2020-02-13

Beslutsunderlag
Utfärdat: 2020-02-06

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

Årsredovisning med hållbarhetsrapport 2019 för Higab AB

Förslag till beslut i styrelsen för Higab AB

1. att godkänna årsredovisning med hållbarhetsrapport 2019 för Higab AB och att den föreläggs årsstämman för fastställande.

Sammanfattning

-

Bedömning ur ekonomisk dimension

-

Bedömning ur ekologisk dimension

-

Bedömning ur social dimension

-

Bilagor

1. Årsredovisning 2019 för Higab AB

Expediering

-

2019

Årsredovisning
med hållbarhetsredovisning



higab

Levande hus i unika miljöer

Foto framsidan: Hans Wretling.



Foto: Hans Wretling

Innehållsförteckning

Året i sammandrag	2
Vision, affärsidé och förhållningssätt	2
Kort om Higab	3
Higabs uppdrag	4
Mål och uppföljning	5
VD har ordet	6
Omvärld och marknad	8
Higab under året – Temasidor	10
Fastighetsförvaltning	18
Drift och service	20
Investeringsprojekt och tidiga skeden	26
Lokalanpassning och planerat underhåll	28
Marknad	30
Medarbetare	32
Ägarstyrning	38
Samverkan	40
Hållbarhetsredovisning	43
GRI-Index	44

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	49
Resultaträkning	54
Balansräkning	56
Rapport över förändringar i eget kapital	58
Kassaflödesanalys	59
Noter	61
Revisionsberättelse	78
Granskningsrapport	81

Flerårsöversikt	82
Definitioner	83
Risk- och känslighetsanalys	84
Styrelse	86
Företagsledning	88
Fastighetsförteckning	90

Året i sammandrag

Årets resultat* (mnkr)

278

* Efter finansiella poster

Hyresintäkter (mnkr)

765

Fastighetsbeståndets bokförda värde (mnkr)

5040

Synlig soliditet (%)

29

Uthyrningsgrad (%)

93,8



Foto: Hans Wretling

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

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 värdefulla byggnader. Verksamheten ska vara lyhörd för de värden som kännetecknar Göteborg.

KULTUR, IDROTT, NÄRINGSLIV 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 kan innefatta förstudier, ny- och ombyggnation samt 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 Parkering AB, Älvstranden Utveckling AB med dotterbolag samt Fastighets AB Rantorget. Higab ska vara en långsiktigt stabil aktör med god soliditet och lönsamhet.

Nyckeltal i sammandrag

	2019	2018	2017	2016	2015
Hyresintäkter, mnkr	765	740	735	747	701
Bruttoresultat, mnkr	263	215	250	243	197
Årets resultat efter skatt, mnkr	210	96	147	92	81
Bokfört värde fastigheter, mnkr	5 040	4 995	4 681	4 400	4 285
Eget kapital, mnkr	2 129	1 918	1 724	1 509	1 352
Räntebärande skulder, mnkr	4 974	4 974	4 721	4 571	4 427
Ej räntebärande skulder, mnkr	265	369	448	473	328
Taxeringsvärde, mnkr	2 915	2 194	2 121	2 089	1 732
Antal lokaler	1 028	1 036	1 047	1 039	1 013
Förvaltad yta lokaler, m^2	653 976	643 831	643 819	644 195	603 627
Medelhyra lokaler, kr/m^2	1 147	1 119	1 092	1 041	1 120
Driftsnetto, kr/m^2	591	567	536	539	486
Vakansgrad lokaler brutto, %	6,2	6,7	6,5	6,4	7,6
Soliditet, %	28,6	26,2	24,9	22,6	21,2
Räntetäckningsgrad, ggr	7,7	6,0	6,1	3,6	2,9
Bruttovinstmarginal, %	55,8	54,7	46,9	45,3	41,7
Fastigheternas direktavkastning, %	9,6	9,4	9,1	9,0	7,9
Avkastning på totalt kapital, %	4,7	3,5	4,8	3,1	2,7
Avkastning på sysselsatt kapital, %	3,1	2,6	3,7	3,4	2,8



Foto: Carina Gran

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 special-fastigheter och strategiska fastigheter samt tillhandahålla lokaler till föreningsliv, kultur-verksamhet 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.

Gathenhielmska Huset

Mål och uppföljning

Att vara bäst på att utveckla byggnader som levandegör Göteborg är Higabs vision. Vi arbetar efter en femårig målbild med långsiktiga mål 2021 och operativa mål som uppdateras varje år. Arbetet för att nå våra övergripande mål sker inom de fyra perspektiven Medarbetare, Arbetssätt, Kund och Ekonomi.

MEDARBETARE

Övergripande mål
En kultur där vi jobbar mer tillsammans och tänker nytt.

Detta gjorde vi 2019
- Genomförde en omorganisation som innebar att vi ersatte rollen fastighetstekniker med fyra teknikgrupper. Varje grupp består av en teknisk förvaltare, en drifttekniker och tre eller fyra servicetekniker.
- Införde en plattare organisation utan mellanchefer vilket ger snabbare beslutsvägar. Alla chefer sitter nu i ledningsgruppen.
- Genomförde ett program för att utveckla ledarskapet hos våra chefer.

ARBETSSÄTT

Övergripande mål
Ökad synlighet hos kund.

Detta gjorde vi 2019
- Arbetade mer strukturerat med ronderingar och tillsyn av våra fastigheter.

KUND

Övergripande mål
Kraftfullt ökad kundnöjdhet.

Detta gjorde vi 2019
- Identifierade de områden där kunderna önskar förbättring; inomhusmiljö, avfallshantering, felanmälan samt sommar- och vinterskötsel. Tagit fram kommunikationsmaterial för dessa fyra områden.
- Fokuserade på att förkorta åtgärdstiden för felanmälan. Målet har varit att klara det på mindre än 14 dagar, vilket vi lyckades med i slutet av året.

EKONOMI

Övergripande mål
Ökad kostnadsmedvetenhet för löpande underhåll.

Detta gjorde vi 2019
- Följde upp löpande kostnader månadsvis och hade som mål att sänka kostnaderna med 6 mnkr, jämfört med budget, vilket vi också lyckades med.

VD HAR ORDET

En händelserik start



Foto: Carina Gran

Jag vill inleda med att tala om hur glad och stolt jag är att få möjlighet att tillsammans med mina medarbetare vara med och utveckla Higab. Det är ett stort förtroende att förvalta och utveckla Göteborgs mest karaktäristiska och kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Det har på många sätt varit en händelserik start. Inte bara för mig själv som ny VD i ett kommunalt bolag. Vi har redan genomfört ett par betydande förändringar i organisationen för att skapa bättre förutsättningar i mötet med våra kunder. Med en plattare organisation får vi snabbare beslutsvägar och med rätt personer i ledningsgruppen har vi bäst förutsättningar att ta rätt beslut. Det förenklar också vårt sätt att jobba.

Det är spännande att gå från den privata till den offentliga sektorn och lära känna en ny bransch. I ett större perspektiv är det inte någon större skillnad. Driften sker ungefär på samma sätt, vi har samma krav på avkastning och lönsamhet som andra fastighetsbolag. Vi ska jobba med medarbetare och ledare och driva våra projekt på samma premisser. Skillnaden är att vår ägare är Göteborgs Stad och därmed har vi andra förutsättningar och förhållningssätt.

UTVECKLING AV MEDARBETARE

Utifrån vår affärsidé att långsiktigt äga, vårda och utveckla unika fastigheter för offentliga verksamheter och mindre företag i Göteborg är det viktigt att vi utvecklar ledarskapet hos våra chefer. Under året har vi arbetat med ett program där vi fått verktyg och övning som hjälper oss framåt i vårt arbete, både individuellt och som grupp.

Det är avgörande för vår framgång att vi kan attrahera nya medarbetare och behålla nuvarande. I rekryteringen av nya medarbetare har vi möjlighet att bredda kompetensen och stärka jämställdhet och mångfald. Det är en viktig hållbarhetsfråga för Higab.

Utveckling av medarbetare och bredare kompetens gör att vi kan bli ännu skarpare i våra beslutsunderlag. Vi får också en bättre förankringsprocess för avgörande beslut. Då kan vi fokusera både på bolagets bästa och våra kunder.

”Vi står inför en rad utmaningar de närmaste åren. Staden utvecklas i rekordfart vilket innebär att vi måste arbeta ännu mer fokuserat med våra byggnader och skapa rätt förutsättningar för våra medarbetare”

VI ÄR PÅ GOD VÄG ATT GÖRA KUNDERNA NÖJDARE

En viktig fråga som står högt i våra prioriteringar är våra basleveranser. Under flera år har vi haft en vikande trend när det gäller nöjdheten bland våra kunder. Men också bland våra medarbetare och det här hänger ihop. Nu har vi tagit fram ett ordentligt åtgärdspaket som fokuserar på de områden som kunderna inte har varit nöjda med. Områdena har vi kunnat identifiera i vår kundundersökning och i dialog. Framförallt handlar det om att snabbare ta hand om felanmälan, ha en fungerande avfallshantering och en bra inomhusmiljö. Vi är nyfikna på vad årets kundundersökning ska visa för resultat.

UTVECKLA ELLER SÄLJA BYGGNADER

Med ett stort fastighetsbestånd är det omöjligt att springa på allt. För att leverera den kvalitet som förväntas av oss behöver vi göra strategiska prioriteringar som är viktiga för göteborgarna och staden, men också för vårt eget varumärke. På så sätt får vi våra byggnader att synas och märkas. Under 2019 och 2020 har vi tagit beslut att fokusera på Dicksonska Palatset, Wernerska Villan, Gathenhielmska Huset, Slakthuset och Billdals Gård. Det är roligt att se att vi redan nu har fått bra fart i de här projekten.

Samtidigt finns ett politiskt beslut att se över Stadens tillgångar med avseende på möjlig försäljning. Det påverkar förstås oss och vi har på uppdrag av Stadshus AB kategoriserat vårt fastighetsbestånd som underlag för ett utredningsförslag. Troligen dröjer det innan konkreta beslut tas om vilka av Stadens tillgångar som är lämpliga att avyttra.

FESKEKÔRKA BERÖR ALLA GÖTEBORGARE

Bland såväl årets genomförda som planerade projekt har kanske Feskekôrka fått mest uppmärksamhet. På grund av en del missförstånd blev det en storm kring det kommande upprustningsprojektet. Vi följer ett styrelsebeslut som togs i maj och vårt arbete fokuserar på att öppna upp Feskekôrka ännu mer för göteborgarna, precis som tidigare med inriktning på fisk och skaldjur. Med tanke på hur utvecklingen av den fysiska handeln ser ut behöver vi utveckla verksamheten, och det har vi med i processen. Upprustningsbeslutet har kompletterats med att de handlare som finns där idag har erbjudits möjlighet att komma tillbaka. Förhoppningen är att vi kan utveckla Feskekôrka till en mer öppen och tillgänglig mötesplats för alla som älskar havets läckerheter.

DIGITALISERING SOM FÖRENKLAR OCH EFFEKTIVISERAR

Det sker en digitalisering i alla branscher. Min upplevelse är att vi i vår bransch trevar oss fram för att hitta lösningar som förenklar och effektiviserar vårt arbete, exempelvis sensorer som kan styra driften av vårt bestånd effektivare. Det finns en stor potential att förenkla vardagen på ett sätt som ger oss nöjdare kunder. Eftersom vi är ett relativt litet bolag ska vi inte driva den här utvecklingen. Men vi tittar på vad andra gör för att hitta lösningar som vi kan applicera i vårt bestånd.

AVSTAMP INFÖR 2020

Vi står inför en rad utmaningar de närmaste åren. Staden utvecklas i rekordfart vilket innebär att vi måste arbeta ännu mer fokuserat med våra byggnader och skapa rätt förutsättningar för våra medarbetare. Vi verkar i egna projekt, men eftersom vi är en del av Göteborgs Stad är vi också delaktiga i större infrastrukturprojekt. Vår vision är att vi ska vara bäst på att utveckla byggnader som levandegör Göteborg. På så sätt kan vi medverka till att Göteborg blir en hållbar stad som är öppen för världen.

Göteborg i januari 2020



Christer Svärd, VD Higab

Maria Strömberg, BRG (Business Region Göteborg)

Samarbeten som utvecklar Göteborg

Hur har det gått för staden Göteborg under 2019?
– Ganska bra tack, ur mitt perspektiv. Det byggs och byggs. Trassligt och bökigt tycker en del, men en nödvändighet om staden ska fortsätta att växa på ett bra sätt. Det menar Maria Strömberg som är ansvarig för verksamheten kluster och innovation hos BRG (Business Region Göteborg).

– Göteborg mår bra, även om det finns en del skavsår. Vi måste till exempel se bortom det som vi kanske upplever som kaos i allt byggande, säger Maria Strömberg. Vi är en stad som blomstrar. Redan idag är vi över en miljon invånare i regionen och vi ska fortsätta att växa, men på ett smart sätt. Det finns nog ingen som vill leva i en stad där det inte investeras för framtiden.

– Vi ser en viss inbromsning, men vi är inte i närheten av Stockholm och Malmö som har haft en häftigare nedgång under förra året. Det byggs fortfarande i hög takt i Göteborg och med de byggplaner som finns och det stora intresset att investera och etablera sig i staden tror jag att den utveckling vi har sett de senaste åren kommer att fortsätta – om än i minskad takt med en tillväxt som är något dämpad. Jobbtillväxten i Göteborgsregionen är nära fyra gånger starkare än för Sverige i stort.

ATT SAMARBETA ÄR ATTRAKTIVT

– En faktor som har varit betydelsefull för stadens utveckling och attraktionskraft är vår erfarenhet av samverkan mellan näringslivet, Staden och akademin, fortsätter Maria. Vi har en lång historia av att lösa utmaningar tillsammans. Kanske beror det på att vi är en andrastad. Jag kan möta samma inställning när jag möter representanter från andra länders andrastäder. Människor som kommer utifrån ser det som extremt attraktivt. Kanske mer unikt än vad vi själva förstår. Faktum är att vi varje år får besök av över 500 personer från ett 40-tal länder som vill titta närmare på hur vi jobbar.

– Ett exempel på samverkan är utvecklingen på Lindholmen, med Lindholmen Science Park som kärna, som attraherar mängder av nya företag som vill befinna sig i denna samverkansmiljö. Kring våra science parks växer starka kluster fram som genom samverkan med varandra utvecklar lösningar på många av våra samhällsutmaningar.

FOSSILFRIA FORDON OCH BYGGNADER

– Det är mycket som kretsar kring hållbarhet och vår miljö i Göteborg, med ett stort fokus på omställningen till fossilfritt, betonar Maria. Det finns beslut på att Stadens fordonsflotta och transportsystem ska vara fossilfria 2023 respektive 2030.



Foto: Bengt Kjellin/BRG

– Jobbtillväxten i Göteborgsregionen är nära fyra gånger starkare än för Sverige i övrigt, säger Maria Strömberg.

Vi har också Stadens uppdrag att leda och utveckla Gothenburg Climate partnership för att minska CO_2-utsläppen. Det kommer att påverka hur vi tänker kring stadsutvecklingen. Tillsammans med alla byggande delar av staden tittar vi på hur Göteborg kan ställa krav på fossilfria bygg- och anläggningsmaskiner. Tänk om alla arbetsplatser kan bli helt tysta och utsläppsfria.

– Under 2019 bjöd vi in företag, innovatörer och entreprenörer från andra länder i Nordsjöområdet för att diskutera fossilfritt byggande med anledning av att Göteborg ska bygga sin första fossilfria förskola. Ett tjugotal aktörer kom och pitchade in sina produkter och material. Nu måste vi ta steget från de mindre projekt som vi testar till att det blir en standard. Och dessutom dela med oss av vårt arbete till andra länder. Med samarbete över gränser kan vi fortsätta att utvecklas som stad.

SKAPA FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR DEN KREATIVA NÄRINGEN

En annan utmaning i stadsutvecklingen är hur vi tar oss an gamla stadsdelar som måste byggas om. Vi jobbar mycket med att ta tillvara den kreativa näringen, exempelvis Saltet på Ringön. Det är viktigt att det finns olika typer av miljöer i staden. Annars tappar vi attraktiviteten. Nu finns ett femtiotal förfrågningar från kultur- och kreativa näringar att etablera sig på Ringön. Vi får inte tappa bort den kraften. Allt kan inte se likadant ut. Alla dessa innovationssamarbeten och korsbefruktningar mellan olika aktörer leder till smarta lösningar som inger hopp om fortsatt tillväxt i Göteborg.

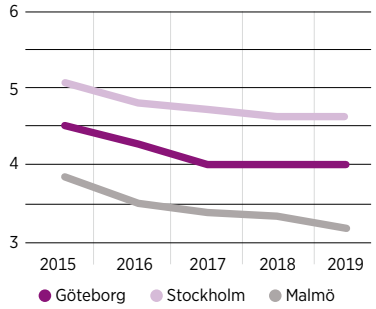
Världens näst smartaste stad

Göteborg rankas enligt Future Today Institute som världens näst smartaste stad. Bedömningen utgår från ett antal indikatorer såsom tillgång till gratis wi-fi, smarta lösningar för kollektivtrafik och möjligheter till uppkoppling till 4G- och 5G-nät.

Källa: Business Region Göteborgs rapport Fakta & Statistik/Future Today Institute

DIREKTAVKASTNINGSKRAV LOKALER (%)

Källa: Newsec



KONJUNKTURPROGNOS

Källa: Konjunkturinstitutet december 2019

	2018	2019	2020	2021	2022
BNP till marknadspris	2,2	1,1	1,0	1,5	1,8
Sysselsättning	1,8	0,6	0,4	0,4	0,8
Arbetslöshet (% av arbetskraften)	6,3	6,8	7,2	7,4	7,2
Arbetsmarknadsgap*	1,0	0,0	-0,4	-0,4	-0,2
Inflation (KPI)	1,9	1,8	1,7	1,4	1,7
Reporänta (% vid årets slut)	-0,50	-0,25	0,00	0,00	0,00
Offentligt finansiellt sparande (% av BNP)	0,9	0,6	0,1	-0,1	0,1

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

100 000

Kontorssysselsatta i Göteborgsregionen kommer att öka med 100 000 från drygt 150 000 sysselsatta idag till drygt 250 000 sysselsatta år 2035.

Källa: Business Region Göteborgs rapport Fakta & Statistik/Evidens

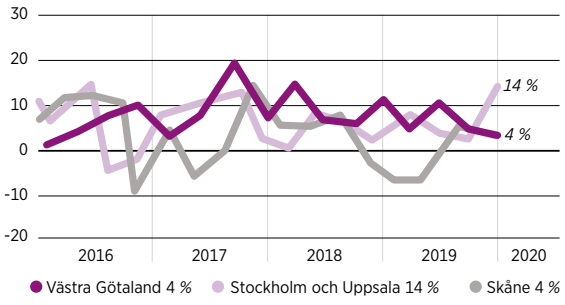
32%

Av Sveriges totala FoU-investeringar inom privat sektor sker 32 % i Göteborgsregionen*.
Av Sveriges totala privata FoU-investeringar i respektive bransch står regionens industrier för: Fordon 61 %, Kemi, livsmedel och läkemedel 42 % och Företagstjänster 27 %.

*Avser företagens FoU-investeringar i Västra Götalands län
Källa: Business Region Göteborgs rapport Fakta & Statistik/SCB

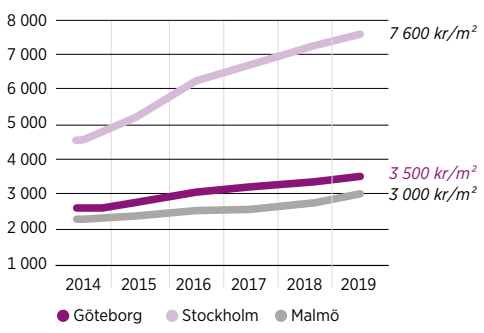
SYSSELSÄTTNINGSTREND (%)

Källa: ManpowerGroup



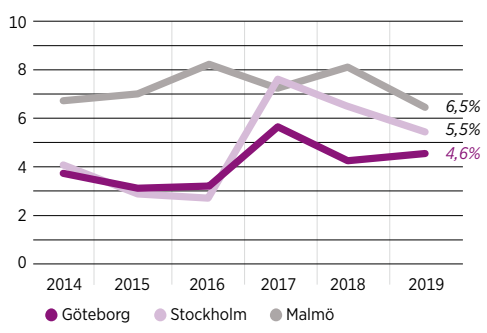
HYRESNIVÅER KONTOR (kr/m²)

Källa: JLL



VAKANSGRAD (%)

Källa: JLL



Ska man vakta ett museum måste man tåla att stå ute dygnet runt.

Nya stenlejon
på Röhsska museet

Foto: Carina Gran



Skulptören Aiman Esber och Stefan Holmgren med ett av de nya lejonen.

1912–1913 reste botanikern Thorild Wulff till Kina för att samla in konstföremål för Röhsska museets räkning. Bland de föremål som Wulff skickade hem till Sverige fanns två väktarlejon eller tempellejon från Ming-perioden (1368–1644) i skulpterad marmor. Tempellejonen är Buddhas väktarlejon, en hona som håller sin unge och en hane som håller ett klot.
Röhsska museet öppnade 1916, men det är oklart om lejonen placerades utanför museet då. Sedan många år står de inne på museet.

Så kom det sig en dag att en byggnadsställning föll så olyckligt att ett av de lejon som vaktar ingången på Röhsska museet skadades. Det hände under renoveringen av huset och skadan var så allvarlig att de båda lejonen plockades ner och transporterades till en verkstad i Fiskhamnen. Där kunde man konstatera att det var en enkel konstruktion av betong och gips. Inte undra på att de sakta men säkert hade vittrat sönder. Förmodligen kom de på plats någon gång under sjuttiotalet. Det finns ett par originallejon, men de står att beskåda inne på Röhsska. Troligen har de aldrig stått utanför byggnaden. Men AB Stenkonservering Väst som hade fått uppdraget att antingen laga det skadade lejonet eller göra ett likadant kom på en betydligt bättre idé. Varför inte hugga ett nytt par i vacker vit bohusgranit. De kommer att stå emot både väder och vind.

Stefan Holmgren som driver AB Stenkonservering Väst hade tidigare haft Aiman Esber, en oerhört skicklig skulptör från Syrien, anställd. Aiman driver sedan en tid tillbaka egen verksamhet strax norr om Uddevalla. Efter att ha övertygat beställaren Higab att det vore bättre att hugga de nya lejonen i vit bohusgranit från Rabbalshede kunde Stefan koppla in Aiman i arbetet. Strax därpå var han igång med sitt livs roligaste projekt.

– Eftersom Aiman är uppvuxen i en stenhuggarsläkt med fem bröder, en far och en farfar som kan konsten att bemästra olika former av sten gör han inget på en höft, förklarar Stefan som är glad att Aiman hade tid att ta sig an uppdraget.

Han arbetar efter konstens alla regler, vilket i det här fallet innebar att använda sig av en mer än 1 000 år gammal teknik. En oerhört mödosam process som innebär att man mäter ut punkter med en så kallad punkteringsmaskin på originalet, eller rättare sagt kopiorna av originalen, för att sedan föra över måtten på ett stenblock och sedan börja hugga bit för bit. Det handlar om närmare 100 000 punkter.



Det tog 734 timmar att hugga ut lejonen i sten

Eftersom kopiorna inte var av bästa kvalitet studerade Aiman originalen inne på museet väldigt noga, han memorerade detaljer för att på så sätt återskapa sådana delar som tidens tand hade nött bort. Det är i dessa små korrigeringar som man verkligen kan se att arbetet är utfört av en handens mästare. Det handlar om den där sista handpåläggningen för att skapa en känsla som är svår att ta på, som bara en riktig konstnär med stor hantverksskicklighet kan åstadkomma. Detaljerna på de nya lejonen är som originalen, men förlagan är från kopiorna.

Det här tar förstås sin tid, speciellt när det handlar om två skulpturer, den ena något större än den andra. Bara det fysiska arbetet att hugga ut lejonen i stenen tog 734 timmar. Aiman utgick från två ordentliga stenblock på 1,9 ton styck. Nu när de står där och vaktar ingången väger det ena lejonet 650 kilo och det andra 450 kilo.

– Det finns väldigt få yrkesmänniskor som Aiman, säger Stefan. I Sverige är traditionen nästan borta. Han utbildade sig först som teolog med fokus på gammal arkitektur och ikonografi i Libanon och Aten.

– Min lärare hade en filosofi hur man bygger och skriver i sten, berättar Aiman. Jag jobbade hos mina farbröder, besökte gamla platser och byggnader i Syrien. Sedan fick jag chansen att jobba i Beirut med byggnader från den turkiska tiden. Där kunde jag testa mig fram och skulptera detaljer som exempelvis blommor. Att renovera gamla byggnader var min bästa skola. Kan man yrket kan man också förstå hur de är skapade. Jag hoppas att jag kan fortsätta att hålla traditionen levande här i Sverige. Byggnader är också konstverk, avslutar Aiman. ●



Akvarell från 1787 av Elias Martin

Utställning i Stadshuset

Som en del av Göteborgs 400-årsjubileum 2021 har Higab inlett ett omfattande utvecklingsarbete i stadsdelen Västra Nordstan utifrån ledorden hållbarhet, innovation och tradition.

I arbetet ingår utställningen Vakt, prakt och makt som öppnade i Stadshuset vid Gustaf Adolfs Torg under Kulturnatta den 25 oktober. Det är också en del i en gemensam utvecklingsplan som Göteborgs Stad och Statens fastighetsverk har formulerat och som går under namnet Den befästa staden. Syftet är att utveckla stadens kulturmiljöer med anor från 1600-talet och ett av de tre prioriterade områdena inför 2021 är Västra Nordstan.

I samband med ett omfattande grundförstärknings- och ombyggnadsprojekt av Kvarteret Högvakten väcktes en idé om ett utställningsrum i Stadshuset. Några av de fynd som hittades under de arkeologiska utgrävningarna under huset ingår i utställningen. Ett rum har sparats för att fungera som ett historiskt titthål med lämningar och spår från 1621 när staden grundades och framåt.

Med en kombination av modern teknik och traditionell utställning berättar vi om huset, platsen och hur det var förr. Det är ett spännande sätt att tillgängliggöra en byggnad som man normalt inte kommer in i. ●

Utställningen är ett samarbete mellan Stadsledningskontoret, Göteborgs stadsmuseum och Higab.



Foto: Carina Gren

Salut för Saluhallen

När Stora Saluhallen stod klar 1888 auktionerade man ut de 92 bodarna. Intresset var enormt. Handlare trängdes och överröstade varandra i budgivningen. Platserna är lika eftertraktade idag. När charkbutiken Albert Andersson bestämde sig för att lägga ner sin butik på plats 13 blev det restaurangfamiljen Orrmyr som tog över.

Än idag är Stora Saluhallen en stark göteborgsmagnet och ett självklart besöksmål för turister. Varje år rör sig ett par miljoner människor mellan butiker och restauranger. Utbudet har skiftat genom åren, handlare har avlöst varandra, dofterna och smakerna har blivit fler, men stämningen är sig lik. Det är trivsamt och gemytligt. Där tar den nya restaurangen Salut sitt avstamp.

Ägarfamiljen Orrmyr som också står bakom krogsuccéer som Bord 27, Totale och Natur, älskar att öppna restauranger. De är rastlösa, drivande och kreativa. Så när de fick ett mejl som berättade att det fanns en ledig yta i Saluhallen var de kvickt på plats. Och när den administrativa processen var överstökad gick det väldigt snabbt att öppna.



De beskriver sin nya restaurang som en parisisk hela-dagen-bistro med högljudd take away-lucka.
– Vi tycker att en krog i Saluhallen passar bra in bland våra andra ställen, berättar Peter Orrmyr. Vi har saknat ett gottigt ställe i Göteborg som har à la carte hela dagen. Där man kan äta frukost och lunch, men också lyxa till det med lite cava, ostron och skaldjur. Ett ställe som är lite stimmigt och stökigt.

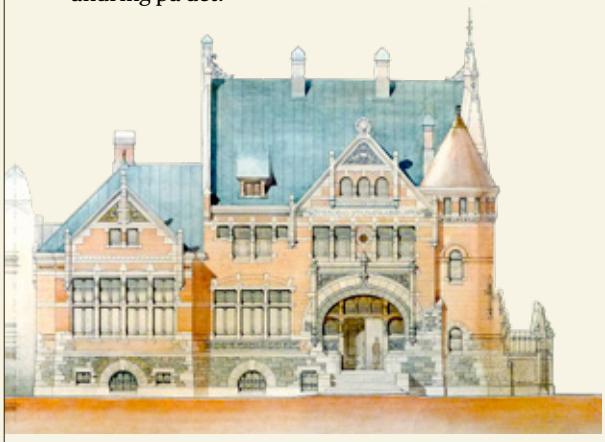
– Vi drivs inte av ekonomiska syften, vi gillar själva skapandet. Vissa saker blir en succé med en gång, andra platser får vi jobba på under en längre tid. Vi tycker om att förändra folks beteenden. Visst vore det fint om öppettiderna i Saluhallen kan vara mer flexibla. Att kunna öppna upp tidigare så att man kan äta frukost och stänga senare.

– Idag har vi ett mer kontinentalt leverne, vi äter och umgås allt oftare utanför hemmet, menar Peter. Och Saluhallen är en underbar mötesplats. Vår förhoppning är att vi kan bidra med en härlig stämning mitt i vimlet och kommersen. Vi hoppas fler öppnar upp liknande ställen. Nu finns det 36 sittplatser och en del ståplatser som hälsar dig välkommen. Oavsett om du kommer för dagens första espresso eller skålar för en bra dag. ●

Allégården blir ännu finare

Huset med sina influenser av medeltidsromantiska ideal och jugendstil är historiskt på många sätt. Det invigdes 1897 som ett folkbibliotek, men i början av 1970-talet bytte det namn från Dicksonska Folkbiblioteket till Hagahuset och blev ett allaktivitetshus. Delar av handlingen i TV-serien ”Upp till kamp”, som skrevs av Peter Birro, utspelar sig i huset när det var navet för stadens progressiva musikrörelse. Även tv-serien med Maria Lundqvist som den förvirrade bibliotekarien Sally spelades in här.

Huset fick sitt namn Allégården 1973 och är idag ett aktivitetshus för pensionärer. Även om huset har bytt namn har det alltid varit en viktig kulturell plats. Och inte minst ett viktigt arkitektoniskt verk ritat av Hans Hedlund. Med åren har huset renoverats, nya material har adderats och huset har tappat lite av sin forna karaktär. Men nu ska det bli ändring på det.



Akvarellerad originalritning av Hans Hedlund.

– Vi har hittat originalritningar från 1895 i huset, berättar Siman Jasim som är ansvarig för underhåll och lokalanpassningsprojekt på Higab. Dem har vi digitaliserat och utifrån dessa ritningar ska vi återskapa delar av husets exteriör i så stor utsträckning som det är möjligt.

Arbetet påbörjades i oktober och berör fasad, tak, fönster och entréportar. Till våren 2020 ska det vara färdigt. De gamla ritningarna ska ramas in och verksamheterna ska få lugn och ro igen. Om det blir några fler TV-serier får framtiden utvisa. ●



Foto: Carina Gran

Christina Heberlein tillsammans med sina medarbetare.

Det gamla är det nya i Börshuset

De första initiativen till en samlingsplats för Göteborgs köpmän togs redan på 1770-talet. Men det skulle gå nästan 80 år innan finansieringen var klar och man kunde enas om att arkitekten Pehr Johan Ekman skulle rita huset. Den 1 juni 1844 lade kung Oscar I grundstenen för bygget och fem år senare invigdes Börsen, ett av de dyraste byggprojekten på sin tid. Nu har huset återuppstått i sin forna glans efter tre års hårt arbete.

Det klubbas röda, gröna och blå beslut, det delas ut priser och utmärkelser, det är uppsluppet och högtidligt. Huset byggs om lite här och där, det målas över och målas över igen och åren går. Århundraden skiftar. Till slut blir det nödvändigt att ge det stolta huset lite kärlek och omtanke. Under tre år genomförs den mest omfattande renoveringen i Börsens historia. Med allt från en grundförstärkning med 2 000 pålar till att återskapa rätt kulörer på väggarna, som de såg ut 1849 när byggnaden stod klar. Det finns detaljer som går att putsa på, men nu är huset åter i bruk. Först in var kommunfullmäktige som steg in i det nyrenoverade huset den 28 mars för att ta nya beslut inför stadens framtid.

Det största jobbet var de omfattande grundförstärkningarna av hela kvarteret Högvakten med Stadshuset, Börsen, Wenngrenska Huset och Strömska Huset. Men låt oss titta på de små detaljerna. Det fina arbetet som målerikonservator Christina Heberlein har gjort tillsammans med sina medarbetare.

Steg för steg har de arbetat sig bakåt i tiden. Men först fick de säkra upp den pampiga belysningen och de stolta skulpturerna inför arbetet med grundförstärkningen. Innan det var dags för det tålamodskrävande restaureringsarbetet klädde de in all inredning för att skydda mot kalkdammet.

Målningar, stuckatur, tak och väggar gjordes rent. Det målades om, tiotusentals glasprismor putsades, gulddetaljer fick glans som i forna tider och stadsemblemet återställdes till sitt ursprungliga skick. Det största jobbet har varit att frilägga de tidigare okända, fantastiska originalmålningarna som hittades under flera lager av färg i trapphuset. Det kräver varsam hand och tar tid.

– Det här huset saknar motstycke, det är helt fantastiskt, menar Christina Heberlein.

Hon vet vad hon pratar om, som konservator har hon sett många gamla vackra byggnader.



”Det finns inget finare hus i staden”

CHRISTINA HEBERLEIN, MÅLERIKONSERVATOR

– När Börsen skulle inredas valde man de bästa ateljéerna i Europa. En hel del av interiören hämtades från svenska mästare, men man vände sig också utanför landets gränser och beställde inventarier från framstående verkstäder i Europa, bland annat i London och Paris. Det finns bland annat en väldigt speciell rund soffa som man också kan se på Louvren i Paris. Det är helt enastående kulturskatter, alla ytor har så häftig kvalitet.

– Det här huset ska vi ta hand om med omsorg. Det finns inget finare hus i staden. Och nu vet vi att det står på stadiga pelare, nu är det enklare att göra avstamp för nya renoveringar. ●

CIRKULÄRA TIDER

Tema återbruk i Västra Nordstan

Vi närmar oss det stora födelsedagskalaset. 2021 fyller Göteborg 400 år. En stor del av stadens historia har utspelat sig i kvarteren i Västra Nordstan. Här ligger Kronhuset & Kronhusbodarna som är unika minnen av stormaktstiden i Sverige och här finns Postgatan som var det stora emigrantstråket när 1,2 miljoner svenskar utvandrade till Amerika. Idag är det en lite bortglömd del av staden. Men det håller på att förändras. Med bland annat hållbarhetsdagarna Cirkulära Tider ska området utvecklas till något nytt och spännande.



Foto: Carina Gran

Micki Holmdahl, Mike Helander från reCreate Design Company och Cina Gasparini från Higab.

- Som ett led i vårt arbete med kulturmiljöer och byggnadsvård smygstartade vi 2018 med temadagar i Kronhuset som vi paketerade inom den cirkulära ekonomin. Konceptet utvecklades inför 2019 och den 4-5 maj arrangerade vi Cirkulära Tider - Göteborgs hållbarhetsdagar för byggnadsvård, trädgård och livsstil, berättar Cina Gasparini som arbetar med att utveckla kulturmiljöer på Higab.

Projektet ingår i ett utvecklingsarbete som går under namnet Västra Nordstan Revival. Målsättningen är att skapa en levande och trygg stadsdel med verksamheter som arbetar med hållbarhet i fokus.

- Det finns ett stort intresse bland göteborgare för de frågorna, det är också en viktig fråga för oss. Vi förstår att vi ska använda det vi köper längre. Cirkulära Tider är en plattform där vi vill ha med fler aktörer inom staden för att utforska vilka möjligheter som finns inom återbruk förklarar Cina.

- Vi har utvecklat Cirkulära Tider i samarbete med reCreate Design Company som projektleder evenemanget. De lever med ett hållbarhetstänk och driver olika projekt i staden, de har kontakterna med samarbetspartners, forskare och andra intressenter som tänker längre.

- Vi är återbruksspecialister, förklarar Michaela ”Micki” Holmdahl som är en av grundarna till företaget. Då handlar det inte bara om enstaka möbler. Vi tar helhetsgrepp kring inredningen på exempelvis ett kontor, vi föreläser, utbildar våra kunder och utvecklar hållbara koncept som Cirkulära Tider. Vi förlänger livet på existerande material. Det finns en historia i materialet vi använder. I vissa fall är byggnaden historien, andra gånger företaget.

- Higab har sitt fokus på byggnadsvård, vår uppgift är att skapa mer liv, inflikar Michael ”Mike” Helander som grundade företaget tillsammans med Micki. Kan vi få in folk till Kronhuskvarteret kan vi också locka folk till gatorna och byggnaderna runt omkring.

- Nu planerar vi för 2020 och datum är redan bestämt, avslutar Cina. Den 3-4 april kommer Västra Nordstan myllra av människor som förstår hur viktigt det är att vi förlänger livet på både saker, inredningar och byggnader. Det är dags att återbruka en av de finaste delarna av Göteborg. ●

reCreate Design Company grundades 2014 av Michaela ”Micki” Holmdahl och Michael ”Mike” Helander. De fann varandra genom barnen som gick på samma skola. Efter många samtal insåg de hur viktigt det är med ett företag som kan driva frågor kring återbruk och samtidigt arbeta konkret med det dagligen.

Så här ska vi vårda göteborgarnas ikonbyggnad



Göteborg är lika med fiske och sjöfart, inte tal om något annat. Så vad vore staden utan vår hamn, våra fiskauktioner och inte minst vår Feskekôrka. En institution och en byggnad som varje turist med någorlunda nyfikenhet på kultur måste besöka. Här har det sålts fisk och skaldjur sedan 1874. Och så ska det förbli, varför inte i hundrafyrtiofem år till. Men först ska det restaureras från grunden.


1874

Fiskförsäljningen har alltid varit viktig i Göteborg och har skett på olika platser i staden genom åren. I mitten av 1800-talet vräkte man ofta ut sillen direkt på gatan, när försäljningen var slut för dagen låg fiskrens kvar och luktade allt annat än gott. År 1871 bestämde man därför att bygga en fiskhall på Fisktorget och en saluhall på Kungstorget. Fiskhallen som ritades av Victor von Gegerfelt stod klar 1874 till en kostnad av 74 963 kronor och 12 öre. Gegerfelt inspirerades av fornnordiska stavkyrkor och nygotik. Inte undra på att byggnaden raskt blev Feskekôrka i den göteborgska folkmunnen.

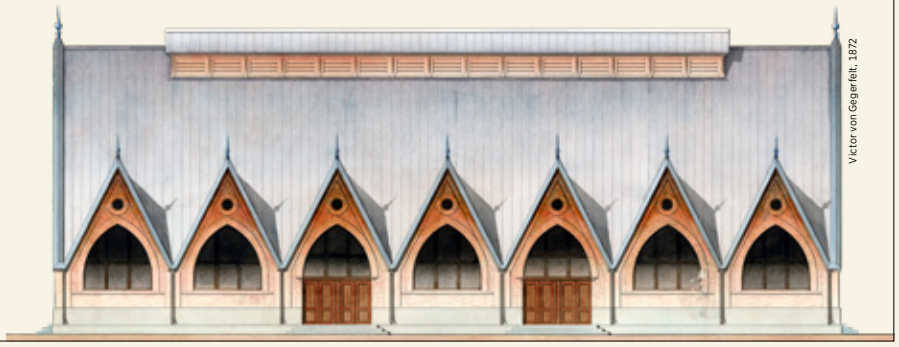
Under åren har byggnaden renoverats flera gånger, men aldrig har uppmärksamheten blivit så stor som den 2 maj i år. Då fattade Higab beslut om att evakuera huset, rusta upp det och ta fram en plan för en hållbar utveckling. Hur kan vi tillsammans med hyresgästerna skapa ett spännande innehåll som fortsätter locka både göteborgare och turister? Hur kan vi öppna upp byggnaden fler av dygnets timmar?

När våra köpmönster förändras och förutsättningarna för handeln i innerstaden utmanas måste vi tänka nytt och skapa en levande stadskärna på andra sätt. En nyrenoverad och nyskapande Feskekôrka kan bli en vital och spännande del av stadsutvecklingen.

Målet är att bredda utbudet och skapa en mix av butik, restaurang och uteservering. Givetvis med hundra procent fokus på fisk och skaldjur som är byggnadens dna. På så sätt kan det bli liv och rörelse över fler av dygnets timmar. Det kommer att lyfta Rosenlundsområdet ytterligare.

Någon gång efter sommaren 2020 kommer Feskekôrka att stänga för att rustas upp under 2-3 års tid. Hur lång tid beror på hur omfattande arbetet kommer att bli. Det handlar bland annat om fasad, grundläggning, konstruktion, ventilations- och klimatsystem. Eftersom byggnaden ligger på fornminnesskyddad mark måste först en arkeologisk förundersökning genomföras.

När Feskekôrka byggnadsminnesförklarades 2013 togs en vård- och underhållsplan fram som gäller för all framtid. På så sätt vet vi vad byggnaden ställer för krav på oss som fastighetsägare. Nu är det hög tid att rusta upp Feskekôrka för att vi ska kunna fortsätta att handla fisk och skaldjur även i framtiden. ●


Victor von Gegerfelt, 1872

Gathenhielmska Huset ska bli ett kulturellt nav

Foto: Carina Gran



Under 2020 ska Gathenhielmska Huset i Majorna öppnas upp. Ett hyresavtal har tecknats med Historieverket i syfte att 1700-talshuset ska bli ett kulturellt nav för det alternativa och fria kulturlivet runt Stigbergstorget och Gathenhielmska Kulturreservatet.

När man öppnar dörren till Gathenhielmska Huset är det som om tiden har stått still. Varje trappsteg är en historia, väggarna viskar om glädje och sorg, det är dunkelt och nästan lite spöklikt. Efter en stund vänjer sig ögonen och man förundras över väggmålningar från 1700-talet och en italiensk 1600-talstapet. En gång i tiden fanns ett skeppsvarv i närheten, så det är inte så konstigt att taket i en av salarna kommer från ett 1700-talsskepp.

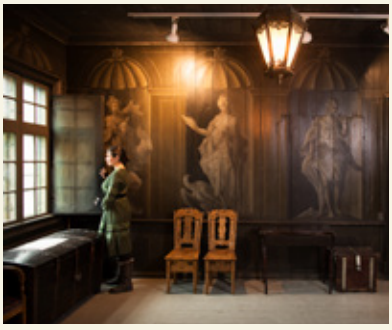


”När jag kom in i huset första gången blev jag helt tagen”

Lars Gathenhielm, som huset är döpt efter, och hans hustru har aldrig bott i huset. De har däremot ägt området som en gång var Gamla Varvet (Amiralitetsvarvet). Han fick det av Karl XII år 1717 för sina insatser som konungens kapare. Men när kungen dog 1718 upphävdes donationen, med undantag för marken där Gathenhielmska Huset står idag. Det var Lars svåger, konvojkommissarie Johan Hansson Busck, som byggde huset efter paret Gathenhielms död. Huset ägdes av släkten Busck fram till 1816. I början av 1900-talet restaurerades huset av Sveriges första kvinnliga ögonläkare Anna Dahlström. För att finansiera ombyggnationen öppnade hon en ögonklinik i huset. Det har funnits rivningshot, men när lagen om kulturminnesskydd trädde i kraft 1943 ansökte dåvarande ägaren Vera Tham hos

Riksantikvarieämbetet om byggnadsminnesförklaring. Det beviljades och Gathenhielmska Huset blev därmed Göteborgs första byggnadsminnesförklarade hus.

Huset har varit bostad fram tills för 30 år sedan och därefter mötesplats för ordenssällskapet Wänskapsförbundet. Till våren blir Historieverket hyresgäst och de har som mål att öppna upp huset.



- När jag kom in i huset första gången blev jag helt tagen, berättar Isabel Lagos på Historieverket. Då jag fick se den italienska 1600-talstapeten kunde jag inte hålla tårarna borta. Jag förstod omedelbart att artister och göteborgare måste få tillgång till detta.

- Jag har smygstartat med lite olika föreställningar, fortsätter Isabel. Sakta men säkert bekantar vi oss med husets själ. Vi måste ha respekt för huset, det vi gör ska förankras med platsen och dess historia. Samtidigt blickar vi framåt med nyskapande aktiviteter. I april 2020 öppnar vi upp med artister som kan förankra sitt konstnärskap med huset.

Det går inte att ta miste på Isabels engagemang:

- Vi har haft en väldigt fin dialog om både området och huset med Higab och eftersom jag själv jobbar med kultur och platsutveckling blev det ett naturligt samarbete. Ett mer unikt hus är svårt att hitta, på gott och ont. Det är lite svårjobbat, men det är en skatt. Vi tar emot historien, men skapar samtidigt vårt eget kulturarv. Men huset kommer alltid ha huvudrollen, oavsett vem som uppträder.



Foto: Carina Gran

Tio miljoner djur har fått nytt tak över huvudet

Göteborgs Naturhistoriska museum invigdes i samband med Världsutställningen 1923. Nu renoveras exteriören på den nationalromantiska byggnaden i Slottsskogen som kommer att stå klar inför Göteborgs 400-årsjubileum.

Göteborgs Naturhistoriska museum imponerar med sin storslagenhet. Men tiden sätter sina spår på arkitekten Ernst Torulfs byggnad, hur välbyggd den än må vara.

- Tidigare har byggnaden renoverats i mindre omfattning, delar av taket har bytts ut och fönster har målats efter behov. Nu var det dags att ta ett helhetsgrepp. Aldrig tidigare har vi gjort en så omfattande renovering som nu. Samtidigt är det viktigt att underhålla byggnaden på ett varsamt sätt för att bevara dess kulturhistoriska värden berättar Karin Lottkärr, som är projektledare för renoveringen.



Samuel Lindén och Karin Lottkärr

Renoveringen omfattar fasad, fönster, tak och detaljer som ytterdörrar, lister, trappor och en skorsten.

- I oktober var vi klara med taket och hälften av alla fönster. Under hösten 2020 ska arbetet vara klart, fortsätter Karin Lottkärr.

Samuel Lindén, VD för byggföretaget Tvåtumfyra som har specialiserat sig på kulturbyggnader berättar:

- Den riktigt stora biten har varit att renovera alla fönster, vi pratar om närmare 160 stycken. Det har vi gjort enligt gamla traditionella metoder, utan att göra för mycket inverkan på dem. Det är riktigt fina gamla fönster med munblåst originalglas. Karmarna arbetade vi med på plats medan fönsterbågarna renoverades i vårt snickeri. Vi skrapade dem trärena, kittade om dem och målade dem slutligen med linoljefärg.

- Det är inte helt enkelt att komma åt fönster när det står en svärdfisk i vägen, berättar Karin.

- Det är också en utmaning att arbeta i museimiljö, inflikar Samuel och skrattar. Vår personal blir lite av extraguider under dagarna. Så långt det går återanvänder vi det material som finns, tegelpannorna har rengjorts och återmonterats efter takomläggningen.

- Vi sparade så mycket vi kunde av koppardetaljerna, framförallt hängrännor och stuprör. Det som vi inte kunde spara har vi bytt ut mot ny koppar. Tanken var också att spara de ursprungliga fogarna, men när vi väl satte igång med arbetet visade det sig att det krävdes en mer omfattande omfogning än vi hade räknat med. De som vi har lagat fogas på traditionellt sätt med kalkbruk, vilket kommer bidra till att bibehålla byggnadens särskilda utseende, säger Karin Lottkärr. Under 2020 kommer Göteborgs Naturhistoriska museum att vara som pånyttfött, med uppfräschad fasad och nytt tak för museets tio miljoner djur.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Vi vill ha nöjdare kunder – därför tänker vi nytt

Foto: Martin Högqvist







Foto: Jonathan Naraine

Under året har Higab genomfört ett projekt i samarbete med Grow Gothenburg som resulterat i odlingsplatser vid Musikens Hus, Slakthuset och Kvibergs Kaserner.

Göteborg upplever en byggboom och infrastrukturförändringar av aldrig skådat slag. Det betyder att många av Higabs kunder påverkas på olika sätt. Arbetet med Västlänken har förändrat flöden i staden, byggplank döljer byggnader och innerstaden med bland annat Stora Saluhallen har påverkats när Vasabron renoverats. Det här är faktorer som vi måste ta hänsyn till i det dagliga arbetet med våra fastigheter. Vi måste våga tänka i nya banor och utmana gamla sanningar.

Med tanke på att det byggs mycket nya kontor behöver vi fokusera på vår uthyrning. Vi har unika objekt, men de måste varsamt anpassas till moderna krav med hänsyn till de kulturhistoriska värden som byggnaderna besitter. För att möta dessa framtida utmaningar har vi under våren implementerat ett nytt arbetssätt för drift- och service och fastighetsförvaltningsorganisationen som innebär ett ännu tydligare fokus på våra kunder.

Efter den omorganisation som genomfördes den 1 september är numera Fastighetsförvaltning en egen avdelning med Pontus Isaksson som fastighetschef. Vi har delat upp avdelningen i elva affärsområden, vart och ett med en fastighetsförvaltare som ska se till att affärsområdet utvecklas.

För att förbättra kundnöjdheten har vi fokuserat på arbetet med felanmälan, inomhusklimat, avfallshantering samt sommar- och vinterskötsel. Det är ett arbete som kommer att intensifieras, bland annat med ett internt arbete där vi ska se över vårt kundlöfte. Under hösten har fyra temagrupper med medarbetare från flera avdelningar jobbat med att ta fram kommunikationsmaterial som ska ligga till grund för handlingsplaner för att förbättra kundens upplevelse. Vi har även fått en större tydlighet i våra processer, inte minst i vårt kundarbete. Det kommer att märkas, det lovar vi.

ÖPPNA BYGGNADER FÖR GÖTEBORGARNA

Higab har en viktig roll att vara med och bidra till att Göteborg blir en hållbar stad öppen för världen. Det påverkar i allra högsta grad fastighetsförvaltningen vars mål bland annat består av att vara med och bidra till att göra våra kulturmiljöer mer levande. Våra hus har ofta en lång historia, inte sällan flera hundra år. Många av husen har någon form av kulturhistoriskt skydd. Vi vill inte att dessa byggnader ska bli kulisser i staden. Genom att vara noggranna med att matcha rätt kund/verksamhet med rätt lokal kan husens historia fortsätta att skrivas.

Det är lätt att hyra ut en lokal, det svåra är att hitta rätt verksamhet som möjliggör både levandegörandet och ökad tillgänglighet för göteborgarna som faktiskt äger byggnaderna. Därför arbetar vi aktivt med att påverka de kunder som har möjlighet att öppna upp våra byggnader och förse dem med ett attraktivt innehåll. Under året har vi valt att prioritera fem fastigheter. Där fokuserar vi på att bland annat levandegöra

byggnaderna. Det gäller Wernerska Villan, Dicksonska Palatset, Billdals Gård, Slakthuset och Gathenhielmska Huset.

Vad gäller Gathenhielmska Huset har det under året hyrts ut till Historieverket som har för avsikt att skapa ett kulturellt nav i området med huset som utgångspunkt.

Vi vill visa hur mycket resurser och engagemang vi lägger på de här byggnaderna för att göra dem mer levande och tillgängliga för göteborgarna.

Vi ska även verka för att våra lokaler ska vara trygga, tillgängliga och välkomnade för alla. Likaså strävar vi efter en hållbar hyressättning.

VÅRA KUNDER SKA VARA NÖJDA KUNDER

Efter några år med vikande kundnöjdhet har vi arbetat fokuserat på att förbättra kundnöjdheten ordentligt under 2019. Och det kommer att intensifieras ytterligare framöver. För att nå våra mål har fastighetsförvaltarna, tillsammans med sina teknikgrupper, prioriterat det här arbetet.

Våra fastighetsförvaltare arbetar aktivt med att fånga upp önskemål från våra kunder. De väsentliga delarna som vi identifierade i vårt arbete med Nöjd Kund Index (NKI) är felanmälan, ett fungerande inomhusklimat, avfallshantering med olika former av källsortering och tydligare kommunikation. Det är hygienfaktorer som är del av vår grundleverans. Under 2019 har vi arbetat fram ett informationsmaterial som ska fungera som ett verktyg för förvaltare och driftpersonal i dialogen med hyresgästerna. Inom samma projekt har vi också tagit fram en modell för källsortering som vi ska kunna erbjuda alla våra hyresgäster. Målsättningen är att NKI för 2019 ska öka kraftigt.

TILLSAMMANS KAN VI UTVECKLA STADEN

Higab arbetar dagligen med en rad andra samhällsaktörer, allt från polis och räddningstjänst till samarbetspartners som Historieverket och Sätt färg på Göteborg. Vi är en del av Göteborgs Stad och samverkar med Stadens övriga bolag och förvaltningar. En stor del av dessa samarbeten syftar till att skapa en levande stad där vi kan öppna upp våra historiska byggnader för göteborgarna. På så sätt kan vi medverka till att skapa en attraktiv stad.

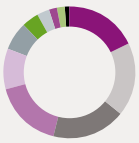
ETT POSITIVT KLIMAT

Frågor kring energi, klimat och inomhusmiljö berör främst avdelningen Drift och service. Ett projekt som vi genomfört under året är ett samarbete med Grow Gothenburg som resulterat i odlingsplatser vid Kvibergs Kaserner, Slakthuset och Musikens Hus. Grow Gothenburg arbetar med att skapa odlingsbar mark i stadens olika områden genom matchmaking av mark, kunskap och människor.

Vi har jobbat aktivt med att hitta ett sätt att erbjuda alla våra hyresgäster möjlighet att källsortera sitt avfall. Detta erbjudande ska lanseras under 2020.

När det gäller arbetet med att förbättra inomhusklimatet handlar det om ständigt pågående dialog med kunderna. Här har en temagrupp med representanter från Fastighetsförvaltningen, Drift och service och Kommunikation arbetat fram ett informationsmaterial.

TOTALT UTHYRD LOKALAREA (%)

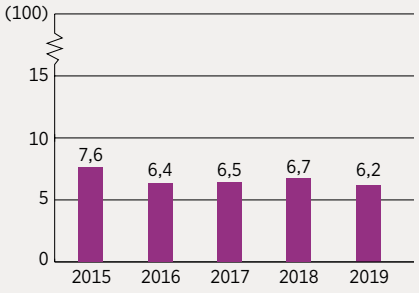


Kontor	18
Kultur	18
Utbildning	18
Idrott	17
Hantverk och industri	10
Omsorg	7
Hotell och restaurang	4
Livsmedel	3
Lager	2
Detaljhandel	2
Bostad	1

UTHYRNINGSBAR AREA (m²)

	2018	2019
Totalt uthyrd area	600 706	616 932
Outhyrd area	43 125	40 715
Uthyrningsbar area	643 831	657 647

VAKANSGRAD (%)



HIGABS STÖRSTA KUNDER (m²)

Göteborgs universitet	83 141
Got Event AB	75 689
Göteborgs Stads kulturförvaltning	53 174
Folktandvården Västra Götaland	32 000
Göteborgs Spårvägar AB	31 189
Göteborgs Stad idrott och förening	18 219
Göteborgs Stad Kretslopp och vatten	16 729

KUNDFÖRDELNING (%)



Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar	44,6
Staten	14,8
Västra Götalands-regionen	8,0
Övriga kunder	32,6

DRIFT OCH SERVICE

Med ny organisation blir vi snabbare

Vi har identifierat ett behov av ökad dialog med våra kunder och ökad närvaro i våra fastigheter. Vi behöver serva våra kunder bättre genom högre tillgänglighet och snabbare handläggning. För att göra detta möjligt har en större organisationsförändring av vår drift- och serviceavdelning genomförts.

1 februari sjösattes en ny organisation för drift och service. Den tidigare rollen som fastighetstekniker ersattes av teknikgrupper. Grupperna består av en teknisk förvaltare som hanterar beställningar och leder det dagliga arbetet, en drifttekniker och tre eller fyra servicetekniker. De fyra teknikgrupperna ansvarar för ungefär 40 fastigheter vardera. Det är en omfattande förändring och flera nya medarbetare har rekryterats, bland andra Lars-Gunnar Börve som ny drift- och servicechef.

Samtidigt såg vi över våra affärsområden och gjorde en omfördelning av ansvariga fastighetsförvaltare. Förändringarna har inneburit att många kunder har fått både en ny teknikerkontakt och en ny förvaltare.

I september justerades organisationen ytterligare vilket bland annat innebar att tre organisatoriska enheter blev egna avdelningar, Drift och service var en av dem. Respektive chef sitter i företagsledningen och rapporterar direkt till VD.

SNABBARE ÅTGÄRDER VID FEL

Vi har satt mål på hur vi ska förbättra hanteringen av felanmälan. Det är ett prioriterat område som vi mäter månadsvis. Under året har användningen av vårt felanmälansystem ökat. Vi har också blivit snabbare både på att återkoppla till kunderna och genomföra nödvändiga åtgärder. Ett första mål har varit att det inte får ta mer än 14 dagar från att felanmälan gjorts till den är åtgärdad och återkopplad. Det målet nåddes under året.

Higab är ett bolag i Göteborgs Stad och det är viktigt att vi bidrar både till Stadens och Higabs visioner och mål. Det ställer även krav på hur drift- och serviceavdelningen arbetar.

Energi och klimat

MED ETT STORT FASTIGHETSBESTÅND KAN VI GÖRA STOR SKILLNAD

Cirka 40 % av samhällets totala energianvändning kommer från fastighetssektorn. Det innebär också stora utsläpp av växthusgaser. Det betyder att driften av våra fastigheter står för en betydande del av vår energiförbrukning. Med ett fastighetsbestånd på ungefär 650 000 m^2 är vi en stor aktör som har möjlighet att göra skillnad. Genom energieffektivisering och att använda energi från förnybara källor kan vi minska klimatpåverkan. Det är en prioriterad och viktig hållbarhetsfråga.

AVGRÄNSNINGAR I REDOVISNINGEN AV ELFÖRBRUKNINGEN

Våra väsentliga hållbarhetsfrågor inom området Energi och klimat är relaterade till energiintensitet, energieffektivisering och emissioner (indirekta utsläpp av växthusgaser). Vi råder över förbrukningen av fastighetsel samt större delen av fjärrvärme och fjärrkyla.

Redovisningen omfattar även utsläpp av växthusgaser från nämnda energislag för majoriteten av fastigheterna i beståndet. Utöver den här energianvändningen använder hyresgästerna elenergi vars omfattning påverkas av vilken typ av verksamhet som bedrivs. Hyresgästernas elanvändning redovisas inte i denna rapport.

ANSVAR OCH STYRNING

Det är Higabs drift- och servicechef som ansvarar för bolagets energifrågor. Strategisk planering av frågorna utförs av bolagets energiingenjör. Arbetet med energi och klimatfrågor styrs ytterst av Göteborgs Stads Miljöprogram med tillhörande Klimatstrategiskt program och formuleras i målen.

GÖTEBORGS STADS MILJÖPROGRAM 2013–2020

Miljömål # 1:

Begränsad klimatpåverkan

”2050 har Göteborg en hållbar och rättvis utsläppsnivå av växthusgaser.”

Delmål # 1:

Minskade utsläpp av koldioxid till 2020

”2020 ska utsläppen av koldioxid från den icke-handlande sektorn ha minskat med 40 % jämfört med 1990.”

Delmål # 3:

Minskade utsläpp av växthusgaser från konsumtion till 2035

”2035 ska göteborgarnas konsumtionsbaserade utsläpp av växthusgaser vara maximalt 3,5 ton koldioxidekvivalenter per person.”

Delmål # 4:

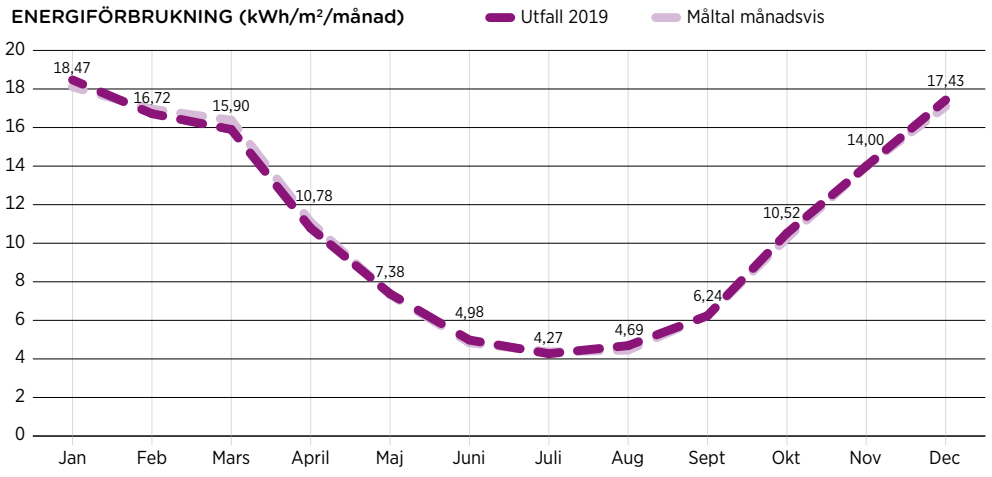
Minskad energianvändning

”Energianvändningen i bostäder ska minska med minst 30 %, elanvändningen (exklusive industri och transporter) ska minska med minst 20 % fram till 2020 i förhållande till användningen 1995”



Foto: Hans Wretling

Stora Katrinelund



Programmen har konkretiserats i följande egna styrdokument. De upprättades 2015 och reviderades under 2019.

- Anvisning för energieffektivisering
- Energieffektiviseringsplan (årsvis)
- Anvisning för energieffektivisering - Förvaltning
- Anvisning för energieffektivisering – Projektledare

Higab arbetar efter ISO 14001 men är ännu inte certifierade i enlighet med systemet.

Bolaget har en energiingenjör för arbete med energieffektivisering. Det förändrade arbetssätt som genomförts inom förvaltningen har bland annat inneburit att en del av våra fastighetstekniker har inriktat sig på drift och energieffektivisering.

Varje år budgeteras 18 mnkr för energibesparande åtgärder. Av dessa har vi använt cirka 3 mnkr till energikartläggning på 25 % av beståndet samt till två energiprojekt på Kviberg respektive Pedagogen, båda styråtgärder. Projekten har visat goda resultat.

Följande faktorer ligger till grund för vilka fastigheter och åtgärder som prioriteras:

- Hög specifik energianvändning (kWh/m²)
- Stor energivolym
- Ökande energianvändning

All den el och fjärrvärme som Higab köper in är märkt med Svenska Naturskyddsföreningens Bra Miljöval. Det är en miljömärkning som ställer höga krav på att energin kommer från förnybara energikällor som vatten-, vind- och solkraft och biomassa.

För att uppfylla våra mål när det gäller att minska energianvändningen har vi genomfört en rad åtgärder. Tack vare vårt nya arbetssätt som vi införde under året kan våra drifttekniker specialisera sig på drift och energi, med energiuppföljning och energioptimering som en del i uppdraget. Det kommer att ge betydande effekter i vårt arbete med att minska energiförbrukningen.

Varje månad tittar våra drifttekniker på eventuella avvikelser för de anläggningar och byggnader som de ansvarar för. På så sätt kan de snabbt genomföra eventuella åtgärder. Förmodligen blir det ändå svårt att nå målen på kort sikt, framförallt beror det på det hårda trycket i byggbranschen som skapar brist på entreprenörer.

Genom en energikartläggning av våra fastigheter har vi identifierat ett åttiotal lönsamma projekt för att komma ner till våra och Stadens måltal. Inget av dessa projekt är genomförda ännu.

MÅL OCH UPPFÖLJNING

När det gäller energieffektivisering har vi en ambitionsnivå som sträcker sig längre än att bara uppfylla de lagar och regelverk som gäller för området. Det yttrar sig bland annat i en relativt generös användning av LCC-baserad investeringsanvisning (livscykelkostnad).

Higabs energieffektiviseringsarbete omfattar alla energislag: fjärrvärme, fjärrkyla och fastighetsel. Higabs mål är att minska den totala energianvändningen med 2 %.

Vi följer upp energifrågorna på fastighetsnivå varje kvartal utifrån de mål vi har satt upp för året, nedbrutna för varje månad. Avvikelser hanteras genom att söka anledningen till avvikelsen för att finna en lämplig åtgärd.

RESULTAT

2019 nådde vi målet målet med -2 %.

> *Avfallsfrågan är en av Higabs absolut största miljöaspekter och därmed en väsentlig hållbarhetsfråga för bolaget.*

UTSLÄPP AV KOLDIOXID

När årsredovisningen skrevs hade Higab inte hunnit få in några miljövärden för fjärrvärme, fjärrkyla och el för 2019. Därför kan vi inte redovisa koldioxidutsläppen för 2019. Istället har vi valt att redovisa värden för 2017 och 2018.

Higabs totala utsläpp av koldioxidekvivalenter till följd av energianvändning uppgick för 2018 till 1 109 ton. Samma siffra för 2017 var 704 ton. Utsläppen ökade alltså med 405 ton mellan 2017 och 2018. Utsläppsökningen beror till viss del på ökade miljövärden för fjärrvärme och fjärrkyla för 2018 men även på att energianvändningen ökade mellan 2017 och 2018.

DET FINNS VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR SOM ÄR RELATERADE TILL DRIFT OCH SERVICE:

- Avfall från verksamheter i våra fastigheter
- Inomhusmiljö

Göteborgs Stad arbetar för ett kretsloppsanpassat samhälle där hanteringen av avfall är en viktig del. Avfallet från våra hyresgästers verksamheter uppgår till närmare 800 ton per år. Därför är avfallsfrågan en av Higabs absolut största miljöaspekter och därmed en väsentlig hållbarhetsfråga för bolaget.

AVGRÄNSNING

Den största mängden avfall uppstår i våra hyresgästers verksamheter. Där kan Higab påverka genom att informera och skapa möjligheter för kunderna att på ett lättillgängligt och kretsloppsanpassat sätt hantera sitt avfall. Det gör vi genom att:

- Informera och samtala med kunderna om deras ansvar för och behov av avfallshantering.
- Erbjuda väl fungerande utrymmen för avfallshantering utifrån de behov och förutsättningar som finns i varje fastighet.
- Utforma avfallsutrymmen som stämmer med Göteborgs Stad Kretslopp och vattens råd och anvisningar i dokumentet Gör rum för miljö.

ANSVAR OCH STYRNING

Det är Higabs fastighetschef som ansvarar för frågor om avfall och avfallshantering i vårt fastighetsbestånd.

Avfallsfrågorna styrs av Göteborgs Stads Miljöprogram där följande mål formuleras:

Göteborgs miljömål # 11:

God bebyggd miljö.

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

Delmål # 32:

Minskade avfallsmängder och ökad resurshushållning.

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

MÅL OCH UPPFÖLJNING

Higab har inte formulerat några egna mål kring avfallshantering. Ambitionsnivån är istället att följa och uppfylla de lagar, regelverk och överordnade styrdokument som finns på området.

RESULTAT

Idag görs mätning och uppföljning av avfallsmängder i begränsad omfattning. Vi förlitar oss på den statistik som Göteborgs Stad Kretslopp och vatten tillhandhåller avseende totala mängder hushållsavfall och matavfall.

Avfall

AVFALL PÅ VÅR ARBETSPLATS

En i sammanhanget liten, men viktig del av Higabs avfall, är avfallet från vår egen verksamhet. Här vill vi föregå med gott exempel för besökare och medarbetare genom att:

- Minimera avfallet genom att tänka igenom vilka produkter vi använder på arbetsplatsen, till exempel avstå engångsprodukter och undvika onödiga förpackningar och emballage.
- Fullständig källsortering av det avfall som uppstår.
- Återvinna returmaterial och garantera säker hantering av elavfall och farligt avfall.
- Informera, engagera och sprida kunskap om avfallshantering och minimering bland medarbetare och besökare.

Inomhusmiljö

God inomhusmiljö är en viktig faktor för vårt välmående, vår hälsa och prestationsförmåga. Förutom byggnaderna och lokalerna i sig är inomhusmiljön Higabs huvudprodukt. Det är också det som är viktigast för våra kunder. Det visar sig tydligt i våra mätningar om kunderna inte trivs med sin miljö. Vi arbetar löpande med att förbättra och optimera innemiljön i våra fastigheter.

AVGRÄNSNING

Det finns en rad faktorer som påverkar upplevelsen av inomhusmiljön, bland annat temperatur, luftfuktighet, luftkvalitet, ljudmiljö, ljusmiljö och emissioner från byggmaterial och inredning. Man behöver också ta hänsyn till att människor upplever dessa parametrar på olika sätt. Det kan handla om olika känslighet och upplevelsen av till exempel temperatur. En annan utmaning är att många av Higabs fastigheter är gamla och att det därför kan vara svårt att uppnå dagens krav på inomhusmiljö:

ANSVAR OCH STYRNING

Higabs fastighetschef ansvarar för frågor som handlar om inomhusmiljön i bolagets byggnader. Följande dokument styr i hög grad arbetet med att skapa god inomhusmiljö:

- **Anvisning för förvaltningspersonal – energieffektivisering**
  Definitioner av inomhusklimat samt beskrivning hur avvikelser/problem med inomhusklimat ska hanteras.
- **Anvisning för projektledare – energieffektivisering**
  Definitioner av inomhusklimat och vissa inomhusmiljöparametrar. Förutsättningar för projektering av system som påverkar inomhusmiljö, till exempel ventilations-, värme- och kylsystem samt system för styr, regler och övervakning.
- **Handlingsplan för inomhusmiljöproblem**
  Beskriver hur vi agerar när det uppstår problem med inomhusmiljön.
- **Projektanpassade miljöplaner för byggprojekt**
  Styr projektering och produktion avseende bland annat:
  - Fuktsäkerhet
  - Sunda material (emissioner)
  - Ljusmiljö och dagsljusinsläpp
  - Ljudmiljö
  - Termiskt klimat

MÅL OCH UPPFÖLJNING

Higab har inga specifika kvantitativa mål för inomhusmiljö. Den generella målsättningen är att skapa ett klimat och en miljö som så många som möjligt av våra kunder upplever behaglig. Frågan hanteras istället genom att agera på avvikelser och klagomål enligt bestämda arbetssätt och handlingsplaner. Vi får därför förlita oss på våra årliga kundenkäter där vi frågar hur nöjd man är med inomhusklimatet.

RESULTAT

Varje år genomför vi en kundenkät där vi ställer frågan

”Hur nöjd är du med inomhusklimatet i lokalerna?”

I den senaste kundenkäten var resultatet följande: 31 % var mycket nöjda eller nöjda, 26 % var varken nöjda eller missnöjda och 43 % var missnöjda/mycket missnöjda.



Foto: Bert Leandersson

Stadsbiblioteket

INVESTERINGSPROJEKT OCH TIDIGA SKEDEN

Vi investerar i gamla byggnader för nya tider

Efter Higabs omorganisation har Fredrik Davidsson ansvaret för avdelningen Investeringsprojekt och tidiga skeden. Som chef ansvarar Fredrik för utredningar i form av förstudier och bolagets större ny-, om- och tillbyggnadsprojekt.

Året som gick handlade mycket om omorganisationen och att sätta den nya organisationen. Parallellt har vi genomfört flera stora och komplexa projekt. Efter flera års omfattande upprustning blev Kvarteret Högvakten klart för inflyttning för stadsledningskontoret och Stadshus AB. I mars hölls det första kommunfullmäktigemötet i den nyrestaurerade fullmäktigesalen i Börshuset.

Den pågående diskussionen kring stadens arenor har fortsatt. Det är en komplex fråga där det finns en mängd olika förslag och tänkbara lösningar, med allt från tillbyggnad av befintliga arenor till rivning och nybyggnation. Vi följer diskussionen i avvaktan på beslut som eventuellt kommer inbegripa Higab.

Den omfattande byggnationen av Kretslopp och vattens anläggning i Alelyckan färdigställdes i slutet av året.

Dessutom ligger flera projekt i projekteringsfasen, bland annat en ny tredje scen och fler restaurangmöjligheter på Stadsteatern. En förstudie om kulturförvaltningens nya magasin för museiföremål pågår där vi utreder en möjlig etablering i Äspered. Vi har också fått ett uppdrag att utreda Fiskhamnens framtida användning. När det gäller byggstart för om- och tillbyggnad av Sjöfartsmuseet har den blivit något försenad och startade i januari 2020.

FEM PRIORITERADE PROJEKT SOM ÖPPNAR UPP FÖR GÖTEBORGARNA

Inför 2020 har ledningsgruppen utsett fem prioriterade projekt. Målsättningen är att lyfta fram viktiga byggnader och på sikt göra dem mer tillgängliga för göteborgarna.

- Vi har inlett en förstudie kring hur Dicksonska Palatset behöver anpassas och upprustas för att kunna användas på nytt sätt.
- Utmaningen är densamma med Wernerska Villan som har stått tom i väntan på grundförstärkning och underhåll. Där ska vi hitta en verksamhet som stämmer överens med och passar för det byggnadsminnesförklarade huset.
- Vi har tidigare genomfört omfattande exteriöra underhållsarbeten på Billdals Gård för att skydda byggnaden mot väder och vind. Än så länge finns ingen verksamhet i byggnaden, men ambitionen är att öppna ett enkelt sommarcafé 2020.
- Gathenhielmska Huset har fått nya hyresgäster. Historieverket har tagit över hyreskontraktet och ska öppna upp huset med olika former av evenemang, konserter, föreställningar och visningar med start under våren 2020.
- Utvecklingen av Slakthuset är uppdelad i två spår. Det långsiktiga spåret handlar om hur stadsdelen kan utvecklas på sikt och innebär framtagande av ny detaljplan. I det kortsiktiga och i dagsläget prioriterade spåret ska vi hitta lösningar på hur vi kan levandegöra platsen och skapa en omedelbar attraktionskraft i väntan på det långsiktiga.

HUR BIDRAR VI TILL EN HÅLLBAR STAD SOM ÄR ÖPPEN FÖR VÄRLDEN?

Higab har en viktig roll i Göteborg i arbetet med att skapa en hållbar stad som är öppen för världen. Det påverkar förstås vårt arbete med investeringsprojekt och tidiga skeden på olika sätt.

Enligt Higabs ägardirektiv ska bolaget ligga i framkant när det gäller fastighetsutveckling inom såväl nyproduktion som ombyggnation och underhåll. I förekommande fall ska vi medverka i nationell och internationell kunskapsuppbyggnad och erfarenhetsutbyte i fastighetsfrågor. Så långt har vi inte kommit än. Vi har tagit upp en dialog med RISE där syftet är att dels specificera vad det innebär att ligga i framkant inom fastighetsutveckling, och dels hur vi ska utveckla arbets- och tankesätt för att närma oss en sådan position i branschen.

Vi medverkar också på mässor och seminarier. Våra medarbetare föreläser om byggnadsvård och projektprocessen.

AVFALL

I våra byggprojekt uppstår stora mängder avfall som måste tas omhand på ett kretsloppsanpassat sätt. I våra projektspecifika miljöplaner ställer vi krav på hur entreprenörerna ska sortera avfallet. Vi följer upp avfallsmängderna i våra projekt och tittar nu på hur mål avseende byggavfall skulle kunna formuleras. I första hand vill vi att avfall inte ska uppstå och i andra hand behöver det avfall som uppstår tas om hand på rätt sätt. Vi vill eftersträva cirkulära materialflöden istället för linjära. En viktig ambition för framtiden är att i större grad och med systematik återanvända material och produkter.

Vi har idag inga mål avseende byggavfall och återanvändning. I takt med att vi vet mer om hur material- och avfallsflödena ser

ut i våra projekt kan vi formulera mål för dessa områden och arbeta mer fokuserat på att minska avfallsmängder och öka återbruk.

MATERIAL OCH KEMISKA ÄMNEN

För att minska den yttre miljöpåverkan från våra projekt och för att skapa förutsättningar för en god inomhusmiljö i den färdiga byggnaden är det viktigt att vi har kontroll på vilka material och produkter som används, och vad de innehåller. Vi vill undvika all användning av miljö- och hälsoskadliga ämnen. I våra miljöplaner ställer vi krav på såväl projektörer som entreprenörer om hur byggprodukter ska miljögranskas och dokumenteras. Alla produkter som används ska vara miljögranskade i SundaHus Miljödatabas och vara helhetsbedömda med betygen A eller B. Alla avvikelser dokumenteras i avvikelserapporter och godkänns av projektets styrgrupp innan den aktuella produkten får användas. I SundaHus Miljödatabas dokumenteras också alla produkter som används i ett projekt vilket gör att det blir lätt att lokalisera material och produkter som behöver bytas ut. Arbetet med att minska användandet av miljö- och hälsoskadliga ämnen styrs av Göteborgs Stads miljöprogram och kemikalieplan. De övergripande målen är:

- Minskad förekomst av miljögifter i barns vardag.
- Utfasningsämnen ska inte användas eller släppas ut i Göteborg.

ENERGI OCH KLIMAT

Energi- och klimatfrågor i våra projekt styrs av Göteborgs Stads Miljöprogram och Klimatstrategiska program samt vår egen Anvisning för Miljöstyrning i byggprojekt. Alla våra projekt följer certifieringssystemet Miljöbyggnad, nivå Silver. Silvernivån innebär att vi i våra projekt skärper energi- och effektkraven något jämfört med gällande bygglagstiftning.

I takt med att vi bygger allt mer energieffektivt och minskar energianvändning under byggnaders driftfas blir den inbyggda energin en allt viktigare faktor. För att en byggnad ska bli maximalt hållbar i ett livscykelperspektiv måste hänsyn tas till energiåtgång under såväl byggprocess som driftfas. Genom aktiva val och utvärdering av konstruktions- och systemlösningar och material tillsammans med planering av transportlösningar och byggarbetsplatsens utformning kan den inbyggda energin och klimatpåverkan reduceras betydligt.

På Higab har vi börjat se på byggnader ur ett livscykelperspektiv med hjälp av livscykelanalyser (LCA). Under 2020 kommer vi att titta på hur vi genom att välja konstruktions- och systemlösningar och byggmetoder kan minska klimatpåverkan under hela byggnadens livslängd

INOMHUSMILJÖ

Inomhusmiljö är en fråga som främst berör drift och underhåll av fastigheter men även avdelningen Investeringsprojekt och tidiga skeden när vi bygger nytt. Frågan styrs av Anvisning för miljöstyrning i projekt i vilken anges att alla Higabs projekt följer certifieringssystemet Miljöbyggnad nivå Silver. I Miljöbyggnad läggs stort fokus på innemiljöfrågor som ljus, ljud, termiskt klimat, emissionsnivåer etc.



Fullmäktigesalen, Börshuset



Kvarteret Högvakten

Foto: Bert Leandersson

Efter flera års omfattande upprustning blev Kvarteret Högvakten klart för inflyttning för stadsledningskontoret och Stadshus AB.

LOKALANPASSNING OCH PLANERAT UNDERHÅLL

Utmaningen att underhålla äldre byggnader

Det är en utmaning att underhålla och anpassa äldre byggnader till såväl lagkrav som de krav våra hyresgäster ställer. Efter omorganisationen i september blev Underhåll och lokalanpassning en egen avdelning. Siman Jasim ansvarar för den nya avdelningen med 12 projektledare, en underhållsplanerare och en administratör. De hanterar runt 90 underhållsprojekt och närmare 30 lokalanpassningar varje år.

Idag räcker det inte längre att leverera en lokal, det handlar om att anpassa lokaler till kundernas verksamhet. Det finns en förväntan att våra lokaler ska ha en hög teknisk och digital standard. Vad kan vi erbjuda för faciliteter utöver själva lokalen?

Det finns en rad frågor vi tittar på för att bli en mer attraktiv och relevant hyresvärd. Med tanke på den typ av fastigheter vi har, där man inte kan göra vad som helst, är det en stor utmaning. Vi har blivit bättre på att kommunicera husens förutsättningar. Sammantaget kan man säga att vi jobbar för säkrare leveranser, högre kvalitet och förhoppningsvis nöjdare kunder.

ETT HANTVERK ATT UTVECKLA BYGGNADSMINNEN

Enligt vårt ägardirektiv ska Higab ligga i framkant inom fastighetsutveckling, både när det gäller nyproduktion, ombyggnad och underhåll. För oss innebär det att vi har en tydlig styrning av våra projekt och att vi ska leverera kvalitet. I varje specifikt projekt undersöker vi om vi kan göra något annorlunda genom att tänka nytt.

När man arbetar med äldre byggnader handlar det ofta om lösningar som grundar sig i en hantverkstradition. Vi har 31 byggnadsminnen som många gånger kräver specialkompetens och ett annat arbetssätt. Här ligger vi i framkant. Vi har byggt upp erfarenhet och kompetens som vi är stolta över. Vi renoverar Barken Viking där vi bland annat lägger om däcket. Bygget av en ny orgel i Göteborgs Konserthus pågår och ska vara klart 2021. Det är en utmaning eftersom vi bara har möjlighet att driva projektet under 10 veckor varje sommar då verksamheten tagit semester.

Ibland handlar det också om att vara med i nationell och internationell kunskapsuppbyggnad och erfarenhetsutbyte i fastighetsfrågor. Vi har bland annat etablerat en dialog och ett samarbete med RISE. Där är vi med i ett forskningsprojekt initierat av EU, som undersöker hur man med hjälp av digitalisering kan få effektivare ombyggnationer. Här kan vi bidra med kunskap utifrån det bestånd och den erfarenhet vi har.

ALLT VI GÖR SKA VARA HÅLLBART

Vi ska bidra till att Göteborg blir en hållbar stad öppen för världen. Det är ett uttalat mål för Staden och en drivkraft för oss. Vi ska ha med hållbarhetsperspektivet i allt vi gör så att miljön prioriteras när vi planerar åtgärder och projekterar. Vi ska välja produkter som är miljögranskade och hållbara. Det är ett krav som vi också ställer på våra entreprenörer.

Hållbarhetsperspektivet påverkar också vår avfallshantering. Frågor om avfall i byggprocessen styrs av Göteborgs Stads miljöprogram 2013–2020 som vi implementerar i vår verksamhet.

Våra entreprenörer ska rapportera hur mycket avfall våra byggprojekt genererar, som vi i vår tur rapporterar till Göteborgs Stad. De uppgifterna ska sedan analyseras och åtgärder vidtas för att minska avfallsmängderna. Det här arbetet sköter våra projektledare löpande. Ansvaret för att minimera avfallsmängderna ligger dels hos oss och dels hos våra entreprenörer, utifrån krav som finns i våra miljöplaner. Finns det möjlighet att återanvända material ska vi göra det. Målet är att vi ska ha full kontroll på detta.

Samtliga byggprojekt registreras i SundaHus och där ska alla material vara klassade A eller B. Alla eventuella avvikelser dokumenteras. Vi strävar efter att välja produkter med bäst miljöklassning.

En viktig och prioriterad hållbarhetsfråga är hur vi tar hand om gammalt material och kemiska ämnen. Vi ställer oss alltid frågan om det är möjligt att återanvända material, dels ur ett antikvariskt perspektiv, men också ur miljöhänseende. Våra kunder ska känna sig trygga i våra fastigheter. Utgångspunkten är våra egna miljöplaner, Stadens övergripande styrdokument plus miljödatabasen SundaHus. Vi dokumenterar också vilka material som vi bygger in; det är viktigt inför framtiden att ha full koll på vad som finns i husen.

Vi ställer förstås samma krav till våra entreprenörer och konsulter när det gäller material och kemiska ämnen. Deras insatser ska stämmas av mot SundaHus och följas upp med avstämningar och rapporter.



Foto: Bert Leandersson

Kvarteret Högvakten – Wenngrenska Huset

SLUSSA IN FOLK SOM STÅR UTANFÖR ARBETSMARKNADEN

Den sociala hållbarheten är ett område som Higab vill utveckla. Vi ställer krav i upphandlingar att våra entreprenörer ska ta in människor som står långt ifrån arbetsmarknaden i så hög utsträckning som möjligt.

SAMVERKA MED ANDRA SAMHÄLLSAKTÖRER

Ensam är som bekant inte stark. Därför samverkar vi så ofta det finns tillfälle med andra samhällsaktörer. Genom nätverk och andra forum utbyter vi erfarenheter och tar lärdom av andra.

En ny avdelning för affärsutveckling


Visionsbild Slakthusområdet

Hur kan vi stärka våra kundrelationer i en föränderlig tid som ställer nya krav på oss som hyresvärd? Det är en fråga som har diskuterats under en längre tid. Ett viktigt steg i det här arbetet är de organisationsförändringar som genomförts under året. Det har bland annat inneburit att vi har inrättat en marknadsavdelning med Johan Karlsson som chef.

Den nya avdelningens uppgift handlar om att stärka Higabs affärsutveckling och är kopplad till de förändringar som sker i fastighetsbranschen.

– Idag använder vi inte våra lokaler på samma sätt som förr, förklarar Johan. Ett tydligt exempel är så kallade co-working-platser där man hyr in sig för vissa dagar eller rätten att använda lokalerna på ett mer flexibelt sätt.

– Det finns en större rörlighet på marknaden och vi ser allt fler samarbeten mellan olika företag. Det är både en kostnadsfråga och en fråga om flexibilitet och hållbarhet. Är det verkligen nödvändigt att lokaler står halvtomma stora delar av dygnet? Den här utvecklingen innebär att vi behöver tänka i nya banor när vi hyr ut våra lokaler och investerar i teknik.

– Det är en intressant utveckling i en tid när det samtidigt pågår stora byggprojekt i staden och många nya är på gång, inte minst nyproduktion av kontor. Lek med tanken att alla lokaler utnyttjas till 65 % – behöver vi bygga lika mycket då? Å andra sidan kan man fundera på hur vi gör med alla föreningar som behöver någonstans att vara för sina verksamheter. Är det möjligt att öppna upp kontor eller utnyttja skolor på ett bättre sätt? Det finns väldigt många utmaningar, exempelvis hur man tar betalt. Det är intressanta tankegångar som vi behöver ha med oss när vi ser över hur vi strategiskt ska utveckla vår affär.

UTVECKLING AV SLAKTHUSET

En mer komplex uthyrning ställer högre krav. Med vår nya organisation kan våra två affärsutvecklare jobba mer fokuserat med våra fastigheter när det gäller utveckling och uthyrning. För Higabs del handlar det ofta om miljöer som är skyddade på olika sätt. Det betyder att vi måste vara noggranna med att välja rätt hyresgäster, utifrån vad som fungerar bäst i respektive lokal.

– En fråga som är högst aktuell gäller Slakthuset som vi kommer att utveckla de närmaste åren. Här finns en enorm potential att göra något väldigt spännande och innovativt. Men hur gör vi fram tills vi har en ny detaljplan? Är det möjligt för oss att testa olika verksamheter? Under året har vi påbörjat arbetet med att ta fram en tydlig position för Slakthuset som vi kommer att arbeta med de närmaste fem åren för att sätta området på kartan. Parallellt arbetar vi med detaljplanen.

– Det betyder att vi måste tänka nytt och prova oss fram,



Visionsbild Dreem Arkitekter

kanske ta ett steg tillbaka emellanåt. Det blir ett helt annat knådande för att lösa knutar när det gäller att ställa om lokalerna och hyra ut dem i mer eller mindre befintligt skick. Det finns en rad utmaningar, väggarna är exempelvis klädda med brandfarlig cellplast. Likaså behöver vi se över andra nödvändigheter som toaletter. Det kräver finansiering, men genom att sätta området på kartan kan vi höja både intresset och värdet.

PRIORITERADE FASTIGHETER

Utöver Slakthuset kommer marknadsavdelningen att arbeta med ytterligare prioriterade byggnader där vi söker rätt typ av hyresgäster och verksamhet. Det kan handla om det välbevarade 1800-talshuset Wernerska Villan, som har stått tom i väntan på grundförstärkning och underhåll, James R Dicksons sommarbostad Billdals Gård, Dicksonska Palatset vid Heden och Gathenhielmska Huset vid Stigbergstorget. Det sistnämnda kommer att öppnas upp för göteborgarna under 2020.

Sammanfattningsvis är vi övertygade om att den nya organisationen och det prioriterade arbetet med flera av våra fastigheter innebär ett mervärde för våra kunder och göteborgarna.

Det personliga engagemanget stärker Higab

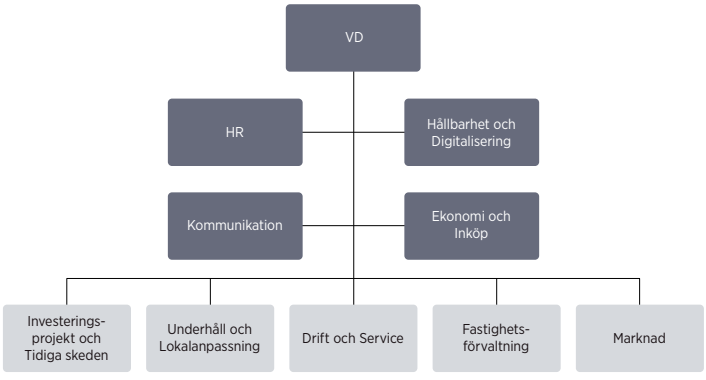
I en stad som utvecklas i rekordfart ökar konkurrensen om kompetensen. Trots det har vi under året lyckats attrahera många nya medarbetare som har tillfört både engagemang och kunskap till Higab. Samtidigt är det viktigt att vi kan behålla våra medarbetare. Därför är vi öppna för att erbjuda medarbetare nya möjligheter inom bolaget och arbetar med kompetensutveckling, både i form av individuella utbildningar och gemensamma kurser.

Under 2019 genomförde vi utbildningar i ledarskap och mindre riktade utbildningar på avdelningarna. Ambitionen är att alla medarbetare ska ha god kännedom om våra hus. I år har vi varit i Angered Arena, Kronhuset och Dicksonska Palatset, samt erbjudit möjlighet till studiebesök i Kretslopp och vattens nya lokaler i Alelyckan.

EN NY ORGANISATION ÖPPNAR UPP FÖR KORTARE BESLUTSVÄGAR

Året har präglats av två betydande organisationsförändringar. Från och med 1 februari finns fyra teknikgrupper bestående av servicetekniker, drifttekniker och teknisk förvaltare under avdelningen Drift och service. Målsättningen är att bli mer synliga hos våra kunder och att ge medarbetare möjlighet att fokusera på sin kompetens. Den 1 september sjösatte vi en större omorganisation för att bland annat skapa en platt organisation utan mellanchefer. På så sätt får vi kortare beslutsvägar och ett ännu tydligare fokus på våra kunder.

För några medarbetare har det inneburit att sätta sig in nya roller, för andra att byta avdelning. Upplevelsen är att organisationen har blivit tydligare och ännu starkare. Tillsammans kan vi fortsätta att utveckla en attraktiv arbetsplats som är en viktig pusselbit för stadens utveckling.



UTVECKLING AV HIGABS MEDARBETARE

När vi rekryterar medarbetare erbjuder vi tillsvidareanställning på heltid och samma personalförmåner för samtliga anställda. Alla våra medarbetare utom VD omfattas av kollektivavtal och alla erbjuds hälsoprofilsundersökning.

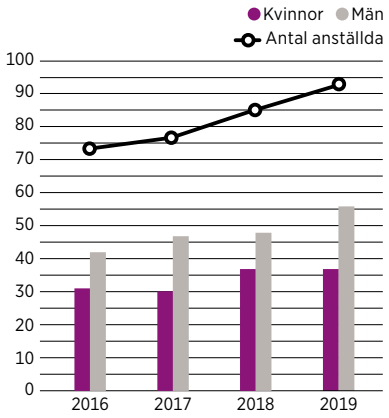
En gång om året har varje medarbetare utvecklingssamtal med sin närmaste chef där man samtalar kring trivsel och arbetsuppgifter och bestämmer individuella mål utifrån Higabs mål. Här kan man också ta upp frågor kring arbetsmiljö eller arbetsförhållanden.

Varje avdelning har en månatlig arbetsplatsträff där man delar med sig av information och diskuterar arbetet, förbättringar och utvecklingsfrågor. En gång i månaden arrangerar vi också en frukostdialog där vi presenterar nyheter och aktuell information kring uppdrag, fastigheter och projekt. På så sätt ökar kunskapen, engagemanget och gemenskapen i bolaget.

Genom att kartlägga kompetensen i de största yrkesgrupperna på vår arbetsplats kan vi hitta arbetssätt som underlättar det interna samarbetet och gör det enklare att söka rätt sakkunskap internt. Då kommer vi också närmare varandra och kan hitta smidiga samarbeten. Hela organisationen har under året varit involverad i förändringen av arbetssättet inom förvaltningen. Vi har kartlagt våra processer och sammanställt dem i vår Kvalitets- och Miljöhandbok. Målet är att ISO-certifiera oss enligt 9001 och 14001.


Foto: Carina Gran

ANTAL ANSTÄLLDA



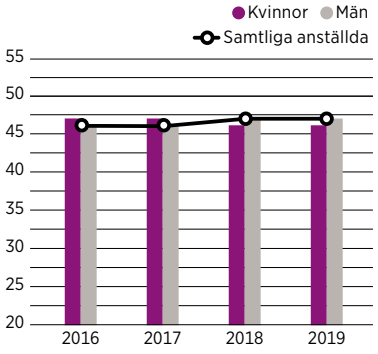
YRKESKATEGORIER

	2016	2017	2018	2019	Kvinnor	Män
Projektledare	17	17	21	21	8	13
Administration/stöd	20	21	23	27	18	9
Fastighetsförvaltare/ Affärsutvecklare	11	11	12	14	7	7
Företagsledning/chefer	8	9	10	10	2	8
Teknikgrupp	17	19	19	21	2	19
Summa	**73**	**77**	**85**	**93**	**37**	**56**

78

Vi har ett HME, Hållbart medarbetarengagemang, på index 78 för bolaget.

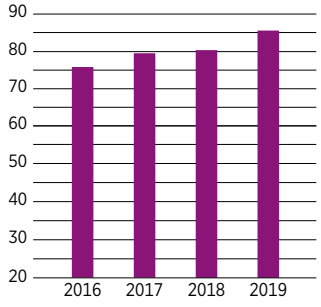
GENOMSNITTSÅLDER



93

Higab hade 93 medarbetare totalt vid årets slut.

ANTAL ÅRSARBETARE



15

Under året tillsvidareanställde vi 15 nya medarbetare, 10 män och 5 kvinnor.

ÅLDERSFÖRDELNING

	2016	2017	2018	2019
20 – 29 år	3	3	4	4
30 – 39 år	12	9	11	12
40 – 49 år	33	33	33	34
50 – 59 år	21	26	30	36
60 – 69 år	4	6	7	7



Foto: Carina Gran

ETT HÅLLBART MEDARBETARENGAGEMANG

Vid senaste mätningen hade vi ett HME (Hållbart medarbetarengagemang) på index 78 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.

EN JÄMSTÄLLD ORGANISATION

Att kontinuerligt arbeta med jämställdhet och mångfald bidrar också till ett öppet och trivsamt klimat. Vi vill vara helt jämställda, öka mångfalden och inte ha någon diskriminering. Det har vi lyckats bra med. Likabehandlingsgruppen har kommit fram till att vi är en jämställd organisation. Vi utgår från lagar, avtal, styrande dokument från Staden samt Higabs egna förhållningssätt. Under 2019 har det inte framkommit några fall av diskriminering bland Higabs medarbetare.

Lena Erlandsson är HR-chef på Higab, men ansvaret för att frågor kring jämställdhet, mångfald och hållbarhet hålls levande löper genom hela bolagets organisation. Från styrelse, VD och företagsledning med alla chefer.

Under 2019 har det rapporterats en arbetsrelaterad personskada. Vi har haft ett fåtal långtidssjukskrivningar (över 60 dagar). När det gäller mångfalden på arbetsplatsen gör vi ingen uppföljning då vi bedömer att vi är för få för att kunna värna om allas integritet.

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

- Servicetekniker. Inga kvinnor.
- Projektledare underhåll och lokalanpassning. Kvinnor 99,7 % av manslön.
- Fastighetsförvaltare. Kvinnor 98,6 % av manslön.

MÅNGA NYA MEDARBETARE, BLAND ANNAT EN VD

1 januari 2020 var vi 90 tillsvidareanställda medarbetare på Higab. Under 2019 har vi anställt 15 nya tillsvidareanställda medarbetare (17 % av totalt antal anställda). Under året har sex tillsvidareanställda medarbetare (7 % av totalt antal anställda) slutat. Den 1 februari efterträddes tf VD Lars Björklund av Christer Svärd som ny ordinarie VD.

VI HAR FÖRANKRAT STADENS FÖRHÅLLNINGSSÄTT I VÅR VERKSAMHET

En förutsättning för att vi ska kunna fullgöra våra uppdrag är att vi arbetar enligt Göteborgs Stads fyra förhållningssätt. Genom att formulera undertexter som definierar Higabs gemensamma synsätt kan vi förankra Stadens förhållningssätt än tydligare i vår verksamhet.

- **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.

ETT FÖREDÖMLIGT STIPENDIUM

Varje år delar Higab ut ett framstegsstipendium till studenter, inom yrkesinriktade utbildningar, som har visat goda resultat och är goda föredömen. Även det här året har vi delat ut stipendier och hedersomnämnanden till fyra studenter på Burgårdens och Bräcke gymnasieskolor.

TVÅ BÄRANDE FRÅGOR NÄR DET GÄLLER HÅLLBARHET

De mest väsentliga frågorna när det gäller hållbarhet handlar om jämställdhet och mångfald.

De här frågorna styrs av Göteborgs Stads dokument:

- Medarbetar- och arbetsmiljöpolicy och riktlinje för Göteborgs Stad
- Jämställdhetspolicy för Göteborgs Stad
- Göteborgs Stads program för en jämlik stad 2018–2026
- Handlingsplan för arbetet med de mänskliga rättigheterna i Göteborgs Stad
- Göteborgs program för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning
- Göteborgs plan för att förbättra hbtq-personers livsvillkor
- Göteborgs Stads program för attraktiv arbetsgivare

VD har också interna dokument som vi arbetar med:

- Anvisning för rekrytering
- Anvisning för etik och moral

UPPFÖRANDE OCH ETIK

VD och samtliga chefer ansvarar för att organisationens värderingar, principer, standarder och normer för uppförande och etik efterföljs. De finns beskrivna i Förhållningssätt och anvisningar för etik och moral och har antagits i företagsledningen och utvecklats parallellt med företagets övriga utveckling. HR-chefen ansvarar för att nya medarbetare och chefer skriver under bilagan med ovanstående punkter som finns med i anställningsavtalet.

Nya tjänster på Higab

I samband med omorganisationerna på Higab under året har det inrättats nya tjänster. Möt tre av våra medarbetare som berättar om sina roller.



ANETTE PERSSON
Tidigare fastighetsförvaltare,
numera affärsutvecklare

Vad lockade med tjänsten som affärsutvecklare?
– Ibland funderar man på hur man vill utvecklas i sitt arbetsliv och tidigare när jag har tänkt i de banorna har rollen som affärsutvecklare funnits med. Det kändes som nästa naturliga steg från min roll som fastighetsförvaltare. Så det kom som en trevlig överraskning innan semestern när Higab bestämde sig för att starta en marknadsavdelning. Det som lockade mig med själva rollen var att jobba mer med utveckling. Att kunna vara med och förändra ett område och få dit verksamheter som passar in.

Vad ser du som den nya marknadsavdelningens största utmaningar?
– Just nu är den stora utmaningen att vi är en ny avdelning. Vi behöver hitta former för hur vi ska jobba i gruppen och hur vi ska samarbeta med andra.

Vilket projekt ser du mest fram emot att ta dig an?
– Det är en svår fråga, för jag har inte fått någon projektportfölj än. Men Slakthuset är ett väldigt intressant område och projekt. Framförallt hur vi arbetar med den kortsiktiga planen i väntan på en ny detaljplan och samtidigt planerar långsiktigt. Där jobbar vi många år fram i tiden. Sen är det väldigt spännande med Feskekôrka och det nya koncept som kommer arbetas fram.



SIMAN JASIM

Tidigare projektchef, numera chef för avdelningen Underhåll och lokalanpassning

Sedan september är du chef för en avdelning och sitter i företagsledningen. Vad innebär förändringen för dig?
– Att jag har ett större ansvar för avdelningens intressen och har möjlighet att spela in det i företagsledningen. Det gör att jag kan belysa arbetet som görs på avdelningen på ett annat sätt. Både jag och medarbetarna känner att det är positivt att de frågorna får ta mer plats.

Vad är det bästa med att jobba på Higab?
– Att den ena dagen inte är den andra lik. För mig är det en fördel att ha den variationen. Det är det som stimulerar mig i mitt arbete.

Som chef för Underhåll och lokalanpassning, säg ett hus som inneburit en utmaning och varför?
– En stor utmaning var tillgänglighetsarbetet på Röhsska museet som vi slutförde i början av året. Inte minst tekniskt. Så är det nästan alltid med våra äldre hus. Sedan var det ett speciellt projekt för att vi hade en museiverksamhet att ta hänsyn till, med allt vad det innebär. Det krävdes hårt arbete för att åtgärderna skulle bli så bra som möjligt samtidigt som de skulle passa verksamheten. En annan sorts utmaning är den kommande grundförstärkningen och upprustningen av Wernerska Villan. Det är Göteborgs bäst bevarade 1880-talshus och är byggnadsminnesförklarat, så där är frågan hur vi kan utveckla huset. Det kommer bli en spännande resa. Vi har höga ambitioner.



Foton: Carina Gran

SELMA SADIKOVIC

Ny teknisk förvaltare

Vad fick dig att söka till Higab?
– När jag var på mitt förra jobb bestämde jag att mitt nästa jobb skulle bli på ett ställe där man arbetar med långsiktig förvaltning och äger sina hus. Sedan ville jag passa på att lära mig något och göra ett jobb som påverkar många. Jag har bott i Göteborg i 20 år men kan väldigt lite om min stad, och Higabs hus känner ju många till.

Teknisk förvaltare är en ny tjänst på Higab. Vad innebär rollen?
– Det har ännu inte helt satt sig, vi funderar fortfarande kring var en del uppgifter ska ligga.

För mig är det en roll där man får vara med på alla hörn – energieffektivisering, ekonomi, teknik och förvaltning. Jag tycker det är viktigt att se helheten och vara med i alla delar. För mig passar tjänsten bra, den är strukturerad men ibland måste man ta snabba beslut.

I teknikgruppen har vi förvaltare, servicetekniker och drifttekniker. Där är min roll att stå för helhetsperspektivet och kunna se allas syn i olika frågor.

Har du fått något favorithus på Higab ännu?
– Jag har varit runt mycket men hittills har jag mest tittat på vad som behöver göras på fastigheterna. Så jag har faktiskt inte hunnit få känslor för något särskilt hus ännu.

Ägarstyrning

Higab är ett fastighetsbolag som ägs av Göteborgs Stad. 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 stadsutveckling.

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 8 mars 2019. Då närvarade styrelsen, vice VD, den fackliga representanten samt David Lega, 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 och granska att bolagets ekonomiska förhållanden kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsen ska även fastställa verksamhetsplan och policydokument. Styrelsen har under 2019 haft åtta 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:

21 januari	Extra styrelsemöte
12 februari	Årsbokslut
6 mars	Extra styrelsemöte
8 mars	Konstituerande styrelsemöte
2 maj	Delårsbokslut
19 september	Delårsbokslut
24 oktober	Affärsplan
28 november	Utvärderingsmöte

På styrelsesammanträdenas dagordning finns alltid följande punkter:

- VDs lägesrapport
- Ekonomisk rapport
- Finansiell rapport
- Rapport om uthyrningsläget
- Beslutsärenden

Kicki Johanson har under året varit styrelsens sekreterare.

ORDFÖRANDEN

Vid konstituerande möte valdes Anders Sundberg som styrelsens ordförande med Lars Nordin som förste vice ordförande och Ann Ighe 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 chef hållbarhet/digitalisering/finans och vice VD, chef ekonomi/inköp, HR-chef, kommunikationschef, chef investeringsprojekt/tidiga skeden, chef underhåll/lokalanpassningsprojekt, chef drift och service, fastighetschef och marknadschef. 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 PricewaterhouseCoopers AB med Gunilla Lönnbratt som revisor. Revisorn utses av årsstämman för en tid på fyra år. Nuvarande mandatperiod inleddes 2019 där omval skedde av nuvarande revisor. 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 stadsrevisionen.goteborg.se. Under 2019 har granskningen utförts av Sven R Andersson och Torbjörn Rigemar. Suppleanter har varit Lars-Ola Dahlqvist och Lars Lorentzon.

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 7 850 kronor.

Ordförande	62 795	kronor
Vice ordförande	47 099	kronor
Ledamot	23 549	kronor
Suppleant	11 755	kronor

STYRANDE DOKUMENT

Inom Göteborgs Stad gäller de styrande dokument som antas av kommunfullmäktige och kommunstyrelsen. Därutöver fastställer nämnder och bolagsstyrelser egna styrande dokument för sin egen verksamhet.

LOKALKONCERNEN

Samtliga kommunala bolag i Göteborgs Stad bolag ägs av koncernbolaget Göteborgs Stadshus AB. Bolagen är strukturerade i sju underkoncerner, två interna bolag samt Boplats Göteborg. Göteborgs Stadshus uppgift är att utveckla koncernens förmåga att leverera nytta för Göteborg och dess invånare och att medverka till utvecklingen av ett hållbart göteborgssamhälle. Detta gör man genom ägardialog, ägarstöd och strategisk samordning.

Higab AB är moderbolag för lokalkoncernen. I koncernen ingår de helägda dotterbolagen Förvaltnings AB Göteborgs-Lokaler, Göteborgs Stads Parkering AB, Älvstranden Utveckling AB med dotterbolag, Myntholmen AB och Fastighets AB Rantorget.

Bolagen i lokalkoncernen har många gemensamma beröringspunkter men arbetar utifrån olika uppdrag. Genom samverkan blir vi en starkare resurs i Göteborgs Stad.

Samverkan

En av Higabs väsentliga hållbarhetsfrågor är att samverka med olika samhällsaktörer i syfte att skapa nytta för Göteborgssamhället. Det är även en förutsättning för att över huvud taget arbeta med hållbarhetsfrågor och för att kunna skapa en hållbar stad. Varje dag samverkar vi med våra intressenter i många olika frågor. Frågan om samverkan med samhällsaktörer har ingen specifik styrning eller mål.

Under senare delen av 2019 har Higabs företagsledning påbörjat en översyn av vilka aktörer bolaget ska samverka med och hur formerna för samverkan ska se ut.

INTRESSENTER

Att identifiera våra intressenter är en process som måste göras noggrant och som utgår från flera frågeställningar. Det handlar om påverkan och beroende, hur värdekedjan ser ut och var i kedjan påverkan på samhället och omvärlden sker. I tabellen på nästa sida presenteras de intressentgrupper som vi identifierat som de viktigaste för Higab samt hållbarhetsfrågor som anses viktiga i vår relation med dem.

ANSLUTNING TILL ORGANISATIONER, EXTERNA STANDARDER, PRINCIPER OCH/ELLER INITIATIV

Higab är medlem i CSR Västsverige och har skrivit under en överenskommelse om att arbeta i enlighet med fyra principer:

- **Förstå och ta ansvar för vår påverkan** – på samhälle, miljö och människa, lokalt och globalt.
- **Integrera CSR i kärnverksamheten** – genom ett strategiskt arbete, i samverkan med intressenter.
- **Dela erfarenheter för att inspirera och lära** – och medverka till en kraftsamling som ger ringar på vattnet.
- **Göra kontinuerliga framsteg** – som skapar värde för vår verksamhet och samhället i stort.

Arbetet med att bygga upp en Kvalitets- och Miljöhandbok enligt ISO 9001 och ISO 14001 är klart men bolaget är ännu inte certifierade enligt dessa standarder.

Vårt system för intern kontroll och styrning bygger på ramverket COSO. I byggprocessen styrs miljöfrågorna i enlighet med certifieringssystemet Miljöbyggnad som administreras av Sweden Greenbuilding Council, SGBC.



Sjömagasinet

Foto: Bert Leandersson

Att identifiera våra intressenter är en process som måste göras noggrant och som utgår från flera frågeställningar.

Intressent	Kommunikationsvägar	Frekvens	Viktiga hållbarhetsområden
Kunder	Kundmöten Webbplats Felanmälan via webbplats Nyhetsbrev Kundaktiviteter Kundundersökningar	1–2 ggr/år Kontinuerlig uppdatering Vid behov 4 ggr/år 1 gång/år 1 gång/år	Arbetsmiljö Hälsa och säkerhet Integritet Ekonomi Märkning av produkter och tjänster
Ägare	Styrelsemöten Presidiemöten Årsstämma Ägardialog (Göteborgs Stadshus AB) Ägardialog (dotterbolag)	6 ggr/år samt 2 strategikonferenser 6 ggr/år samt vid behov 1 gång/år 1 gång/år 1 gång/år	Ekonomi Lagefterlevnad Antikorruption Konkurrensbegränsande beteende Konkurrensbegränsande beteende
Medarbetare	Arbetsplatsträffar Intranät Frukostdialoger Utvecklingssamtal Medarbetarenkät Medarbetardagar Skyddsronder Personalrepresentant i styrelsen	1 gång/månad Kontinuerligt 1 gång/månad 1 gång/år 1 gång/år 2 ggr/år Var tredje år 6 ggr/år	Anställningsförhållanden Kollektivavtal Personalförmåner Utbildning och kompetensutveckling Utbildning och kompetensutveckling Arbetsmiljö Hälsa och säkerhet
Medborgare/ allmänhet	Webbplats m fl digitala kanaler Offentliga handlingar Aktiviteter (Kulturarvsdagen m fl) Samarbeten/sponsring (bl a Konstrundan i Majorna)		Ekonomi Emissioner Klagomålsmekanismer – påverkan på samhället
Leverantörer, entreprenörer, konsulter	Projekteringsmöten Byggmöten Avstämningsmöten Uppföljning av ställda krav vid upphandling	Efter behov och beroende på projektens skede	Bedömning av leverantörers miljöarbete Ekonomi
Akademi och utbildning	Deltagande i nätverk bl a CMB Utdelning av framstegsstipendier LIA och praktikplatser Studiebesök Gästföreläsningar		Erfarenhetsöverföring inom alla områden
Myndigheter	Dialog Tillsyn	Vid behov och vid kallelse från aktuell instans	Lagefterlevnad Avfall Klagomålsmekanismer
Kreditgivare	Årlig kreditgenomgång	1 gång/år	Ekonomi
Bransch-organisationer	Medlemskap i branschföreningar, nätverksträffar, seminarier, konferenser		Erfarenhetsutbyte inom olika områden
Dotterbolag	VD-råd, nätverk inom ekonomi, HR, kommunikation och IT	Kontinuerligt	Koncerngemensamma frågor inom alla hållbarhetsområden
Övriga bolag och förvaltningar inom Göteborgs Stad	Nätverksträffar inom olika områden		Erfarenhetsutbyte samt samverkans-projekt inom alla områden



Foto: Hans Wretling

Gathenhielska Reservatet

Hållbarhetsredovisning 2019

VÄSENTLIGHETSANALYS

Årets hållbarhetsredovisning baseras på den väsentlighetsanalys som genomfördes under hösten 2017. Väsentlighetsanalysen gjordes av Higabs hållbarhetsråd och är ett resultat av workshops och samtal med intressenter. Elva väsentliga hållbarhetsfrågor identifierades. De grupperades utifrån de processer vi arbetar i och känner igen. Därefter presenterades frågorna för vår ledningsgrupp som validerade dem. Processen finns utförligt beskriven i Higabs årsredovisning 2017.

FAKTA OM HIGABS HÅLLBARHETSREDOVISNING

Årets hållbarhetsredovisning är inspirerad av riktlinjerna i Global Reporting Initiative (GRI) och motsvarar GRI´s Core option. Redovisningen omfattar endast Higab AB och inget av bolagets dotterbolag i lokalkoncernen. Denna redovisning syftar till att informera Higabs intressenter om vårt hållbarhetsarbete, inte att uppfylla kraven i Årsredovisningslagen. För att uppfylla lagen om hållbarhetsrapportering ges en gemensam hållbarhetsrapport för lokalkoncernen ut. Denna finns tillgänglig på Higabs och dotterbolagens webbplatser.

Higab är verksamt inom Göteborgs kommun. Huvudkontoret är beläget i stadsdelen Gårda i Göteborg. Bolagets leverantörer finns, med få undantag, inom Sverige.

Hållbarhetsredovisningen är kopplad till årsredovisningen och avser samma redovisningsperiod: 1 januari – 31 december 2019. Föregående hållbarhetsredovisning gavs ut den 12 februari 2019 och avsåg redovisningsåret 2018. Frekvensen för utgivande av hållbarhetsredovisning är årlig. Inga betydande förändringar har gjorts i omfattning och avgränsningar jämfört med tidigare rapporter.

HIGABS HÅLLBARHETSRÅD

Higab har ett hållbarhetsråd som driver och utvecklar hållbarhetsarbetet. Syftet med rådet är att processa och driva bolagets hållbarhetsfrågor och ta fram underlag för beslut åt Higabs företagsledning och/eller styrelse.

Hållbarhetsrådet består av medlemmar från bolagets samtliga avdelningar. Vid årets slut ingick följande personer i gruppen:

Mattias Adolfsson,
hållbarhets- och säkerhetsansvarig

Hedvig Ahlstrand, kommunikatör

Maja Johansson, fastighetsförvaltare

Katrine Knatterød, koncerncontroller

Johan Lindblad, projektledare

Robert Werner, energiingenjör

HIGABS VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

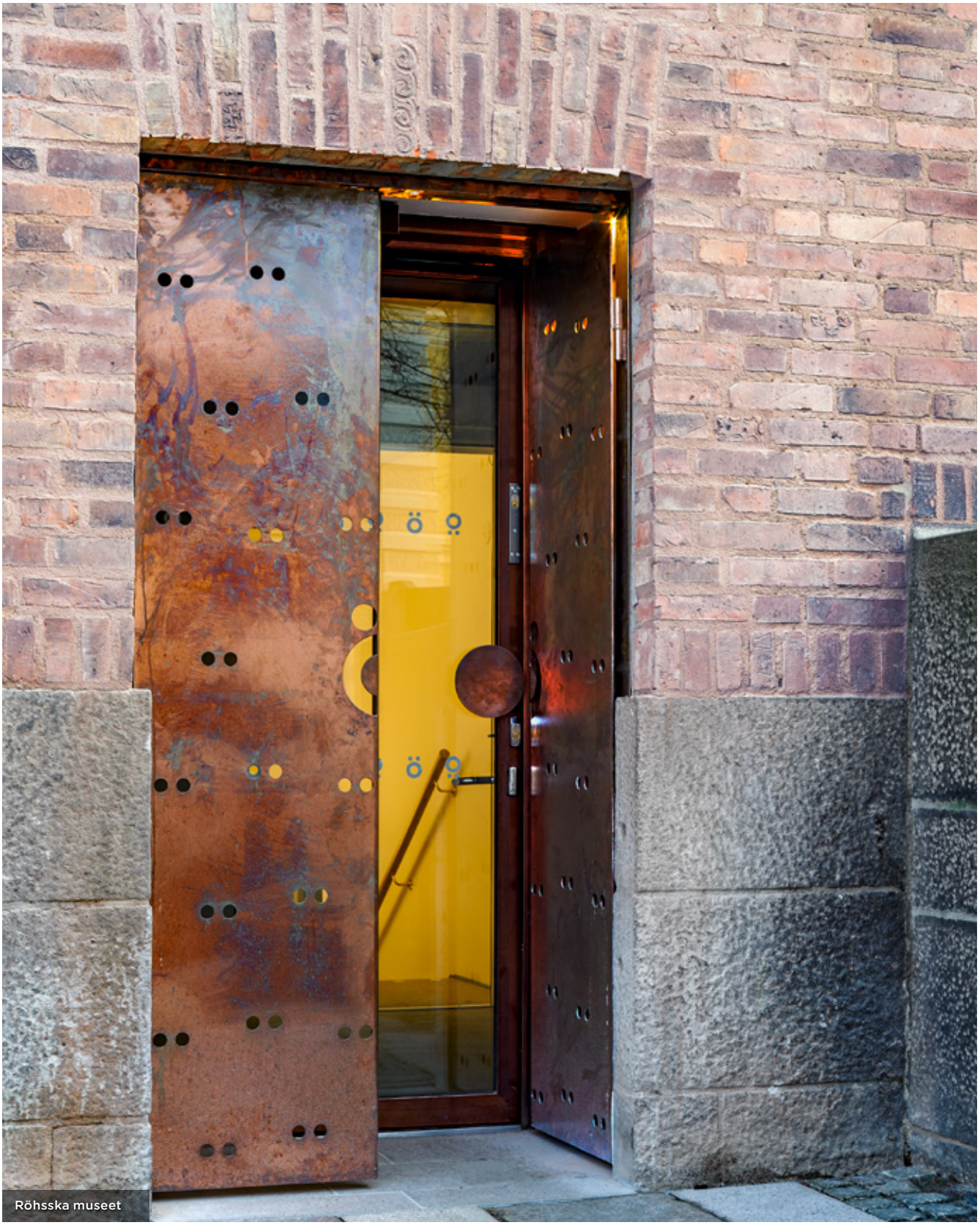
Miljö	• Energi & klimat • Avfall • Material & kemiska ämnen
Medarbetare	• Jämställdhet & mångfald • Attrahera & behålla personal
Leverantörskedja	• Hållbar leverantörskedja – Socialt – Ekologiskt
Fastighet	• Flexibla & generella lokaler/ byggnader • Inomhusmiljö
Kunder & partners	• Kundnöjdhet • Samverkan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

GRI-Index

INDIKATOR	BESKRIVNING	INFORMATION/SIDHÄNVISNING
	GRI 102: GENERELLA UPPLYSNINGAR	
	Organisationsprofil	
102-1	Organisationens namn	Higab AB
102-2	Verksamhet, varumärken, produkter och tjänster	3-4, 49-50
102-3	Lokalisering av organisationens huvudkontor	43
102-4	Länder som organisationen är verksam i	43
102-5	Ägarstruktur och bolagsform	38-39
102-6	Marknader som organisationen är verksam på	43
102-7	Organisationens storlek	Antal anställda: s. 33 Nettointäkter: s. 54 Tillgångarnas totala värde: s. 56 Skuld: s. 57 Eget kapital: s. 57 Tillhandahållen tjänst: s. 18-29 Uthyrningsbar area: s. 19 Uthyrningsgrad: s. 19
102-8	Personalstyrka	34
102-10	Betydande förändringar i organisationen och dess leverantörskedja under redovisningsperioden	Inga signifikanta förändringar har skett under 2019
102-12	Anslutning till externa deklarationer, principer eller initiativ	40
102-13	Medlemskap i organisationer	40
	Strategi	
102-14	VD-ord	6-7
	Etik och integritet	
102-16	Organisationens värderingar, principer, standarder och normer för uppförande och etik	35
	Styrning	
102-18	Organisationsstruktur och styrning	38-39
	Intressentrelationer	
102-40	Intressentgrupper som organisationen har kontakt med	41
102-41	Andel anställda som omfattas av kollektivavtal	32
102-42	Identifiering och urval av intressenter	41 samt årsredovisning 2017
102-43	Metoder för kommunikation med intressenter	41
102-44	Viktiga hållbarhetsområden-/frågor som identifierats	43

INDIKATOR	BESKRIVNING	INFORMATION/SIDHÄNVISNING
	Information om redovisningen	
102-45	Enheter som omfattas/ej omfattas av redovisningen	43
102-46	Definition av redovisningens innehåll och avgränsningar	43
102-47	Väsentliga hållbarhetsfrågor	43
102-48	Påverkan av ändringar av information i tidigare redovisningar	43
102-49	Betydande förändringar gentemot föregående redovisningsperioder avseende väsentliga aspekter och omfattning/avgränsningar av dessa	43
102-50	Redovisningsperiod	43
102-51	Närmast föregående hållbarhetsredovisning	43
102-52	Redovisningsfrekvens	43
102-53	Kontaktperson avseende frågor om denna redovisning	Stefan Lundqvist, chef Hållbarhet och digitalisering, 031-368 53 39
102-54	Redovisningsnivå	43
102-55	GRI-Index	44-46
	EKONOMI **GRI 201: Economic Performance 2016**	
103	Väsentlighet, styrning, utvärdering och resultat	49-57
201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	54-57
	MILJÖ **MATERIAL** **GRI 301: Materials 2016**	
103	Väsentlighet, styrning, utvärdering och resultat	26-28
301-1	Materialanvändning, vikt eller volym	26-28
	ENERGI **GRI 301: Materials 2016**	
103	Väsentlighet, styrning, utvärdering och resultat	20-22
302-1	Energianvändning inom organisationen	22
302-3	Energiintensitet – specifik energianvändning kWh/m^2	22
302-4	Energieffektivisering	20-22
	EMISSIONER **GRI 305: Emissions 2016**	
103	Väsentlighet, styrning, utvärdering och resultat	20-23
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scoop 2), energianvändning	23

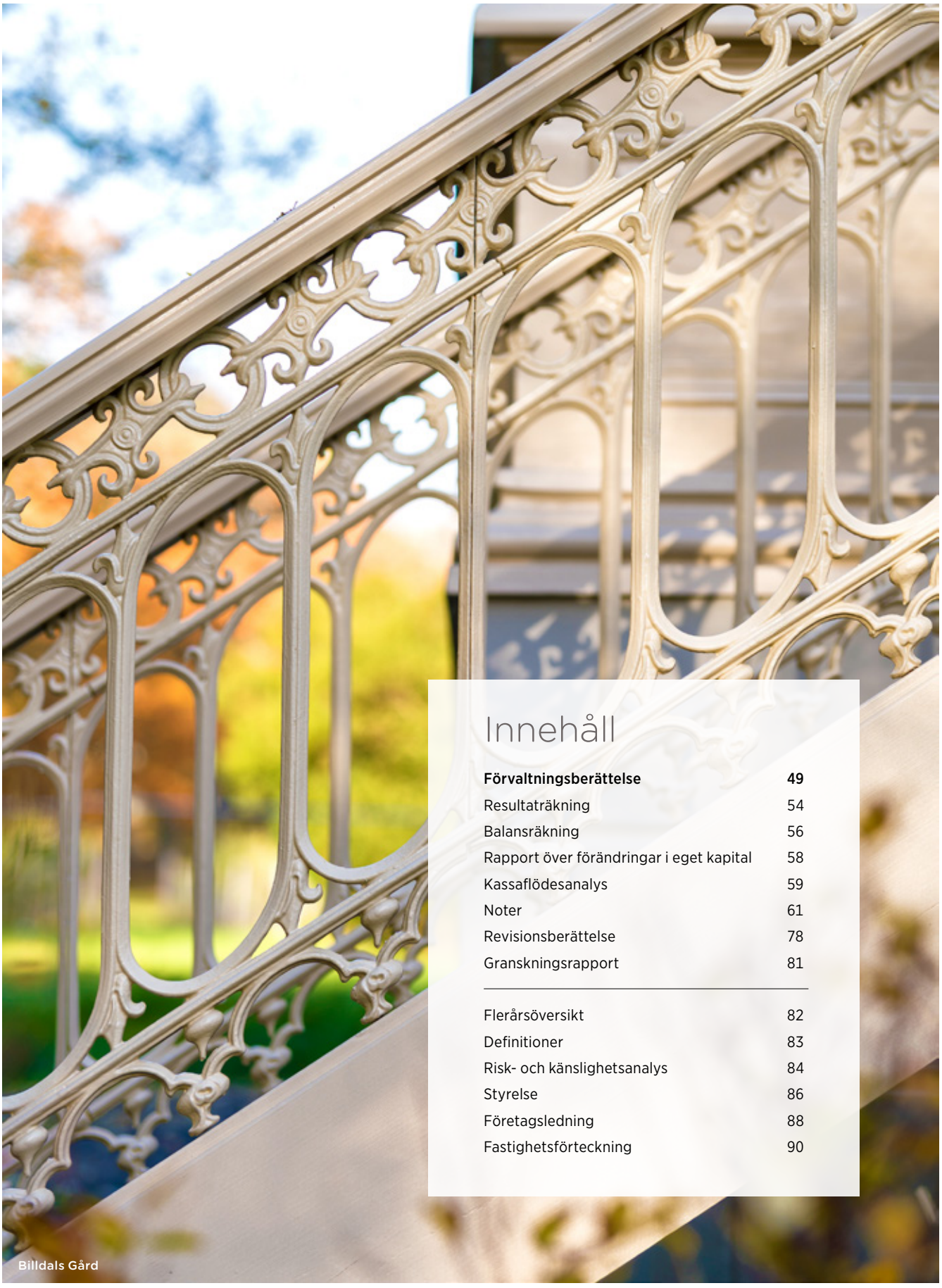
INDIKATOR	BESKRIVNING	INFORMATION/SIDHÄNVISNING
	AVFALL **GRI 306: Effluents and waste 2016**	
103	Väsentlighet, styrning, utvärdering och resultat	23-24
306-2	Avfallsmängder per avfallstyp och metod för omhändertagande	24
	ANSTÄLLNINGSVILLKOR **GRI 401: Employment 2016**	
103	Väsentlighet, styrning, utvärdering och resultat	32-35
401-1	Antal anställda och personalomsättning, per åldersgrupp och kön	33
401-2	Personalförmåner för heltidsanställda som inte ges till deltidsanställda eller temporärt anställda	32
	UTBILDNING OCH KOMPETENSUTVECKLING **GRI 404: Training and education**	
103	Väsentlighet, styrning, utvärdering och resultat	32
404-2	Program för medarbetares kompetensutveckling och program för biträdande tjänster	32
404-3	Andel medarbetare som får regelbundna utvecklingssamtal	32
	MÅNGFALD OCH LIKA RÄTTIGHETER **GRI 405: Diversity and equal opportunity 2016**	
103	Väsentlighet, styrning, utvärdering och resultat	34-35
405-1	Mångfald bland medarbetare	33
405-2	Förhållande mellan grundlöner och förmåner för kvinnor jämfört med män	35
	KUNDERS HÄLSA OCH SÄKERHET **GRI 416: Customer health and safety 2016**	
103	Väsentlighet, styrning, utvärdering och resultat	24, 27-28
416-1 6	Utredning av påverkan på hälsa och säkerhet av produkter och tjänster	24



Röhsska museet

Foto: Bert Leandersson

Foto: Hans Wretling



Billdals Gård

Innehåll

Förvaltningsberättelse	**49**
Resultaträkning	54
Balansräkning	56
Rapport över förändringar i eget kapital	58
Kassaflödesanalys	59
Noter	61
Revisionsberättelse	78
Granskningsrapport	81
Flerårsöversikt	82
Definitioner	83
Risk- och känslighetsanalys	84
Styrelse	86
Företagsledning	88
Fastighetsförteckning	90

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Higab AB, org nr 556104-8587, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2019.

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 657 647 m² (643 831 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 2019. Målen ligger inom områdena Kund, Medarbetare, Arbetssätt och Ekonomi. Måluppfyllelse ska nås genom ständig förbättring av verksamheten.

UTVECKLING AV BOLAGETS VERKSAMHET, RESULTAT OCH STÄLLNING

Ekonomisk översikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning,tkr	765 353	739 711	735 268	747 015
Rörelsemarginal, %	29	24	32	28
Balansomslutning, tkr	7 435 502	7 312 524	6 930 778	6 705 819
Soliditet, %	29	26	25	22
Antal anställda	89	80	75	73

Definitioner: se not 30

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 Parkering AB, Fastighets AB Rantorget, Myntholmen AB samt Älvstranden Utveckling AB med dotterbolag.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

I februari tillträdde Christer Svärd som ny VD för Higab AB och lokalkoncernen.

Grundförstärknings- och ombyggnadsprojektet i Kvarteret Högvakten som pågått sedan 2014 avslutades vid årsskiftet 2018/2019. SLK och Stadshus AB har flyttat in i lokalerna. 28 mars hölls första kommunfullmäktigesammanträdet i det nyrenoverade Börshuset.

Nyöppning av Röhsska museet skedde 23 februari efter att verksamheten varit stängd i drygt två år. Under stängningsperioden har Higab genomfört ett projekt för att öka tillgängligheten i delar av byggnaden, bland annat genom att skapa en ny entré med hiss från Vasagatan och förbättra framkomligheten till arkitekturhall och auditorium.

I maj informerade bolaget om att Feskekôrka kommer att genomgå en omfattande upprustning samt att styrelsen gett VD i uppdrag att utreda hur fastigheten kan utvecklas för framtiden. Då det inte är möjligt att bedriva verksamhet under upprustningsarbetet kommer Feskekôrka att stängas efter sommaren 2020. Upprustningen beräknas i dagsläget pågå i 2,5 – 3 år.

Under 2019 har arbetet med utvecklingen av Slakthuset gått in i en intensivare fas. Intresset för området är stort och bolaget ser stor potential att utveckla det, dock krävs en ny detaljplan. I väntan på detta kommer ett antal olika verksamheter och lösningar provas på kort sikt för att levandegöra området.

Projektet Samlokalisering Kretslopp och vatten i Alelyckan avslutas inom kort.

Under året har en fastighet flyttats över från Higab till det helägda dotterbolaget Fastighets AB Rantorget inför försäljning av de två spårvagnshallarna till Västra Götalandsregionen i enlighet med den överenskommelse som gjorts mellan Staden och regionen.

Under året har bolaget genomfört en förändring av drift- och serviceenhetens arbetssätt med syfte att öka närvaron i Higabs fastigheter och ge snabbare och bättre service och kvalitet till våra kunder. Även övriga organisationen har genomlysts och förändringar genomfördes från 1 september. Bland annat har organisationen blivit plattare för att underlätta effektiva beslutsvägar och en marknadsavdelning har inrättats.

I kommunfullmäktiges fastställda budget för 2020, ska Higab avyttra dotterbolaget Förvaltnings AB GöteborgsLokaler till Förvaltnings AB Framtiden. Avyttringen beräknas ske under våren 2020.

Under hösten har Higab medverkat i arbetet med Stadshus ABs uppdrag att förbereda försäljning av hela eller delar av bolag samt

mark- och fastighetsinnehav inom lokalkoncernen. Under våren 2020 beräknas beslut om fortsatt hantering tas i Stadshus AB.

Under året har bolaget avyttrat ett mindre markområde vid Lagerhuset till dotterbolaget Älvstranden Utveckling AB.

FASTIGHETERNAS VÄRDE

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 4,15 % och 8,75 %. 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. Per 31 december har nedskrivningar gjorts om 4,1 mnkr avseeende Hildedals Gård.

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 31 december.

Under året har även en extern värdering av fastigheterna skett, av Newsec, se not 13.

MILJÖREDOVISNING

Inom Higab pågår löpande arbete med att minimera vår negativa inverkan på miljön. Under året har hållbarhetsarbetet fortsatt vilket redovisas i denna årsredovisning som är inspirerad av riktlinjerna i GRI, i lokalkoncernens hållbarhetsrapport 2019 och på vår hemsida.

Vid förvärvet av Fastighets AB Rantorget reglerades miljöåtaganden avseende eventuella markföroreningar som kan finnas i bolagets bestånd. 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 för året ökat och uppgår till 3,5 % (2,2 %). Förändringen avser främst långtidssjukskrivningar. Bolaget arbetar aktivt med att minska sjukfrånvaron. Bland annat erbjuds alla anställda aktivitetsstöd för regelbunden motion samt hälsoprofilsbedömningar.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Higabs vakansgrad är fortfarande på en relativt låg nivå i förhållande till marknaden, cirka 6,2 % (6,7 %). De flesta vakanta ytorna finns på Kvibergs kasernområde, Grimmereds Industriby och Slakthuset. Det sistnämnda är under utveckling. Av de uthyrda ytorna hyrs cirka 67 % (67 %) ut till offentliga kunder, resterande till kommersiella kunder. Higabs hyreskontrakt har en fördelning avseende löptid där 23 % (21 %) förfaller inom ett år, 74 % (76 %) inom två till fem år och 3 % (3 %) 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 fastställt en finansiell anvisning, vilken eftersträvar att minimera ogynnsamma effekter på bolagets finansiella resultat. Styrelsen har också fastställt 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 fastställd 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 17.

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 räntebindningstiden för de lån som ska övergå i finansiell samordning enligt ovan till 1,01 år (1,02 år) samt den genomsnittliga räntenivån till 1,36 % (1,52 %).

Ränterisk förvärv av aktier i dotterbolag

Bolagets inriktning är att den genomsnittliga räntebindningstiden 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 2,72 år (2,61 år) för den genomsnittliga räntebindningstiden. En avvikelse från denna får dock göras på ± 1 år.

För dessa förvärvslån uppgår den genomsnittliga räntebindningstiden till 1,75 år (2,35 år) och den genomsnittliga räntenivån till 0,40 % (0,20 %).

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 17.

De nominella beloppen på bolagets ränteswappar per 31 december uppgick till 1 860 mnkr (1 960 mnkr).



Foto: Bert Leandersson

Billdals Gård

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 100 mnkr (100 mnkr), varav 0 mnkr (0 mnkr) utnyttjats av bolaget.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Bolagets mål för 2020 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 2 011 060, disponeras enligt följande:		
Utdelning (98 000 aktier * 0,927 tkr)	90 856	
Balanseras i ny räkning, tkr	1 920 204	
Summa	**2 011 060**	
Koncernbidrag har lämnats till moderbolag (tkr):		
Göteborgs Stadshus AB	73 878	(166 900)
Aktieägartillskott har erhållits från moderbolag (tkr):		
Göteborgs Stadshus AB	-	(98 900)
Koncernbidrag har erhållits från dotterbolagen (tkr):		
Fastighets AB Rantorget	9 900	
Göteborgs Stads Parkering AB	124 708	
Koncernbidrag har lämnats till dotterbolagen (tkr):		
Förvaltnings AB GöteborgsLokaler	1 134	
Myntholmen AB	5	
Älvstranden Utveckling AB	106 542	
Anteciperad utdelning från dotterbolagen (tkr):		
Göteborgs Stads Parkering AB	14 300	
Älvstranden Utveckling AB	132 096	
Lämnat aktieägartillskott till dotterbolagen (tkr):		
Förvaltnings AB GöteborgsLokaler	2 425	
Göteborgs Stads Parkering AB	77 700	

STYRELSENS YTTRANDE:

Styrelsen har föreslagit en värdeöverföring i form av koncernbidrag uppgående till 73 878 tkr (58 068 tkr efter skatt) samt utdelning om 90 856 tkr till moderbolaget Göteborgs Stadshus AB. 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 däremellan 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).



Foto: Hans Wretling

Postgatan

Resultaträkning

BELOPP I TKR	NOT	2019	2018
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter		765 353	739 711
Övriga rörelseintäkter	3	404	774
Summa intäkter		**765 757**	**740 485**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4, 5	-241 890	-240 024
Underhållskostnader		-95 393	-95 629
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	12, 14	-165 560	-190 058
Bruttoresultat		**262 914**	**214 774**
Realisationsresultat sålda fastigheter		50	5 286
Försäljnings- och administrationskostnader		-41 758	-39 792
Rörelseresultat	6	**221 206**	**180 268**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	7	121 747	29 500
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	248	110
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-65 282	-67 054
Resultat efter finansiella poster		**277 919**	**142 824**
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		134 608	172 900
Koncernbidrag, lämnade		-181 559	-204 700
Bokslutsdispositioner, övriga	10	1 525	1 525
Resultat före skatt		**232 493**	**112 549**
Skatt på årets resultat	11	-22 032	-16 981
Årets resultat		**210 461**	**95 568**



Foto: Hans Wretling

Stadsteatern

Balansräkning

BELOPP I TKR	NOT	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, markanläggningar och mark	12, 13	4 507 113	4 371 566
Inventarier, verktyg och installationer	14	7 963	9 390
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	532 881	623 773
Summa materiella anläggningstillgångar		**5 047 957**	**5 004 729**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	16	2 078 387	2 232 221
Andra långfristiga värdepappersinnehav		474	491
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 078 861**	**2 232 712**
Summa anläggningstillgångar		**7 126 818**	**7 237 441**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 264	14 153
Fordringar hos koncernbolag		296 852	-
Fordringar hos Göteborgs Stad		-	40 806
Övriga fordringar		5 843	12 867
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	3 725	7 257
Summa kortfristiga fordringar		**308 684**	**75 083**
Kassa och bank			
Kassa och bank	24	-	-
Summa kassa och bank		**-**	**-**
Summa omsättningstillgångar		**308 684**	**75 083**
SUMMA TILLGÅNGAR		**7 435 502**	**7 312 524**

Balansräkning

BELOPP I TKR	NOT	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		98 000	98 000
Reservfond		19 600	19 600
Summa bundet eget kapital		**117 600**	**117 600**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		99 000	99 000
Balanserat resultat		1 701 599	1 606 031
Årets resultat		210 461	95 568
Summa fritt eget kapital		**2 011 060**	**1 800 599**
Summa eget kapital		**2 128 660**	**1 918 199**
Obeskattade reserver	20		
Ackumulerade överavskrivningar		566	1 192
Periodiseringsfonder		-	900
Summa obeskattade reserver		**566**	**2 092**
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	21	5 696	6 499
Uppskjuten skatteskuld	18	49 295	27 849
Övriga avsättningar	22	12 401	15 528
Summa avsättningar		**67 392**	**49 876**
Långfristiga skulder	17, 23		
Skulder till kreditinstitut		-	1 190 000
Skulder till Göteborgs Stad		2 645 000	3 077 000
Övriga skulder		4 403	4 298
Summa långfristiga skulder		**2 649 403**	**4 271 298**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 190 000	-
Skulder till Göteborgs Stad	25	1 093 897	702 622
Leverantörsskulder		75 050	92 358
Skulder till koncernbolag		46 887	74 279
Aktuell skatteskuld		812	78
Övriga skulder		6 215	2 852
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	176 620	198 870
Summa kortfristiga skulder		**2 589 481**	**1 071 059**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**7 435 502**	**7 312 524**

Rapport över förändringar i eget kapital

2018-12-31	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
	Aktiekapital	*Reservfond*	*Överkursfond*	*Balanserat resultat inkl. årets resultat*	*Summa eget kapital*
Ingående balans	98 000	19 600	99 000	1 507 131	1 723 731
Årets resultat				95 568	95 568
Aktieägartillskott erhållna				98 900	98 900
Vid årets utgång	**98 000**	**19 600**	**99 000**	**1 701 599**	**1 918 199**

2019-12-31					
Ingående balans	98 000	19 600	99 000	1 701 599	1 918 199
Årets resultat				210 461	210 461
Vid årets utgång	**98 000**	**19 600**	**99 000**	**1 912 060**	**2 128 660**

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



Ullevi

Foto: Bert Leandersson

Kassaflödesanalys

BELOPP I TKR	NOT	2019	2018
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		277 919	142 824
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	29	40 872	156 968
Summa		**318 791**	**299 792**
Betald inkomstskatt		-586	-6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**318 205**	**299 786**
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		101 227	9 856
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-186 411	-52 486
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**233 021**	**257 156**
Investeringsverksamheten			
Lämnat aktieägartillskott		-100 140	-101 900
Lämnade koncernbidrag		-37 800	-58 400
Erhållna koncernbidrag		172 900	118 700
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-209 239	-535 344
Utdelning från dotterbolag		29 500	83 300
Avyttring av förvaltningsfastigheter		-	38 208
Förvärv och avyttring av övriga finansiella tillgångar		17	343
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-144 492**	**-455 093**
Finansieringsverksamheten			
Lämnade koncernbidrag		-166 900	-137 700
Erhållna aktieägartillskott		98 900	67 700
Upptagna lån		-	1 325 000
Amortering av lån[1]		-	-1 075 000
Förändring deponering		105	-245
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**265 905**	**179 755**
Årets kassaflöde		**20 364**	**-18 183**
Likvida medel vid årets början		**40 806**	**58 989**
Likvida medel vid årets slut[2]		**61 170**	**40 806**

[1)] Lånen refinansieras löpande med samma ägare.

[2)] I bolagets likvida medel, 61 170 tkr (40 806), ingår koncernkontoskuld hos Göteborgs Stad.



Foto: Bert Leandersson

Kvarteret Högvakten – Stadshuset

Noter (Belopp i tkr om inget annat anges)

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

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.

Hyresintäkter

Hyresintäkter aviseras 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 bolaget 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 anställde 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 resultaträkningen.

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

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger bolaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas endast som skuld och 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.

Noter

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.

KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget påverkar bolagets aktuella skatt.

Aktieägartillskott som lämnas utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument erhållits i utbyte redovisas i balansräkningen 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 innevarande 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 särredovisas 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 möjligheten 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.

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 tillgångens 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 koncernbolag

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 tillgången 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 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 överförts 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 dotterbolag 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 (se nedan) värderas efter det 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 förmånligt om förpliktelsen regleras eller överlåts på balansdagen.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet 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.



Foto: Hans Wretling

Wernerska Villan



Foto: Bert L Leandersson

Stora Saluhallen

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 Stadshus AB presenteras som koncerninterna fordringar och skulder. Mellanhavanden mot Göteborgs Stad presenteras som fordringar och skulder på separat rad. 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.

EVENTUALFÖRPLIKTELSER

En eventualförpliktelse 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 att förpliktelsens storlek inte kan 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 och koncernkontofordan hos Göteborgs Stad.

KONCERNREDOVISNING

Bolaget upprättar ingen koncernredovisning med hänsyn till ÅRL 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 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 22 Övriga avsättningar.

Not **3** Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Realisationsvinst inventarier	97	–
Övrigt	307	774
Summa	**404**	**774**

Noter

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	2019	2018
Revisionsuppdrag	450	461
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	5	3
Andra uppdrag	30	100

Utöver ovanstående arvode till valda revisionsbolag har arvode utgått till Stadsrevisionen med 204 tkr (194 tkr).

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen, 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	2019	*varav män*	2018	*varav män*
Sverige	89	60%	80	60%
Totalt	**89**	**60%**	**80**	**60%**

Redovisning av könsfördelning i bolagsledningar	2019-12-31	2018-12-31
	Andel kvinnor	*Andel kvinnor*
Styrelsen	23%	38%
Övriga ledande befattningshavare	20%	43%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader	2019	2018
Löner och ersättningar	-48 494	-41 660
Sociala kostnader	-25 276	-21 815
(varav pensionskostnad) [1]	(7 498)	(6 490)

[1)] Av bolagets pensionskostnader avser 536 tkr (485 tkr) bolagets VD.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda	2019		2018	
	Styrelse och VD	*Övriga anställda*	*Styrelse och VD*	*Övriga anställda*
Löner och andra ersättningar	2 237	46 257	1 889	39 771

Något bonussystem finns ej inom bolaget. Alla anställda utom VD följer ITP-planen.

Avgångsvederlag

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

Not 6 Operationell leasing

Leasingavtal där bolaget är leasetagare	2019-12-31	2018-12-31
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Inom ett år	2 449	1 113
Mellan ett och fem år	6 174	980
Senare än fem år	–	–
Summa	**8 623**	**2 093**

Efter avtalens utgång finns inga möjligheter att förvärva tillgångarna.

Leasingavtal där bolaget är leasegivare	2019	2018
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Inom ett år	802 332	774 128
Mellan ett och fem år	1 806 212	1 636 678
Senare än fem år	1 376 039	1 256 779
Summa	**3 984 583**	**3 667 585**

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Hyresintäkterna uppgick under perioden till 765 353 tkr (739 711 tkr). Av bolagets 1 028 (1 036) hyresavtal kommer 23 % (21 %) förfalla inom ett år, 74 % (76 %) förfalla efter 2-5 år och 3 % (3 %) förfalla senare än 5 år.

Not 7 Resultat från andelar i koncernbolag

	2019	2018
Anteciperad utdelning från dotterbolag	146 396	29 500
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-24 649	–
Summa	**121 747**	**29 500**

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter hyresfordringar	182	107
Ränteintäkter övriga	66	3
Summa	**248**	**110**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader, Göteborgs Stad	-58 171	-64 893
Räntekostnader, övriga*	-2 052	2 686
Övrigt, Göteborgs Stad	-2 975	-2 975
Övrigt	-2 084	-1 872
Summa	**-65 282**	**-67 054**

* Lånet är knutet till STIBOR-räntan (som under hela 2018 varit negativ).

Noter

Not **10** Bokslutsdispositioner, övriga

	2019	2018
Upplösning av direktavskrivning byggnader	625	625
Periodiseringsfond, årets återföring	900	900
Summa	**1 525**	**1 525**

Not **11** Skatt på årets resultat

	2019	2018
Aktuell skatt	-587	-6
Uppskjuten skatt	-21 446	-16 975
Summa	**-22 032**	**-16 981**

Avstämning av effektiv skatt	**2019**		**2018**	
	Procent	*Belopp*	*Procent*	*Belopp*
Resultat före skatt		232 493		112 549
Skatt enligt gällande skattesats	21,4 %	-49 754	22,0 %	-24 761
Ej avdragsgilla kostnader	0,3 %	-608	0,4 %	-444
Ej skattepliktiga intäkter	-13,5 %	31 462	-5,8 %	6 490
Effekt av ändrade skattesatser/och skatteregler	-0,4 %	834	-1,7 %	1 892
Schablonränta på periodiseringsfond	0,0 %	-1	0,0 %	
Differens uppskjuten skatt	-0,8 %	1 897	0,0 %	
Ej avdragsgill fsg dotterbolag	2,3%	-5 275	0,0 %	
Justering med hänsyn till föregående perioder	0,3%	-587	0,0%	
Övrigt	0,0 %	-	0,1 %	-158
Redovisad effektiv skatt	9,5 %	-22 032	15,1 %	-16 981

Not 12 Byggnader, markanläggningar och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	7 100 304	6 871 426
Nyanskaffningar	824	29 141
Avyttringar och utrangeringar	–	-48 640
Omklassificeringar	523 191	248 377
Vid årets slut	**7 624 319**	**7 100 304**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-2 229 816	-2 094 928
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	15 371
Årets avskrivning	-159 354	-150 259
Vid årets slut	**-2 389 170**	**-2 229 816**
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-498 922	-461 347
Nedskrivningar	-4 114	-37 575
Omklassificeringar	-225 000	-
Vid årets slut	**-728 036**	**-498 922**
Redovisat värde vid årets slut	**4 507 113**	**4 371 566**
Varav mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	371 030	370 620
Årets nyanskaffningar	825	410
Redovisat värde vid årets slut	**371 855**	**371 030**

Not 13 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade verkliga värden		
Vid årets slut	11 494 979	11 018 115

Årets värdering är utförd av extern värderare, Newsec, och visar på ett verkligt värde om 11 495 mnkr.
Se även text om fastigheternas värde i förvaltningsberättelsen samt not 2 ovan för ytterligare information om bolagets värdering av verkligt värde.

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	34 988	35 571
Nyanskaffningar	557	55
Avyttringar och utrangeringar	–	-638
Vid årets slut	**35 545**	**34 988**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-25 598	-23 758
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	382
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-1 984	-2 222
Vid årets slut	**-27 582**	**-25 598**
Redovisat värde vid årets slut	**7 963**	**9 390**

Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	623 773	366 010
Omklassificering/aktivering	-523 191	-248 384
Omklassificering av nedskrivningar	225 000	-
Investeringar	207 299	506 147
Redovisat värde vid årets slut	**532 881**	**623 773**

Av årets investeringar om 207 299 tkr avser 88 771 tkr underhåll i form av komponentbyte.

Not 16 Andelar i koncernbolag

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	2 232 221	2 132 081
Aktieägartillskott	80 125	100 140
Försäljning av dotterbolag	-233 959	–
Vid årets slut	**2 078 387**	**2 232 221**
Redovisat värde vid årets slut	**2 078 387**	**2 232 221**

Spec av bolagets innehav av andelar i koncernbolag			**2019-12-31**	**2018-12-31**
Dotterbolag/Org nr/Säte	*Antal andelar*	*Andel i %* [1]	*Redovisat värde*	*Redovisat värde*
Fastighets AB Rantorget, 556772-3654, Göteborg	1 000	100	-	233 959
Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, 556082-4897, Göteborg	10 000	100	412 110	409 685
Göteborgs Stads Parkering AB, 556119-4878, Göteborg	5 400	100	1 051 622	973 922
Myntholmen AB, 559011-5563, Göteborg	500	100	50	50
Älvstranden Utveckling AB, 556659-7117, Göteborg	2 000 000	100	614 605	614 605
Summa			2 078 387	**2 232 221**

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



Foto: Bert Leandersson

Klippans Kulturreservat

Not 17 Finansiella instrument och riskhantering

	2019-12-31		2018-12-31	
Skulder	*Nominellt värde*	*Verkligt värde*	*Nominellt värde*	*Verkligt värde*
Derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas				
Ränteswappar	1 860 000	1 933 200	1 960 000	2 059 003
Summa	**1 860 000**	**1 933 200**	**1 960 000**	**2 059 003**

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

Not 18 Uppskjuten skatt

	2019-12-31		
	Redovisat värde	*Skattemässigt värde*	*Temporär skillnad*
Väsentliga temporära skillnader			
Fastigheter (20,6 %)	4 507 113	4 267 818	239 295
Summa	**4 507 113**	**4 267 818**	**239 295**

	Uppskjuten skattefordran	*Uppskjuten skatteskuld*	*Netto*
Väsentliga temporära skillnader			
Fastigheter (20,6 %)	–	49 295	-49 295
Uppskjuten skattefordran/skuld	**–**	**49 295**	**-49 295**

	2018-12-31		
	Redovisat värde	*Skattemässigt värde*	*Temporär skillnad*
Väsentliga temporära skillnader			
Fastigheter (20,6 %)	4 146 566	4 011 377	135 189
Summa	**4 146 566**	**4 011 377**	**135 189**

	Uppskjuten skattefordran	*Uppskjuten skatteskuld*	*Netto*
Väsentliga temporära skillnader			
Fastigheter (20,6 %)	–	27 849	-27 849
Uppskjuten skattefordran/skuld	**–**	**27 849**	**-27 849**

I och med lagändringen om förändrad skattesats som från 2019 sänkts till 21,4 % och från 2021 sänks till 20,6 % har bolaget beräknat uppskjuten skatteskuld på temporära skillnader beaktat dessa nya skattesatser.

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen hyresintäkt koncernbolag	1 682	1 200
Upplupen parkeringsintäkt koncernbolag	616	3 111
Övriga poster	1 427	2 946
Summa	**3 725**	**7 257**

Noter

Not 20 Obeskattade reserver

	2019-12-31	2018-12-31
Överavskrivningar	566	1 192
Periodiseringsfonder	–	900
Summa	**566**	**2 092**

Not 21 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Avsättning vid periodens ingång	6 499	7 029
Periodens avsättningar	-399	-29
Periodens utbetalningar	-404	-501
Avsättning vid årets slut	**5 696**	**6 499**

Göteborgs Stad har gått i borgen för ett värde om 5,7 mnkr (6,5 mnkr) avseende bolagets pensionsavsättningar.

Not 22 Övriga avsättningar

	2019-12-31	2018-12-31
Garantiåtaganden	6 151	9 278
Övrigt	6 250	6 250
Summa	**12 401**	**15 528**

Garantiåtaganden: cirka hälften 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.

	2019-12-31	2018-12-31
Redovisat värde vid årets början	15 528	15 756
Avsättningar som gjorts under året	2 280	–
Periodens utbetalningar	-806	-228
Periodens återföringar	-4 601	–
Redovisat värde vid årets slut	**12 401**	**15 528**

Not 23 Långfristiga skulder

Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen	2019-12-31	2018-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut	–	1 190 000
Skulder till Göteborgs Stad	2 645 000	3 077 000
Övriga räntebärande skulder	4 403	4 298
Summa	**2 649 403**	**4 271 298**

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

Noter

Not 24 Checkräkningskredit

	2019-12-31	2018-12-31
Beviljad kreditlimit	100 000	100 000
Outnyttjad del	-100 000	-100 0000
Utnyttjat kreditbelopp	–	–

Beloppet avser den kredit bolaget har inom Göteborgs Stads koncernkonto.

Not 25 Kortfristiga skulder till Göteborgs Stad

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

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetald hyra koncernbolag	52 439	19 046
Förskottsbetald hyra	85 717	111 446
Upplupen kostnad räntor Göteborgs Stad	19 416	20 089
Upplupen kostnad semesterlöner	2 147	2 042
Upplupen kostnad sociala avgifter	697	638
Upplupen kostnad el och värme	5 752	5 642
Övriga poster	10 452	39 967
Summa	**176 620**	**198 870**

Not 27 Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter	**Inga**	**Inga**
Eventualförpliktelser		
Borgensåtagande[1]	833	778
Summa	**833**	**778**

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



Feskekôrka

Foto: Bert Leandersson

Noter

Not **28** Transaktioner med närstående

Moderbolag där Higab AB är dotterbolag är Göteborgs Stadshus AB, organisationsnummer 556537-0888, med säte i Göteborg.
Higab 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 Stadshuskoncernen	**2019**	**2018**
Intäkter från koncernbolag	43%	16%
Summa	**43%**	**16%**
Kostnader från koncernbolag	27%	12%
Summa	**27%**	**12%**

Not **29** Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	**2019**	**2018**
Avskrivningar, nedskrivningar och reverseringar	161 444	153 089
Nedskrivningar	4 114	37 575
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	24 649	-5 286
Anteciperad utdelning från dotterbolag	-146 396	-29 500
Övriga avsättningar	-2 267	-728
Reglering av föregående års periodiserade räntekostnad	-672	1 817
Summa	**40 872**	**156 967**

Not **30** Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal: Rörelseresultat/Nettoomsättning
Balansomslutning: Totala tillgångar
Soliditet: (Totalt eget kapital + 78,6 % av obeskattade reserver)/Totala tillgångar

Not **31** Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I Göteborg Stads budget 2020, som beslutats av kommunfullmäktige, ska Higab avyttra dotterbolaget Förvaltnings AB GöteborgsLokaler till Förvaltnings AB Framtiden. Detta beräknas ske under våren 2020.
Utöver ovan har inga väsentliga händelser utöver ordinarie verksamhet inträffat efter utgången av räkenskapsåret.

Noter

Not **32** Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Överkursfond	99 000
Balanserat resultat	1 701 599
Årets resultat	210 461
Summa	**2 011 060**

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att	
Till aktieägarna utdelas 0,927 tkr per aktie, totalt	90 856
i ny räkning överförs	1 920 204
Summa	**2 011 060**

Göteborg den 13 februari 2020

Anders Sundberg
Ordförande

Lars Nordin

Ann Ighe

Hans Aronsson

Jan Jörnmark

Ulf Carlsson

Alexander Lisinski

Thomas Falck

Christer Svärd
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 13 februari 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats 13 februari 2020

Sven R Andersson
Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor

Torbjörn Rigemar
Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Higab AB, organisationsnummer 556104-8587

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Higab AB för år 2019. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 49–77 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Higab AB:s finansiella ställning per den 31 december 2019 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 för Higab AB.

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 1–48 samt 82–92. Därutöver har annan information inhämtats per datumet för denna revisionsrapport som består av bolagets rapport till ägaren i Årsrapport 2019. Årsrapport 2019 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 2019 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 de verkställande direktörerna 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 fortlöpande 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 13 februari 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor



Foto: Bert Leandersson

Kvarteret Högvakten



Foto: Hans Wretling

Härlanda Park

Granskningsrapport

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

Vi, lekmannarevisorer utsedda av kommunfullmäktige i Göteborgs kommun, har granskat Higab AB:s verksamhet under år 2019.

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 behövts 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 13 februari 2020

Sven R. Andersson
lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige i Göteborgs kommun

Torbjörn Rigemar
lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige i Göteborgs kommun

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Resultatposter, mnkr					
Hyresintäkter	765	740	735	747	701
Driftskostnader	-242	-240	-225	-212	-206
- varav fastighetsskatt	-25	-19	-19	-19	-15
Underhållskostnader	-96	-95	-124	-155	-170
Jämförelsestörande poster	-4	-38	0	0	2
Avskrivningar i fastighetsförvaltningen	-158	-153	-135	-138	-131
Bruttoresultat	263	215	250	243	197
Finansnetto	57	-38	8	-93	-94
Resultat efter finansiella poster	278	143	247	115	70
Årets resultat efter skatt	210	96	147	92	81
Balansposter, mnkr					
Bokfört värde fastigheter	5 040	4 995	4 681	4 400	4 285
- varav pågående projekt	533	624	366	68	90
Övriga anläggningstillgångar	2 087	2 242	2 145	2 056	2 035
Omsättningstillgångar	309	75	105	214	48
- varav likvida medel inklusive kortfristiga placeringar	0	0	0	0	0
Eget kapital	2 129	1 918	1 724	1 509	1 352
Avsättningar	67	50	34	148	244
Räntebärande skulder	4 974	4 974	4 721	4 571	4 427
Ej räntebärande skulder	265	369	448	473	328
Kassaflödesanalys, mnkr					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	233	257	343	302	-177
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-144	-455	-425	-46	-82
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-68	180	-40	-74	259
Ökning / minskning av likvida medel	20	-18	-123	182	0
Likvida medel vid årets början	41	59	0	0	7
Likvida medel vid årets slut	61	41	59	182	0
Fastigheterna					
Taxeringsvärde, mnkr	2 915	2 194	2 121	2 089	1 732
Antal lokaler	1 028	1 036	1 047	1 039	1 013
Förvaltad yta, m^2	653 978	643 831	643 819	644 195	603 627
Fastighetsinvesteringar, mnkr	208	532	555	177	174
Förvaltning					
Medelhyra lokaler, kr/m^2	1 147	1 149	1 042	1 041	1 120
Driftskostnader, kr/m^2	-362	-373	-350	-328	-341
Underhållskostnader och lokalanpassningar, kr/m^2	-146	-149	-193	-240	-281
Driftnetto, kr/m^2	591	567	536	539	486
Vakansgrad lokaler brutto, %	6,2	6,4	6,5	6,4	7,6
Finansiering					
Soliditet, %	28,6	26,2	24,9	22,6	21,2
Räntetäckningsgrad, ggr	7,7	6,0	6,1	3,6	2,9
Skuldsättningssgrad, ggr	2,3	2,6	2,7	3,0	3,3
Genomsnittlig låneränta för nettolåneskulden, vid årets utgång, %	1,4	1,5	2,0	2,4	2,1
Genomsnittlig räntebindningstid år för nettolåneskulden, vid årets utgång	1,0	1,0	1,1	0,7	1,4
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mnkr	318	300	275	251	191
Lönsamhet					
Bruttovinstmarginal, %	55,8	54,7	46,9	45,3	41,7
Fastigheternas direktavkastning, %	9,6	9,4	9,1	9,0	7,9
Avkastning på totalt kapital, %	4,7	3,5	4,8	3,1	2,7
Avkastning på eget kapital, %	13,9	9,9	13,4	8,0	6,9
Medarbetare					
Medelantal anställda	89	80	75	73	75

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

Förvaltad yta, m^2
Innehavd yta vid räkenskapsperiodens slut

Fastighetsinvesteringar, mnkr
Årets sammanlagda investeringar i byggnader, mark och markanläggningar

Medelhyra lokaler, kr/m^2
Hyresintäkter på lokaler i förhållande till årets genomsnittligt innehavda lokalytor

Driftnetto, kr/m^2
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, %
Justerat eget kapital (inklusive kapitalandel av obeskattade reserver) 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

De risker som Higab främst exponeras för är omvärlds- och rörelserelaterade risker och finansiella risker.

OMVÄRLDSRELATERADE RISKER

Efterfrågan på lokaler påverkas starkt av konjunkturläget. Under 2019 har vi inom Göteborgsregionen haft en fortsatt stark utveckling både vad gäller ökning i sysselsättnings- och befolkningstillväxt. I Sverige hade vi under året minskad tillväxt mellan första och andra kvartalet. På den lokala fastighetsmarknaden är vakansgraden fortsatt låg, dock hade vi en ökning av vakansgraden under andra kvartalet. Vakansgraden i Göteborg uppgår nu till 4,6 % för kontor vilket kan jämföras med 4,2 % för samma period föregående år. Hyresutvecklingen för kontor är trots detta fortsatt stark.

Higabs totala vakansgrad var vid årsskiftet 6,2 % (6,7 %). Higabs lokalyta består till cirka 20 % av kontor och resterande delar av utbildning, idrott, hantverk- och industri m fl, vilket bör beaktas vid en jämförelse. Vakansgraden justerad med fastigheter som är tomställda på grund av ombyggnad uppgick till 5,6 % (4,1 %).

Genom en varierad kundmix kan Higab till viss del balansera svängningar i ekonomin. Med hyresgäster från såväl den privata som offentliga sektorn och en spridning mellan branscher med olika placering i konjunkturcykeln, får vi förutsättningar för en jämn och låg vakansgrad.

Riksbanken höjde vid sitt möte i december reporäntan till 0 %. Kostnaden för att låna pengar är därför 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 investeringsrisk.

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 i samband med skifte av hyresgäst.

Higab minskar vakansrisken genom att sträva efter att vara en attraktiv hyresvärd. Med väl underhållna fastigheter i attraktiva områden och ett professionellt bemötande av hyresgästerna attraherar vi kunder inom en rad skilda områden. Vi har också väl upparbetade rutiner för marknadsföring och uthyrning när en lokal blir ledig.

Nuvarande hyresavtal löper i genomsnitt över tre till fem år. Under året har hyresavtal motsvarande cirka 8 % av den sammanlagda ytan omförhandlats till nya villkor.

Kreditrisken

Kreditrisken som Higab exponeras för uppstår då hyresgästen inte klarar sina ekonomiska åtaganden gentemot oss. Vi har en väl spridd kundstruktur och en stor del av kunderna är kommunala bolag och förvaltningar med stabil ekonomi. Då de största kunderna 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. Inom detta område arbetar vi därför aktivt med olika former av effektiviseringar.

Underhållskostnaderna, vilka svarar för merparten av våra totala fastighetskostnader, kan vi kontrollera genom ett planerat och kontinuerligt underhåll vilket begränsar kostnadsrisken.

Investeringsrisken

Higab gör varje år stora investeringar i olika typer av fastighetsprojekt. Ny- eller ombyggnation medför alltid en investeringsrisk. Framtida uthyrningsmöjligheter kan minska. Hyresbetalningarna kan visa sig otillräckliga för att täcka kostnaden för de gjorda investeringarna.

Egen personal med stor kompetens och erfarenhet av både upphandling och projektledning minskar risken för fördyringar i investeringen. Risken minskas även då avtal mot både kund och entreprenör oftast är utformade så att Higabs ansvar begränsas. Kostnadsbilden kan dock snabbt förändras av en överhettad byggkonjunktur, vilket är den del av investeringsrisken som är svårast att påverka. En investering som är anpassad specifikt för kunden säkras i de allra flesta fall upp genom avtal som garanterar återbetalning av investeringen.

FINANSIELLA RISKER

Se sidan 50-51.

KÄNSLIGHETSANALYS

I tabellen till höger visas hur stor påverkan på Higabs resultat de olika riskerna har. Värdena speglar effekter på helårsbasis av en förändring beräknad på utgående siffror för 2019. I flera fall innebär förändringar av riskfaktorerna även en påverkan på värdet av Higabs fastighetstillgångar.



Stadsbiblioteket

Foto: Hans Wretling

Parameter	Förändring +/-	Effekt mnkr +/-
Hyra lokaler, resultat-förändring inom 12 mån	25 kr/m²	4,1
Hyra lokaler, över tiden	25 kr/m²	16,4
Vakansgrad lokaler	1 %	7,5
Underhåll	5 %	5,1
Värme	5 %	0,1
El	5 %	1,0
Renhållning	5 %	0,3
Fastighetsskatt	5 %	0,3
Räntekostnader, resultat-förändring inom 12 mån	1 %	21,6
Räntekostnader, över tiden	1 %	30,5

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

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

Higabs styrelse 2019

Anders Sundberg
Ordförande (M)
Invald i styrelsen 2015

Ann Ighe
Andre vice ordförande (V)
Invald i styrelsen 2019

Jan Jörnmark
Ledamot (D)
Invald i styrelsen 2019

Alexander Lisinski
Ledamot (D)
Invald i styrelsen 2019

Karoline Rydelid
Suppleant (M)
Invald i styrelsen 2019

Urban Herlitz
Suppleant (V)
Invald i styrelsen 2019

Mathias Mattsson
Suppleant (Företagarna)
Invald i styrelsen 2019

Lars Nordin
Förste vice ordförande (L)
Invald i styrelsen 2019

Hans Aronsson
Ledamot (S)
Invald i styrelsen 2019

Ulf Carlsson
Ledamot (MP)
Invald i styrelsen 2019

Thomas Falck
Ledamot (Företagarna)
Invald i styrelsen 2018

Virpi Ring
Suppleant (S)
Invald i styrelsen 2011

Simon Schönbeck
Suppleant (S)
Invald i styrelsen 2019

Marija Slebic
Personalrepresentant
sedan 2018



Foto: Carina Gran

Stående bakre raden: Lars Nordin, Marija Slebic, Simon Schönbeck, Virpi Ring, Urban Herlitz, Anders Sundberg, Ann Ighe
Sittande främre raden: Hans Aronsson, Thomas Falck, Karoline Rydelid, Alexander Lisinski
På bilden saknas: Ulf Carlsson, Jan Jörnmark, Mathias Mattsson

Företagsledning

Lars-Gunnar Börve
Chef Drift och Service
Anställd 2019

Lena Erlandsson
HR-chef
Anställd 1988

Siman Jasim
Chef Underhåll/Lokalanpassningsprojekt
Anställd 2017

Johan Karlsson
Marknadschef
Anställd 2007

Fredrik Setterberg
Chef Ekonomi/Inköp
Anställd 2000

Fredrik Davidsson
Chef Investeringsprojekt/Tidiga skeden
Anställd 2016

Pontus Isaksson
Fastighetschef
Anställd 2018

Kicki Johanson
Kommunikationschef
Anställd 2000

Stefan Lundqvist
Chef Hållbarhet/Digitalisering/Finans
Vice VD
Anställd 2000

Christer Svärd
VD
Anställd 2019



Foto: Carina Gran

Bilden är tagen i Kretslopp och vattens nya lokaler i Alelyckan

Bakre raden: Johan Karlsson, Fredrik Setterberg, Pontus Isaksson, Stefan Lundqvist, Lars-Gunnar Börve
Främre raden: Christer Svärd, Siman Jasim, Kicki Johanson, Fredrik Davidsson, Lena Erlandsson

VISSTE DU ATT...

... den totala kostnaden för uppförandet av Feskekôrka 1874 höll sig precis under budget med knappt sju kronor till godo. 75 000 kronor hade anslagits ur Renströmska fonden och slutnotan blev 74 963 kronor och 12 öre.



Fastighetsförteckning

Fastighet	Adress	Antal byggnader	Byggnadsår	Lokaler m²	Summa m²
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 – Mediehuset	Seminariegatan B-C, E	1	2007	5 500	5 500
Annedal – Seminariet	Seminariegatan 1A	1	1876	3 605	3 605
Annedal – Studietorget	Seminariegatan 1D	1	1910	597	597
Annedalspojkars Hus	Brunnsgatan 14	2	1876	335	335
Arbetarinstitutet	Magasinsgatan 23	2	1881	1 574	1 574
Bagaregårdens Landeri	Bagaregårdsgatan 2	1	1700-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 Gård	Billdals Allé 50	1	1860-talet	1 085	1 085
Biotech Center	Arvid Wallgrens Backe 20	1	2003	8 744	8 744
Biskopsvillan	Alelundsgatan 4	1	1815	476	476
Bravida Arena	Inlandsgatan 48	3	2015	3 198	3 198
Brewhouse	Åvägen 24	5	1935	6 058	6 058
Bö Herrgård	Herrgårdsgatan 15	4	1790-talet	1 380	1 450
Daghem Apotekaregatan	Apotekaregatan 4	1	1915	310	310
Daghem Folke Bernadottes Gata	Folke Bernadottes gata 4	1	1881	500	500
Dicksonska Palatset	Parkgatan 2	2	1862	1 949	1 949
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	Fiskhamnspiren 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	1906	2 100	2 100
Gamla Lundbybadet	Herkulesgatan 56	1	1915	1 038	1 038
Gamla Ullevi	Parkgatan 53-57	1	2008	3 813	3 813
Gathenhielmska Reservatet	Allm. Vägen, Pölg., Stigbergst.	16	1740-1906	1 685	3 095
Gegerfeltska Villan	Arkitektgatan 3	1	1874	635	635
Grimmereds Industriby	Klangfärgsgatan 8-16	5	1974-77	19 862	19 862
Gullbergsbrohemmet	Garverigatan 2	3	1741	1 475	1 475
Gårdavägen 2	Gårdavägen 2	1	1987	6 377	6 377
Göta Källare	Hotellplatsen 2	1	1812	2 350	2 350
Göteborgs konstmuseum	Götaplatsen 5-6	1	1923	6 650	6 650
Hagabadet	Södra Allégatan 3	1	1876, 1905	3 850	3 850
Hagapojkarnas Hus	Frigångsgatan 19	1	1780-talet	35	70
Hantverkshuset Stampen	Norra Ågatan 10	1	1969	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 Gård	Växthusvägen 60	1	1919	350	350
Hotel Eggers	Drottningtorget 2-4	1	1859, 1876, 1894	3 542	3 542
Huvudbrandstation	Åvägen 2	1	1988	15 573	15 573
Hälsovetarbacken	Arvid Wallgrens Backe 2A-B	7	1909	12 232	12 232
Härlanda Park	Kålltorpsgatan 2	11	1907	8 856	9 025
Idrottshögskolan	Skånegatan 14B	1	2011	3 532	3 532
Johannebergs Landeri	Södra Vägen 61	2	1700-talet	1 237	1 237
Kajskjul 46	Fiskhamnsgatan 41-43	1	1952	4 014	4 014

VISSTE DU ATT...

... Röhsska museets samlingar omfattar cirka 50 000 objekt, bland annat två glaserade tegelreliefer med ett lejon respektive drake som härstammar från Babylon under kung Nebukadnessars IIs tid (604-562 f Kr).



Fastighet	Adress	Antal byggnader	Byggnadsår	Lokaler m²	Summa m²
Kajskjul 205	Lilla Bommens Torg 2	1	1924	452	452
Kajskjul 207	Lilla Bommens Torg 6	1	1924	660	660
Kallebäcks Källa	Gamla Boråsvägen 2-4	3	1881	234	304
Kapten Hanssons Hus	Chapmansgatan 5	1	1850-talet	240	240
Kiosk Kungsportsavenyen 39A	Kungsportsavenyen 39A	1	2012	69	69
Kiosk Linnéplatsen	Linnéplatsen 10	1	1961	176	176
Klippan 5	Klippan 5	1	1863	405	405
Klippans Kulturreservat	Klippan 4-6, 7, 11-13	7	1762-1897	1 694	2 080
Konserthuset	Götaplatsen 8	1	1935	8 734	8 734
Konsthallen	Götaplatsen 7	1	1923	795	795
Konsthögskolan Valand	Vasagatan 50	1	1869	12 485	12 485
Kretslopp och vatten Alelyckan	Gamlestadsvägen 317	4	2019	14 129	14 129
Kretsloppsparken Alelyckan	Lärjeågatan 12	7	2007	2 600	2 600
Kronans Bryggeri	Karl Johansgatan 23-25	1	1892	4 215	4 215
Kronhusbodarna	Postgatan 6-8	3	1746-1759	1 643	1 643
Kronhuset	Kronhusgatan 1D	1	1642-54	1 787	1 787
KTB Kurs- och Tidningsbiblioteket	Vasagatan 2A	1	1900	4 615	4 615
Kvarteret Högvakten	Östra Hamngatan 21	4	1759-1849	9 243	9 243
Kviberg – Försvaret	Lilla Regementsvägen 20	1	1988	2 760	2 760
Kviberg – Götamässen	Marketenterivägen 1-3	2	1912, 1943	1 376	1 376
Kviberg – Kadetten	Luftvärnsvägen 4-6	3	1945, 1985	3 622	3 622
Kviberg – Museet	Lilla Regementsvägen 33	1	1931	778	778
Kviberg – Nedre Kaserngården	Nedre Kaserngården 1-5	3	1895	10 848	10 848
Kviberg – Stallarna	Kvibergs Stallgårdar 1-3, 2	3	1903, 1905	4 013	4 013
Kviberg – Tygförråd	Tyghusvägen 4	1	1931	1 046	1 046
Kviberg – Övre Kaserngården	Övre Kaserngården 1, 2-8	6	1895, 1932	6 574	6 574
Kviberg – Blåsås	Martinavägen 1	3	1954, 1955, 1962	5 227	5 227
Kvibergsnäs Landeri	Kvibergsnäs Allé 18-24	4	1790-talet	1 058	1 279
Lagerhuset	Heurlins Plats 1	1	1921	5 151	5 151
Landala Högreservoar	Övre Besvärsgatan	1	1892	28	28
Landala Pumphus	Södra Viktoriagatan 44A	1	1905	198	198
Letsegårdsvägen 81	Letsegårdsvägen 81	1	1866	300	300
Lilla Änggården	Thorild Wulffsgatan 75	1	1780-talet	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 Gård	Lärjeholmsvägen 10-14	3	1790-talet	981	981
Lärje Östergård	Lärje Östergård 10	3	1800-talet	417	551
Majnabbe – Fahlströmska Huset	Taubegatan 7	1	1907	350	350
Majnabbe – Inspektorbostad	Taubegatan 5	1	1790-talet	0	200
Majnabbe – Kusthuset	Taubegatan 9A-D	2	1780-talet	500	500
Majnabbe – Villa Majviken	Taubegatan 2	1	1750-talet	0	436
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	1916	7 800	7 800
Nilssons Hus	Hammarbergs Backe 10	1	1800-talet	100	100
Norra Hamngatan 8-10	Norra Hamngatan 8-10	1	1669, 1963	4 067	4 067
Observatoriet	Björn Hedvalls Stig 4	1	1985	400	400
Odinslundsgatan 33	Odinslundsgatan 33	1	1860-talet	335	335
Odontologen	Medicinaregatan 12A-G	1	1967	32 000	32 000
Ostindiska Huset	Norra Hamngatan 12	1	1762	8 776	8 776
Otterhällegatan 5/Stora Badhusgatan 6	Stora Badhusgatan 6	1	1993	8 111	8 111
Partihallarna – Blomstergatan 5	Blomstergatan 5	1	1966	5 077	5 077



VISSTE DU ATT...

...det var kung Oscar I som lade grundstenen för Börshuset 1844. I den urholkade stenen ska ha lagts en blydosa med 3 guld-, 11 silver- och 14 kopparmynt och en större silvermedalj med inskriptioner. Vid grundförstärkningen av huset hoppades Higab kunna lokalisera dosan men tyvärr hittades den aldrig.

Fastighet	Adress	Antal byggnader	Byggnadsår	Lokaler m²	Summa m²
Partihallarna – Torghallen	Blomstergatan 11	1	1967	3 311	3 311
Pedagogen – Gamla Latin	Läroverksgatan 5	1	1881	4 799	4 799
Pedagogen – Nybygget	Läroverksgatan 15	1	2006	10 065	10 065
Pedagogen – Sociala Huset	Västra Hamngatan 25	1	1855	16 055	16 055
Postgatan 4	Postgatan 4	1	1746-1748	357	357
Postgatan 10	Postgatan 10-14	1	1878-1900	6 739	6 739
Postgatan 16	Postgatan 16	1	1902	1 231	1 231
Påvelundstorpet	Påvelundsgatan 24	1	1770-talet	65	65
Redbergsskolan	Örngatan 6	2	1881	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, 1936	7 283	7 283
Röhsska museet	Vasagatan 39	1	1916	8 001	8 001
Rösereds Småskola	Lilla Grusåsvägen 2	2	Okänt	300	300
Sahlgrenska Huset	Norra Hamngatan 14	1	1753	3 579	3 579
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
Seminarieparken	Seminariegatan 1F	2	1860-talet	900	900
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
Sjömanstornet	Karl Johansgatan 1	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	19 732	19 847
Smålandsstugan	Landskapsstugevägen 11	1	1750-talet	125	125
Sockerbruket	Sockerbruket 1-34, 40-44	8	1810-1901	17 707	17 707
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	2 278	2 278
Stora Teatern	Kungsparken 1	1	1856-59	6 350	6 350
Stora Tullhuset	Packhusplatsen 7	5	1867	8 167	8 167
Talattagatan 1A	Talattagatan 1A	1	1915	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	Leijonsparres Väg 10A-B	1	1904	66	121
Valhalla Idrottsplats	Valhallagatan	1	1965	1 000	1 000
Valhallabadet/Valhalla Sport	Valhallagatan 3	3	1956, 1967	29 863	29 863
Vattentornet	August Kobbs Stig 11	1	1898	0	0
Wernerska Villan	Parkgatan 25	1	1886	1 366	1 461
Vidkärrs Gård	Helleforsgatan 1A-C	3	1800-talet	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	1750-talet	395	395
Östra Skärvallsgatan 1	Östra Skärvallsgatan 1	1	1925	500	500
Totalt Higab	**157**	**312**		**653 976**	**657 647**

* I totalsumman ingår även bostadsyta.

En del av Göteborgs Stad

Göteborgs Stad

Produktion och grafisk form: CLF Reklambyrå AB. Text: Johan Brink/Higab.
3041 1045



Foto: Hans Wretling

Postadress: Box 5104, 402 23 Göteborg.
Besöksadress: Åvägen 17 F
Växel: 031-368 53 00. E-post: info@higab.se
higab.se
Higab är en del av Göteborgs Stad