GRI Standards, som släpptes i oktober 2016. GRI Standards är den första globala standarden för alla typer av organisationer att publikt redovisa sin ekonomiska, miljömässiga och sociala påverkan och visa hur man bidrar till hållbar utveckling.

STYRNING

Det övergripande och överordnade styrdokumentet för Higabs styrelse är kommunfullmäktiges budget för 2017. Budgeten anger KFs mål och inriktningar för staden. Utöver budgeten har KF antagit en rad olika planer, program, riktlinjer och policydokument som underordnas budgeten. Målen i KFs budget följs upp i tre uppföljningsrapporter och en årsrapport.

De övergripande styrdokumentet bryts ned och anpassas till Higabs verksamhet av vår styrelse. Företagsledningen arbetar fram mål för verksamheten. Just nu arbetar vi efter Målbild 2021 där vi tar fram operativa mål för varje år. Uppföljning och resultat av målen för 2017 presenteras under "Mål och uppföljning" på sidan 5.

HÅLLBARHETSRAPPORTERING ENLIGT ÅRSREDOVISNINGSLAGEN

Från och med räkenskapsår som inleds efter den 31 december 2016 ska större företag hållbarhetsrapportera. Bestämmelsen har sin grund i en ändring av EUs redovisningsdirektiv.

För att omfattas av kravet på hållbarhetsredovisning i enlighet med ÅRL ska företag uppfylla fler än ett av följande villkor:

- Fler än 250 anställda
- En balansomslutning på minst 175 mnkr
- En nettoomsättning på minst 350 mnkr

Higab uppfyller villkoren när det gäller balansomslutning och nettoomsättning men inte antal anställda. Hållbarhetskravet innebär att företag måste lämna information om hur man arbetar med följande områden:

- **Miljö** – se avsnittet "Miljö" på sidan 29
- **Sociala förhållanden och personal**
– se avsnittet "Medarbetare" sid 20 och 35
- **Respekt för mänskliga rättigheter**
– se avsnittet "Jämställdhet och mångfald" sid 35
- **Motverkande av korruption** se nedan

Higabs arbete för att motverka korruption styrs av "Anvisning för etik och moral" som utgår från "Policy och riktlinjer mot mutor i Göteborgs Stad."

Under 2017 har vi genomfört strategiska utbildningar inom offentlighet och sekretess, inköp och offentlig upphandling samt affärsmannaskap.

Inom Göteborgs Stad finns en whistleblowerfunktion där oegentligheter kan anmälas anonymt av stadens anställda och förtroendevalda.

På Higab har vi inga kända fall av mutor eller korruption.

FAKTA OM HIGABS HÅLLBARHETSREDOVISNING

Hållbarhetsredovisningen omfattar endast Higab AB och inget av dotterbolagen i lokalkoncernen. Higab verkar inom fastighetsbranschen, bygg och förvaltning. I uppdraget ingår att äga, förvalta, underhålla och anpassa byggnader och att som byggherre uppföra nya byggnader. Dessutom ska vi vårda, underhålla och utveckla byggnader med kulturhistoriskt värde.

Higabs verksamhet bedrivs i Göteborg, där även huvudkontoret finns. Alla bolagets leverantörer finns, med få undantag, inom Sverige.

Hållbarhetsredovisningen är kopplad till årsredovisningen och avser samma redovisningsperiod: 1/1 – 31/12 2017. Föregående hållbarhetsredovisning var klar i början av 2017 och avsåg redovisningsåret 2016. Frekvensen för utgivande är årlig. Det är styrelsen som ansvarar för att hållbarhetsredovisningen upprättas i enlighet med årsredovisningslagen. Hållbarhetsredovisningen sträcker sig över sidorna 24–42 samt övriga delar av årsredovisningen genom hänvisningar i GRI-indexet på sidan 40–42.

Inga betydande förändringar har gjorts avseende omfattning och avgränsningar jämfört med tidigare redovisningar. Däremot har vi gjort betydande förändringar när det gäller bolagets väsentliga hållbarhetsaspekter. Det beror på att omfattande intressentdialoger har genomförts.

Rapporten är upprättad i enlighet med GRI Standards, Core option.

Hållbarhetsredovisningen för Higabkoncernen finns tillgänglig på Higabs webbplats, higab.se.

Higabs kontaktperson för Hållbarhetsredovisningen och övriga frågor som rör hållbarhet är Mattias Adolfsson, hållbarhetsstrateg.

HIGABS HÅLLBARHETS RÅD

För att driva hållbarhetsarbetet finns ett hållbarhetsråd på Higab. Rådets arbete syftar till att processa och driva bolagets hållbarhetsfrågor och ta fram underlag för beslut åt Higabs företagsledning och/eller styrelse. Under 2017 har huvudmålet för hållbarhetsrådet varit att ta fram en ny övergripande strategi för hållbarhetsarbetet. Nu är detta arbete i sitt slutskede.

Hållbarhetsrådet består av medlemmar från bolagets samtliga avdelningar och har under året haft följande sammansättning:

- Hållbarhetsstrateg, sammankallande
- Kommunikatör
- Projektledare
- HR-chef
- Koncerncontroller
- Fastighetstekniker
- Energiingenjör

Under 2017 har även extern konsult anlitats som stöd för hållbarhetsrådets arbete.

HIGABS INTRESSENTER

För att säkerställa relevant innehåll och omfattning av vår hållbarhetsredovisning är det nödvändigt att vi identifierar våra intressenter och har en dialog med dem. På så sätt kan vi som bolag lära oss mer om vilka krav och förväntningar som finns på oss. Dessa förväntningar är de frågor vi ska arbeta med för att uppfattas som ett ansvarstagande bolag med starkt varumärke och en trygg och pålitlig samarbetspartner.

Som bolag i Göteborgs Stad kan intressentlistan göras lång och identifieringen av dessa är en process som utgår från flera frågeställningar. Det handlar om påverkan och beroenden, men även om hur värdekedjan ser ut och var i den vår påverkan på samhället och omvärlden är som störst. Higabs hållbarhetsråd har analyserat och gjort urvalet av de intressenter vi för en dialog med.

För intressentdialoger för hållbarhetsredovisningen har vi selekterat bland grupperna och valt ut de som vi anser vara våra mest betydande intressenter, dvs de som påverkar oss mest och de som påverkas mest av Higab. Tabellen nedan visar utvalda intressentgrupper, intressenter och på vilket sätt dialog har genomförts.

Intressentgrupp	Intressent/organisation	Dialogsätt
Ägare	Göteborgs Stadshus AB	Djupintervju
Medarbetare	Higab AB	Enkät på arbetsdag (66 svarande)
Kunder	Göteborgs universitet Göteborgs Stad kulturförvaltningen	Djupintervju
Leverantörer	Tuve Bygg AB F O Peterson & Söner Byggnads AB Göteborg Energi AB Renova AB	Djupintervju
Myndigheter	Göteborgs Stad miljöförvaltningen Göteborgs Stad stadsbyggnadskontoret	Djupintervju



Remfabriken

Hållbarhetsaspekter

Hållbarhetsrådet valde genom workshops ut de hållbarhetsaspekter som bedöms viktiga för Higab ur perspektivet hållbarhetspåverkan. Hänsyn har också tagits till de mål och riktlinjer som finns inom Göteborgs Stad. Följande aspekter har bedömts som betydande för påverkan på ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet. Det är också dessa aspekter som diskuterats vid intressentdialog och som våra intressenter varit med och rangordnat utifrån sina respektive perspektiv.

● EKOLOGISKA ASPEKTER	PÅVERKAN (intern/extern)
1. Inomhusmiljö	Intern/extern
2. Energi & klimat	Intern/extern
3. Transporter	Intern/extern
4. Biologisk mångfald	Extern
5. Material och kemiska ämnen	Intern/extern
6. Vatten	Extern
7. Avfall	Intern/extern
8. Effektiva byggnader	Extern
9. Markanvändning	Extern
10. Lokalisering	Extern
11. Leverantörskedja	Extern
● SOCIALA ASPEKTER	PÅVERKAN (intern/extern)
12. Flexibla och generella lokaler	Intern/extern
13. Arbetsmarknadssatsningar	Extern
14. Tillgänglighet	Intern/extern
15. Leverantörskedja	Extern
16. Attrahera och behålla personal	Intern
17. Arbetsmiljö	Intern/extern
18. Diskriminering och trakasserier	Intern/extern
19. Jämställdhet och mångfald	Intern/extern
● EKONOMISKA ASPEKTER	PÅVERKAN (intern/extern)
20. Regelefterlevnad	Intern/extern
21. Korruption och mutor	Intern/extern
22. Brandskydds- och trygghetsarbete	Extern
23. Konkurrensbegränsande beteende	Intern/extern
24. Affärsmässighet	Intern/extern
25. Kundnöjdhet	Intern/extern
26. Samarbete med partners och intressenter	Intern/extern
27. Klagomålshantering	Extern

BEDÖMNING AV HÅLLBARHETSPÅVERKAN

Tabell A visar Higabs bedömning av aspekternas hållbarhetspåverkan, utan hänsyn tagen till betydelsen för intressenterna.

VÄSENTLIGA HÅLLBARHETS-ASPEKTER

Tabell B

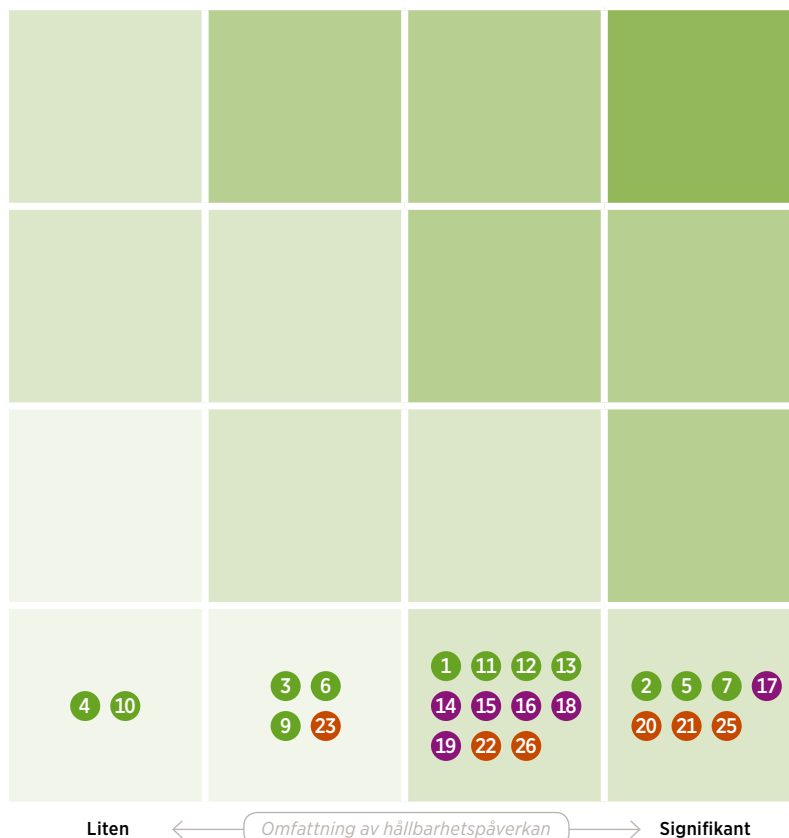
Vid intressentdialogerna förklarade vi varför vi valt ut dessa aspekter, varefter de diskuterades med respektive intressent. Intressenten ombads även rangordna betydelsen av aspekterna utifrån sitt perspektiv. Med input från intressentdialoger kan en sammanvägning av aspekterna som gäller hållbarhetspåverkan och betydelse för intressenterna göras. De mest frekventa aspekterna och de som omnämnts av flest intressentgrupper anses ha störst betydelse. I tabell B presenteras resultatet av sammanvägningen.

Baserat på genomförda intressentdialoger och bedömning av hållbarhetspåverkan har vi beslutat att de tio aspekter som är placerade i de fyra rutorna längst upp till höger är de aspekter som Higab ska prioritera som väsentliga aspekter. Då aspekten Attrahera och behålla personal var den aspekt medarbetarna rankade högst tog vi även med den. För att anpassas till Higabs arbetssätt och processer har de grupperats i fem kategorier. Vidare har aspekterna försetts med namn som tydligare visar vad frågan handlar om ur Higabs perspektiv.

Miljö	• Energi & klimat • Avfall • Material & kemiska ämnen
Medarbetare	• Jämställdhet & mångfald • Attrahera & behålla personal
Leverantörskedja	• Hållbar leverantörskedja – Socialt – Ekologiskt
Flexibla & generella lokaler	• Flexibla & generella lokaler • Inomhusmiljö
Kunder & partners	• Kundnöjdhet • Samverkan med samhällsaktörer

Utifrån resultatet har vi valt ut GRI-indikatorer som vi anser är talande för dessa aspekter (se GRI-index på sidan 40).

TABELL A



TABELL B





Göteborgs konstmuseum

Miljö

INLEDNING

Göteborgs Stad har 12 miljömål som ska hjälpa staden att skapa en god livsmiljö idag och i framtiden. Målen som i de flesta fall ska nås till 2020 beskriver den ekologiska dimensionen av hållbar utveckling för Göteborg.

De 12 målen är:

1. Begränsad klimatpåverkan
2. Frisk luft
3. Bara naturlig försurning
4. Giftfri miljö
5. Ingen övergödning
6. Levande sjöar och vattendrag
7. Grundvatten av god kvalitet
8. Hav i balans samt levande kust och skärgård
9. Ett rikt odlingslandskap och myllrande våtmarker
10. Levande skogar
11. God bebyggd miljö
12. Ett rikt djur- och växtliv

I Göteborgs Stads Miljöprogram, som är framtaget av miljöförvaltningen, har de 12 huvudmålen brutits ned till delmål och strategier, och aktiviteter för att nå målen har arbetats fram. Miljöprogrammet är kopplat till ett klimatstrategiskt program och en kemikalieplan som fördjupningar till mål 1 och 4.

Dessa dokument är de som övergripande styr miljöarbetet inom Göteborgs Stad. På Higab har vi, med utgångspunkt från vår verksamhet och den väsentlighetsanalys som genomförts, valt att fokusera på följande mål:

1. Begränsad klimatpåverkan
4. Giftfri miljö
11. God bebyggd miljö

TILLÄMPNING AV FÖRSIKTIGHETSPRINCIPEN (MILJÖBALKEN)

Higab har ett system för riskhantering och intern kontroll och styrning som är uppbyggt i enlighet med ramverket COSO. Riskanalys och revidering av risknivåer görs en gång per år i samband med företagsledningens säkerhetsdag.

De risker vi ser i vår verksamhet som omfattas av Miljöbalkens försiktighetsprincip kan i huvudsak kopplas till byggprocessen. I byggprocessen förekommer många moment som utan tillräcklig styrning och kontroll skulle kunna orsaka skada på miljö eller olägenheter för människors hälsa. Det handlar om buller, användning av ett stort antal olika produkter och kemikalier, risker för utsläpp till mark, luft eller vatten med påverkan på ekosystem och biologisk mångfald.

I alla våra byggprojekt styrs miljöarbetet genom projektanpassade miljöplaner. De beskriver hur vi vill att våra konsulter och entreprenörer ska hantera miljöfrågor och eventuella risker kopplade till miljö. Alla produkter som används miljögranskas och dokumenteras i SundaHus Miljödatas och ska uppfylla en viss miljö kvalitet för att få användas.

I samband med rivning och ombyggnation gör vi alltid miljöinventeringar och tar fram planer för hur avfall ska hanteras. I förekommande fall ställs även krav på återanvändning av till exempel dörrar och fönster.

I samband med markarbeten utförs markmiljöundersökningar och åtgärdsplaner tas fram för hantering av förorenade massor.

ENERGI OCH KLIMAT

Energianvändningen för fastighetsdrift, uppvärmning och varmvatten i våra byggnader är Higabs avsevärt största miljöaspekt. Det beror på de utsläpp av växthusgaser som sker vid produktionen av den energi vi använder. För att minska klimatpåverkan från energin måste vi reducera vår energianvändning genom energieffektivisering och använda energi från förnybara energikällor.

ENERGI - STYRNING OCH MÅL

Higabs arbete med energieffektivisering styrs i enlighet med "Anvisning för energieffektivisering" som fastställts av bolagets styrelse. Anvisningen som grundar sig i Göteborgs Stads styrande dokument på området beskriver hur vi ska förhålla oss till energifrågorna såväl i förvaltningen av våra byggnader som vid ny- och ombyggnation.

Inför varje år bryts anvisningen ned i en energieffektiviseringsplan som beskriver vilka aktiviteter som ska genomföras under det året när det gäller energieffektivisering. Medarbetarnas medvetande i energi/klimatfrågor stärks genom utbildning och individuell målsättning. Vi genomför informationsinsatser såväl internt som externt bland våra kunder.

Prioriterat mål i kommunfullmäktiges budget 2017:

"Göteborg ska minska sin miljö- och klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp.

2020 ska utsläppen av koldioxidekvivalenter i Göteborg från ickehandlande sektorn ha minskat med 40 % jämfört med 1990. 2035 ska de konsumtionsbaserade utsläppen vara maximalt 3,5 koldioxidekvivalenter per invånare."

Göteborgs Miljömål #1: Begränsad klimatpåverkan

"2050 har Göteborg en hållbar och rättvis utsläppsnivå för koldioxid."

Delmål #1: Minskade utsläpp av koldioxid

"2020 ska utsläppen av koldioxid från den icke-handlande sektorn i Göteborg ha minskat med minst 30 % jämfört med 1990"

Det långsiktiga målet är att minska energianvändningen med 10 % mellan 2017 och 2021 jämfört med referensåret 2016. Mål för 2017 har varit att minska energianvändningen med 2 % jämfört med 2016. Utfallet blev 1,8 %.

I tabellen nedan presenteras energianvändningen avseende el, värme (verklig och normalårskorrigerad samt fjärrkyla). Tabellen visar även historiska jämförelser med referensåret 2010 samt närmast föregående år. Vidare visas specifik användning, dvs energianvändning per A-temp.

UTSLÄPP AV KOLDIOXID

Higabs totala utsläpp av koldioxidekvivalenter till följd av energianvändning (Scoop 2) uppgick för 2017 till 456 ton. Samma siffra för 2016 var 792 ton. Utsläppen minskade alltså med 336 ton eller 43 %.

Minskningen beror till största delen på lägre emissionsvärden för fjärrvärme (Bra Miljöval) samt till viss del på minskad energianvändning.

ENERGIANVÄNDNING 2017 ¹	TOTAL (MWh)	TOTAL ² (kWh/m ² , A ^{temp})	ÅTERVUNNEN ENERGI (MWh)	FÖRNYBAR ENERGI (MWh)	FOSSIL ENERGI	FÖRÄNDRING FRÅN 2016 (kWh/m ² , A ^{temp})
Fjärrvärme³ (verklig)	49 087 (55 481)	103,8 (109,0)	11 290	37 797	0	-5,2 (-4,8 %)
Fjärrvärme⁴ (normalårskorrigerad)	52 789 (57 700)	111,6 (113,6)	12 141	40 648	0	-2,0 (-1,8 %)
Fjärrkyla⁵	2 873 (3 061)	Ej relevant	2 528	345	0	Ej relevant
Fastighetsel⁶	16 657 (18 439)	32,5 (36,0)	0	16 657	0	-3,5 (-9,7 %)
Total energianvändning (verklig)	68 617	Ej relevant	13 818	54 799	0	Ej relevant
Total energianvändning (normalårskorrigerad)	72 319	Ej relevant	14 669	57 650	0	Ej relevant

¹. I sammanställningen saknas data för värmepumpar och kylmaskiner. Energinvändningen för dessa ingår i elanvändningen.

². Den uppvärmda ytan varierar från år till år pga att fastigheter avyttras och förvärvas och byggs, samt att vissa fastigheter under längre perioder står tomma pga ombyggnation. Värmeanvändningen är därför viktad mot aktuell uppvärmd yta.

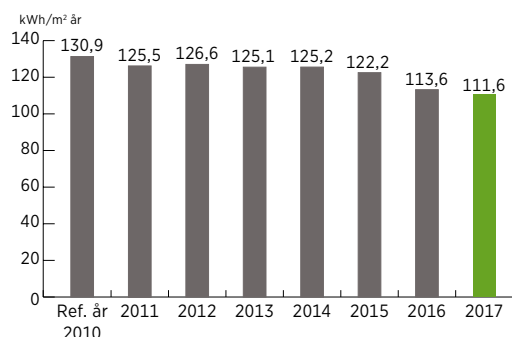
³. Fjärrvärmerna levereras av Göteborg Energi AB och är märkt med Bra Miljöval.

⁴. Normalårskorrigerad sker enligt graddagsmetoden (perioden 1980-2010).

⁵. Fjärrkyla kommer levereras av Göteborg Energi AB.

⁶. Fastighetsel avser pumpar, fläktar, kylmaskiner, hissar etc. All el som används är märkt med Bra Miljöval.

VIKTAD NORMALÅRSKORRIGERAD FÖRBRUKNING FJÄRRVÄRME





Stadsbiblioteket

Foto: Bert Lundström

AVFALL

Göteborgs Stad arbetar för ett kretsloppsanpassat samhälle där hanteringen av avfall är en viktig del. För Higab som aktör inom fastighetsbranschen är avfallshanteringen en väsentlig aspekt.

Avfallsfrågorna styrs av Higabs Rutiner för avfallshantering som återfinns i vår Kvalitets- och Miljöhandbok. Rutinerna grundar sig i Avfallsförordningen och Göteborgs avfallsplan A2020 samt Göteborgs Stads miljöprogram. I avfallsplanen finns mål för avfallshanteringen fram till 2020. Målen anger bland annat att avfallsmängderna ska minska och att återvinningen av förpackningar, tidningar och matavfall ska öka. Vidare ska mängden farligt avfall och elavfall som felaktigt sorteras i det brännbara avfallet minska.

Göteborgs miljömål #11:

God bebyggd miljö

"Den bebyggda miljön i Göteborg skall bidra till en god livsmiljö där resurser nyttjas på ett hållbart sätt."

Delmål #30: Minskade avfallsmängder och ökad resurshushållning

"Mängden hushållsavfall per invånare år 2020 ska vara lägre jämfört med 2008, 453 kg/person, och resurserna i avfallet ska tas till vara i så hög grad som möjligt, samtidigt som påverkan på och risker för hälsa och miljö minimeras."

Vi arbetar efter principen "Avfallstrappan" där den grundläggande tanken är att avfall ska hanteras enligt följande:

1. Avfallsminimering – undvika att avfall uppstår.
2. Återanvändning – material och produkter återanvänds i befintligt eller förädlad skick.
3. Materialåtervinning – materialet bearbetas och används som råmaterial i nya produkter.
4. Energiåtervinning – energi framställs genom förbränning av avfallet eller genom omvandling till biogas (matavfall/biologiskt avfall).
5. Deponering – det avfall som inte går att återvinna på något sätt ska slutförvaras på ett kontrollerat och säkert sätt.

KUNDERNAS AVFALL

Den övervägande delen av Higabs avfall uppstår i våra kunders verksamheter. Vårt ansvar är då att informera och att skapa möjligheter för kunderna att på ett smidigt och regelrätt sätt hantera sitt avfall.

Det gör vi genom att:

- Föra kontinuerlig dialog med kunderna om deras behov av avfallshantering.
- Tillhandahålla väl fungerande utrymmen för avfallshantering utifrån de behov som finns i varje fastighet.
- Utforma avfallsutrymmen i enlighet med Göteborgs Stad Kretslopp och vattens råd och anvisningar i dokumentet "Gör rum för miljön".

AVFALL PÅ VÅRA BYGGARBETSPLATSER

En betydande mängd avfall uppstår på våra byggarbetsplatser.

Här ansvarar Higab för att:

- Föra en löpande dialog med våra entreprenörer och leverantörer om hur resurseffektiviteten kan öka och avfallsmängderna minska.
- Ställa krav på leverantörer och entreprenörer avseende resursanvändning och hantering av avfall.
- Följa upp avfallshanteringen genom miljöronder på byggarbetsplatserna och kontrollera att avfall sorteras i rätt fraktioner samt att man kan verifiera vem som tagit emot avfallet.

Krav ställs i en projektspecifik miljöplan som tas fram för varje projekt (investeringsprojekt). Kraven för avfallshantering hänvisar till Sveriges Byggindustriers (byggindustrins bransch- och arbetsgivarorganisation) riktlinjer för avfallshantering på byggarbetsplatser.

AVFALL PÅ VÅR ARBETSPLATS

En i sammanhanget liten men viktig del av Higabs avfall är det avfall som uppstår på vår egen arbetsplats. Här vill vi föregå med gott exempel genom att:

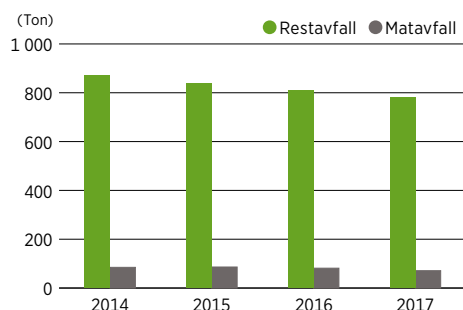
- Informera, engagera och sprida kunskap om avfallshantering bland våra medarbetare.
- Minimera avfallet.
- Fullständig källsortering av det avfall som uppstår.
- Återvinna returmaterial och säkerställa säker hantering av elavfall och farligt avfall.

MÄTNING OCH UPPFÖLJNING AV AVFALLSMÄNGDER

Idag mäter vi och följer upp avfallsmängder i begränsad omfattning. De totala mängderna restavfall/brännbart samt matavfall mäts och följs upp där data erhålls från Kretslopp och vatten. Ingen uppföljning av byggavfall görs idag.

Det finns inga specifika uttalade mål för avfallshantering på Higab mer än att vi strävar efter att minska mängden avfall. Under 2018 kommer vi att ta fram rutiner för mer omfattande uppföljning av avfallet både från förvaltning och i våra byggprojekt samt att formulera mål avseende avfallshanteringen.

AVFALLSMÄNGDER



MATERIAL OCH KEMISKA ÄMNEN

En väsentlig aspekt för Higab är material och kemiska ämnen, framför allt då vi vid ny- och ombyggnadsprojekt använder stora mängder material. Det är viktigt att välja material som är resurs-effektiva och som inte innehåller miljö- och hälsoskadliga ämnen.

STYRNING OCH MÅL

"Göteborgs Stads Miljöprogram" och "Kemikalieplan för Göteborgs Stad" som tagits fram av miljöförvaltningen ligger till grund för vårt arbete med utfasning av miljö- och hälsoskadliga ämnen. Kemikalieplanen är ett styrande dokument som gäller för alla bolag och förvaltningar inom Göteborgs Stad och syftar till att skapa ett systematiskt arbete för en giftfri miljö.

Göteborgs miljömål #3: Giftfri miljö

"Göteborg ska vara så giftfritt att inte människor och miljö påverkas negativt (2050)."

Delmål #9 (2020):

"Utfasningsämnen ska inte användas eller släppas ut i Göteborg."

Material- och produktval i våra bygg- och underhållsprojekt styrs genom projektanpassade miljöplaner. Alla material och produkter som används i våra större projekt granskas och dokumenteras i SundaHus Miljödatas. För att få användas i Higabs projekt ska produkterna hålla helhetsbedömning klass A eller B. Alla avsteg från dessa krav ska godkännas av projektledaren eller av Higabs hållbarhetsstrateg.

I databasen finns även möjlighet att ange mängd och placering för varje produkt. Detta görs i vissa av våra stora projekt men i dagsläget har vi ingen komplett mätning och bild över hur mycket material vi använder i våra byggprojekt. Under 2018 kommer vi att utveckla rutiner för uppföljning och målsättningen är att vi ska få en god bild av hur mycket byggmaterial vi använder.

Idag återanvänder vi material i mycket begränsad utsträckning. Under 2017 har vi testat nya rutiner för återanvändning av produkter i projekt. Det nya arbetssättet har tillämpats i projektet Skeppsbron 4 och håller nu på att utvärderas i ett studentprojekt.



Gamla Ullevi



Foto: Markus Andersson

I apparatrummen kontrollerar teknikerna bland annat värme, kyla och ventilation i fastigheterna.

Medarbetare

JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD

Arbete med jämställdhet och mångfald bedrivs enligt Higabs Likabehandlingsplan, Anvisning för rekrytering samt kommunfullmäktiges budget 2017.

Likabehandlingsplanen revideras och fastställs årligen av Higabs styrelse. Den utgår från diskrimineringslagen, stadens styrande dokument inom området och KFs budget. I planen beskrivs bolagets förhållningssätt och systematiska arbete rörande mänskliga rättigheter och diskriminering. Likabehandlingsplanen kommuniceras till alla anställda via Kvalitets- och Miljöhandboken och vid introduktion av nya medarbetare. Till planen finns mål inom ett antal områden som är formulerade för varje år.

På Higab finns en likabehandlingsgrupp som sammanträder minst två gånger per år och består av representanter för arbetsgivaren och för den fackliga organisationen Unionen. Gruppens huvudsakliga uppgift är att skapa opinion och ta initiativ till utbildning och information samt kontinuerligt följa upp och utvärdera bolagets arbete och mål inom likabehandlingsfrågor. Gruppen utarbetar även förslag till årlig revidering av likabehandlingsplanen. Då den lokala Unionen-klubben upplöstes 2017 kan formerna för likabehandlingsarbetet komma att förändras.

All rekrytering utgår från en kravprofil och baseras på behovet av kompetens. Alla sökande till utannonserade tjänster behandlas lika.

Mer information om jämställdhet och mångfald finns på sidan 20 (Medarbetare).

ATTRAHERA OCH BEHÅLLA PERSONAL

Higab har ambitionen att uppfattas som en attraktiv arbetsplats av både medarbetare och invånare i staden. För att skapa en god företagskultur finns flera anvisningar och rutiner, bland annat anvisningar för etik och moral, kompetensväxling, rekrytering etc.

Bolaget arbetar aktivt med kompetensutveckling av medarbetare som baseras på individuella utvecklingssamtal. Arbetet med att vara en attraktiv arbetsplats följs upp genom mätning av HME, hållbart medarbetarindex. HME utgörs av frågor inom styrning, motivation och ledarskap.

Higabs mål för 2017 inom perspektivet medarbetare var att:

- Genomföra två hälsofrämjande åtgärder.
- Utveckla kommunikationen mellan ledning och medarbetare.
- Genomföra kompetenskartläggning för fastighetstekniker, kundansvariga och projektledare.

Resultaten av målen redovisas under "Mål och uppföljning" på sid 5. För mer information kring perspektivet medarbetare, se sid 20–22 (Medarbetare)

Leverantörskedjan

Higab är en beställarorganisation och anlitar varje år ett stort antal entreprenörer, konsulter och leverantörer inom bygg- och fastighetssektorn. I många fall anlitar dessa i sin tur underleverantörer. Under 2017 anlidade Higab totalt 776 leverantörer av produkter och tjänster för 1 019 mnkr.

Våra leverantörer är i stor utsträckning en del av Higabs ansikte utåt och för att ge trovärdighet åt det egna hållbarhetsarbetet är det av största vikt att vi tar ansvar för den indirekta hållbarhetspåverkan som våra inköp av varor och tjänster ger upphov till.

Higab arbetar i huvudsak med leverantörer från Sverige. Det blir dock allt vanligare att såväl entreprenörer som underentreprenörer från andra länder anlitas inom byggbranschen. Dessutom kommer en del av det byggmaterial vi använder från andra länder i Europa och övriga världen.

LEDNING OCH STYRNING - INKÖP

Higab är en offentlig myndighet och lyder under lagen om offentlig upphandling, LOU. Hur inköp och upphandling ska utföras anges i vår Anvisning för inköp och upphandling som utgår från Göteborgs Stads policy för upphandling och inköp.

Regelverket för upphandling är likadant inom hela EU och bygger på EUs direktiv om fem grundprinciper. Utöver de fem grundprinciperna finns även en konkurrensprincip.

De fem grundprinciperna är:

1. Icke-diskriminering
2. Likabehandling
3. Proportionalitet
4. Öppenhet
5. Ömsesidigt erkännande

Konkurrensprincipen innebär att en upphandling inte får utformas i syfte att begränsa konkurrensen så att vissa leverantörer gynnas eller missgynnas på ett otillbörligt sätt.

Inköp och upphandling sker enligt följande huvudprinciper:

- Via ramavtal tecknade av Göteborgs Stad Inköp och upphandling
- Via ramavtal tecknade av Higab
- Förnyad konkurrensutsättning, FKU, bland ramavtalsleverantörer
- Öppen upphandling

MILJÖPÅVERKAN I LEVERANTÖRSKEDJAN

De miljörisker vi ser i leverantörskedjan finns framför allt i samband med val av material och produkter i byggentreprenader.

Här ställer vi höga krav på miljögranskning och dokumentation av produkter som används. Som verktyg används SundaHus Miljödatas. Higabs krav är att produkter som används ska ha helhetsbedömning A eller B. Alla produkter som används i våra byggen dokumenteras i SundaHus.

Förutom materialval ställer vi även krav på bland annat avfallshantering, kemikalieanvändning, logistik, arbetsmaskiners status, riskanalys och krishanteringsplan.

I alla byggprojekt tas en projektpassad miljöplan fram där Higabs miljökrav i projektet beskrivs. Miljöplanen följs upp genom stickprovsvisa miljöronder ute på byggarbetsplatserna.

HÅLLBAR LEVERANTÖRSKEDJA

Göteborgs Stad Inköp och upphandling ställer både miljömässiga och sociala krav vid upphandling av ramavtal. De utför även uppföljning där alla ramavtalsleverantörer kontrolleras avseende efterlevnad av ställda krav på social och ekologisk hållbarhet.

I de fall Higab gör upphandlingar, till exempel av byggentreprenader, ställer vi egna krav inom social och ekologisk hållbarhet. Uppföljning sker genom att verifierande handlingar kontrolleras vid anbudsutvärdering. Dessutom gör vi stickprovsvisa kontroller under pågående uppdrag.

För miljögranskning av material och byggvaror används SundaHus Miljödatas. Sedan slutet av 2016 visas information om leverantörers CSR-arbete i SundaHus. Det ger oss möjlighet att följa upp även sociala aspekter med hjälp av systemet.

Under 2018 kommer Higab att utveckla metoder och rutiner för relevant uppföljning av de hållbarhetskrav som ställs vid upphandling.



Flexibla och generella lokaler

Med flexibla lokaler avses lokaler som med förhållandevis små åtgärder kan anpassas utifrån nya behov. Generella lokaler kan användas för flera olika verksamheter utan anpassning.

För att bidra till ett hållbart Göteborg krävs att vi bygger långsiktigt hållbara byggnader. Genom att skapa flexibla byggnader som kan anpassas efter samhällets framtida behov kan vi effektivisera utnyttjandet av lokaler vilket genererar mer långsiktigt hållbara byggnader. Ett exempel är behovet av förskolor och skolor som är svårt att förutse då barnkullarnas storlek varierar. Ett annat exempel kan vara svängande konjunktur som påverkar specifika branscher. Genom att producera flexibla lokaler kan vi undvika att utrymmen står outnyttjade när behovet av en viss lokaltyp minskar.

Att bygga mer generella lokaler syftar till att uppnå effektivare nyttjande och högre nyttjandegrad av lokalerna. Ett exempel kan vara en konferensavdelning som används av ett företag under dagtid och under kvällstid används för kursverksamhet.

Higab bygger nästan uteslutande efter de behov som specificeras av verksamheten som ska bruka lokalerna. Därför är det svårt att påverka generalitet och flexibilitet fullt ut. Vi har inte satt några mål inom det här området och har heller inte något resultat att rapportera. Då området har bedömts som en väsentlig hållbarhetsaspekt kommer vi under 2018 att undersöka hur vi kan bidra till byggandet av mer generella och flexibla lokaler, vilka åtgärder som krävs och hur vi kan mäta, följa upp och rapportera inom området.

INOMHUSMILJÖ

God inomhusmiljö är av stor vikt för de kunder som verkar i våra lokaler. Det finns en rad faktorer som påverkar och för att få en god inomhusmiljö behöver man ta hänsyn till bland annat termisk komfort, luftfuktighet, luftkvalitet, ljudmiljö, ljusmiljö, fuktsäkerhet och emissioner av olika slag.

Dessutom behöver man ta hänsyn till att människor uppfattar parametrarna för inomhusmiljö på olika sätt. Det handlar till exempel om olika känslighet och upplevelse av temperatur, luftfuktighet och emissioner. En annan utmaning är att många av Higabs byggnader är gamla och att det därför kan vara svårt att uppnå dagens krav på inomhusmiljö.

För att uppnå god inomhusmiljö krävs också samverkan mellan fastighetsägaren och de som använder lokalen. Därför har vi tagit fram en folder till våra kunder om hur de kan påverka inomhusmiljön i sina lokaler.

STYRNING

Följande dokument är de som i högsta grad styr arbetet med att skapa god inomhusmiljö:

Dokument	Innehåll
Instruktion för energieffektivisering – Förvaltning	Definitioner av inneklimat samt beskrivning av hur problem med inneklimat ska hanteras.
Instruktion för energieffektivisering – Projektledare	Definitioner av inneklimat och vissa inomhusmiljöparametrar. Förutsättningar för projektering av system som påverkar inomhusmiljö, till exempel ventilation-, värme- och kylsystem samt system för styr, regler och övervakning.
Handlingsplan vid inomhusmiljöproblem	Beskriver hur vi agerar om inomhusmiljöproblem uppstår.
Miljöplaner för byggprojekt	Styr projektering och byggnation avseende bland annat: • Fuktsäkerhet • Sunda material (emissioner) • Ljusmiljö och dagsljusinsläpp • Ljudmiljö • Termiskt klimat

Det finns inga specificerade mål för aspekten inomhusmiljö. Inte heller någon GRI-indikator som fångar upp aspekten. Vi får därför förlita oss på de kundenkäter som regelbundet genomförs. Under 2018 kommer vi titta närmare på hur vi kan mäta och följa upp de synpunkter våra kunder har på inomhusmiljön och hur mål för detta kan formuleras.

Kunder och partners

SAMVERKAN MED SAMHÄLLSAKTÖRER

En viktig del av Higabs uppdrag är att samverka med andra samhällsaktörer. På så sätt kan vi dra nytta av synergier, undvika suboptimeringar och vara med och utveckla den bransch och den stad vi verkar i. Vi samverkar kontinuerligt med andra organisationer inom och utanför Göteborg Stad. I många av de byggprojekt vi driver är en rad aktörer inom samhällsbyggnadssektorn direkt inblandade.

Flera av Higabs medarbetare deltar regelbundet i seminarium, konferenser och andra samverkansforum. Våra medarbetare håller också föreläsningar både i den akademiska världen, näringslivet och för Göteborgs medborgare.

ANSLUTNING TILL ORGANISATIONER, EXTERNA DEKLARATIONER, PRINCIPER OCH INITIATIV

Higab är medlem i CSR Västsverige och har skrivit under en överenskommelse om deras fyra principer.

Certifiering enligt ISO 9001 och ISO 14001 pågår och är i sitt slutskede.

För intern styrning och kontroll tillämpas ett system som bygger på ramverket COSO.

I byggprocessen styrs miljöfrågorna i enlighet med certifieringssystemet Miljöbyggnad som administreras av Sweden Greenbuilding Council, SGBC.

För denna aspekt finns inga specifika mål satta, men eftersom frågan betraktas som väsentlig kommer vi under 2018 titta på vilka aktörer vi kan och bör samarbeta med och i vilka forum.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Higab AB, org.nr. 556104-8587

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2017 på sidorna 24–42 och för Higab-koncernen som publicerats på bolagets hemsida och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att min (vår) granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg den 9 februari 2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helén Olsson Svärdröm
Auktoriserad revisor





Foto: Markus Andersson

Projektledare på arbetsplatsbesök i produktionsskedet.

GRI-Index

Följande tabell presenterar Higabs hållbarhetsredovisning i enlighet med de index som anges i GRI-Standards, nivå Core. I tabellen finns, vid varje indikator, en eller flera hänvisningar till sidor i Årsredovisning 2017 där information och redovisande fakta återfinns avseende respektive indikator.

All data och information som presenteras avser verksamhetsåret 2017 om ej annat anges.

OM GRI

Higab har valt att redovisa sitt hållbarhetsarbete i enlighet med ramverket Global Reporting Initiative, GRI, version Standards. GRI är en global, icke vinstdrivande, organisation vars mål är att alla organisationer, oavsett verksamhet, storlek och geografisk anknytning, ska ha som rutin att systematiskt redovisa och kommunicera sina resultat inom ramen för hållbar utveckling.

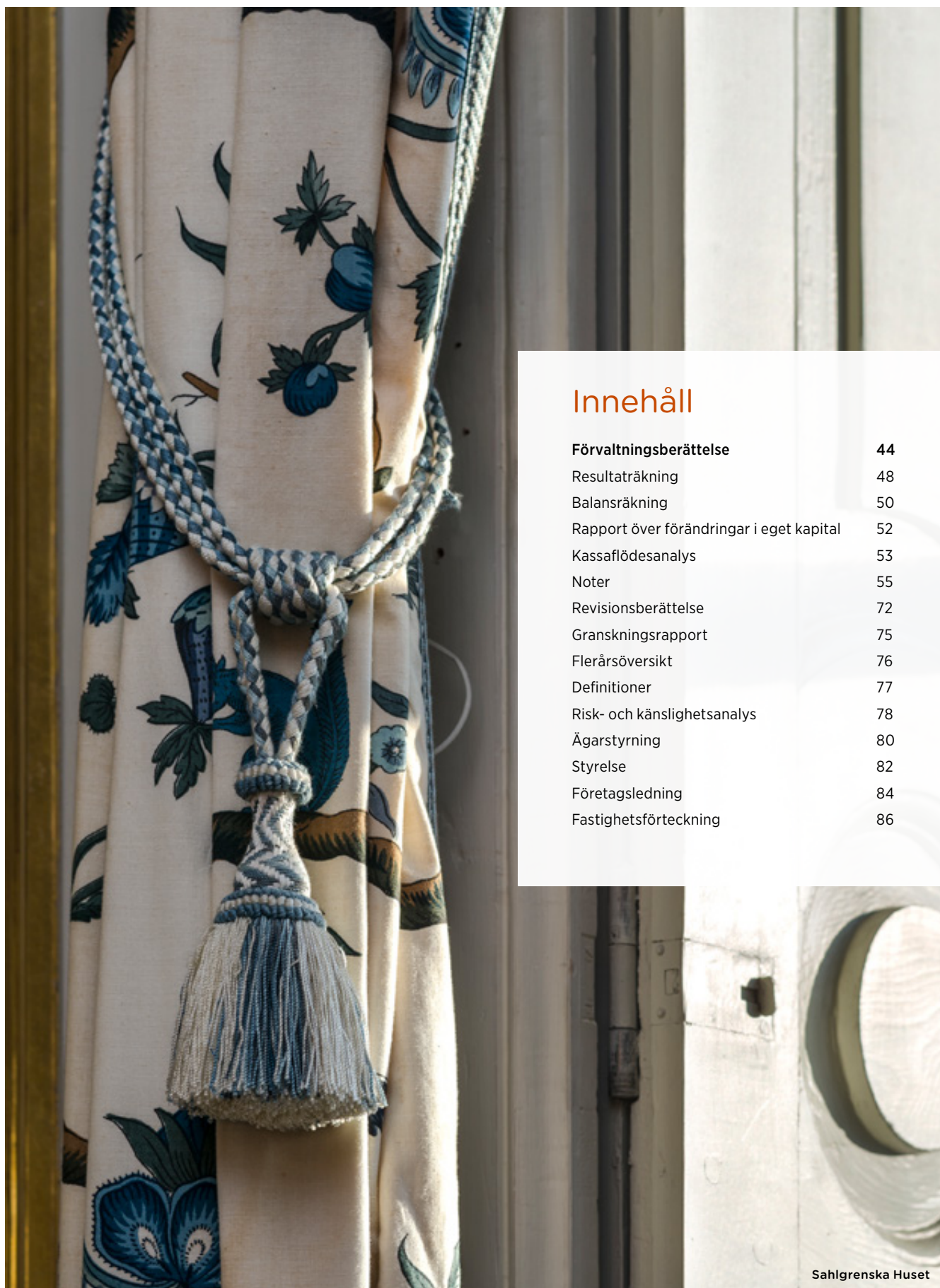
GRI-Standards har två redovisningsnivåer benämnda Core och Comprehensive. Core utgör en basnivå och Comprehensive en mer omfattande nivå. Baserat på den bransch och kontext Higab verkar i, och den väsentlighetsanalys som ligger till grund för redovisningen, har vi kommit fram till att Core är en lämplig nivå för vår redovisning.

Enligt GRI ska dels ett antal obligatoriska uppgifter redovisas och dels ska indikatorer som baseras på en väsentlighetsanalys för bolaget redovisas, det vill säga uppgifter som den redovisande organisationen själva kommit fram till är väsentliga, bland annat genom intressentdialoger.

INDIKATOR	BESKRIVNING	INFORMATION/SIDHÄNVISNING
ALLMÄNNA UPPGIFTER GRI 102: General Disclosures 2016		
1. Organisationsprofil		
102-1	Organisationens namn	Higab AB
102-2	Huvudsakliga varumärken, produkter och tjänster	Förvaltningsberättelse, s. 44–47 Fastighetsförteckning, s. 86–88
102-3	Huvudkontorets säte	s. 25
102-4	Verksamhetsländer	s. 25
102-5	Ägarstruktur och bolagsform	s. 44
102-6	Marknad som organisationen är verksam på	s. 25, 44
102-7	Organisationens storlek	Antal anställda: s. 20–21 Nettointäkter: s. 48 Tillgångarnas totala värde: s. 50 Skulder: s. 51 Eget kapital: s. 51–52 Tillhandahållen tjänst: s. 3 Uthyrningsbar area: s. 17 Uthyrningsgrad: s. 17
102-8	Personalstyrka	s. 20–21
102-9	Leverantörskedja	s. 36
102-10	Betydande förändringar i organisationen eller leverantörskedjan	Inga signifikanta förändringar har skett under 2017
102-11	Tillämpning av försiktighetsprincipen	s. 29
102-12	Anslutning till externa deklARATIONER, principer eller initiativ	s. 38
102-13	Medlemskap i organisationer	s. 38 + Fastighetsägarna, CMB, Västsvenska Handelskammaren

INDIKATOR	BESKRIVNING	INFORMATION/SIDHÄNVISNING
2. Strategi och analys		
102-14	Vd-ord	s. 6–7
3. Etik och integritet		
102-16	Värderingar, principer, standarder, etiska riktlinjer och uppförandekod	s. 24, 44
4. Styrning		
102-18	Organisationsstruktur och styrning	s. 24, 44
5. Intressentrelationer		
102-40	Intressentgrupper	s. 25
102-41	Andel anställda som omfattas av kollektivavtal	s. 20
102-42	Identifiering och urval av intressenter	s. 25
102-43	Metoder för intressentdialog	s.25–27
102-44	Väsentliga aspekter	s. 27
6. Information om redovisningen		
102-45	Enheter som omfattas/ej omfattas av redovisningen	s. 24
102-46	Process för fastställande av redovisningens innehåll och avgränsningar	s. 25–27
102-47	Väsentliga hållbarhetsaspekter	s. 26–27
102-48	Påverkan av ändringar av information i tidigare redovisningar	s. 25
102-49	Betydande förändringar gentemot föregående redovisningsperioder avseende väsentliga aspekter och omfattning/avgränsningar av dessa	s. 25
102-50	Redovisningsperiod	Verksamhetsår 2017
102-51	Närmast föregående hållbarhetsredovisning	Verksamhetsår 2016
102-52	Redovisningsfrekvens	Årlig
102-53	Kontaktperson avseende frågor om denna redovisning	Mattias Adolfsson, mattias.adolfsson@higab.se
102-54	Redovisningsnivå	Core
102-55	GRI index	
102-56	Externt bestyrkande av redovisningen	s. 38
EKONOMI		
GRI 201: Economic Performance 2016		
201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	s. 48–53
MILJÖ		
MATERIAL		
GRI 301: Materials 2016		
301-1	Materialanvändning, vikt eller volym	s. 33
ENERGI		
GRI 301: Materials 2016		
302-3	Energiintensitet – specifik energianvändning	s. 30
302-4	Energieffektivisering	29–30

INDIKATOR	BESKRIVNING	INFORMATION/SIDHÄNVISNING
EMISSIONER GRI 305: Emissions 2016		
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scoop 2), energianvändning	s. 30
AVFALL GRI 306: Effluents and waste 2016		
306-2	Avfallsmängder per avfallstyp och metod för omhändertagande	s. 33
LEVERANTÖRERS MILJÖPÅVERKAN GRI 308: Supplier environmental assessment 2016		
308-1	Andel nya leverantörer som kontrollerats avseende ställda miljökrav	s. 36
308-2	Negativ miljöpåverkan i leverantörskedjan samt vidtagna åtgärder	s. 36
ANSTÄLLNINGSVILLKOR GRI 401: Employment 2016		
401-1	Antal anställda och personalomsättning	s.20–21
401-2	Personalförmåner för heltidsanställda som inte ges till deltidsanställda eller temporärt anställda	s. 20
UTBILDNING OCH KOMPETENSUTVECKLING GRI 404: Training and education		
404-2	Program för medarbetares kompetensutveckling och program för assisterande tjänster	s. 22
404-3	Andel medarbetare som får regelbundna utvecklingssamtal	s. 20
MÅNGFALD OCH LIKA RÄTTIGHETER GRI 405: Diversity and equal opportunity 2016		
405-1	Mångfald i ledning och bland medarbetare	s. 20, 35
405-2	Förhållande mellan grundlöner och förmåner för kvinnor jämfört med män	s. 20
SOCIALA FRÅGOR I LEVERANTÖRSKEDJAN GRI 414: Supplier social assessment 2016		
414-1	Andel nya leverantörer som kontrollerats avseende användandet av sociala kriterier	s. 36
KUNDERS HÄLSA OCH SÄKERHET GRI 416: Customer health and safety 2016		
416-1	Utredning av påverkan på hälsa och säkerhet av produkter och tjänster	s. 37



Innehåll

Förvaltningsberättelse	44
Resultaträkning	48
Balansräkning	50
Rapport över förändringar i eget kapital	52
Kassaflödesanalys	53
Noter	55
Revisionsberättelse	72
Granskningsrapport	75
Flerårsöversikt	76
Definitioner	77
Risk- och känslighetsanalys	78
Ägarstyrning	80
Styrelse	82
Företagsledning	84
Fastighetsförteckning	86

Sahlgrenska Huset

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Higab AB, org nr 556104-8587, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2017.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Higabs uppdrag är att aktivt medverka i utvecklingen av Göteborgs Stad genom att vara ett av stadens strategiska verktyg inom fastighetsområdet. En del av uppdraget är att äga, vårda och utveckla stadens kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Higab äger och förvaltar fastigheter med en uthyrningsbar yta om totalt 643 819 m² (644 195 m²). Fastighetsbeståndet består i huvudsak av lokaler.

Higabs affärsidé är formulerad direkt utifrån uppdraget från ägaren: Långsiktigt äga, vårda och utveckla unika fastigheter för offentliga verksamheter och mindre företag i Göteborg. Styrelsen och verkställande direktören bedömer att verksamheten är i linje med kommunens ändamål med sitt ägande av bolaget och att bolaget har följt de principer som framgår i bolagsordningen.

Vidare arbetar Higab utifrån en målbild som syftar till att infria mål inom fyra övergripande områden för år 2017. Målen ligger inom områdena Kund, Medarbetare, Fastighet och Ekonomi. Måluppfyllelse ska nås genom ständig förbättring av verksamheten.

UTVECKLING AV FÖRETAGETS VERKSAMHET, RESULTAT OCH STÄLLNING

Ekonomisk översikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, kr	735 268	747 015	700 691	713 016
Rörelsemarginal, %	32	28	23	negativ
Balansomslutning, tkr	6 930 778	6 670 691	6 367 220	6 268 380
Soliditet, %	25	22	21	19
Antal anställda	75	73	75	71

Definitioner: se not 31

ÄGARFÖRHÅLLANDEN OCH KONCERNSTRUKTUR

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Göteborgs Stadshus AB (organisationsnummer 556537-0888) med säte i Göteborg och som ägs av Göteborgs Stad. Inom Stadshuskoncernen är bolagen indelade i sju underkoncerner.

Higab AB är moderbolag inom Higabkoncernen, även kallad lokalkoncernen, med fem helägda dotterbolag. Dessa är Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, Göteborgs Stads Parkerings AB, Fastighets AB Rantorget, Myntholmen AB samt Älvstranden Utveckling AB med dotterbolag.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

Higab fick i samband med årsstämman 2017 ett nytt ägardirektiv, vilket framför allt tydliggör Higabs roll som moderbolag i lokalkoncernen, exempelvis inom samordning och renodling. De arbeten som pågår är framför allt renodling av fastighetsbestånd enligt separat uppdrag från kommunfullmäktige. Under hösten har Higab fört diskussioner med dotterbolagen om deras respektive ägardirektiv. Ambitionen är att de nya ägardirektiven ska vara beslutade av kommunfullmäktige för att därefter antas på bolagsstämmorna 2018. Under oktober tog Stadshus styrelse beslut om att Higab får flytta sin IT-drift till Framtidens IT, vilket skapar förutsättningar för ökat samarbete inom lokalkoncernen. När Higab fått ny vd på plats kommer samarbetet inom lokalkoncernen kunna fördjupas ytterligare. Rekrytering av vd pågår.

Arbetet att i samverkan med stadsledningskontoret ta fram förslag på en särskild modell för hyressättning för föreningar och kulturverksamheter pågår och beräknas vara klart under våren 2018.

Under januari förvärvades Sjöfartsmuseet. Förstudien kring utbyggnad och utveckling av museilokalerna, med syfte att förbättra förutsättningarna för verksamheten, har färdigställts under våren och beslut att genomföra projektet togs i Higabs styrelse före sommaren.

Fastigheten Lillhagens Skola förvärvades under februari. Under året har Higab sålt Daghem Rosengatan, Daghem Falkgatan, Alelyckan 1-7 och Hallegatan 4 till fastighetskontoret i enlighet med renodlingsuppdraget som beslutats av kommunfullmäktige. Två markområden på Kviberg har även sålts för framtida bostads-exploatering.

Projektet kring samlokalisering av Kretslopp och vatten i Alelyckan samt om- och tillbyggnad av Kvarteret Högvakten löper på enligt plan och budget.

Under året vann gestaltningen av det kommande kulturhuset i Bergsjön, Kulturkorgen, första pris i kategorin "Future projects, cultural" på World Architecture Festival i Berlin. Byggstart för projektet beräknas ske under 2019.



På grund av att det projekterade underlaget visat sig vara bristfälligt har entreprenadkostnaderna för om- och tillbyggnaden av Scandinavium, som genomförts tillsammans med Got Event och avslutades under hösten 2017, blivit dyrare än beräknat.

I maj blev Göteborgs konstmuseum och delar av Götaplatsen byggnadsminnesförklarade. I slutet av 2017 blev det klart att även Stadsteatern, Konserthuset och Konsthallen blir byggnadsminnen. Totalt har nu Higab 31 byggnadsminnen.

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Under året har extern värdering av fastigheterna gjorts av Newsec, se not 14.

Higabs fastighetsbestånd internvärderas årligen. Detta görs enligt en värderingsmetod som utgår från varje fastighets direktavkastning. Syftet med värderingen är att säkerställa att de enskilda fastigheternas bokförda värde ej överstiger verkligt värde. Vid beräkningen används individuellt framtagna direktavkastningskrav per fastighet. Utgångspunkterna i värderingen har varit:

- Förväntade hyresintäkter och driftskostnader för de kommande åren.
- I driftskostnaderna ingår eventuella tomträttsavgälder samt interna administrationskostnader med 40 kr/m².
- Underhållskostnaderna som legat till grund för beräkningen har schabloniserats till:
 - 110 kr/m² där ansvaret och kostnaden för såväl yttre som inre underhåll ligger på Higab.
 - 70 kr/m² där enbart ansvaret för det yttre underhållet ligger på Higab.
- Avkastningskravet som använts vid beräkning av fastighetsvärde har differentierats beroende på fastighetens läge och kategori. Dessa avkastningskrav varierar mellan 4,25 % och 9 %. Avkastningskraven är avstämda med extern värderare.

För fastigheter som vid värderingstillfället har ett högre bokfört värde än det aktuella bedömda verkliga värdet görs en individuell prövning. Nedskrivningar görs efter denna prövning med erforderligt belopp.

Av tidigare avsättning om 225 mnkr avseende nedskrivningsbehov inom kv Högvakten har resterande belopp om 129 mnkr nyttjats under året.

Tidigare gjorda nedskrivningar prövas vid varje bokslutstillfälle. Om det visar sig att en fastighet som varit föremål för nedskrivning på ett varaktigt sätt kan bedömas, till viss del eller helt, ha återfått sitt värde återförs tidigare nedskrivningar med motsvarande del över resultaträkningen. Efter genomförd analys konstateras att inga reverseringsmöjligheter föreligger, per 171231.

HÅLLBARHETSREDOVISNING

Inom Higab pågår löpande arbete med att minimera vår negativa inverkan på miljön. Under året har hållbarhetsarbetet fortsatt vilket redovisas i vår Hållbarhetsredovisning 2017 enligt GRI Standard (se sidorna 24–42) samt på vår hemsida i Hållbarhetsrapport 2017 för Higabkoncernen/lokalklustret.

Vid förvärvet av Fastighets AB Rantorget reglerades miljöåtaganden avseende eventuella markföroreningar som kan finnas i bolaget. Enligt avtalet står säljaren för de kostnader som kan komma att uppstå vid en framtida sanering.

PERSONAL

I bolaget finns en av styrelsen fastslagen likabehandlingsplan, vilken revideras årligen. Alla anställda ska under året ha ett utvecklingssamtal med närmsta chef samt ett uppföljningsmöte avseende satta mål i utvecklingssamtalet.

Sjukfrånvaron har minskat och uppgår till 1,6 % (2,3 %). Orsaken är att de längre sjukskrivningarna minskat. Bolaget arbetar aktivt med att minska sjukfrånvaron. Bland annat erbjuds alla anställda aktivitetsstöd för regelbunden motion.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Higabs vakanta ytor är fortfarande på en relativt låg nivå i förhållande till marknaden, cirka 6,5 % (6,4 %). De flesta vakanta ytorna finns på Kvibergs kasernområde, Skeppsbron 4 och kv Högvakten. De två sistnämnda är under upprustning/ombyggnad. Av de uthyrda ytorna hyrs cirka 66 % (66 %) ut till offentliga kunder, resterande till kommersiella kunder. Higabs hyreskontrakt har en fördelning avseende löptid där 30 % (29 %) förfaller inom ett år, 67 % (69 %) inom två till fem år och 3 % (2 %) om fem år eller mer.

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

Bolaget utsätts genom sin verksamhet för olika finansiella risker vilket beskrivs under Finansiell riskhantering.

Bolaget och dess verksamhet ska efterleva och uppfylla de krav som återfinns i relevanta lagar och regler. Från tid till annan kan olika tolkningar av dessa göras vilket gör att bolaget aktivt måste följa utvecklingen inom området och förändra sina processer därefter.

FINANSIELL RISKHANTERING

Bolaget utsätts genom sin verksamhet för ett antal olika finansiella risker, inklusive effekter av förändringar i priser och räntesatser på ränte- och kapitalmarknad. Styrelsen har fastslagit en finansiell anvisning, vilken eftersträvar att minimera ogynnsamma effekter på bolagets finansiella resultat. Styrelsen har också fastslagit en anvisning för kredithantering vilken inriktar sig på att säkra inkomster från uthyrningsverksamheten. Riskhanteringen sköts av en central finansfunktion inom bolaget enligt de principer som fastslagits av styrelsen i den finansiella anvisningen. I anvisningen framgår principer för såväl den övergripande riskhanteringen som för specifika områden, såsom ränterisker, användning av derivatinstrument och placering av likviditet. Finansfunktionen ska identifiera, utvärdera och säkra finansiella risker i enlighet med den finansiella anvisningen.

Valutarisker

Enligt fastslagen finansiell anvisning får bolaget ej ta några valutarisker.

Ränterisk

Inom Göteborgs Stad har man tagit beslut i kommunstyrelse respektive kommunfullmäktige om finansiell samordning, handling 2013 nr 213. Detta beslut innebär att man inom staden överför ansvaret för all upplåning och ränteriskhantering till stadens övergripande finansfunktion. Inom finansfunktionen har bolaget ett konto som ersätter nuvarande lånereverser, och som räntebelastas med en årlig fast ränta. Detta gör att bolaget självt enbart kan påverka kommande räntekostnader genom förändring av sin lånevolym. I och med att bolaget idag har avtal kring ränterisker i form av befintliga ränteswappar etc kommer förändringen träda i kraft i den takt som är möjlig utifrån de finansiella förutsättningarna. Den nya ordningen innebär därför att bolaget under en övergångsperiod kommer att ha kvar befintliga ränteswappar tills dessa löper ut, se not 18.

Den delen av låneportföljen som finansierat förvärv av aktier i dotterbolag är för närvarande undantagen från finansiell samordning enligt ovan.

Ränterisk fastighetsrelaterade tillgångar

I Higabs verksamhet är det två huvudsakliga poster som påverkar det finansiella nettot, ränta på likvida medel och ränta på låneskulder. Förutom detta påverkas det finansiella nettot av att några hyresavtal är av karaktären självkostnadsavtal där kunden betalar faktisk låneränta på ett belopp motsvarande fastighetens bokförda värde. Detta gör att kunden indirekt står för såväl betalning som risk på de medel som tagits i anspråk för att uppföra fastigheten. Ränterisken för denna finansiella nettolåneskuld hanteras av stadens övergripande finansfunktion.

Per den 31 december uppgår den genomsnittliga räntebindingstiden för de lån som ska övergå i finansiell samordning enligt ovan till 1,14 år (0,74 år) samt den genomsnittliga räntenivån till 2,01 % (2,36 %).

Ränterisk förvärv av aktier i dotterbolag

Bolagets inriktning är att den genomsnittliga räntebindingstiden på den delen av låneportföljen som finansierat förvärv av aktier i dotterbolag, långsiktigt ska matchas mot den genomsnittliga

löptiden på dessa bolags genomsnittliga intäktsflöden. I den finansiella instruktionen framgår att i år räknat ska riktvärdet vara 2,61 år (2,61 år) för den genomsnittliga räntebindingstiden.

En avvikelse från denna får dock göras på ± 1 år.

För dessa förvärvslån uppgår den genomsnittliga räntebindingstiden till 3,35 år (3,39 år) och den genomsnittliga räntenivån till 0,26 % (0,81 %).

Derivatinstrument

Derivatinstrument nyttjas i syfte att erhålla önskad ränterisk i låneportföljen. Bolaget tillämpar säkringsredovisning för de räntederivat som nyttjas i syfte att erhålla önskade framtida kassaflöden för räntebetalningar (se not 18).

De nominella beloppen på bolagets ränteswappar per 31 december uppgick till 2 160 mnkr (2 250 mnkr).

Kreditrisker

Bolaget har ingen väsentlig koncentration av kreditrisker. Fastställda riktlinjer finns för att säkra inkomster för uthyrning, vilket sker till kunder med lämplig kreditbakgrund. För kortfristiga fordringar som förfallit för mer än 90 dagar sedan görs erforderlig reservation som befarad förlust.

Likviditetsrisk

Hantering av likviditetsrisk sker med försiktighet som utgångspunkt, vilket innebär att bibehålla likvida medel och tillgänglig finansiering genom tillräckliga kreditmöjligheter samt möjligheten att stänga marknadspositioner. På grund av den föränderliga beskaffenheten i den underliggande rörelsen strävar finansfunktionen mot att bibehålla flexibiliteten i finansieringen genom att upprätta avtal om lyftningsbara krediter.

På balansdagen fanns en beviljad checkkredit på 50 mnkr, varav 0 mnkr (0 mnkr) utnyttjats av bolaget.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Bolagets mål 2018 är att bibehålla den höga uthyrningsgraden samt ytterligare förstärka den i de fastigheter som är under ombyggnad och upprustning.



Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, tkr 1 606 128, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, tkr	1 606 128	
Summa	1 606 128	
Koncernbidrag har lämnats till moderbolag (tkr):		
Göteborgs Stadshus AB	137 700	(252 700)
Aktieägartillskott har erhållits från moderbolag (tkr):		
Göteborgs Stadshus AB	67 700	(61 700)
Koncernbidrag har erhållits från dotterbolagen (tkr):		
Fastighets AB Rantorget	10 100	
Göteborgs Stads Parkerings AB	108 600	
Koncernbidrag har lämnats till dotterbolagen (tkr):		
Förvaltnings AB GöteborgsLokaler	16 200	
Älvstranden Utveckling AB	42 200	
Anteciperad utdelning från dotterbolagen (tkr):		
Förvaltnings AB GöteborgsLokaler	13 800	
Älvstranden Utveckling AB	21 600	
Myntholmen AB	47 900	
Lämnat aktieägartillskott till dotterbolagen (tkr):		
Göteborgs Stads Parkerings AB	94 900	
Förvaltnings AB GöteborgsLokaler	7 000	

STYRELSENS YTTRANDE:

Styrelsen har föreslagit en värdeöverföring i form av koncernbidrag uppgående till 137 700 tkr (107 406 tkr efter skatt) till moderbolaget Göteborgs Stadshus AB. Aktieägartillskott har erhållits från Göteborgs Stadshus AB om totalt 67 700 tkr. Nettoeffekten av koncernbidrag och aktieägartillskottet uppgår till -70 000 tkr (-39 706 tkr efter skatt). Genom värdeöverföringarna kommer fritt eget kapital att förändras på det sätt som framgår enligt tabell ovan. Bolagets och koncernens ställning är god. Föreslagen värdeöverföring ryms inom fritt eget kapital. På grund av vad som framgår av förvaltningsberättelsen samt vad som i övrigt är känt för styrelsen, är det styrelsens bedömning att den föreslagna värdeöverföringen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital liksom bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Så här läser du siffrorna

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen ska visa företagets resultat för räkenskapsåret samt redogöra för hur det har uppkommit. Den utgör ett underlag för bedömning av företagets lönsamhet och är ett viktigt instrument för att analysera företagets framtid. Resultaträkningen är en uppställning av ett företags intäkter och kostnader. Skillnaden där- emellan utgör företagets vinst eller förlust.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningens syfte är att beskriva företagets finansiella ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen beskriver bolagets tillgångar, eget kapital och skulder. På balansräkningens "tillgångssida" redovisas de tillgångar företaget har. Det är dessa som ska generera företagets resultat. På balansräkningens "skuldsida" redovisas hur tillgångarna finansierats.

KASSAFLÖDESANALYSEN

Kassaflödesanalysen visar skillnaden mellan bolagets kontanta in- och utbetalningar. Kassaflöden visar om företagets verksamhet medför kapitalbehov eller ger kapitalöverskott. Kassaflödesanalysen redovisar hur kassaflödena sett ut för den löpande verksamheten (bland annat hyresintäkter och driftskostnader), investeringsverksamheten (bland annat investeringar och försäljningar av byggnader och mark) samt finansieringsverksamheten (bland annat upptagna lån och amortering av skulder).

Resultaträkning

BELOPP I TKR	NOT	2017	2016
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		735 268	747 015
Övriga rörelseintäkter	3	231	303
Summa intäkter		735 499	747 318
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4, 5	-225 230	-211 562
Underhållskostnader		-124 381	-154 748
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	12, 13, 15	-135 449	-138 065
Bruttoresultat		250 439	242 943
Realisationsresultat sålda fastigheter		29 515	8 083
Försäljnings- och administrationskostnader		-40 989	-42 186
Rörelseresultat	6	238 965	208 840
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	7	83 300	3 400
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	140	205
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-75 590	-97 058
Resultat efter finansiella poster		246 815	115 387
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		118 700	249 500
Koncernbidrag, lämnade		-196 100	-252 700
Bokslutsdispositioner, övriga	10	625	625
Resultat före skatt		170 040	112 812
Skatt på årets resultat	11	-23 050	-20 694
Årets resultat		146 990	92 118



Sockerbruket

Balansräkning

BELOPP I TKR	NOT	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Varumärken	12	-	20
Summa immateriella anläggningstillgångar		-	20
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, markanläggningar och mark	13, 14	4 315 151	4 332 380
Inventarier, verktyg och installationer	15	11 813	13 529
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	366 010	67 787
Summa materiella anläggningstillgångar		4 692 974	4 413 696
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	17	2 132 081	2 030 181
Andra långfristiga värdepappersinnehav		834	847
Uppskjuten skattefordran	19	-	11 823
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 132 915	2 042 851
Summa anläggningstillgångar		6 825 889	6 456 567
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 009	11 133
Fordringar hos Göteborgs Stad		58 753	181 610
Aktuell skattefordran		-	4 144
Övriga fordringar		29 735	9 351
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	7 156	7 650
Summa kortfristiga fordringar		104 653	213 888
Kassa och bank			
Kassa och bank	25	236	236
Summa kassa och bank		236	236
Summa omsättningstillgångar		104 889	214 124
SUMMA TILLGÅNGAR		6 930 778	6 670 691

Balansräkning

BELOPP I TKR	NOT	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		98 000	98 000
Reservfond		19 600	19 600
Summa bundet eget kapital		117 600	117 600
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		99 000	99 000
Balanserat resultat		1 360 138	1 200 320
Årets resultat		146 990	92 118
Summa fritt eget kapital		1 606 128	1 391 438
Summa eget kapital		1 723 728	1 509 038
Obeskattade reserver	21		
Ackumulerade överavskrivningar		1 817	2 443
Periodiseringsfonder		1 800	1 800
Summa obeskattade reserver		3 617	4 243
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	22	7 029	7 266
Uppskjuten skatteskuld	19	10 874	-
Övriga avsättningar	23	15 756	140 869
Summa avsättningar		33 659	148 135
Långfristiga skulder	18, 24		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 190 000	-
Skulder till Göteborgs Stad		2 752 000	1 297 000
Övriga skulder		4 543	4 093
Summa långfristiga skulder		3 946 543	1 301 093
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		-	1 190 000
Skulder till Göteborgs Stad	26	775 000	2 080 000
Leverantörsskulder		113 978	66 257
Skulder till koncernbolag		145 144	162 972
Övriga skulder		2 785	2 972
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	186 324	205 981
Summa kortfristiga skulder		1 223 231	3 708 182
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 930 778	6 670 691

Rapport över förändringar i eget kapital

2016-12-31	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
	<i>Aktiekapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Överkursfond</i>	<i>Balanserat resultat inkl. årets resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Ingående balans	98 000	19 600	99 000	1 135 728	1 352 328
Årets resultat				92 118	92 118
Fusionsdifferens				2 892	2 892
Aktieägartillskott erhållna				61 700	61 700
Vid årets utgång	98 000	19 600	99 000	1 292 438	1 509 038
2017-12-31					
Ingående balans	98 000	19 600	99 000	1 292 438	1 509 038
Årets resultat				146 990	146 990
Aktieägartillskott erhållna				67 700	67 700
Vid årets utgång	98 000	19 600	99 000	1 507 128	1 723 728

Aktiekapitalet består av 98 000 aktier à kvotvärde om 1 000 kr.



Kassaflödesanalys

BELOPP I TKR	NOT	2017	2016
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		246 815	115 387
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	30	32 945	138 499
Summa		279 760	253 886
Betald inkomstskatt		-4 445	-2 806
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		275 315	251 080
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-54 525	-208 810
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		122 368	259 595
Kassaflöde från den löpande verksamheten		343 158	301 865
Investeringsverksamheten			
Lämnat aktieägartillskott		-163 900	-115 610
Lämnade koncernbidrag		-	-10 650
Erhållna koncernbidrag		249 500	196 210
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-555 115	-176 892
Utdelning från dotterbolag		3 400	-
Avyttring av förvaltningsfastigheter		40 539	13 800
Förvärv av dotterbolag		-	-50
Förvärv och avyttring av övriga finansiella tillgångar		113	-112
Övertagen kassa i samband med fusion av dotterföretag		-	47 044
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-425 463	-46 260
Finansieringsverksamheten			
Lämnade koncernbidrag		-252 700	-154 800
Erhållna aktieägartillskott		61 700	80 800
Upptagna lån		2 645 000	1 890 000
Amortering av lån ¹		-2 495 000	-1 890 000
Förändring deponering		450	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-40 550	-74 000
Årets kassaflöde		-122 855	181 605
Likvida medel vid årets början		181 844	239
Likvida medel vid årets slut²		58 989	181 844

¹⁾ Lånen refinansieras löpande med samma ägare.

²⁾ I bolagets likvida medel, 58 753 tkr (181 610), ingår koncernkontofordran hos Göteborgs Stad.



Foto: Bert Leander

Noter (Belopp i tkr om inget annat anges)

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

OMKLASSIFICERING

Fordringar på dotterbolag har omklassificerats och netto-redovisats med skulder på koncernbolag. Effekt på balansomslutningen blir 35 128 mnkr avseende 2016.

INTÄKTER

Det inflöde av ekonomiska fördelar som bolaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Hysesintäkter

Hysesintäkt aviserar i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter.

Reavinster

Fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen, vilket normalt sker på kontraktsdagen.

Ränta och utdelning

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Utdelning redovisas när ägarens rätt att erhålla betalningen har säkerställts. Eftersom moderbolaget innehar mer än hälften av rösterna för samtliga andelar i dotterbolagen redovisas utdelning när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

LEASING

Leasetagare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal. Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Leasegivare

Bolagens hyreskontrakt utgör operationella leasingkontrakt. Intäkter från operationella leasingkontrakt redovisas i enlighet med avsnittet Intäkter.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA EFTER AVSLUTAD ANSTÄLLNING

Pensioner

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat bolag, normalt ett försäkringsbolag, och bolaget har inte längre någon förpliktelse till den anställda när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Vid förmånsbestämda planer har bolaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Bolaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat bolag.

Avgiftsbestämda planer

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Förmånsbestämda planer

Bolaget har valt att tillämpa förenklingsreglerna enligt K3.

Planer för vilka pensionspremier betalas redovisas som avgiftsbestämda vilket innebär att avgifterna kostnadsförs i resultat-räkningen.

I de fall förmånsbestämda pensionsplaner finansieras i egen regi redovisas pensionsskulden till det belopp som erhålls från KPA och SPP.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger bolaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas endast som en skuld och en kostnad när bolaget har en legal eller informell förpliktelse att

- avsluta en anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller
- ersättningar vid uppsägningar redovisas endast när bolaget har en detaljerad plan för uppsägningen och inte har någon realistisk möjlighet att annullera planen.

LÅNEUTGIFTER

Låneutgifter som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde.

Noter

KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en boksluts-disposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncern-bidraget påverkar bolagets aktuella skatt.

Aktieägartillskott som lämnas utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument erhållits i utbyte redovisas i balans-räkningen som en ökning av andelens redovisade värde.

Aktieägartillskott som erhållits utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument lämnats i utbyte, redovisas direkt i eget kapital.

SKATT

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för inne-varande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock såredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjlig-heten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Övriga immateriella anläggningstillgångar som förvärvats är redovisade till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Utgifter för internt genererad goodwill och varumärken redo-visas i resultaträkningen som kostnad när de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

	Nyttjandeperiod
Varumärken	5 år

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För fastigheternas byggnader har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av till-gångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

	Nyttjandeperiod
Byggnader	15 – 100 år
Markanläggningar	20 – 50 år
Maskiner och inventarier	3 – 10 år

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

	Nyttjandeperiod
Stomme och grund	100 år
Yttre ytskikt: yttertak, fasader, fönster	25 – 100 år
Installationer: hiss, ventilation, övrigt	15 – 40 år
Inre ytskikt: stomkompletteringar	25 – 50 år

NEDSKRIVNINGAR

– materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om det inte går att beräkna en enskild tillgångs återvinningsvärde beräknas återvinningsvärdet för hela den kassagenererande enhet som till-gången hör till.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden

Noter

som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i K3.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och bolaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Derivatinstrument som utgör finansiella tillgångar och för vilka säkringsredovisning inte har tillämpats värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Värdering av finansiella skulder

Långfristiga finansiella skulder redovisas utifrån anskaffningsvärde och kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

Derivatinstrument med negativt värde och för vilka säkringsredovisning inte tillämpats (se nedan) redovisas som finansiella skulder och värderas till det belopp som för bolaget är mest förmanligt om förpliktelsen regleras eller överläts på balansdagen.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrument och den säkrade posten som överensstämmer med bolagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och bolagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.



Lillhagens Skola



Pedagogen – Sociala Huset

Noter

Säkring av ränterisk

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta.

Skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes.

KONCERNINTERNA MELLANHAVANDEN

Fordringar och skulder som avser bolag inom Göteborgs Stadshuskoncern presenteras som koncerninterna fordringar och skulder. Mellanhavanden mot Göteborgs Stad presenteras som fordringar och skulder på separat rad. Koncernkonto ("likvida medel") redovisas som övrig fordran eller skuld. I kassaflödesanalysen redovisas koncernkonto som likvida medel.

AVSÄTTNINGAR

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

En eventalförpliktelse redovisas inom linjen när det finns:

- en möjlig förpliktelse som härrör till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas om en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom bolagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek kan inte beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalyserna upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar bolaget kassamedel samt koncernkontofordran hos Göteborgs Stad.

KONCERNREDOVISNING

Bolaget upprättar ingen koncernredovisning med hänsyn till ÄRL 1995:1554 7 kap 2 §. Denna upprättas av moderbolaget Göteborgs Stadshus AB.

VERKSAMHETSOMRÅDEN OCH GEOGRAFISKA OMRÅDEN

Bolaget bedriver sin verksamhet inom Göteborgs Stad med kunder inom samma geografiska område. Verksamheten omfattar uthyrning och förvaltning av fastigheter. Bolagets primära segment är det som redovisas i resultat- och balansräkning. Någon sekundär indelningsgrund har inte bedömts vara aktuell.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Bolagets viktigaste antaganden om framtiden och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar finns i viss mån inom bolagets nedskrivningsprövningar av fastighetsvärden och aktievärden samt avsättningar för garantiarbeten inom projekt. Se även avsnittet om fastigheternas värde i förvaltningsberättelsen ovan samt not 23 Övriga avsättningar.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Realisationsvinst inventarier	61	–
Övrigt	170	303
Summa	231	303

Noter

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	2017	2016
Revisionsuppdrag	426	374
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	22	281
Andra uppdrag	661	282

Utöver ovanstående arvode till valda revisionsbolag har arvode utgått till Stadsrevisionen med 191 tkr (202 tkr).

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda	2017	varav män	2016	varav män
Sverige	75	60%	73	58%
Totalt	75	60%	73	58%

Redovisning av könsfördelning i bolagsledningar	2017-12-31	2016-12-31
	<i>Andel kvinnor</i>	<i>Andel kvinnor</i>
Styrelsen	50%	50%
Övriga ledande befattningshavare	43%	43%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader	2017	2016
Löner och ersättningar	-37 577	41 116
Sociala kostnader	-20 110	19 914
(varav pensionskostnad) ¹	(5 972)	(6 189)

¹⁾ Av bolagets pensionskostnader avser 405 tkr (590 tkr) bolagets vd.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda	2017		2016	
	<i>Styrelse och vd</i>	<i>Övriga anställda</i>	<i>Styrelse och vd</i>	<i>Övriga anställda</i>
Löner och andra ersättningar	1 752	35 825	5 063	36 053

I ovanstående belopp avseende 2016 ingår avgångsvederlag för uppsägning av före detta vd om 3 321 tkr.

Något bonussystem finns ej inom bolaget, ledande befattningshavare följer ITP-planen.

Avgångsvederlag

Ledande befattningshavare inom bolaget har avtalade uppsägningstider på mellan 3 och 18 månader.

Noter

Not 6 Operationell leasing

Leasingavtal där bolaget är leasetagare	2017-12-31	2016-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	352	282
Mellan ett och fem år	592	564
Senare än fem år	-	-
Summa	944	846

Efter avtalens utgång finns inga möjligheter att förvärva tillgångarna.

Leasingavtal där bolaget är leasegivare	2017	2016
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	802 043	743 477
Mellan ett och fem år	2 151 827	1 688 012
Senare än fem år	3 314 610	1 813 191
Summa	6 268 480	4 244 680

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter.

Hyresintäkterna uppgick under perioden till 735 268 tkr (747 015 tkr). Av bolagets 1 047 (1 077) hyresavtal kommer 30 % (29 %) förfalla inom ett år, 67 % (69 %) förfalla efter 2-5 år och 3 % (2 %) förfalla senare än 5 år.

Not 7 Resultat från andelar i koncernbolag

	2017	2016
Anticiperad utdelning från dotterbolag	83 300	3 400
Summa	83 300	3 400

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017	2016
Ränteintäkter hyresfordringar	139	200
Ränteintäkter övriga	1	5
Summa	140	205

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	2016
Räntekostnader, Göteborgs Stad	-62 408	-72 069
Räntekostnader, övriga	-8 574	-20 469
Övrigt, Göteborgs Stad	-2 975	-2 975
Övrigt	-1 633	-1 545
Summa	-75 590	-97 058

Noter

Not 10 Bokslutsdispositioner, övriga

	2017	2016
Upplösning av direktavskrivning byggnader	625	625
Summa	625	625

Not 11 Skatt på årets resultat

	2017	2016
Aktuell skatt	-353	-16
Uppskjuten skatt	-22 697	-20 678
Summa	-23 050	-20 694

Avstämning av effektiv skatt	2017		2016	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		170 040		112 812
Skatt enligt gällande skattesats	22,0	-37 409	22,0	-24 819
Ej avdragsgilla kostnader	1,1	-1 843	0,5	-593
Ej skattepliktiga intäkter	-10,8	18 326	-0,7	749
Ej tidigare redovisat underskottsavdrag	-0,2	399	-1,7	1 928
Korrigerings av föregående års skatteberäkning	1,5	-2 523	-1,8	2 041
Redovisad effektiv skatt	13,6	-23 050	18,3	-20 694

Not 12 Varumärken

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	100	100
Vid årets slut	100	100
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-80	-60
Årets avskrivning	-20	-20
Vid årets slut	-100	-80
Redovisat värde vid årets slut	-	20

Noter

Not 13 Byggnader, markanläggningar och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	6 763 983	6 330 397
Nyanskaffningar	26 183	18 717
Avyttringar och utrangeringar	-19 571	-15 036
Omklassificeringar	100 831	83 017
Anskaffningsvärde fusionerat dotterbolag	-	346 888
Vid årets slut	6 871 426	6 763 983
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-2 040 338	-1 745 240
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	3 840	4 663
Årets avskrivning	-133 217	-136 075
Avskrivning fusionerat dotterbolag	-	-163 686
Korrigerig historiska värden	74 787	-
Vid årets slut	-2 094 928	-2 040 338
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-391 265	-390 719
Återförda nedskrivningar på avyttringar och utrangeringar	4 705	2 307
Nedskrivning fusionerat dotterbolag	-	-2 853
Korrigerig historiska värden	-74 787	-
Vid årets slut	-461 347	-391 265
Redovisat värde vid årets slut	4 315 151	4 332 380
Varav mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	370 451	367 627
Årets nyanskaffningar	5 595	9 143
Anskaffningsvärde fusionerat dotterbolag	-	197
Avyttringar och utrangeringar	-5 426	-187
Ackumulerade nedskrivningar	-	-6 329
Redovisat värde vid årets slut	370 620	370 451

Not 14 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets slut	10 698 357	9 242 225

Årets värdering är utförd av extern värderare, Newsec, och visar på ett verkligt värde om 10 698 mnkr.

Under 2016 gjordes ingen extern värdering, men den interna värderingen indikerade inte på någon nedskrivning av marknadsvärdena på fastigheterna. I 2016 års belopp ingår fusionerat bolag.

Se även text om fastigheternas värde i förvaltningsberättelsen samt not 2 ovan för ytterligare information om bolagets värdering av verkligt värde.

Noter

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	35 075	18 698
Nyanskaffningar	496	2 132
Anskaffningsvärde fusionerat dotterbolag	-	14 245
Vid årets slut	35 571	35 075
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-21 546	-9 026
Avskrivning fusionerat dotterbolag	-	-10 585
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-2 212	-1 935
Vid årets slut	-23 758	-21 546
Redovisat värde vid årets slut	11 813	13 529

Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	67 787	90 374
Omklassificering/aktivering	-229 746	-178 630
Investeringar	527 969	156 073
Redovisat värde vid årets slut	366 010	67 787

Not 17 Andelar i koncernbolag

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	2 030 181	1 980 707
Förvärv	-	50
Aktieägartillskott	101 900	163 900
Fusion av dotterbolag	-	-114 476
Redovisat värde vid årets slut	2 132 081	2 030 181

Spec av bolagets innehav av andelar i koncernbolag	2017-12-31		2016-12-31	
	<i>Antal andelar</i>	<i>Andel i %¹</i>	<i>Redovisat värde</i>	<i>Redovisat värde</i>
Fastighets AB Rantorget, 556772-3654, Göteborg	1 000	100	233 959	233 959
Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, 556082-4897, Göteborg	10 000	100	383 685	376 685
Göteborgs Stads Parkerings AB, 556119-4878, Göteborg	5 400	100	939 182	844 282
Mynholmen AB, 559011-5563, Göteborg	500	100	50	50
Älvstranden Utveckling AB, 556659-7117, Göteborg	2 000 000	100	575 205	575 205
Summa			2 132 081	2 030 181

¹⁾ Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.



Restaurang Trädgår'n

Foto: Bert Ljungdén

Noter

Not 18 Finansiella instrument och riskhantering

Skulder	2017-12-31		2016-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Nominellt värde	Verkligt värde
<i>Derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas</i>				
Ränteswappar	2 160 000	2 284 428	2 250 000	2 416 252
Summa	2 160 000	2 284 428	2 250 000	2 416 252

Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till ett nuvärde baserat på noterade marknadsräntor för aktuell löptid. Bolaget tillämpar säkringsredovisning.

Not 19 Uppskjuten skatt

2017-12-31			
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Fastigheter	4 090 150	4 040 807	49 343
Summa	4 090 150	4 040 807	49 343
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Fastigheter	-	10 874	-10 874
Uppskjuten skattefordran/skuld	-	10 874	-10 874

2016-12-31			
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Fastigheter	4 103 108	4 156 847	-53 739
Summa	4 103 108	4 156 847	-53 739
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Fastigheter	11 823	-	11 823
Uppskjuten skattefordran/skuld	11 823	-	11 823

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen hyresintäkt koncernbolag	1 108	1 244
Upplupen parkeringsintäkt koncernbolag	2 725	2 333
Övriga poster	3 323	4 073
Summa	7 156	7 650

Not 21 Obeskattade reserver

	2017-12-31	2016-12-31
Överavskrivningar	1 817	2 443
Periodiseringsfonder	1 800	1 800
Summa	3 617	4 243

Noter

Not 22 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Avsättning vid periodens ingång	7 266	7 027
Periodens avsättningar	288	754
Periodens utbetalningar	-525	-515
Avsättning vid årets slut	7 029	7 266

Göteborgs Stad har gått i borgen för ett värde om 7,1 mnkr (7,3 mnkr) avseende bolagets pensionsavsättningar.

Not 23 Övriga avsättningar

	2017-12-31	2016-12-31
Avsättning för nedskrivning av projekt	-	129 387
Garantiåtaganden	9 506	11 482
Övrigt	6 250	-
Summa	15 756	140 869

Större delen av de övriga avsättningarna avser åtaganden i samband med projekt och beräknas tas i anspråk inom tre år. Åtgärderna som genomförs genererar inget förbättrat driftsnetto i fastigheten och investeringen kan således inte försvaras.

	2017-12-31	2016-12-31
Redovisat värde vid årets början	140 869	236 747
Avsättningar som gjorts under året	6 250	1 455
Periodens utbetalningar	-2 113	-1 720
Periodens återföringar	137	-
Omklassificering till pågående projekt	-129 387	-95 613
Redovisat värde vid årets slut	15 756	140 869

Not 24 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 190 000	-
Skulder till Göteborgs Stad	2 752 000	1 297 000
Övriga räntebärande skulder	4 543	4 093
Summa	3 946 543	1 301 093

Inga skulder förfaller senare än fem år från balansdagen. Alla belopp redovisas till nominella värden.

Not 25 Checkräkningskredit

	2017-12-31	2016-12-31
Beviljad kreditlimit	50 000	50 000
Outnyttjad del	-50 000	-50 000
Utnyttjat kreditbelopp	-	-

Beloppet avser den kredit bolaget har inom Göteborgs Stads koncernkonto.

Noter

Not 26 Kortfristiga skulder till Göteborgs Stad

Bolaget har ingen refinansieringsrisk då kreditförsörjningen tryggas av Göteborgs Stad i enlighet med stadens finanspolicy och finansiella riktlinjer.

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förskottsbetald hyra koncernbolag	12 321	703
Förskottsbetald hyra	106 393	142 912
Upplupen kostnad räntor Göteborgs Stad	21 905	21 660
Upplupen kostnad räntor	–	4 026
Upplupen kostnad semesterlöner	1 749	1 655
Upplupen kostnad sociala avgifter	543	516
Upplupen kostnad el och värme	5 640	5 662
Övriga poster	37 773	28 847
Summa	186 324	205 981

Not 28 Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	270	270
Summa	270	270
Eventualförpliktelser		
Borgensåtagande ¹	760	763
Summa	760	763

¹⁾ Beloppet avser ett borgensåtagande mot Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation (Fastigo).

Not 29 Transaktioner med närstående

Higab AB är dotterbolag till Göteborgs Stadshus AB, organisationsnummer 556537-0888, med säte i Göteborg. Bolaget står under bestämmande inflytande från moderbolaget samt från moderbolagets ägare Göteborgs Stad. Vid köp och försäljning mellan koncernbolag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

Köp och försäljning av fastigheter samt andra anläggningstillgångar mellan koncernbolag, sker till skattemässigt värde.

Intäkter och kostnader inom koncernen	2017	2016
Intäkter från koncernbolag	17 %	18 %
Summa	17 %	18 %
 Kostnader från koncernbolag	 11 %	 13 %
Summa	11 %	13 %



Mariagården

Noter

Not 30 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	2017	2016
Avskrivningar, nedskrivningar och reverseringar	135 449	138 065
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-29 514	-8 050
Anticiperad utdelning från dotterbolag	-83 300	-3 400
Övriga avsättningar	6 530	754
Reglering av föregående års periodiserade räntekostnad	3 781	11 130
Summa	32 946	138 499

Not 31 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal: Rörelseresultat / Nettoomsättning

Balansomslutning: Totala tillgångar

Soliditet: (Totalt eget kapital + 78 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar

Not 32 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser utöver ordinarie verksamhet har inträffat efter utgången av räkenskapsåret.

Noter

Not 33 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Överkursfond	99 000
Balanserat resultat	1 360 138
Årets resultat	146 990
Summa	1 606 128
Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att	
i ny räkning överförs	1 606 128
Summa	1 606 128

Göteborg den 9 februari 2018

Stefan Kristiansson
Ordförande

Jöran Fagerlund

Margita Björklund

Anders Sundberg

Ingela Tuvegran

Catrin Bengtsson

Mats Arnsmar

Gunilla Almgren

Stefan Lundqvist
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 9 februari 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helen Olsson Svärdström
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats 9 februari 2018

Sven R Andersson
Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor

Torbjörn Rigemar
Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Higab AB, organisationsnummer 556104-8587

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Higab AB för år 2017. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 44–71 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Higab ABs finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Higab AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1–43 och 76–88. Därutöver har annan information inhämtats per datumet för denna revisionsrapport som består av bolagets rapport till ägaren i Årsrapport 2017. Årsrapport 2017 inkluderar inte de finansiella rapporterna eller vår revisionsberättelse avseende denna. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören

ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Higab AB för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Higab AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 9 februari 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helén Olsson Svärdröm
Auktoriserad revisor



Kviberg – Nedre kaserngård



Smålandsstugan med klockstapel

Granskningsrapport

Till årsstämman i Higab AB
Org.nr. 556104-8587
Till kommunfullmäktige för kännedom

Vi, lekmannarevisorer utsedda av kommunfullmäktige i Göteborgs kommun, har granskat Higab ABs verksamhet under år 2017.

Styrelse och verkställande direktör ansvarar för att bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med lagar och föreskrifter, bolagsordning samt ägardirektiv.

Lekmannarevisorernas ansvar är att granska om bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente, god revisionssed i kommunal verksamhet och med beaktande av de beslut kommunfullmäktige och årsstämman har fattat. En sammanfattning av utförd granskning har överlämnats till bolagets styrelse och verkställande direktör i en granskningsredogörelse. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för vår bedömning.

Vi bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Göteborg den 9 februari 2018

Sven R. Andersson
*lekmannarevisor utsedd
av kommunfullmäktige*

Torbjörn Rigemar
*lekmannarevisor utsedd
av kommunfullmäktige*

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Resultatposter, mnkr					
Hysesintäkter	735	747	701	713	681
Driftskostnader	-225	-212	-206	-196	-183
- varav fastighetsskatt	-19	-19	-15	-15	-15
Underhållskostnader	-124	-155	-170	-169	-143
Jämförelsestörande poster	0	0	2	0	0
Avskrivningar i fastighetsförvaltningen	-135	-138	-131	-137	-129
Bruttoresultat	250	243	197	20	275
Finansnetto	8	-93	-94	-92	-73
Resultat efter finansiella poster	247	115	70	-106	175
Årets resultat efter skatt	147	92	81	-59	55
Balansposter, mnkr					
Bokfört värde fastigheter	4 681	4 400	4 285	4 251	4 108
- varav pågående projekt	366	68	90	168	310
Övriga anläggningstillgångar	2 145	2 056	2 035	1 931	797
Omsättningstillgångar	105	214	48	87	49
- varav likvida medel inklusive kortfristiga placeringar	0	0	0	0	7
Eget kapital	1 724	1 509	1 352	1 191	687
Avsättningar	34	148	244	249	37
Räntebärande skulder	4 721	4 571	4 427	4 746	3 945
Ej räntebärande skulder	448	473	328	505	281
Kassaflödesanalys, mnkr					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	343	302	-177	-206	217
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-425	-46	-82	-1 372	-661
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-40	-74	259	1 571	445
Ökning / minskning av likvida medel	-123	182	0	-7	1
Likvida medel vid årets början	0	0	7	7	6
Likvida medel vid årets slut	59	182	0	0	7
Fastigheterna					
Taxeringsvärde, mnkr	2 121	2 089	1 732	1 700	1 742
Antal lokaler	1 047	1 039	1 013	1 003	1 023
Förvaltd yta, m ²	643 819	644 195	603 627	605 923	607 356
Fastighetsinvesteringar, mnkr	555	177	174	278	285
Förvaltning					
Medelhyra lokaler, kr/m ²	1 042	1 041	1 120	1 141	1 084
Driftskostnader, kr/m ²	-350	-328	-341	-323	-301
Underhållskostnader och lokalanpassningar, kr/m ²	-193	-240	-281	-279	-256
Driftnetto, kr/m ²	536	539	486	404	452
Vakansgrad lokaler brutto, %	6,5	6,4	7,6	6,1	7,4
Finansiering					
Soliditet, %	24,9	22,5	21,2	19,0	13,9
Räntetäckningsgrad, ggr	6,1	3,6	2,9	3,1	3,9
Skuldsättningssgrad, ggr	2,7	3,0	3,3	4,0	5,7
Genomsnittlig låneränta för nettolåneskulden, vid årets utgång, %	2,0	2,4	2,1	2,3	2,8
Genomsnittlig räntebindningstid år för nettolåneskulden, vid årets utgång	1,1	0,7	1,4	1,8	3,8
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mnkr	275	251	191	196	211
Lönsamhet					
Bruttovinstmarginal, %	46,9	45,3	41,7	45,3	51,8
Fastigheternas direktavkastning, %	9,1	9,0	7,9	8,8	9,3
Avkastning på totalt kapital, %	4,8	3,1	2,7	0,3	5,7
Avkastning på eget kapital, %	13,4	7,5	6,9	-11,3	25,4
Avkastning på sysselsatt kapital, %	3,7	3,4	2,8	negativt	5,4
Medarbetare					
Medelantal anställda	75	73	75	71	65

Definitioner

Räntebärande skulder

Långfristiga skulder inklusive den delen som redovisas som kortfristig del under kortfristiga skulder

Ej räntebärande skulder

Kortfristiga skulder exklusive kortfristig del av långfristiga skulder

Antal lokaler, st

Antalet uthyrda och/eller vakanta lokaler vid årets slut

Förvaltnad yta, m²

Innehavd yta vid räkenskapsperiodens slut

Fastighetsinvesteringar, mnkr

Årets sammanlagda investeringar i byggnader, mark och markanläggningar

Medelhyra lokaler, kr/m²

Hysesintäkter på lokaler i förhållande till årets genomsnittligt innehavda lokalytor

Driftnetto, kr/m²

Summa hyresintäkter reducerad med drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt i förhållande till årets genomsnittligt innehavda ytor

Vakansgrad lokaler brutto, %

Ledig yta i förhållande till total yta

Soliditet, %

Eget kapital i relation till balansomslutningen

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat efter finansnetto plus räntekostnader exklusive av- och nedskrivningar samt reverseringar och jämförelsestörande poster i förhållande till räntekostnader

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder i förhållande till redovisat eget kapital

Genomsnittlig låneränta för nettolåneskulden, vid årets utgång, %

Den genomsnittliga räntan beräknad utifrån de olika räntornas relativa andel av totala räntor, för nettolåneskulden vid årets utgång

Genomsnittlig räntebindningstid för nettolåneskulden, vid årets utgång, år

Den genomsnittliga räntebindningstiden beräknad utifrån olika tillgångars/skulders relativa andel av nettolåneskulden, vid årets utgång

Bruttovinstmarginal, %

Rörelseresultat med återläggande av- och nedskrivningar, reverseringar och jämförelsestörande poster i förhållande till totala rörelseintäkter

Fastigheternas direktavkastning, %

Driftnetto i förhållande till fastigheternas genomsnittligt bokförda värde (exklusive värdet av pågående projekt)

Avkastning på totalt kapital, %

Resultat efter finansnetto plus räntekostnader exklusive jämförelsestörande poster i förhållande till genomsnittlig balansomslutning

Avkastning på eget kapital, %

Resultat efter finansiella poster exklusive jämförelsestörande poster, i förhållande till genomsnittligt eget kapital

Avkastning på sysselsatt kapital, %

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av sysselsatt kapital.

Sysselsatt kapital

Balansomslutningen (totala tillgångar) – icke räntebärande skulder inklusive uppskjuten skatteskuld.

Risk- och känslighetsanalys

Higab exponeras framförallt för rörelserelaterade och finansiella risker samt omvärldsrisker.

OMVÄRLDSRELERADE RISKER

Efterfrågan på lokaler påverkas starkt av konjunkturläget. Under 2017 har vi inom Göteborgsregionen haft en fortsatt positiv konjunkturutveckling och flertalet branscher har ett konjunkturindex som överstiger normen för högkonjunktur. Detta återspeglar sig också i hyresnivåer och vakansgrad för lokaler. Enligt Business Region Göteborg har vi nu den lägsta vakansgraden i Göteborg sedan 2002. Vid utgången av kvartal tre uppgick den till 5,3 %. Higabs totala vakansgrad var i slutet av året 6,5 % (6,4 %). Räknar vi bort fastigheter som är under ombyggnad uppgick vakansgraden till 4,2 % (4,4 %).

Genom en balanserad kundmix kan Higab till viss del balansera svängningar i ekonomin. Eftersom vi har kunder från såväl den privata som offentliga sektorn och en spridning mellan branscher med olika placering i konjunkturcykeln kan vi skapa förutsättningar för en jämn och låg vakansgrad.

Vid sitt senaste möte i december lämnade Svenska Riksbanken sin reporänta oförändrad på -0,50 %. Med stöd av en mycket expansiv penningpolitik har man nu dock nått en inflation som närmar sig målet på 2 %. Därför har Riksbanken flaggat för att man under mitten av 2018 kommer att börja med långsamma höjningar av reporäntan. Den för närvarande starka svenska konjunkturen förväntas dock växla ner något under nästa år, delvis beroende på att efterfrågan på nya bostäder minskar.

Kostnaden för att låna pengar är historiskt låg, vilket innebär att Higabs räntekostnader har kunnat hållas på en tillfredsställande nivå.

RÖRELSERELATERADE RISKER

De rörelserelaterade risker som Higab exponeras för är framförallt vakans-, kredit-, kostnads- och investeringsrisker.

Vakansrisken

Vakansgraden har stor påverkan på Higabs resultat. Risken att stå med outhyrda lokaler är en del av fastighetsbranschens verklighet. I samband med ombyggnationer och renoveringsarbeten är det i många fall nödvändigt att lokalerna är tomma. Vakanser kan även uppstå vid byte av kunder. För att minska risken för vakanser strävar Higab efter att vara en attraktiv hyresvärd. Med väl underhållna fastigheter i attraktiva områden och ett professionellt bemötande av kunderna vill vi vara en tilltalande hyresvärd för kunder inom en rad skilda områden. Vi har också väl utarbetade rutiner för marknadsföring och uthyrning då en lokal blir ledig.

Higabs hyresavtal löper i genomsnitt över tre till fem år.

Under året har hyresavtal motsvarande cirka 8 % av total uthyrningsbar yta omförhandlats till nya villkor.

Kreditrisken

Det finns en kreditrisk som Higab exponeras för när kunden inte klarar sina ekonomiska åtaganden mot oss. Men vi har en väl spridd kundstruktur och en stor del av kunderna är kommunala bolag och förvaltningar med stabil ekonomi. Eftersom våra största kunder finns inom den offentliga sektorn bedömer vi den totala kreditrisken som relativt begränsad.

Kostnadsrisken

Higabs drifts- och underhållskostnader består av en rad av varandra oberoende faktorer. Driftskostnaderna styrs, förutom av den direkta kostnaden för tjänsten eller varan som vi köper, framförallt av vår energiförbrukning. Därför arbetar vi aktivt med olika former av effektiviseringar inom det här området. Underhållskostnaderna, vilka svarar för merparten av våra totala fastighetskostnader, kan vi kontrollera genom ett planerat och kontinuerligt underhåll vilket begränsar kostnadsrisken.

Investeringsrisken

Varje år gör Higab stora investeringar i olika typer av fastighetsprojekt. Ny- eller ombyggnation medför alltid en investeringsrisk. Möjligheten att hyra ut i framtiden kan minska och hyresbetalningarna kanske inte räcker till för att täcka kostnaden för de gjorda investeringarna.

Med egen personal med stor kompetens och erfarenhet av både upphandling och projektledning kan vi minska risken att investeringarna blir dyrare än beräknat. Risken minskas även då avtal mot både kund och entreprenör oftast är utformade så att Higabs ansvar begränsas. Men kostnadsbilden kan snabbt förändras av en överhettad byggkonjunktur. Det är den delen av investeringsrisken som är svårast att påverka. En investering som är anpassad specifikt för kunden säkras i de allra flesta fall genom avtal som garanterar återbetalning av investeringen.

FINANSIELLA RISKER

Se sidan 45–46.

KÄNSLIGHETSANALYS

I tabellen till höger visas hur stor påverkan de olika riskerna har på Higabs resultat. Värdena speglar effekter på helårsbasis av en förändring som är beräknad på utgående siffror för 2017. I flera fall innebär förändringar av riskfaktorerna även en påverkan på värdet av Higabs fastighetstillgångar.

Parameter	Förändring +/-	Effekt mnkr +/-
Hyra lokaler, resultatförändring inom 12 mån	25 kr/m ²	4,0
Hyra lokaler, över tiden	25 kr/m ²	16,1
Vakansgrad lokaler	1%	7,2
Underhåll	5%	6,2
Värme	5%	0,2
El	5%	0,7
Renhållning	5%	0,3
Fastighetsskatt	5%	0,2
Räntekostnader, resultatförändring inom 12 mån	1%	14,3
Räntekostnader, över tiden	1%	15,3

Förändring av risk	Sannolikhet	Påverkan på Higab
Konjunkturrisk	● ● ●	● ●
Kreditrisk	● ●	● ●
Kostnadsrisk	● ●	●
Investeringsrisk	● ● ●	● ● ●
Ränterisk	● ● ●	● ●
Refinansieringsrisk	● ●	● ● ●

● = Liten risk ● ● = Mellanrisk ● ● ● = Stor risk



Foto: Bert Leandersson

Ägarstyrning

Higab är ett av Göteborgs Stad helägt fastighetsbolag. Det ställer särskilda krav på genomlysningen av bolaget, inte minst gällande hur Higab styrs, vem som ansvarar för vad och hur uppdraget efterlevs. Higab ägs formellt av Göteborgs Stadshus AB. Det reella inflytandet utövas dock av kommunfullmäktige.

ÄGARDIREKTIV

Higabs verksamhet regleras av ett ägardirektiv antaget av kommunfullmäktige. Enligt detta ska Higab bland annat "aktivt medverka i utvecklingen av Göteborgs Stad genom att vara ett av stadens strategiska verktyg inom fastighetsområdet". Ägardirektivet betonar också Higabs dubbla uppgifter att tillgodose stadens egna behov av specialfastigheter och strategiska fastigheter samt tillhandahålla lokaler till föreningsliv, kulturverksamheter och mindre företag. Därtill har Higab ett särskilt ansvar att vårda och förvalta kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Finansiellt ska Higab eftersträva en ekonomisk utveckling som säkerställer en tillfredsställande soliditet och en långsiktig lönsamhet. Utöver ägardirektivet styrs Higabs verksamhet även av ett generellt ägardirektiv, bolagsordning, anvisningar till delårsbokslut och årsbokslut. Aktiebolagslagen gäller i sin helhet med tillägget att ägaren har krav att verksamheten ska bidra till Göteborgs Stads utveckling.

KOMMUNFULLMÄKTIGE

Utöver vad som redan nämnts utser kommunfullmäktige styrelse och revisorer samt fastställer bolagsordning. Kommunfullmäktige utser också en representant att föra ägarens talan vid årsstämman.

ÅRSSTÄMMA

Årsstämman är det högsta beslutande organet inom Higab och det forum genom vilket ägarna utövar sitt direkta inflytande över bolaget. Årsstämmans uppgifter regleras av aktiebolagslagen och bolagsordningen. Senaste årsstämman hölls den 10 mars 2017. Då närvarade styrelsen, vd, den fackliga representanten samt Daniel Bernmar, som av kommunfullmäktige utsetts till ägarrepresentant. Årsstämman fastställde bland annat resultat- och balansräkningar samt valde ny styrelse.

STYRELSEN

Sammansättningen i Higabs styrelse motsvarar mandatfördelningen i kommunfullmäktige. Representant för medarbetarna deltar i styrelsemötena utan att ingå i styrelsen. I Higabs styrelse tillsätter Företagarna i Göteborg en ordinarie representant och en suppleant. Styrelsearbetet regleras av den arbetsordning som arbetats fram av styrelsens presidium efter riktlinjer från Göteborgs Stad och som årligen revideras. Arbetsordningen

reglerar även arbetsfördelning och ansvar mellan styrelse, dess ordförande och vd. Vid årets sista möte beslutar styrelsen om vilka delar av bolagets kontrollplan som ska övervakas kommande år. Styrelsen har det yttersta ansvaret för att ägardirektivet uppfylls, samt för bolagets organisation och förvaltning. Därtill ska styrelsen utöva tillsyn av vd samt granska att bolagets ekonomiska förhållanden kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsen ska även fastställa verksamhetsplan och anvisningar. Styrelsen har under 2017 haft sju sammanträden fram till upprättandet av denna årsredovisning. Vid dessa styrelsemöten har styrelsen behandlat de frågor som anges i bolagsordningen.

HUVUDPUNKTERNA PÅ STYRELSENS MÖTEN UNDER ÅRET:

14 februari	Årsbokslut
10 mars	Konstituerande styrelsemöte
24 april	Delårsbokslut
30 maj	Strategikonferens inkl extra styrelsemöte
27 september	Delårsbokslut
31 oktober	Affärsplan
29 november	Utvärderingsmöte

På styrelsesammanträdenas dagordning finns alltid följande punkter.

- Vds lägesrapport
- Ekonomisk rapport
- Finansiell rapport
- Rapport om uthyrningsläget
- Personalrapport
- Beslutsärenden

Kicki Johanson har under året varit styrelsens sekreterare.

ORDFÖRANDEN

Vid konstituerande möte valdes Stefan Kristiansson som styrelsens ordförande med Jöran Fagerlund som förste vice ordförande och Margita Björklund som andre vice ordförande. Styrelseordföranden ska genom kontakter med vd följa bolagets utveckling mellan styrelsemötena samt svara för att styrelsens ledamöter fortlöpande får den information som krävs för att kunna fullfölja uppdraget. Därutöver ska ordföranden leda styrelsens arbete. Ordförande tillsammans med förste och andre vice ordförande utgör också presidium, vilket bland annat har till uppgift att förbereda styrelsesammanträden.

VD OCH FÖRETAGSLEDNING

Den dagliga verksamheten leds av vd. Vd ansvarar även för att ta fram informations- och beslutsunderlag inför styrelsemötena samt vara föredragande vid dessa möten. Till sin hjälp har vd framför allt företagsledningen som består av ekonomichef, fastighetschef, fastighetsutvecklingschef, HR-chef, kommunikationschef, verksamhetsutvecklare och vice vd/finanschef. Företagsledningen sammanträder en gång i månaden. Mötena leds av vd, som fattar beslut efter samråd med företagsledningens medlemmar.

REVISORER

Granskningen av räkenskaperna samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning har utförts av Öhrlings Pricewaterhouse-Coopers AB med Helén Olsson Svärdröm som huvudansvarig revisor. Revisorerna utses av årsstämman för en tid på fyra år. Nuvarande mandatperiod inleddes 2015 där nyval skedde av nuvarande revisorer. Upphandlingen av revisionstjänster görs av Stadsrevisionen i en gemensam upphandling för kommunens samtliga bolag och nämnder. Lekmannarevisionen syftar till att bedöma om bolagets verksamhet är ändamålsenlig och att den interna kontrollen är tillräcklig. Revisionens uppdrag och arbetsformer regleras genom kommunallagen, aktiebolagslagen och Göteborgs Stads revisionsreglemente. Lekmannarevisorerna utses av kommunfullmäktige. Lekmannarevisorernas arbete utmynnar i en granskningsrapport och en granskningsredogörelse som behandlar bolagets verksamhet och interna kontroll.

Granskningen redovisas till kommunfullmäktige genom rapportsammandrag och kortrapporter, vilka även finns att tillgå på www.stadsrevisionen.goteborg.se. Under 2017 har granskningen utförts av Sven R Andersson och Torbjörn Rigemar. Suppleanter har varit Lars-Ola Dahlqvist och Ann-Britt Svensson.

ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSE OCH LEKMANNAREVISOR

Till de av årsstämman valda styrelseledamöterna utgår ett arvode, vilket fastställs och regleras av kommunfullmäktige.

Ersättningsnivåerna för styrelseledamöterna framgår av tabellen nedan. Ersättning till lekmannarevisorerna har under året utgått med 7 438 kronor.

Ordförande	59 501	kronor
Vice ordförande	44 626	kronor
Ledamot	22 313	kronor
Suppleant	11 156	kronor

POLICYER

Göteborgs Stads antagna policyer gäller för alla stadens bolag och förvaltningar.



Barken Viking

Higabs styrelse 2017



Stefan Kristiansson
Ordförande (MP)
Invald i styrelsen 2015



Jöran Fagerlund
Förste vice ordförande (V)
Invald i styrelsen 2015



Margita Björklund
Andre vice ordförande (L)
Invald i styrelsen 2011



Anders Sundberg
Ledamot (M)
Invald i styrelsen 2015



Ingela Tuvegran
Ledamot (S)
Invald i styrelsen 2015



Catrin Bengtsson
Ledamot (M)
Invald i styrelsen 2015



Mats Arnsmar
Ledamot (S)
Invald i styrelsen 2009



Gunilla Almgren
Ledamot (Företagarna)
Invald i styrelsen 2015



Virpi Ring
Suppleant (S)
Invald i styrelsen 2011



Susanne Zetterberg Jensen

Suppleant (M)

Invald i styrelsen 2016



Rikard Andersson

Suppleant (S)

Invald i styrelsen 2016



Fredrik Björnerud

Suppleant (M)

Invald i styrelsen 2017



Lasse Nilsson

Suppleant (Företagarna)

Invald i styrelsen 2016



Shahab Sarmadi

Personalrepresentant

sedan 2017

Företagsledning

Johan Carlsson

Fastighetschef
Anställd sedan 2007

Fredrik Davidsson

Fastighetsutvecklingschef
Anställd sedan 2016

Maritha Enström

Verksamhetsutvecklare
Anställd sedan 2014

Lena Erlandsson

HR-chef
Anställd sedan 1988

Kicki Johanson

Kommunikationschef
Anställd sedan 2000

Stefan Lundqvist

Tf vd, finanschef
Anställd sedan 2000

Fredrik Setterberg

Ekonomichef
Anställd sedan 2000

Bilden är tagen på Sjöfartsmuseet

Fastighetsförteckning

VISSTE DU ATT...

...akvariet på Sjöfartsmuseet är världens äldsta fungerande kallvattensakvarium? Museet invigdes 1933.



Fastighet	Adress	Antal byggnader	Byggnadsår	Lokaler m ²	Summa m ²
Allégården	Södra Allégatan 4	1	1897	1 671	1 671
Angered Arena	Högaffelsgatan 15	1	2013	12 600	12 600
Angereds Bussdepå	Spadegatan 22	1	2007	339	339
Angereds Företagsby	Spadegatan 6-8	2	1989	1 882	1 882
Angereds Industriby	Spadegatan 1-11	6	1978	13 724	13 724
Annedal – Seminariet/Mediehuset	Seminariegatan 1A-E	3	1910, 2007	9 702	9 702
Annedalsparken	Seminariegatan 1F	2	1910	900	900
Annedalspojkar Hus	Brunnsgatan 14	2	1876	335	335
Arbetsinstitutet	Magasinsgatan 23	2	1882	1 574	1 574
Bagaregårdens Landeri	Bagaregårdsgatan 2	1	1650-talet	640	640
Barken Viking	Lilla Bommens Torg 10	1	1906	2 550	2 550
Bergums Kyrkskola	Bergums Källegårdsväg 1	2	1848	164	164
Billdals Gärd	Billdals Allé 50	1	1860	1 085	1 085
Biotech Center	Arvid Wallgrens Backe 20	1	2003	8 786	8 786
Biskopsvillan	Alelungsgatan 4	1	1815	476	476
Bravida Arena	Inlandsgatan 48	3	2015	3 198	3 198
Brewhouse	Åvägen 24	5	1935	6 018	6 018
Bö Herrgård	Herrgårdsgatan 15	4	1790	1 380	1 450
Daghem Apotekaregatan	Apotekaregatan 4	1	1900	310	310
Daghem Folke Bernadottes Gata	Folke Bernadottes gata 4	1	1881	500	500
Dicksonska Palatset	Parkgatan 2	2	1862	1 922	1 922
Esperantoplatsen 7-9	Esperantoplatsen 7-9	1	1849	1 143	1 143
Exercishuset	Parkgatan 35	3	1867	1 820	1 820
Feskekôrka	Fisktorget 3-4	1	1874	500	500
Fiskhamnen – Fiskhall C	Fiskhamnsgatan 31	1	1910	1 782	1 782
Fiskhamnen – Fiskhall F	Fiskhamnen 17-19	1	1910	3 306	3 306
Fiskhamnen – Pirhus 1-2	Fiskhamnsplan 1-3	2	1995	2 169	2 169
Flygledartornet	Flygtornsvägen 16	1	1969	211	211
Frölundaborg	Mikael Ljungbergs Väg 5-7, 11	1	1967	11 042	11 042
Första Långgatan 10	Första Långgatan 10A-B	1	1905	2 100	2 100
Gamla Lundbybadet	Herkulesgatan 56	1	1915	1 216	1 216
Gamla Ullevi	Parkgatan 53-57	1	2008	3 813	3 813
Gathenhielmska Reservatet	Allm. Vägen, Pölg., Stigbergst.	16	1700-talet	1 694	3 104
Gegerfelttska Villan	Arkitektgatan 3	1	1874	635	635
Grimmereds Industriby	Klangfärgsgatan 8-16	5	1974-77	19 840	19 840
Gullbergsbrohemmet	Garverigatan 2	3	1741	1 475	1 475
Gårdavägen 2	Gårdavägen 2-4	1	1987	6 377	6 377
Göta Källare	Hotellplatsen 2	1	1812	2 350	2 350
Hagabadet	Södra Allégatan 3	1	1876, 1905	3 850	3 850
Hagapojkarnas Hus	Frigångsgatan 19	1	1790	35	70
Hantverkshuset Stampen	Norra Ågatan 10	1	1970	11 135	11 135
Hasselblad Center	Ekmansgatan 8	1	1995	1 952	1 952
HDK Högskolan för Design och Konsthantverk	Kristinelundsgatan 6	1	1904	8 707	8 707
Hildedals Gärd	Växthusvägen 60	1	1919	350	350
Hotel Eggers	Drottningtorget 2-4	1	1876	3 542	3 542
Huvudbrandstation	Åvägen 2	1	1988	15 573	15 573
Hälsövetarbacken	Arvid Wallgrens Backe 2A-B	7	1908-1919	12 232	12 232
Härlanda Park	Kålltorpsgränd 2	11	1907	8 856	9 025
Idrottshögskolan	Skånegatan 14B	1	2011	3 532	3 532

VISSTE DU ATT...

... arkitekten Nils Olsson fick en bronsmedalj för ritningarna till Valhallabadet vid konståvlingarna vid OS i London 1948? Han avled 1951 och ritningsarbetet slutfördes av Gustaf Samuelsson. Valhallabadet stod klart 1956.



Fastighet	Adress	Antal byggnader	Byggnadsår	Lokaler m²	Summa m²
Johannebergs Landeri	Södra Vägen 61	2	1850	1 237	1 237
Kajskjul 46	Fiskhammsgatan 41-43	1	1952	4 051	4 051
Kajskjul 205	Lilla Bommens Torg 2	1	1924	452	452
Kajskjul 207	Lilla Bommens Torg 6	1	1924	660	660
Kallebäckskällan	Gamla Boråsvägen 2-4	3	1881	200	270
Kapten Hanssons Hus	Chapmansgatan 5	1	1850-talet	240	240
Kiosk Kungssportsavenyen 39A	Kungssportsavenyen 39A	1	2012	69	69
Kiosk Linnéplatsen	Linnéplatsen	1	1960	176	176
Klippan 5	Klippan 5	1	1863	405	405
Klippans Kulturresevat	Klippan 4-6, 7, 11-13	7	1700-talet	1 683	2 069
Konserthuset	Götaplatsen 8	1	1935	8 734	8 734
Konsthallen	Götaplatsen 7	1	1923	795	795
Konsthögskolan Valand	Vasagatan 50	1	1865	12 485	12 485
Konstmuseet	Götaplatsen 5-6	1	1923	6 650	6 650
Kretsloppsparken Alelyckan	Lärjeåtgatan 12	7	2007	2 600	2 600
Kronans Bryggeri	Karl Johansgatan 23-25	1	1892	4 215	4 215
Kronhusbodarna	Postgatan 6-8	3	1755, 1760-talet	1 645	1 645
Kronhuset	Kronhusgatan 1D	1	1642-54	1 522	1 522
KTB Kurs- och Tidningsbiblioteket	Vasagatan 2A	1	1900	4 589	4 589
Kvarteret Högvakten	Östra Hamngatan 21	4	1759, 1849, 1906	8 045	8 045
Kviberg Blåsås	Martinavägen 1	3	1954, 1955, 1962	5 227	5 227
Kvibergs Kaserner	Luftvärnsvägen	19	1895	30 150	30 150
Kviberg - Tygförråd	Tyghusvägen 4	1	1930	1 048	1 048
Kvibergsnäs Landeri	Kvibergsnäs Allé 20-24	3	1690	632	828
Lagerhuset	Heurlins Plats 1	1	1921	5 151	5 151
Landala Högreservoar	Övre Besvärsgatan	1	1892	28	28
Landala Pumphus	Södra Viktoriagatan 44	1	1869	198	198
Letsegårdsvägen 81	Letsegårdsvägen 81	1	1866	300	300
Lilla Änggården	Thorild Wulffsgatan 75	1	1780	651	651
Lillhagens Skola	Gamla Lillhagsvägen 128	1	1927	175	175
Lindholmsskolan	Verkmästaregatan 7	2	1886, 1913	2 355	2 355
Lorensbergsteatern	Berzeliigatan 4	1	1916	3 611	3 611
Lärjeholms Gärd	Lärjeholmsvägen 10-14	3	1790-talet	981	981
Lärje Östergård	Lärje Östergård 10	3	1700-talet	417	551
Majnabbe - Fahlströmska Huset	Taubegatan 7	1	1907	350	350
Majnabbe - Inspektorbostad	Taubegatan 5	1	1792	0	200
Majnabbe - Kusthuset	Taubegatan 9A-D	2	1780-talet	500	500
Majnabbe - Villa Majviken	Taubegatan 2	1	1800	0	349
Margretebergsdepån	Margretebergsgatan 2	1	1953	1 360	1 360
Mariagården	Lilla Stampgatan 1A-C	2	1767	1 200	1 200
Musikens Hus	Djurgårdsgatan 13	1	1888	2 795	2 795
Naturhistoriska Museet	Museivägen 10	1	1923	7 800	7 800
Nilssons Hus	Hammarbergs Backe 10	1	1800-talet	100	100
Norra Hamngatan 8-10	Norra Hamngatan 8-10	1	1963, 1669	4 080	4 080
Observatoriet	Björn Hedvalls Stig 4	1	1985	400	400
Odinslundsgatan 33	Odinslundsgatan 33	1	1930	335	335
Odontologen	Medicinaregatan 12A-G	1	1965	32 000	32 000
Ostindiska Huset	Norra Hamngatan 12	1	1762	8 750	8 750
Otterhällagatan 5/Stora Badhusgatan 6	Stora Badhusgatan 6	1	1994	8 111	8 111



VISSTE DU ATT...

... Dicksonska Palatset är 930 m² stort och med över 30 rum?
Den påkostade villan byggdes 1862 som privatbostad åt köpmannen Oscar Dickson med familj.

Fastighet	Adress	Antal byggnader	Byggnadsår	Lokaler m ²	Summa m ²
Partihallarna – Blomstergatan 5	Blomstergatan 5	1	1966	5 077	5 077
Partihallarna – Torghallen	Blomstergatan 11	1	1967	3 311	3 311
Pedagogen	Västra Hamngatan 25	3	1855, 1862, 2006	30 920	30 920
Postgatan 4	Postgatan 4	1	1748	357	357
Postgatan 10	Postgatan 10-14	1	1900	6 739	6 739
Postgatan 16	Postgatan 16	1	1902	1 231	1 231
Påvelundstorpet	Påvelundsgatan 24	1	1770	65	65
Redbergsskolan	Örngatan 6	2	1880	2 381	2 381
Remfabriken	Åvägen 15	3	1901	2 045	2 045
Restaurang Trädgår'n	Nya Allén 11	1	1998	2 420	2 420
Rådhuset	Gustaf Adolfs Torg 1	1	1672	7 190	7 190
Röhsska Museet	Vasagatan 39	1	1916	8 400	8 400
Rösereds Småskola	Lilla Grusåsvägen 2	2	Okänt	300	300
Sahlgrenska Huset	Norra Hamngatan 14	1	1753	3 765	3 765
Saluhall Briggen	Nordhemsgatan 28	1	1891	2 830	2 830
Sankt Eriksgatan 4	Sankt Eriksgatan 4	1	1810, 1871	2 365	2 365
Scandinavium	Valhallagatan 1	1	1971	28 475	28 475
Sjöfartsmuseet	Karl Johansgatan 1-3	1	1933	3 992	3 992
Sjömagasinet	Adolf Edelsvärds gata 5	1	1775	1 040	1 040
Sjömanshuset	Stigbergsliden 10	1	1831	832	832
Sjömansornet	Gamla Varvsgatan	1	1933	20	20
Skeppsbron 4	Skeppsbron 4	1	1914	2 664	2 664
Skårs Gård	Skårs Allé 11A-B	1	1700-talet	100	264
Skändla Gård	Skändla Sörgårdsväg 2	4	1800-talet	634	634
Slakthuset	Slakthuset	17	1905	19 912	20 027
Smålandsstugan – Vattentornet	Slottsskogen	2	1750-talet	125	125
Sockerbruket	Sockerbruket 1-34, 40-44	8	1810-1901	17 698	17 698
Soldattorpet – Skansen Kronan	Skansen Kronan	1	1700-talet	40	40
Stadsbiblioteket	Götaplatsen 3	1	1967	12 026	12 026
Stadsteatern	Götaplatsen 4	1	1934	15 100	15 100
Stora Katrinelund	Levgrensvägen 7	3	1700-talet	857	857
Stora Saluhallen	Kungstorget 15-18	1	1888	2 274	2 274
Stora Teatern	Kungsparken 1	1	1856-59	6 350	6 350
Stora Tullhuset	Packhusplatsen 7	5	1867	8 174	8 174
Talattagatan 1A	Talattagatan 1A	1	1950	461	572
Talattagatan 16-22	Talattagatan 16-22	3	1868	791	791
Torpet Klara	Trättebäcksliden 31	1	Okänt	35	35
Trädgårdsmästarbostaden	Billdals Allé 40	1	1910	80	80
Ullevi	Ullevigatan 21	1	1958	9 000	9 000
Vaktmästarbostaden – Skansen Kronan	Leijonspärres Väg 10A-B	1	1904	66	121
Valhalla Idrottsplats	Valhallagatan	1	1963	1 000	1 000
Valhallabadet/Valhalla Sport	Valhallagatan 3	3	1956, 1967	29 863	29 863
Wernerska Villan	Parkgatan 25	1	1889	1 366	1 461
Vidkärrs Gård	Helleforsgatan 1A-C	3	1800	660	660
Villa Belparc	A O Elliots Väg 10	1	1936	1 400	1 400
Åvägen 17	Åvägen 17A-K	6	1896	14 783	14 783
Ängås Gård	Ängås Gård 1	2	1880-talet	395	395
Östra Skärvallsgatan 1	Östra Skärvallsgatan 1	1	1925	500	500
Totalt Higab	147 (fastigheter)	309		640 260	643 819*

* I totalsumman ingår även bostadsyta.

(Baksidans insida)



Foto: Bert Leandersson

 **higab**

Postadress: Box 5104, 402 23 Göteborg.

Besöksadress: Åvägen 17 F

Växel: 031-368 53 00. E-post: info@higab.se

www.higab.se

Higab är en del av Göteborgs Stad