

2018



Årsredovisning
med hållbarhetsredovisning

 **higab**
Levande hus i unika miljöer



Foto: Bert Lannérsson

Innehållsförteckning

Året i sammandrag	2	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	50
Vision, affärsidé och förhållningssätt	2	Resultaträkning	54
Kort om Higab	3	Balansräkning	56
Higabs uppdrag	4	Rapport över förändringar i eget kapital	58
Mål och uppföljning	5	Kassaflödesanalys	59
Vd har ordet	6	Noter	61
Omvärld och marknad	8	Revisionsberättelse	78
Higab under året – Temasidor	10	Granskningsrapport	81
Fastighetsförvaltning	18		
Energi och klimat	24	Flerårsöversikt	82
Fastighetsutveckling	28	Definitioner	83
Inköp och upphandling	31	Risk- och känslighetsanalys	84
Medarbetare	34	Styrelse	86
Nya medarbetare	38	Företagsledning	88
Ägarstyrning	40	Fastighetsförteckning	90
Samverkan	42		
Hållbarhetsredovisning	45		
GRI-Index	46		

Året i sammandrag

Årets resultat* (mnkr)

143

* Efter finansiella poster

Hyresintäkter (mnkr)

740

Fastighetsbeståndets
bokförda värde (mnkr)

4 995

Synlig soliditet (%)

26

Uthyrningsgrad (%)

93,3

Vision

Bäst på att utveckla byggnader
som levandegör Göteborg.

Affärsidé

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

Förhållningssätt

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

Vi vet vårt uppdrag och vem vi är till för.

Vi bryr oss.

Vi arbetar tillsammans.

Vi tänker nytt.

Kort om Higab

STRATEGISKT VERKTYG FÖR GÖTEBORGS UTVECKLING

Higabs verksamhet styrs av ägardirektiv från kommunfullmäktige. Genom att vara ett strategiskt verktyg för Göteborgs Stad inom fastighetsområdet ska vi bidra till stadens utveckling. Higab ska tillgodose stadens egna behov av specialfastigheter och strategiska fastigheter samt tillhandahålla lokaler till föreningsliv, kulturverksamhet och mindre företag. Vi har även ett särskilt ansvar att vårda och utveckla stadens kulturhistoriskt 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 omfattar förstudier, ny- och ombyggnation samt underhåll och lokalanpassningar.

GODA FINANSER OCH STARK ÄGARE

Higab ägs till 100 procent av Göteborgs Stad genom Göteborgs Stadshus AB. Inom Stadshuskoncernen är Higab moderbolag för lokalkoncernen med dotterbolagen Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, Göteborgs Stads 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

	2018	2017	2016	2015	2014
Hysesintäkter, mnkr	740	735	747	701	713
Bruttoresultat, mnkr	215	250	243	197	20
Årets resultat efter skatt, mnkr	96	147	92	81	-59
Bokfört värde fastigheter, mnkr	4 995	4 681	4 400	4 285	4 251
Eget kapital, mnkr	1 918	1 724	1 509	1 352	1 191
Räntebärande skulder, mnkr	4 974	4 721	4 571	4 427	4 746
Ej räntebärande skulder, mnkr	369	448	473	328	505
Taxeringsvärde, mnkr	2 194	2 121	2 089	1 732	1 700
Antal lokaler	1 036	1 047	1 039	1 013	1 003
Förvaltad yta, m ²	643 831	643 819	644 195	603 627	605 923
Medelhyra lokaler, kr/m ²	1 119	1 092	1 041	1 120	1 141
Driftsnetto, kr/m ²	567	536	539	486	404
Vakansgrad lokaler brutto, %	6,7	6,5	6,4	7,6	6,1
Soliditet, %	26,2	24,9	22,6	21,2	19,0
Räntetäckningsgrad, ggr	6,0	6,1	3,6	2,9	3,1
Bruttovinstmarginal, %	54,7	46,9	45,3	41,7	45,3
Fastigheternas direktavkastning, %	9,4	9,1	9,0	7,9	8,8
Avkastning på totalt kapital, %	3,5	4,8	3,3	2,7	0,3
Avkastning på sysselsatt kapital, %	2,6	3,7	3,4	2,8	negativt

Higabs uppdrag

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

AV ÄGARDIREKTIVET FRAMGÅR ATT HIGAB SKA:

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

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

Mål och uppföljning

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

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

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

MEDARBETARE

Övergripande mål

Tillsammans ska vi skapa ett attraktivare bolag med starkt varumärke.

Detta gjorde vi 2018

- Genomförde tre temautbildningar för alla medarbetare med byggnadsvård som röd tråd.
 - Införde nya biträdandetjänster för förvaltare, fastighetstekniker och projektledare.
-

ARBETSSÄTT

Övergripande mål

Vårt arbetssätt ska vara enhetligt och effektivt.

Detta gjorde vi 2018

- Utvecklade teamarbetet kring våra kunder och fastigheter.
 - Förde över 80 % av våra pågående projekt i det nya projektverktyget Antura projects.
 - Införde vår nya Kvalitets- och Miljöhandbok.
-

KUND

Övergripande mål

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

Vi ska genomföra jubileumsprojekt som gör avtryck i staden.

Detta gjorde vi 2018

- Arbetade med att skapa attraktivare miljö kring våra hus.
 - Arbetade med tydligt fokus på ökad kundnöjdhet.
 - Etablerade och påbörjade samarbeten i våra tre jubileumsprojekt.
-

EKONOMI

Övergripande mål

Avkastning på sysselsatt kapital ska nå 7,5 %. Bolagets mål avser en justerad avkastning på sysselsatt kapital där fastigheter med självkostnadsavtal är exkluderade.

Detta gjorde vi 2018

- Arbetade för att nå marknadshyra på de kommersiella avtal som omförhandlats under året.
- Arbetade med att minska vår totala energianvändning.

VD HAR ORDET

Vi arbetar för kommande generationer

Foto: Markus Andersson



Vi verkar i en spännande tid. Året som gick har präglats av ökat fokus på att möta våra kunders krav och behov. Vi har rekryterat många nya medarbetare och vi har gjort omfattande insatser både vad gäller underhåll och nybyggnation. Vår ekonomi är stabil och vi har en gedigen kompetens i organisationen. Higab står starkare rustat för att möta våra ägares och kunders förväntningar och framtiden.

Higab är en del av Göteborgs Stad, som har ambitionen att vara en hållbar och jämlik stad öppen för världen. Därför sätter ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet prägel på bolaget. I det arbetet tar vi hänsyn till FN:s konventioner och hållbarhetsmål och omvärldens förändringar. Vi styrs dessutom av stadens budget och riktlinjer vilka ställer höga krav på hållbarhet. Vi arbetar med miljöcertifiering av byggnader. Vi har identifierat risker och var vi kan göra störst påverkan.

STORA SATSNINGAR PÅ NYBYGGNATION OCH UNDERHÅLL

Ett av våra viktigaste uppdrag är att ta hand om våra kulturhistoriskt värdefulla byggnader, ett uppdrag som ställer höga krav. För mig är det ett tydligt hållbarhetsarbete. Vi står till svars inför kommande generationer. Takten är hög i vårt underhållsarbete. Vi har ökat vår kunskap om hur vi ska ta hand om vårt kulturarv genom en övergripande temautbildning i byggnadsvård. Det är glädjande och helt avgörande att vårt fokus på byggnadsvård har ökat.

Ett stort projekt under året var nybyggnationen för Kretslopp och vatten som ska flytta ihop sina verksamheter till en gemensam etablering i Alelyckan. Vidare grundförstärkning och ombyggnad av kvarteret Högvakten mitt inne i staden som färdigställdes vid årsskiftet. Grundliga förberedelser för kommande projekt som ombyggnad av Stadsteatern och om- och tillbyggnad av Sjöfartsmuseet har gjorts.

Inför stadens jubileum fokuserar vi på att ge tre projekt en extra jubileumstvist: Kulturhus Bergsjön, Seminarieparken i Annedal och utveckling av Västra Nordstan. Ambitionen är att de tre platserna ska bli nya tillgängliga mötesplatser i staden.

”En viktig fråga handlar om att vi ska bli bättre på att förstå och hantera våra kunders behov.”

EKONOMISK HÅLLBARHET

Higab arbetar målmedvetet för att ha en stark ekonomi. Det är en förutsättning för att kunna utföra vårt uppdrag. Vi har ett stort antal fastigheter som är viktiga för Göteborg och vårt kulturarv. Många av dem är gamla och underhållskrävande. Det kräver stark och långsiktigt god ekonomi för att klara det åtagandet. Vi har fortsatt vårt arbete att omförhandla hyresavtal som varit på icke hållbara nivåer. Vi har också identifierat och initierat områden där våra kostnader kan sänkas genom effektivisering. En av våra utmaningar är den överhettade byggmarknaden som innebär ökade kostnader.

EKOLOGISK HÅLLBARHET

När det gäller ekologisk hållbarhet arbetar vi framförallt med energifrågor, avfallshantering och utfasning av miljö- och hälsoskadliga ämnen. Vi har ett program för att sänka energianvändningen med 2 % per år för att minska CO₂-utsläppen och minska kostnaderna både för oss och våra kunder.

Vi samarbetar med kunderna och avfallsbolagen för att förklara och förtydliga avfallshanteringen. Vi arbetar vidare med gröna hyresavtal och tar fram handlingsplaner i samverkan med kunderna. Äldre fastigheter har hög potential för energieffektivisering och det går att energieffektivisera utan att skada kulturvärden. Under året har vi även arbetat vidare med tillgänglighetsfrågor.

SOCIAL HÅLLBARHET

Higabs verksamhet sysselsätter många människor och vi har ett stort ansvar kring de arbetstillfällen som skapas. Därför ska vi fortsätta ställa krav vid upphandling att våra entreprenörer ska anställa människor som står långt från arbetsmarknaden.

VÅRA KUNDER

En viktig fråga handlar om att vi ska bli bättre på att förstå och hantera våra kunders behov. Här har vi intensifierat vårt arbete och under nästa år handlar det om att träffa våra kunder ännu mer och förbättra kommunikationen med dem.

På många områden är vi rustade och starka inför de kommande åren. Både på kort och lång sikt handlar det framförallt om att våra medarbetare ska ha rätt förutsättningar att göra ett bra arbete. Vi har förutom ett flertal rekryteringar arbetat med att tydliggöra roller och skapa en ännu högre grad av samarbete för att kunna leverera till våra kunder.

Medarbetarnas kompetens och engagemang kopplat till en stabil ekonomi och våra fantastiska byggnader är de tre viktigaste komponenterna för att vi ska kunna lyckas nå vår vision. Vi ska vara bäst på att levandegöra göteborgarnas hus och medverka till en hållbar och jämlik stad öppen för alla.

NY VD UTSEDD

I slutet av 2018 anställdes Christer Svärd som ny vd för Higab AB och lokalkoncernen. Christer kommer närmast från en tjänst på Volvo. Christer Svärd tillträder 1 februari 2019. Då lämnar jag mitt uppdrag som tillförordnad vd. Det har varit en ära att få leda ett team som det på Higab.

Göteborg i januari 2019



Lars Björklund, tf vd

Johan Trouvé, Västsvenska Handelskammaren

Från en stor småstad till en liten storstad



Foto: Västsvenska Handelskammaren

– Vi har en inflyttning på 12 000 människor varje år. Vi är på god väg att bli en miljonstad, säger Johan Trouvé.

Varje månad genomför Västsvenska Handelskammaren konjunkturmätningar för regionen. De följer det politiska arbetet och utvecklingen hos deras medlemsföretag. Med tanke på att de snart har 3 000 medlemsföretag blir det en bra temperaturmätare på hur det går. Vd Johan Trouvé ser positivt på året som gick och Göteborgsregionens framtid.

Västsvenska Handelskammaren arbetar för att skapa tillväxt och utveckla framtidens Västsverige. Men hur går det egentligen? Johan Trouvé menar att vi har gått från att vara den stora småstaden till att bli en liten storstad.

Johan förklarar: – En småstad kan liknas vid en bruksort där man känner många, det är få kontaktvägar och man tycker gärna att det var bättre förr. I en storstad är man mer anonym, men här finns ett större utbud av varor, tjänster, kultur och subkulturer. En storstad har en stark tillväxt, framförallt när det gäller byggnation och infrastruktur. Den blir mer dynamisk och spännande, vilket är viktigt i kampen om kompetensen. Den stora staden blir en magnet för mångfald. Precis som stadens vision som säger att vi ska vara öppna för världen.

VARJE MÅNAD FLYTTAR 1 000 MÄNNISKOR TILL GÖTEBORGSREGIONEN

Det går med andra ord väldigt bra för Göteborgsregionen. Förra året var inget undantag och tillväxten ser inte ut att minska. Allt fler människor söker sig till storstäderna.

– Vi har en inflyttning på 12 000 människor varje år. Vi är på god väg att bli en miljonstad. Och det är där vi ska vara, menar Johan. När har mindre betydelse, men vårt mindset måste vara att vi förstår att vi är på väg. Vi måste planera för detta, precis som en idrottsman som satsar på ett mästerskap längre fram. Det finns inget alternativ.

HUR KAN MAN SE ATT TILLVÄXTEN ÄR GOD?

– Under tio till femton år har kranindex varit exceptionellt lågt, men i år har det exploderat ur ett göteborgsmått mätt, fortsätter Johan. Överallt sticker det upp byggkranar. Det är ett bevis på att det byggs som aldrig förr, vilket skapar fler arbetstillfällen, kommersiella ytor, kontor och bostäder. Idag har Göteborg den lägsta arbetslösheten i Sverige. Min tro är att vi de kommande tio, femton åren kommer att vara den hetaste regionen i Skandinavien. Och Sverige har en av de starkaste urbaniseringstrenderna i världen.

Vi står inför en spännande tid. En rad stora projekt är redan igång, exempelvis Lisebergs storsatsning, Universeum, Hisingsbron, förlängning av Götatunneln, nya hotell, Karlatornet, utveckling av Masthuggskajen och Västlänken. Men det finns förstås en baksida. Det blir rörigt i trafiken, brist på kompetens och resurser, det blir buller och stök och miljön påverkas.

– Så här ser det ut i alla städer som växer i världen, förklarar Johan. Det handlar om långa tidsperspektiv. Det tar ungefär 25 år att bygga infrastruktur, från tanke till invigning, för fastigheter handlar det om 10 år. Det betyder att det vi börjar planera för nu kommer att invigas 2043. Samhällsutveckling tar tid och det måste vi ha respekt för.

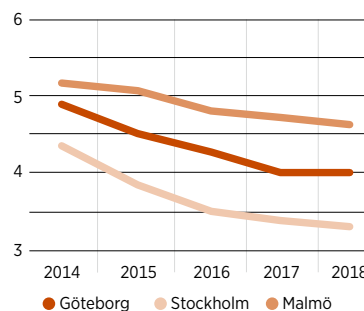
1000 miljarder

Byggplaner för 1 000 miljarder kronor lockar till investeringar i en omfattning som Göteborg aldrig tidigare sett. Göteborg bygger i bästa cityläge och regionen är världsledande inom områden som t ex fordon och transport, life science, logistik, ICT och stadsutveckling.

Källa: Business Region Göteborgs rapport Fakta & Statistik

DIREKTAVKASTNINGSKRAV LOKALER (%)

Källa: Newsec



KONJUNKTURPROGNOS

Källa: Konjunkturinstitutet december 2018

	2017	2018	2019	2020	2021
BNP till marknadspris	2,5	2,2	1,3	1,7	1,8
Sysselsättning	2,3	1,8	0,9	0,4	0,3
Arbetslöshet (% av arbetskraften)	6,7	6,3	6,4	6,5	6,7
Arbetsmarknadsgap*	0,6	1,0	0,9	0,5	0,2
Inflation (KPI)	1,8	1,9	2,0	2,1	2,5
Reporänta (% vid årets slut)	-0,50	-0,50	-0,00	0,25	1,00
Offentligt finansiellt sparande (% av BNP)	1,0	0,9	0,4	0,6	0,4

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

19000

Tillskottet av nya kontor i Göteborg för 2019 beräknas bli närmare 19 000 m².

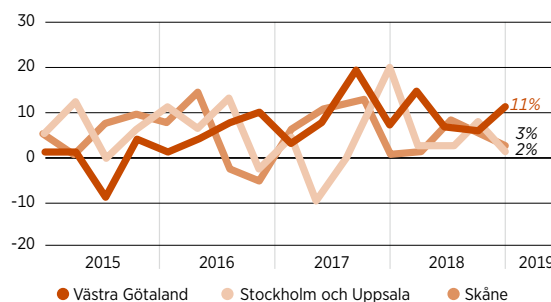
2,6%

Sysselsättningstillväxten i Göteborgsregionen var under tredje kvartalet 2,6 % på årsbasis. Det var klart starkare än i Malmöregionen (+1,6 %) och Sverige (+1,6 %) och marginellt starkare än i Stockholmsregionen (+2,5 %).

Källa: Business Region Göteborg

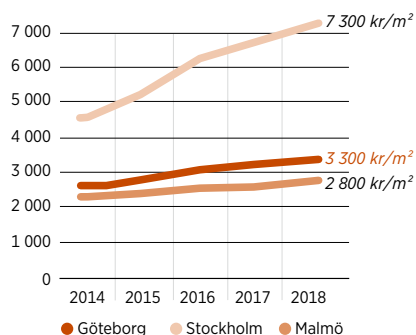
SYSSELSÄTTNINGSTREND (%)

Källa: ManpowerGroup



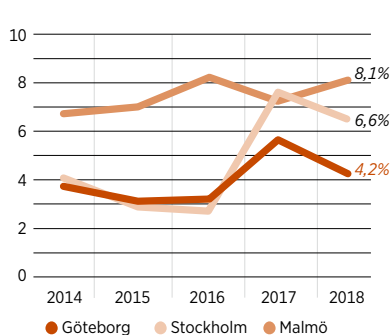
HYRESNIVÅER KONTOR (kr/m²)

Källa: JLL



VAKANSGRAD (%)

Källa: JLL



ERIK RIDDERSTOLPE, MUSIKENS HUS

Ett grönt kulturhus i Majorna med röd fasad

Foto: Markus Andersson



Erik och hans kompanjoner på Musikens Hus tak, där det finns 144 solpaneler som förhoppningsvis kommer att täcka halva elbehovet.

Från vänster: Erik Nilsson, Lasse Arvidsson, Sven Jansson och Erik Ridderstolpe.

Från ett litet café till en klimatsmart byggnad där hundratal gäster äter lunch varje dag och lika många musiker spelar. Hur är det möjligt? Erik Ridderstolpe som är en av fyra eldsjälar som startade Musikens Hus berättar historien.

Byggnaden ligger i hörnet Karl Johansgatan och Djurgårdsgatan och var en gång i tiden ett flickläroverk, därefter fungerade delar av byggnaden som en extra lokalresurs för elever med särskilda behov. Huset stod sedan tomt några år innan Erik och hans vänner fick förtroendet att starta ett café. Idag lever huset i allra högsta grad med klubbar, replokaler, konserter, kurser, luncher och fester.

Erik tar oss tillbaka i tiden: - Jag och mina kompanjoner har drivit verksamheten i huset i över 25 år. Det är som mitt andra

hem. Vi var fyra helt okunniga killar som startade ett café. Vi kom in som musiker, inte som entreprenörer, vi hade ordnat lite festivaler och klubbar tidigare. Idag har vi en omfattande verksamhet. Det är proppfullt på Musikens Hus, här repar närmare 70 grupper, vi har två scener och en restaurang. Vi gör 230 publika arrangemang varje år, plus barn- och ungdomsverksamhet med familjeföreställningar och skolföreställningar.

- Jag förstår inte riktigt hur vi överlevt. Ekonomiskt har det alltid varit och är fortfarande en hård kamp, men inom gruppen har vi kommit överens, jobbat bra ihop och fått mycket uppmärksamhet. Det har drivit oss att utveckla verksamheten. Med tiden har vi blivit bra på det vi gör, det som från början bara var en rolig grej. Vi driver verksamheten som ett kooperativ med en platt organisation med fyra likvärdiga delägare. Alla ska tycka att vi tar bra beslut.

Det som är mest anmärkningsvärt är det pågående arbetet med att göra Musikens Hus till ett koldioxidneutralt kulturhus.

- Det var en idé som började gro redan 2012, berättar Erik. Jag var på ett möte hos det danska kulturhuset Klaverfabrikken som var Europas första koldioxidneutrala spelställe. Jag passade på att titta på deras anläggning och efterhand mognade idén om att fokusera vår verksamhet på hållbarhet. Det var ett sätt för mig att få utlopp för mitt miljöengagemang.

- Jag skickade in en ansökan till energimyndigheten om att få installera solpaneler. Samtidigt träffade jag en energiexpert på Higab och vi gjorde en arbetsplan. Under två år träffades vi regelbundet och tittade på hur vi skulle kunna spara energi, genom bland annat isolering, ledteknik och solpaneler. Det tog lång tid innan jag hittade rätt, men Higabs hållbarhetsstrateg Mattias Adolfsson var otroligt positiv och stöttade mig.

Tidigt i höstas blev vi klara. Nu finns det 144 paneler på taket som täcker cirka 220 kvm och förhoppningsvis kommer att täcka halva vårt elbehov. Om sju år är hela kostnaden betald.



Musikens Hus är som Beatles The White Album.

- Den riktning som jag har haft har inte varit spikrak, men det har ändå varit en riktning som jag har haft fullt stöd för här i huset. Vi vill driva en värdebaserad verksamhet. Musikens Hus ska vara en förebild, en inspiratör som kan få fler att följa efter. Tillsammans med Higab vill vi skapa ett pilothus där vi jobbar kring hållbarhet med de utmaningar som finns i en befintlig äldre fastighet.

Och det har de gjort på flera sätt. Sedan en tid är också arbetet igång med ytttermiljön. Göteborgs Stads Parkering AB, som förvaltar parkeringsplatserna på gården, och Göteborg Energi har satt upp åtta laddningsstolpar som kan serva sexton elbilar. Det låter inte så mycket, men varje insats som kan inspirera och förenkla övergången till elbilar är viktig.

Nu samarbetar Musikens Hus också med The Foodprint Lab som har fått ett uppdrag av Higab att sätta upp stadsodlingar på tre ytor i närheten av Higabs fastigheter. Det har också bildats en odlarförening hos Musikens Hus som ska driva projektet och bland annat odla kryddväxter till restaurangen som ska fokusera ännu mer på ekologiska råvaror. Och fler projekt är på gång. Man för diskussioner med HDK (Högskolan för design och konsthantverk) om att lägga in ett block i undervisningen som handlar om hållbarhet. Föreningen vill också att Musikens Hus ska fungera som en hållbarhetshubb för deras egna satsningar, men dessutom som en samlande kraft för andra projekt som sker i stan.

- Vi gör så mycket vi klarar av med vår kunskap och ekonomi. Den här fastigheten ska bli ett hus som man tänker på när man pratar hållbarhet och kultur. Det finns ett värde att jobba med grön kultur, det finns i vårt DNA, säger Erik. Vi måste alla våga satsa och bidra.

Gröna vägen är tillbaka. På riktigt. I slutändan handlar det om att skapa en bra stad. Erik avslutar vårt samtal med en referens till musiken som är den grund de står på.

- Musikens Hus är som Beatles The White Album, det håller för evigt och gör gott för vår kultur. ●



Foto: Martin Högvist/Higab

Ett färgstarkare Göteborg

När solen reflekteras i skyltfönstret mitt emot Liefen Carreras verk skimrar målningens prickar i äkta guld på ett sagolikt sätt.

Med sin målning Nature's Dust utsågs Liefen Carrera till vinnare i den internationella konståvlingen "Gothenburg Art 21". Higab fick frågan från färg- och sysselsättningsprojektet "Sätt färg på Göteborg" om verket kunde målas upp på någon av våra fastigheter. Tillsammans kom vi överens om att det gamla Spruthusets vägg skulle passa fint. Huset som är från 1851 vetter mot Södra Larmgatan och byggdes ursprungligen för att förvara brandkårens utrustning, men har senare använts som laboratorium, skolsal och föreningslokal.

Under två månader arbetade Liefen Carrera med sin målning, åtta timmar om dagen bakom en presenning som skyddade mot regnet.

- Verket har verkligen blivit bra mottaget, uppmärksamheten har stärkt mitt självförtroende, berättar Liefen som är född i Chile, uppvuxen i Strömstad, men har bott i Göteborg de senaste 20 åren.

Tävlingen ingår i projektet "Sätt färg på Göteborg", som syftar till att skapa sysselsättning och främja integration. Ambitionen är att skapa fler arbeten för unga målare och hjälpa arbetslösa att komma in i arbete.

Higab har inlett ett samarbete med projektet som kommer att drivas fram till Göteborgs 400-årsjubileum 2021. Tillsammans med elva andra bidrag kommer målningen att bilda stråket "21 km konst" från Röda Sten vid Klippan till Blå Stället i Angered. Med tiden blir staden färgstarkare, på ett högst personligt sätt. ●

ANDREAS JOHANSEN, PROJEKTLEDARE FÖR INSIKTSARENAN

Insiktsarenan gör det lätt att förstå hur svårt det kan vara

En liten obetydlig trottoarkant, ett klassrum utan ljud-dämpande gardiner eller en miljö utan kontraster. Det finns överallt i stadsrummet, saker som vi kanske inte tänker på, men som kan vara jobbiga om man har någon form av funktionsnedsättning. Därför öppnade Göteborgs Stad en tillfällig testverk-samhet i hörnet Smedjegatan och Norra Hamngatan där medarbetare inom Staden har fått möjlighet att prova på hur enkla saker kan bli hinder om funktionsförmågan är nedsatt.

- **Det är en mänsklig rättighet** att kunna ta del av staden, även om du har en funktionsnedsättning, förklarar Andreas Johansen på fastighetskontoret som är en av projektledarna för Insiktsarenan.

- Att vara normfungerande innebär att ha privilegier som var femte göteborgare saknar och genom insiktsövningar får du möjlighet att känna hur det är att inte kunna se, höra, röra dig som du vill eller orientera dig som du är van vid. Med olika övningar visar vi hur vi kan bidra till att göra staden mer tillgänglig för alla, oavsett om vi har någon form av fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsnedsättning. Göteborg ska vara en stad för alla.



- Vi har Göteborgs Stads uppdrag att driva på utvecklingen och kompetensutveckla stadens medarbetare i tillgänglighetsarbete, berättar Andreas Johansen.

Staden har gjort ett gediget arbete för att förbättra tillgängligheten och användbarheten för alla göteborgare, men det finns fortfarande mycket att göra för att ge personer med funktionsnedsättning bättre livsvillkor och en enklare vardag. Genom att själv prova blir olika problem tydligare.

- Den som bär skon vet bäst var den klämmer, säger Andreas. Alla är nyfikna, vissa undrar varför jag ska kolla, jag kan ju redan det här, men alla tycker att det är ett bra sätt att göra funktionshinderperspektivet mer konkret.

- **Vi utgår från svårigheten** att se, höra och röra sig, att tolka och förmedla information samt problem med att tåla vissa ämnen. Genom att resonera utifrån de här fem svårigheterna kommer man långt. Vi vill stimulera till vidare fördjupning.

Det handlar om referensramar, sunt förnuft och förkunskaper. Utan dessa är det svårt att vara kreativ och utveckla sitt arbetssätt. Insiktsövningar som vi arbetar med har gjorts många gånger förr, men det unika är att vi nu har en plats där vi kan massproducera den typen av övningar.

Funktionshinder i stadsrummet finns överallt. Så långt det är möjligt måste vi bygga och formge så att det fungerar för så

60 år av spänning och dramatik



Foto: Göteborgskort.se

Gunnar Gren satte premiärmålet på Ullevi 1958. Men det var Kurre Hamrins förtjänst att invigningsåret gick till historien när han avgjorde matchen mot Västtyskland och sköt Sverige till en VM-final. Men det här är historia. Närmare bestämt 60 års historia just i år.



Foto: Martin Högavist

Okända dekor-målningar i Börsen upptäckta

I ett samarbete under hösten mellan Higab och Göteborgs universitet har studenter från Institutionen för kulturvård arbetat med att ta fram hittills okända dekormålningar i Börsens trapphus.



Foto: Markus Andersson

FN:s deklaration om funktionsrätt. Artikel 8. Medvetandegörande om situationen för personer med funktionsnedsättning.

Artikel 8 handlar i mångt och mycket om att bekämpa sociala hinder – samhällets, individers och familjers negativa attityder till personer med funktionsnedsättning.

Det handlar om att motverka stigmatisering och verka för delaktighet och inkludering inom samhällets alla områden. Områden som lyfts fram som särskilt viktiga är utbildning och arbetsmarknad.

Andreas Johansen tillsammans med medarbetare inom Göteborgs Stad som provar på hur enkla saker kan bli hinder om funktionsförmågan är nedsatt.

många som möjligt, utan senare anpassning. Enligt Socialstyrelsen kostar enbart fallolyckor 20 miljarder varje år. - Det är billigare och enklare att göra rätt från början, fortsätter Andreas.

Myndigheten för delaktighet menar att det går för sakta, vissa grupper har till och med fått det sämre. Internationellt sett är vi dock långt framme. Men fortfarande är det svårt, Göteborg är en flera hundra år gammal stad och tillgänglighetskraven i plan- och bygglagen kom först på 1980-talet.

Nu pågår ett omfattande arbete. Hela Göteborgs Stad arbetar systematiskt med detta. Det är fastighetskontoret som har samordningsuppdraget. Som en stor fastighetsägare i Staden har förstås Lokalförvaltningen också en viktig roll.



- Vårt uppdrag är att driva på utvecklingen och kompetensutveckla Stadens medarbetare i tillgänglighetsarbete. Vi blev väldigt glada när vi fick uppdraget. Det gav oss en möjlighet att testa olika arbetssätt som vi har pratat om i ett par år. Vi frågade Higab om de hade några tänkbara lokaler i Västra Nordstan för en testverksamhet under en kortare period. Valet stod mellan två alternativ, att det blev här i hörnet av Norra Hamngatan och Smedjegatan beror att den här fungerade bäst ur ett tillgänglighetsperspektiv.

- Som koncept vill vi sprida Insiktsarenan över Sverige och världen. Först ska arbetet utvärderas. Vi upplever att det är en uppskattad och användbar metod. Och självklart hoppas vi att det kan bli permanent. Det behövs, för ingen människa är immun mot sjukdomar, olyckor eller att bli äldre. Vi har ett ansvar för att ordna ett samhälle som fungerar för alla. ●

Konsten att stötta gamla byggnader



Kvibergsnäs Bygghantverk från vänster: Maria Grönberg, Samuel Willebrand, Frida Sewén, Björn Berntsson, Ulrik Hjort Lassen och Johan Mårtensson.

Det byggs som aldrig förr runt den gamla militärförläggningen på Kviberg. Men i gränslandet mellan moderna bostadshus och de gamla villorna i Utby leder en liten grusväg in till Kvibergsnäs Landeri med sin vackra huvudbyggnad, flyglar och två ekonomibyggnader. En av dem har nyligen renoverats och ska nu fungera som verkstad och materiallager för en grupp timmermän. Nu påbörjas arbetet med den andra byggnaden.

Under två års tid har den östra ladugårdslängan på Kvibergsnäs Landeri rustats upp med hjälp av traditionella material och metoder. Delar av byggnaden plockades ner, restaurerades och byggdes upp igen. Förr i tiden användes den här byggnaden för att förvara spannmål, redskap och vagnar. Nu är det dags att försöka rädda den andra byggnaden som tidigare var ett stall med spiltor för kor och hästar. Det första steget är att göra en inre stolpverkskonstruktion som ska bära upp byggnaden och säkra att den inte faller ihop.

- Vi kommer att arbeta under ett par månader med att säkra byggnaden, berättar Ulrik Hjort Lassen som är timmerman och hantverksforskare och driver projektet tillsammans med sin timmermanskollega Johan Mårtensson. Vi hoppas förstås att vi längre fram kan restaurera och bygga upp huset igen.

Ulrik visar hur man har restaurerat den östra byggnaden med hjälp av traditionella metoder. Man har använt gammalt virke där det har varit möjligt. Där man har varit tvungen att använda nytt

trä har man skrätt stockarna på historiskt vis med yxor och hyvlat för hand. Man har också bytt ut ett antal så kallade "rotknän" som är konsoler som sitter mellan väggstolparna och bjälkarna i takkonstruktionen. De är noggrant utvalda från träd som har vuxit på ett sätt som gör att de naturligt stabiliserar byggnaden.

- **Sedan någon månad** tillbaka har vi - Johan, jag och fyra andra byggnadshantverkare - blivit hyresgäster här på Kvibergsnäs. Här ska vi använda en del av ladan som verkstad och materiallager. Det är bra att vi som bryr oss om de historiska byggnaderna också kan få glädje av att jobba i en sådan miljö. Dessutom kan vi genomföra stora delar av arbetet med den andra byggnaden här på plats, fortsätter Ulrik.

- Jag ser framför mig att vi får en återuppbyggd gårdsmiljö som den såg ut på 1700-talet. Redan nu har vi tagit fram de gamla stenarna på innergården. Här skulle man kunna skapa en massa aktiviteter. Ängen här utanför kommer inte att bebyggas så det skapar möjligheter att kanske ha djur, precis som man hade förr i tiden.

- **Genom borrhövar i timret**, så kallad dendrokronologisk analys, har vi precis fått reda på att byggnadsmaterialet är från 1756 och att alla prover från olika ställen i byggnaden har samma avverkningsår. Vi kan också se att man har använt både gran och tall som har hämtats från Småland och Västergötland.

Men vad är det som gör gamla byggnader så speciella? Ulrik menar att det beror på att trä som material gör att vi mår bra, och att de historiska konstruktionerna är ärliga, man ser hur det hänger ihop och man ser hantverket. Dessutom ägnade man större omsorg om detaljerna i hus förr i tiden av hänsyn till både konstruktion och estetik.

- **Titta bara på gamla fönster** med profilerade spröjs, de har munblåst glas och mindre dimensioner vilket gör att de blir mer



levande jämfört med aluminiumfönster som ger ett dött intryck. Men jag har inga sanningar. Vi läser de byggnader som vi arbetar med, när vi byter panel använder vi samma dimensioner, hyvlar det som är hyvlat och väljer ett gammalt eller liknande glas som ger lite mer spel. Ögat behöver den här oregelbundenheten.

- Att ta hand om ett gammalt hus är ett bra sätt att bo och leva. Vår tids material är inte alltid så bra eller lika långlivat. Det blir något dyrare, men inte utifrån fotavtrycket vi sätter på jorden, avslutar Ulrik. Man måste tänka längre än sin egen tid i huset. ●

MARIAGÅRDEN

1700-talet är tillbaka. I bättre form än någonsin.

Mitt emot Ullevi ligger Mariagården. Lite inklämt mellan leder, spårvagnsspår och Stampens kyrkogård. Men det är ett hus som inte flyttar på sig i första taget. Redan 1726 inrättade Göteborgs Stad ett fattighus här, sitt nuvarande utseende fick huset 1767 då det byggdes om efter ritningar av stadsarkitekt Bengt Wilhelm Carlberg. Det är ett av få bevarade exempel på den typ av stora hus som var vanliga innanför vallgraven på 1700-talet. Se bara på den tidstypiska karolinska exteriörens ornament, smårutiga fönster och branta tegeltak.

Foto: Markus Andersson



Marina Byberg, äldresamordnare och Erik Billander, enhetschef Fritid SDF Centrum.

Genom åren har huset haft en rad olika verksamheter. Nu är det dags för nästa kapitel. Återigen har ett av Göteborgs äldsta bevarade trähus renoverats och anpassats för nya hyresgäster. I augusti flyttade Verket in i den trivsamma miljön där tidstypiska tapeter smälter in med kakelugnar, den pampiga originaltrappan till andra våningen och möbler noggrant utvalda i secondhand-butiker. Det är en varm och trivsam miljö som nu bjuder in både seniorer och unga.

- Vi vill integrera seniorer och ungdomar, gärna med aktiviteter som lockar båda grupper, berättar Marina Byberg som är äldresamordnare. För snart 15 år sedan startade Marina upp Träffpunkten på Stampgatan 54 med en kollega. Nu har verksamheten flyttat till Mariagården tillsammans med Fritid SDF Centrum.

- Här har åldern ingen betydelse, det är intresset och nyfikenheten som är den gemensamma nämnaren. Verket arbetar dessutom utifrån en övertygelse om alla människors lika värde och rättigheter oavsett kön/könsidentitet, sexuell orientering, etnisk, religiös eller socioekonomisk tillhörighet, funktionsvariationer, ålder eller geografisk hemvist.



Det fanns ett motstånd att flytta till Mariagården bland de seniorer som träffades på Stampgatan, men nu börjar man uppskatta den unika miljön, dessutom börjar många nya seniorer att hitta hit. Och de kommer från hela stan.

- Inför varje termin sätter vi ihop ett program med musik, föreläsningar, historiska berättelser och olika kurser. Men målsättningen är att besökarna aktiverar sig själva och formar Mariagården, förklarar Marina. Vi ska stötta och ge dem möjligheter att förverkliga sina idéer. Vi tror på spontana möten där människor har glädje av varandras sällskap och kan utbyta erfarenheter och kunskap.

Ungdomarna som tidigare träffades i en lokal på Vallgatan börjar så smått att hitta hit. De kommer ofta som föreningar eller i grupper och lånar lokalerna för sina aktiviteter. Med tiden kommer också ungdomar och seniorer mötas i olika aktiviteter, men det är inte någon brådska. Nu när huset är renoverat står det säkert 250 år till. ●

Återvinning av historier är riktigt underhållande



Foto: Markus Andersson

Historieverkets Isabel Lagos och Sven Hagnell i Kronhuset.

Västra Nordstan Revival

Mellan den 10-13 maj var det premiär för Västra Nordstan Revival i Kronhuset och Kronhusbodarna med temat hållbarhet, innovation och tradition. Besökarna fick prova på att kitta fönster, skära glas, hyvla plank, tillverka egna rep och designa föremål av återvunnet material. Man kunde lyssna på intressanta föreläsningar och möta utställare inom byggnadsvård och hållbarhet. Samtidigt arrangerades Göteborgs Vintagemässa i Kronhuset där prylar från 1920- till 1980-talet var till salu.

Västra Nordstan Revival
HÅLLBARHET • INNOVATION • TRADITION

För Higab handlar det inte bara om att vårda byggnader i dess fysiska form, det är lika viktigt att husen lever. Ett levande hus är en plats där hyresgästerna är en självklar del. Då får också staden liv. Ett annat sätt att levandegöra platser är att berätta historier. En av våra hyresgäster vet precis hur man gör.

- Vi vill spela upp berättelser om vår historia, berättar Sven Hagnell på Historieverket som har specialiserat sig på att lyfta fram och levandegöra Göteborgs kulturhistoria i och omkring flera av Higabs fastigheter. Platserna, byggnaderna och miljöerna finns redan, hela vår historia finns runt omkring oss. Vi återvinner vår

historia, vi upptäcker, gräver, undersöker och hittar skatter och berättelser. Det här är en slags underhållande form av hållbarhet.

Historieverket utvecklar den kulturhistoriska turismen i Göteborg. De arrangerar "resor" till historiska platser och människor som du inte kan träffa med hjälp av guidade visningar och föreställningar med karaktärer ur vår historia.

Sven förklarar vidare: - Min kompanjon Isabel Lagos och jag vill inspirera människor med människor som har levt och verkat i Göteborg och lyfta fram den innovativa andan som har funnits i staden. Vi är en tidsresebyrå som blickar framåt genom att titta bakåt.

Ett nätverk av historieberättare. - På sätt och vis var det tack vare Higab och deras arbete med kulturhistoriska platser som Historieverket kom till, berättar Isabel. Jag var hyresgäst i Gathenhielska Reservatet och hade inlett ett samarbete med Higab för att utveckla området. Parallellt arbetade Sven med att utveckla Kronhusjulen tillsammans med Higab. Våra vägar korsades under projektens gång och tanken om att skapa något gemensamt tillsammans med Per Sundström och Lars-Göran Larsson växte fram. Jag tycker att det här är ett fint exempel på vad som kan ske när aktörer inom kulturmiljöer möts och utvecklar något större tillsammans.

Nu fortsätter Historieverket att utveckla sitt koncept steg för steg.

- Vi tittar på hur man kan dramatisera fler historiska händelser med hjälp av teater, opera och visningar, fortsätter Isabel. Ett exempel är Emigrantvägen, en dramatiserad stadsvandring som vi genomförde i samarbete med Higab och som blev en stor succé.

- För att skapa ännu fler evenemang behöver vi växa, förklarar Sven. Därför bygger vi upp ett nätverk med ideella teatergrupper och frilansande artister inom musik, konst och teater. Vi skapar en struktur med olika verksamheter, verkstäder och organisationer. Dessa samarbeten ger i sin tur ringar på vattnet. Vi får ständigt förfrågningar om evenemang som har en historisk klang. Nu har vi också fått uppdrag utomlands, mycket tack vare Isabel som har arbetat i flera städer runt om i världen.



Ett gränslöst intresse för stadens historia. - Vi har en unik historia som vi levandegör i stadens byggnader, säger Isabel. Vi får folk att mötas, genom ett historiskt perspektiv, här i nuet. Sven inflikar: - Förra sommaren öppnade vi upp Kronhuset för besökare och under 2018 har visningar av Rådhuset startats. Nu öppnar vi upp dörrarna för de fantastiska historierna som finns innanför väggarna på Gathenhielska Huset, ett hus som har varit bortglömt länge. Där kommer vi att arrangera guidade visningar, utställningar och föreläsningar. Sen har vi fler planer för Västra Nordstan och andra områden i Göteborg.

Snart är det dags för staden att fylla 400 år och Historieverket har fått ett uppdrag att utveckla den historiska inriktningen under jubileet.

- Målet är att långsiktigt utveckla kulturturismen i Göteborgsregionen. Det finns intressanta historier överallt. Det handlar bara om att ta hand om dem, utveckla och levandegöra dem, fortsätter Sven. Det handlar om underhållning och att skapa stolthet för vår stad bland dem som är staden, nämligen alla vi som bor här, oavsett om man har sina rötter i våra äldsta stadsdelar eller kom för några veckor sedan. Intresset för vår historia har inga gränser. ●



Foto: Krister Engström

HELGOPRISET

Stadens mest kända byggnad är numera landets bäst renoverade byggnad

Varje dag passerar tusentals människor Göteborgs kanske mest uppmärksammade byggnad utan att tänka på det. Inte minst bland arkitekter världen över är Rådhuset vid Gustaf Adolfs Torg Göteborgs mest kända hus. Huset har en historia som sträcker sig långt bak i tiden. Den första byggnaden har sitt ursprung i Tessins arkitektur från 1600-talet, medan tillbyggnaden ritades av Gunnar Asplund 1936.

2012-2014 gjordes en varsam ombyggnad under ledning av arkitekterna Caroline Losman och Mikael Nädele på GAJD arkitekter. Nu belönas de för sitt arbete med Sveriges största arkitekturpris Helgopriset. Priset går till bästa restaurering eller komplettering av ett äldre byggnadsverk och delas ut av Statens Fastighetsverk. Det här är andra gången som en av Higabs fastigheter prisas. År 2001 belönades tillbyggnaden av Göteborgs konserthus.

Motiveringen för 2018 års pris lyder bland annat: "Arkitekterna får priset för att de har hittat en perfekt balans mellan en minutiös restaurering av den stor-slagna rådhushallen och en mer rättfram och ekonomisk ombyggnad av kontorsdelarna. Genom restaureringen har Göteborgs rådhus återfått sin storhet och intimitet, värdig såväl Tessin som Asplund."

Det som man först lägger märke till är renoveringen av fasaden. Den har återfått sin ursprungliga mättade gula nyans som arkitekterna hittade efter gedigen arkivforskning och analys av olika färgskikt. Vidare betonar juryn att arkitekterna inte har gjort för mycket, patinan finns kvar.

- Det är ett fint slitage och man vill kunna se att det har varit verksamheter här, säger Mikael Nädele. ●

Helgopriset delas ut med några års mellanrum för att i arkitekt Helgo Zettervalls anda belöna skickliga restaureringar, kompletteringar, ombyggnader eller tillbyggnader av äldre byggnadsverk för att bevara byggnadsverkets arkitektoniska kvaliteter.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Vi ska ge mer av vår tid till våra kunder



Foto: Carina Gran

Higabs medarbetare med en av våra kunder i Stora Saluhallen.

– 2018 har varit ett år där fastighetsförvaltningen har präglats av organisatoriska förändringar. Målsättningen är att skapa en effektiv organisation där våra medarbetare kan dra nytta av sina specialkompetenser och få mer tid till våra kunder, säger fastighetschef Johan Carlsson.

Utifrån vårt fokus på en ökad kundnöjdhet har vi initierat ett nytt arbetssätt inom drift och service som presenterades under Higabs medarbetardag i november. Ledningens beslut att genomföra organisationsförändringen, kallad "förändrat arbetssätt", kommer innebära tre nya roller.

Vi delar upp funktionen fastighetstekniker genom att skapa en teknikgrupp med tre olika funktioner med olika kompetenser

inom respektive grupp. Servicetekniker ansvarar för tillsyn av våra fastigheter, utför reparationer och tillbringar mer tid i fastigheterna och hos kunderna. Drifttekniker sköter driften av tekniska installationer. De arbetar bland annat med energipåföljning och energioptimering. Slutligen har vi tekniska förvaltare som har en beställarfunktion och fördelar arbetet, prioriterar och följer upp. Med det här arbetssättet kan vi fokusera mer på teamarbete och att varje medarbetare kan lägga mer kraft på just sitt kompetensområde.

Vi har delat upp staden i fyra geografiska områden för att bli mer effektiva med vår tid. Varje område får tre fastighetsförvaltare tillsammans med en teknikgrupp.

Anledningarna till den här förändringen är flera. En av dem

är vår ambition att öka kundnöjdheten. Med den nya organisationen kommer våra kunder att se en ökad närvaro från Higab. När våra medarbetare får chansen att arbeta med sina specialkompetenser får de också tid att göra ett bättre jobb. Genom att säkerställa vårt arbetssätt kan vi göra rätt saker i fastigheten. Det innebär också att kostnadseffektiviteten ökar.

I förändringsprocessen har vi pratat med både medarbetare och våra kunder. Det visade sig att vi hade samma bild av vad som kunde göras bättre. Främst handlar det om ökad tillgänglighet och bättre kommunikation. Nu pekar vi ut riktningen som på sikt ska göra våra kunder nöjdare, öka kvaliteten och ge vår tekniska personal tydligare uppdrag. Arbetet med nya operativa mål inför 2019 resulterade i att två mål riktas direkt mot kund.

- Arbetssätt: Ökad synlighet hos kund
- Kund: Kraftfullt ökad kundnöjdhet

Det nya arbetssättet innebär en omfattande förändring och kommer att påverka hela organisationen. Vi tror att vi kommer att se positiva effekter redan under andra halvan av 2019. Då hoppas vi att både kunder och medarbetare ska märka skillnad och att vi bygger en organisation som är hållbar på lång sikt.

UTVECKLING AV FASTIGHETER

Året har präglats av ett intensivt arbete med att utveckla, bygga om och renovera en rad fastigheter. Den omfattande grundförstärkningen och ombyggnaden av kvarteret Högvakten går nu in i slutfasen och inflyttning beräknas strax före och efter årsskiftet. Arbetet med lokalanpassning av Röhsska museet är snart färdigt och verksamheten är nu igång med förberedelser inför återöppningen i februari 2019.

Andra betydande renoveringar är Stora Saluhallen som har fått nytt tak och nya fönster, omfogningen av skorstenen på Slakthusområdet, som är ett landmärke för området, slutförs under våren 2019 och nu pågår arbetet med att ta fram en detaljplan för hela området. Planering för en stor lokalanpassning för Casino Cosmopol har också påbörjats under året.

HYRESMODELLEN FÖR FÖRENINGAR OCH FRI KULTUR

På uppdrag från kommunfullmäktige tog Higab tillsammans med stadsledningskontoret fram en ny hyresmodell för föreningar och kulturverksamheter i januari 2017. Förslaget blev återremitterat med fler punkter som skulle utredas. Det arbetet pågår hos stadsledningskontoret. Vi har inga direktiv att ta ställning till när det gäller hyresvillkor för kunder från föreningsliv och fri kultur, men vi arbetar med ett övergångsförslag som vi önskar att tillämpa tills beslut är fattat.

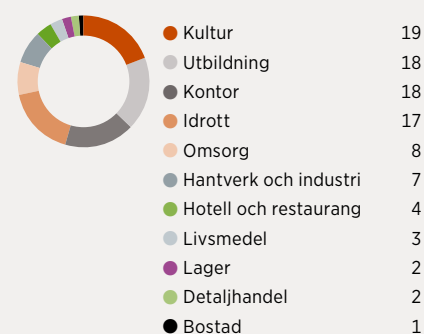
NY BITRÄDANDE FASTIGHETSCHEF

Pontus Isaksson, som är ny biträdande fastighetschef, ska tillsammans med fastighetschef Johan Carlsson leda förvaltningen framåt. Pontus har personalansvar för våra fastighetsförvaltare och ska hantera affären och kundfrågan. Det är en saknad resurs som kan stötta våra förvaltare i utvecklingen av deras arbete.

VAKANSER/UTHYRINGSGRAD

Fastighetsmarknaden är fortfarande het i Göteborg. Higab hade en uthyrningsgrad på 93,6 % den 1 november. Det är positivt men också begränsande då vi har befintliga kunder som vill utöka sina verksamheter och vi får också nya förfrågningar från potentiella hyresgäster.

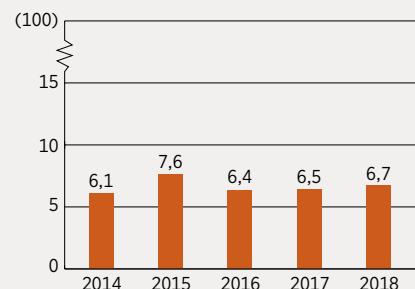
TOTALT UTHYRD LOKALAREA (%)



UTHYRINGSBAR AREA (m²)

	2017	2018
Totalt uthyrd area	602 169	600 706
Outhyrd area	41 650	43 125
Uthyrningsbar area	643 819	643 831

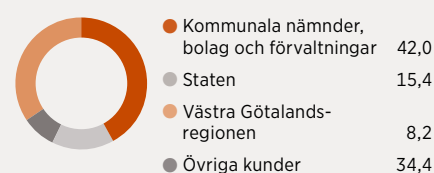
VAKANSGRAD (%)



HIGABS STÖRSTA KUNDER (m²)

Göteborgs universitet	83 742
Got Event AB	75 689
Göteborgs Stad kulturförvaltningen	51 426
Folkvandvården Västra Götaland	32 000
Göteborgs Spårvägar AB	31 189
Göteborgs Stad idrott och förening	18 219
Räddningstjänsten Storgöteborg	15 573

KUNDFÖRDELNING (%)



Hållbarhetsfrågor fastighetsförvaltning

Tre väsentliga hållbarhetsfrågor relaterade till fastighetsförvaltning är:

Avfall (kundernas avfall samt avfall från vårt kontor), **Inomhusmiljö**, **Flexibla och generella lokaler**.

Avfall

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. Avfallsfrågan är därför en av Higabs absolut största miljöaspekter och därmed också 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 och deras behov av avfallshantering.
- Erbjuder 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 miljön".

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."

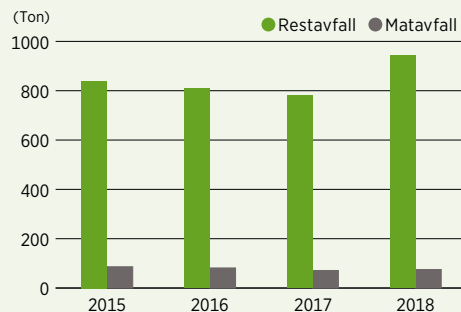
MÅL OCH UPPFÖLJNING

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.

AVFALLSMÄNGDER



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 ha en strategi för vilka produkter vi använder på arbetsplatsen, till exempel undvika engångsprodukter, onödiga förpackningar och emballage.
- Källsortera allt 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.

” Inomhusmiljön i kombination med lokalen kan sägas vara Higabs huvudprodukt.

Inomhusmiljö

God inomhusmiljö är väldigt viktig för välmående, hälsa och prestationsförmåga för de kunder som verkar i våra lokaler. Inomhusmiljö kan, förutom själva lokalen, anses vara Higabs huvudprodukt.

AVGRÄNSNING

Det finns en rad faktorer som påverkar upplevelsen av inomhusmiljön, bland annat temperatur, luftfuktighet, luftkvalitet, ljudmiljö, ljusmiljö, fuktsäkerhet 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 energieffektivisering – Förvaltning
Definitioner av inomhusklimat samt beskrivning hur avvikelser/problem med inomhusklimat ska hanteras.
- Anvisning för energieffektivisering – Projektledare
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. Det finns heller ingen GRI-indikator som fångar upp frågan om inomhusmiljö. Vi får därför förlita oss på våra årliga kundenkäter där vi frågar hur nöjd man är med inomhusklimatet.

Vi följer följande praxis avseende uppvärmning och komfortkyla:

Uppvärmning (vinterfall)

Om det inte finns några särskilda skäl ska vi sträva efter att begränsa uppvärmningen (vinterfallet) i våra lokaler utifrån olika typer av verksamheter enligt nedan angivna rums-temperaturer:

TYP RUM	RUMSTEMPERATUR (VINTER)
Kontor	21°C
Klassrum, föreläsningssalar:	20°C
Bibliotek:	20°C
Idrottshall:	17°C
Trapphus:	15°C
Källarkorridor, förråd:	12°C
Varmgarage:	10°C

fortsättning »

» fortsättning inomhusmiljö

Komfortkyla (sommарfall)

Komfortkyla ska undvikas, men vid verksamheter med krav på rumstemperatur (sommар) ska separata krav tas fram och motiveras för respektive projekt.

Nivån på inneklimatet på sommaren ska ha krav på en övre gräns på inomhustemperaturen, t_B , som inte får överstiga mer än 80 verksamhetstimmar per år, enligt definition "BELOK-klass".

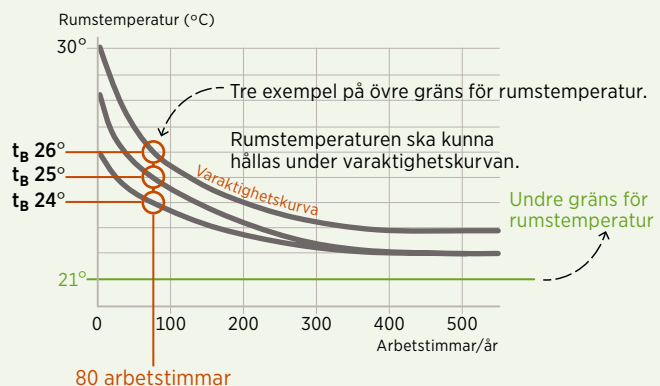
(Källa: www.belok.se)

RESULTAT

Varje år genomförs en kundenkät där vi ställer frågan "Hur nöjd är du med inomhusklimatet i lokalerna?"

I senaste kundenkäten var resultatet följande:

27% var mycket nöjda eller nöjda, 32% var neutrala och 41% var missnöjda eller mycket missnöjda.



Flexibla och generella lokaler

Med flexibla lokaler menar vi lokaler som kan anpassas utifrån nya verksamhetsbehov med relativt små åtgärder. Med generella lokaler menar vi lokaler som kan användas för flera olika verksamheter utan anpassning.

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

Syftet att bygga mer generella lokaler är att uppnå effektivare nyttjande och högre nyttjandegrad av lokalerna. Det är en relativt ny fråga för oss på Higab och vi har därför inga styr-

dokument eller mål som riktar in sig på den.

Under slutet av 2018 påbörjade vi en utredning av utnyttjande av bolagets egna konferenslokaler och mötesrum. Syftet är att ta reda på hur mycket vi använder våra mötesrum, hur många personer i förhållande till kapacitet som använder rummen och hur rummen används i förhållande till bokning.

I skrivande stund är resultatet från utredningen inte klart. Tanken är dock att vi ska få en bild av hur vi använder mötesrummen och att vi eventuellt ska kunna erbjuda samnyttjande med andra bolag, i första hand våra dotterbolag i lokalkoncernen.

Det kan också vara intressant att upplåta lokalerna för till exempel föreningar och kursverksamhet under kvällstid och helger då Higabs verksamhet är stängd. Syftet är att de lokaler som finns ska användas så mycket som möjligt och att så många som möjligt ska få tillgång till lokaler för sin verksamhet.



Foto: Hans Wretling

Pedagogen - Sociala Huset

ENERGI OCH KLIMAT

Mer energieffektivisering och energi från förnybara källor

– Fastighetssektorn står för cirka 40 % av samhällets totala energianvändning och därmed även stora utsläpp av växthusgaser. Higab har ett fastighetsbestånd på cirka 643 000 m² och driften av våra fastigheter med uppvärmning och varmvatten står för en betydande del av vår energiförbrukning. Genom energieffektivisering och att använda energi från förnybara källor kan vi minska klimatpåverkan via vår energiförbrukning. Som en stor aktör har vi möjlighet att göra större påverkan, förklarar Robert Werner, energiingenjör på Higab.

AVGRÄNSNING

Våra väsentliga hållbarhetsfrågor inom området Energi och klimat är relaterade till energiintensitet, energieffektivisering och emissioner (indirekta utsläpp av växthusgaser).

Energi används för drift och uppvärmning av våra byggnader. Higab råder över den del av elanvändningen som avser fastighetsdrift. När det gäller värmeenergi är rådgivningen begränsad eftersom hyresavtalen i stor utsträckning utformas som kallhyresavtal.

Denna hållbarhetsredovisning omfattar utsläpp av växthusgaser som kommer från fjärrvärmeanvändning och fastighetsel i samtliga fastigheter i beståndet. Utöver denna energianvändning använder hyresgästerna elenergi vars omfattning påverkas av vilken typ av verksamhet som bedrivs. Hyresgästernas elanvändning redovisas inte i denna redovisning.

ANSVAR OCH STYRNING

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

Prioriterat mål i KF:s budget 2018:

"Göteborg ska minska sin miljö- och klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp. 2020 ska utsläppen av koldioxidekvivalenter i Göteborg från den ickehandlande sektorn ha minskat med 40 % jämfört med 1990. 2035 ska de konsumtionsbaserade utsläppen vara maximalt 3,5 ton koldioxidekvivalenter per invånare."

Göteborgs miljömål #1:

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

Delmål #1: Minskade utsläpp av koldioxid.

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

Programmen har konkretiserats i följande egna styrdokument:

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

Dokumentet upprättades 2015 och reviderades under 2018.



Foto: Hans Wretling

Gathenhielmska Huset

” Vårt arbete med energi- och klimatfrågor styrs ytterst av Göteborgs Stads miljöprogram.

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

Higabs energiingenjör arbetar med bolagets energieffektivisering. Higab arbetar även med en process kring förändrat arbetssätt inom förvaltningen som börjar implementeras 1/1 2019. Det nya arbetssättet innebär att en del av bolagets fastighetstekniker kommer att bli mer inriktade på drift och energieffektivisering.

Prioritering av fastigheter och åtgärder baseras på ett urval baserat på följande faktorer:

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

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

För att uppfylla våra mål när det gäller minskad energianvändning genomför vi nu en rad åtgärder. Beslutet om ett ändrat arbetssätt inom förvaltningsavdelningen innebär bland annat en ny teknikerroll, drifttekniker. De ska specialisera sig på drift och energi, med energiuppföljning och energioptimering som en del i uppdraget.

Det kommer att få en betydande effekt på vårt arbete med energieffektivisering. Samtliga tekniker följer upp och tittar på avvikelser månadsvis på våra anläggningar och byggnader för att snabbt kunna genomföra eventuella åtgärder.

Trots dessa åtgärder blir det antagligen svårt att nå målen, framförallt på grund av hårt tryck på byggmarknaden och därmed brist på entreprenörer.

MÅL OCH UPPFÖLJNING

Vi har en hög ambitionsnivå när det gäller energieffektivisering 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 investeringsanalys (livscykelkostnad).

Bolagets långsiktiga mål definieras som minskad fjärrvärmeanvändning med 10 % år 2021 jämfört med basåret 2016 års nivå. Målet för 2018 var att minska fjärrvärmeanvändningen med 4 % jämfört med 2016.

Energifrågorna följs upp varje månad på fastighetsnivå utifrån de mål vi har satt upp för året. Avvikelser hanteras genom justering av vilka åtgärder som ska genomföras under aktuell period.

RESULTAT

För 2018 nådde vi inte de mål som satts upp för energieffektivisering. Målsättningen var att minska fjärrvärmeanvändning med 4 % jämfört med 2016. Resultatet blev +0,7 %.

I tabellen till höger presenteras energianvändningen för el, värme (verklig och normalårskorrigerad) samt fjärrkyla. Tabellen visar även historiska jämförelser med referensåret 2016 samt närmast föregående år. Vidare visas specifik energianvändning, det vill säga energianvändning per m² och A_{temp}.

UTSLÄPP AV KOLDIOXID

När årsredovisningen skrevs hade inga miljövärden avseende fjärrvärme, fjärrkyla och el för 2018 presenterats från energileverantören Göteborg Energi AB. Därför kan inte koldioxidutsläppen för 2018 redovisas. Vi har därför istället valt att redovisa värden för 2016 och 2017.

Higabs totala utsläpp av koldioxidekvivalenter till följd av energianvändning uppgick för 2017 till 704 ton. Samma siffra uppgick för 2016 till 1 073 ton. Utsläppen minskade alltså med 369 ton (34,4 %) mellan 2016 och 2017.

Minskningen beror till största delen på minskad fjärrvärmeanvändning under 2017 samt bättre miljövärden för fjärrvärmerna.

ENERGIANVÄNDNING 2018 ¹	TOTAL (MWh)	TOTAL ² (kWh/m ² , A ^{temp})	ÅTERVUNNEN ENERGI (MWh)	FÖRNYBAR ENERGI (MWh)	FOSSIL ENERGI	FÖRÄNDRING FRÅN 2017 (kWh/m ² , A ^{temp})
Fjärrvärme³ (verklig)	51 436 (49 087)	109,0 (103,8)	11 830 (11 290)	39 606 (37 797)	0	0,0 (0,0 %)
Fjärrvärme⁴ (normalårskorrigerad)	53 334 (52 789)	112,7 (111,6)	12 267 (12 141)	41 067 (40 648)	0	-0,9 (-0,8 %)
Fjärrkyla⁵	3 998 (2 873)	Ej relevant	3 438 (2 528)	560 (345)	0	Ej relevant
Fastighetsel⁶	19 043 (16 657)	29,6 (32,5)	0	19 043	0	-6,4 (-17,8 %)
Total energianvändning (verklig)	74 447 (68 617)	Ej relevant	15 268	59 209	0	Ej relevant
Total energianvändning (normalårskorrigerad)	76 375 (72 319)	Ej relevant	15 705	60 670	0	Ej relevant

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

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

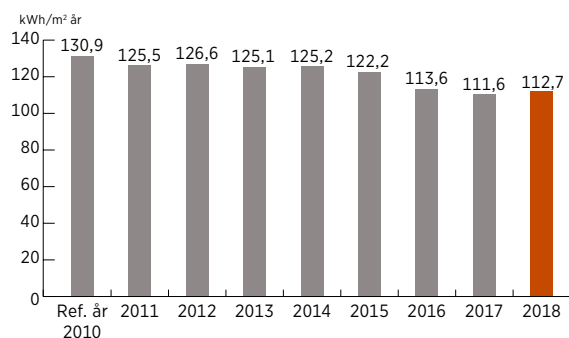
³ Fjärrvärmen levereras av Göteborg Energi AB och är märkt med Bra Miljöval.

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

⁵ Fjärrkyla kommer levereras av Göteborg Energi AB.

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

VIKTAD NORMALÅRSKORRIGERAD FÖRBRUKNING FJÄRRVÄRME



Vi bidrar till stadens utveckling

– Vårt uppdrag är att utveckla de fastigheter vi förvaltar genom att bygga om och anpassa våra byggnader för att bli tillgängliga och funktionella för våra hyresgäster och deras verksamheter, säger fastighetsutvecklingschef Fredrik Davidsson. Det innebär allt från mindre dagliga underhållsarbeten till omfattande renoveringar och ombyggnationer. Det kan också avse nybyggnation som kan förändra stadsbilden.

Att utveckla våra fastigheter är en viktig del av vår kärnverksamhet. Nu har vi fått tydliga direktiv att vi ska vara mer proaktiva i stadsutvecklingsfrågor. Under året har vi arbetat med att definiera vad det betyder för Higab. Vad kan vi bidra med utifrån våra fastigheter och våra förutsättningar? Syftet är att vara med i ett tidigare skede. Samtidigt behöver vi ta ett mer samlat grepp över det befintliga beståndet och utveckla byggnaderna i tid. För att bli mer enhetliga och effektiva har vi driftsatt ett nytt projektstyrningsverktyg, Antura, som ger oss bättre överblick över tillståndet i olika projekt, utifrån kostnad, tid och kvalitet.

BETYDELSEFULLA BYGGNADER FÖR GÖTEBORG

Higab är stolta över att förvalta inte mindre än 31 byggnadsminnen i Göteborg. Historiskt viktiga byggnader som har stor betydelse för stadsbilden och för stadens historia. De här byggnaderna och miljöerna har ett individuellt skydd. Det är tydligt reglerat vad man får och inte får förändra när de ska byggas om eller rustas upp. För Higab är det därför viktigt att kontinuerligt skaffa oss mer kunskap och kompetens kring hur vi kan utveckla våra kulturhistoriskt värdefulla fastigheter på ett hållbart sätt. Därför har vi genomfört tre temautbildningar under rubriken byggnadsvård.

PÅGÅENDE PROJEKT

SLAKTHUSOMRÅDET BYTER SKEPNAD INFÖR FRAMTIDEN

För oss är det viktigt att komma in tidigt i processen när ett område ska förvandlas och utvecklas i en ny riktning. Förstudier och planering av Slakthusområdet påbörjades under 2014. Nu går vi in i nästa fas och arbetar dels med den kort-siktiga utvecklingen genom att göra plats för verksamheter som redan nu kan uppmärksamma och öka intresset för området. Detta ska även stödja det lång-siktiga uppdraget att utveckla ett för Göteborg värdefullt område. Ett annat exempel där vi är med tidigt i processen är Fiskhamnen. Vi har nu ett konkret uppdrag att utreda den fortsatta utvecklingen i området.

KULTUREN VÄXER FRAM I BERGSJÖN

Under året har vi förfinat det vinnande tävlingsförslaget för gestaltningen av Bergsjöns kulturhus tillsammans med Sweco Architects och verksamheten. Vi har också genomfört en upphandling där Veidekke vann som entreprenör i samverkan. Under hösten 2019 kommer byggnationen att påbörjas.

NYA LOKALER FÖR KRETSLOPP OCH VATTEN

Arbetet med att bygga kontor, lager, verkstad och garage för Göteborgs Stad Kretslopp och vatten pågår för fullt. Slutbesiktningen är planerad till maj 2019. Det har varit en rad utmaningar med nya förutsättningar under arbetets gång. Dels har kundens organisation blivit större och dels har vi upptäckt miljöfarligt avfall på platsen. Trots detta går allt enligt plan.

DAGS FÖR HÖGVAKTEN ATT TA EMOT SINA HYRESGÄSTER

Det omfattande arbetet med att grundförstärka och bygga om kvarteret Högvakten färdigställdes under slutet av året. Arbetet har pågått sedan våren 2016. I slutet av 2018 började inflyttningen.

UNDERHÅLL OCH LOKALANPASSNING

Ett av årets större projekt när det gäller underhåll och lokalanpassning genomfördes på Ullevi. Syftet är att Got Event ska samla hela sin organisation på ett ställe. Vi har också genomfört en större fasadrenovering i Angereds Industriby.



Foto: Hans Wisting

Kvarteret Högvakten – Börsen

HÅLLBAR BYGGPROCESS

På Higab strävar vi efter att uppnå en hållbar byggprocess. Detta innebär att vi ställer höga krav på miljömässig och social påverkan i våra upphandlingar. Läs mer om våra sociala krav under "Inköp och upphandling". De mest väsentliga frågorna som vi kan påverka i vår byggprocess är följande:

- Material och kemiska ämnen
- Avfall och resursanvändning

Vid ny- och ombyggnadsprojekt använder Higab stora mängder material och produkter. Därför är det viktigt att vi väljer resurs-effektiva material som innehåller så lite miljö- och hälsoskadliga ämnen som möjligt. Det är också viktigt att, av såväl miljö-mässiga som ekonomiska skäl, minimera avfallet som uppstår i byggprocessen och att det tas om hand om på ett kretslopps-anpassat sätt, genom sortering i olika fraktioner.

AVGRÄNSNING

Material och produkter som innehåller kemiska ämnen används framför allt i vår byggprocess, men även i fastighetsförvaltningen. På Higab hanterar vi själva material och kemiska ämnen i mindre omfattning. Det är våra leverantörer/entreprenörer och deras underentreprenörer som väljer och köper in produkter utifrån de krav vi som beställare ställer när det gäller miljö.

ANSVAR OCH STYRNING

Higabs fastighetsutvecklingschef ansvarar för frågor om material och produktanvändning i byggprocessen. Frågor kring strategisk planering utförs av bolagets hållbarhetsstrateg som också fungerar som ett stöd för projektledarna när det gäller miljöstyrning i byggprocessen.

Arbetet med energi och klimatfrågor styrs ytterst av Göteborgs Stads Miljöprogram med tillhörande Kemikalieprogram för Göteborgs Stad och formuleras i målen:

Göteborgs miljömål #3:

Giftfri miljö.

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

Delmål #9:

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

Programmen har konkretiserats i följande egna styrdokument:

- Anvisning Higabs miljö- och kvalitetsledningsarbete
- Instruktion för miljöstyrning i projekt
- Instruktion för hantering av kemiska ämnen
- Projektanpassade miljöplaner

Dokumentet inkluderas i Higabs kvalitets- och miljöledningssystem och revideras varje år.

Material- och produktval och avfallshantering styrs genom projektanpassade miljöplaner. Varje projektledare ansvarar för att använda miljöplaner i sina projekt.

Alla produkter som används ska vara granskade och dokumenterade i SundaHus Miljödatas. För att få användas i Higabs projekt ska produkterna ha helhetsbedömningen A eller B. Alla avsteg från kraven ska dokumenteras och godkännas av projektledaren eller av Higabs hållbarhetsstrateg.

Kraven för avfallshantering hänvisar till Sveriges Byggindustriers (byggindustrins bransch- och arbetsgivarorganisation) riktlinjer för avfallshantering på byggarbetsplatser.

MÅL OCH UPPFÖLJNING

Användandet av miljöplaner följs upp inom ramen för internrevision enligt bolagets miljöledningssystem. Avvikelse hanteras i enlighet med systemet. Målsättningen för 2018 var att miljöplaner ska användas i alla projekt. Ett annat mål för 2018 var att mäta och följa upp avfallsmängder från våra byggprojekt.

RESULTAT

Internrevisionen visar att projektspecifika miljöplaner används fullt ut i investeringsprojekt, men i begränsad omfattning i underhålls- och lokalanpassningsprojekt. Higabs företagsledning ansvarar för att ta fram åtgärder för att hantera avvikelser.

INKÖP OCH UPPHANDLING

Vi ska överträffa de krav som finns för hållbarhet

– Som en betydande fastighetsaktör har Higab ett stort ansvar och möjlighet att påverka leverantörskedjan, i såväl tillverkning som transporter och produktion. Vi ska uppfylla och gärna överträffa de krav som gäller enligt lagar och regelverk, säger Mustafa Ugras Sarioglu, inköpssamordnare hos Higab.

I "Göteborgs Stads riktlinje för inköp och upphandling" framgår att Stadens bolag och förvaltningar, genom att ställa krav vid inköp, ska bidra till en bättre miljö och ett hållbart samhälle. I hållbar upphandling ingår att ta hänsyn till frågor som tillgänglighetskrav, etisk handel och socialt ansvar samt att göra det möjligt för innovationer.

Vi ska välja tjänster och produkter som har så liten miljöpåverkan som möjligt, utan att funktionen försämrats. Vi ska sträva efter att hitta cirkulära lösningar och väga in möjligheter och risker med återvinning och återanvändning. Vid större tjänstekontrakt och entreprenader ska vi alltid utreda om det är möjligt och lämpligt att ställa krav som innebär att personer som står långt från arbetsmarknaden bereds möjlighet till sysselsättning.

Higab köper framförallt tjänster från konsulter och tjänstleverantörer inom byggentreprenad, oftast är det företag med lokal anknytning. I de flesta fall skriver Higab ett avtal med en leverantör som i sin tur har avtal med underleverantörer som kan tillmötesgå våra behov. Under 2018 anlätade Higab totalt 754 leverantörer inom olika områden. Upphandlad volym för detta uppgick till 780 mnkr.

Våra väsentliga hållbarhetsfrågor relaterade till inköp och upphandling är "Hållbar leverantörskedja – miljö" och "Hållbar leverantörskedja – socialt". Under året har vi arbetat mer strategiskt med våra leverantörer kring villkor för social hänsyn. När det gäller ekologisk hållbarhet är det ett pågående arbete där vi utgår från Stadens policy och ställer konkreta krav på våra leverantörer. Tittar vi på den ekonomiska hållbarheten ser vi en fortsatt stark kostnadsmedvetenhet.

EN HÅLLBAR LEVERANTÖRSKEDJA FÖR MILJÖNS SKULL

Våra ambitioner sträcker sig längre än att endast följa och uppfylla lagar när det gäller åtaganden inom "Miljöpåverkan i leverantörskedjan". Men det finns förstås avgränsningar för

vårt arbete. Miljöpåverkan sker i produktionen i Göteborg i våra fastigheter. Däremot kan produktionen av material ske i tillverkningsindustri över hela världen, likaså sker vissa transporter globalt.

Det är oerhört viktigt att vi har kontroll över vad våra leverantörer producerar och vad de bygger in i våra byggnader. Vi ställer krav på att material ska vara granskade för att uppfylla krav enligt SundaHus. Att bygga mer energieffektivt är en avgörande fråga för Higab.

Det finns också föreskrivet vilka typer av fordon och verktyg som våra leverantörer ska använda under arbetet. Samtidigt har vi ett ansvar att se till att föreskrifterna efterföljs. Vi följer upp att våra leverantörer uppfyller de krav vi har föreskrivit, exempelvis transporter utifrån Euroklass 6. Det gör vi bland annat genom stickprov.

Vidare ställer vi tydligare villkor för leverantörer vad som ingår respektive inte ingår i ett samarbete och hur fakturan ska se ut. Vi arbetar med att fasa ut pappersfakturer utifrån de lagkrav som säger att pappersfakturer inom offentlig verksamhet ska vara borta 2019.

De dokumenterade miljökraven som vi och Staden har styr våra kravställningar och ska uppfyllas av våra leverantörer. Våra avtal specificerar vilka krav som gäller för huvudentreprenörer och underentreprenörer.

Det finns ingen process eller utsedd person som hanterar avvikelser från de uppsatta målen. Staden har vitesklausuler som följer med Higabs uppdrag.

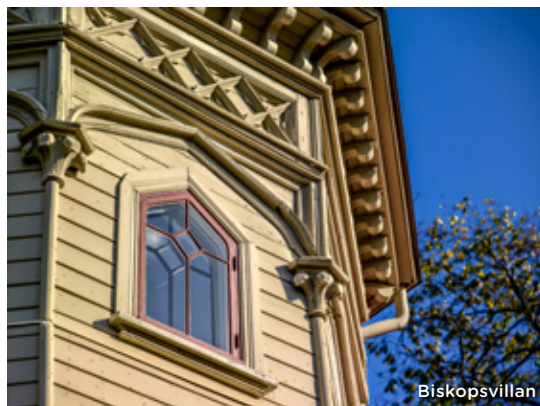


Foto: Hans Wretling

Biskopsvillan

ANSVAR OCH STYRNING

Inköpssamordnaren ansvarar för inköp, medan hållbarhetsfrågorna hanteras av hållbarhetsstrategen. Ytterst ansvarig är styrelse och vd. Strategisk planering och uppföljning görs av bolagets inköpssamordnare.

"Lag om offentlig upphandling" styr våra upphandlingsfrågor. Stadens övergripande styrdokument på området, *"Göteborgs Stads riktlinje för inköp och upphandling"* och *"Gemensamma miljökrav vid upphandling av entreprenader"* konkretiseras i våra egna styrdokument *"Anvisningar för inköp och upphandling"* och *"Rutiner för inköp och upphandling"* som finns i vår Kvalitets- och Miljöhandbok.

RESURSER

Higab har inga specifikt öronmärkta resurser för att uppnå de mål som är uppsatta. Alla som anlitar en leverantör och köper tjänster för Higab har ett ansvar att hantera miljöpåverkan i leverantörskedjan.

MÅL OCH UPPFÖLJNING

Vi har en målsättning att ställa miljökrav vid alla upphandlingar och att projektspecifika miljöplaner ska användas vid upphandling av alla byggprojekt. I samband kontroller genomförda inom ramen för internrevisionen har det konstaterats att miljöplaner använts vid samtliga investeringsprojekt men mindre frekvent i underhålls- och lokalanpassningsprojekt.

Miljöbedömning av leverantörer sker på olika sett beroende av hur upphandling sker. I de fall ramavtalsavrop eller förnyad konkurrensutsättning tillämpas används leverantörer som kontrollerats och bedömts av Göteborgs Stad Inköp & Upphandling. I dessa fall sker ingen ytterligare kontroll.

I de fall offentlig upphandling tillämpas ställs krav på att leverantören ska ha ett miljöledningssystem och verifierande dokumentation på detta begärs in.

Under 2018 har således 100 % av alla leverantörer bedömts utifrån miljökriterier av Higab eller av Göteborgs Stad Inköp & Upphandling. Ingen uppföljning av faktisk miljöpåverkan har dock gjorts då resurser inte funnits för detta. Av denna anledning har heller inga åtgärder vidtagits i syfte att minska leverantörers miljöpåverkan och inga avtal med leverantörer har avbrutits på grund av faktisk eller potentiell miljöpåverkan.

100

Under 2018 har 100 % av alla nya leverantörer bedömts utifrån miljökriterier.

De största miljöpåverkande faktorerna i leverantörskedjan är transporter, användande av miljö- och hälsoskadliga ämnen, resursanvändning, avfallshantering och energianvändning vid tillverkning/produktion.

EN HÅLLBAR LEVERANTÖRSKEDJA FÖR EN STAD ÖPPEN FÖR VÄRLDEN

Göteborgs Stad har en ambitionsnivå inom social påverkan i leverantörskedjan som sträcker sig längre än de lagar och föreskrifter som finns. Det innebär att Higabs åtaganden också sträcker sig längre.

När det gäller social hänsyn har vi krav på att våra leverantörer anställer personer som står utanför arbetsmarknaden. Det ska genomföras så långt det är möjligt vid alla upphandlingar. Det är likaså en viktig strategisk fråga för Göteborgs Stad. Ytterst är detta en samhällsfråga, vi värnar om ett gott samhälle och vi är en betydande aktör som kan och ska ta ett stort samhällsansvar.

Leverantörernas sociala påverkan sker ute i produktionen och det är där vi kan påverka genom att ställa skarpare krav. Vi utgår från Göteborgs Stads kravställningar som sedan 2016 säger att alla kommunala bolag och förvaltningar ska arbeta för att skapa anställningar för ungdomar, utrikes födda och personer med funktionsnedsättning. Och på så sätt stärka integrationen, kompetensförsörjningen och den sociala hållbarheten i Göteborg.

Vi kan skapa förutsättningar som ger leverantörer möjlighet och tid att skapa arbetstillfällen för de som står utanför arbetsmarknaden. Vi ser långsiktiga lösningar över flera år där ungdomar får möjlighet att exempelvis praktisera. Då kan leverantören se det som en möjlighet och har chansen att resursplanera. Det finns ingen vitesklausul om leverantörerna inte klarar av det. Vi litar på att våra leverantörer också värnar om den här viktiga frågan.

Hantering av social påverkan hos våra leverantörer styrs av Inköspolicyer för Göteborgs Stad och Higabs anvisningar för inköp och upphandling. Det övergripande ansvaret för hållbarhetsfrågor inom social hänsyn har hållbarhetsstrategen.

MÅL OCH UPPFÖLJNING

Under 2018 fick en person fast anställning till följd av krav på modellen med social hänsyn vid upphandling av Higab.

Under 2018 har 100 % av alla nya leverantörer bedömts utifrån sociala kriterier, antingen av Göteborgs Stad Inköp och upphandling eller direkt av Higab, beroende på vilken typ av upphandling som har tillämpats.

Av resursskäl har ingen uppföljning av leverantörerna gjorts avseende betydande faktisk eller potentiell social påverkan. Således har inga åtgärder vidtagits för att minska leverantörers sociala påverkan och inga avtal har brutits med leverantörer av denna anledning.



Foto: Carina Gran

Higab-medarbetare utanför äldsta huset i Higabs bestånd, Kronhuset.

MEDARBETARE

Ett stort personligt engagemang stärker Higab

– Genom att uppmuntra våra medarbetare till ökad delaktighet i verksamheten kan vi stärka engagemang och effektivitet och tillsammans skapa en attraktiv arbetsplats. Det ställer både krav och öppnar nya möjligheter för våra medarbetare, säger Lena Erlandsson, HR-chef på Higab.

Inom medarbetarområdet har vi identifierat två väsentliga hållbarhetsfrågor. Dessa är:

- Jämställdhet och mångfald
- Attrahera och behålla personal

Följande dokument styr dessa frågor:

Göteborgs Stad

- Medarbetar- och arbetsmiljöpolicy samt 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 Stads plan för att förbättra hbtq-personers livsvillkor

Higab

- Anvisning för rekrytering
- Anvisning för etik och moral

NYA MEDARBETARE MED RÄTT KOMPETENS

Göteborgsregionen utvecklas i rekordtakt, aldrig tidigare har så många byggprojekt planerats och påbörjats. Det betyder att konkurrensen om kompetensen är hård. Vi får en rörligare marknad och det blir allt svårare att rekrytera nya medarbetare med speciell kompetens. Ändå växer vi i stabil takt och vi har lyckats bra med vår rekrytering.

För att attrahera nya medarbetare arbetar vi aktivt med att marknadsföra Higab på olika sätt och genom en rad olika kanaler. Det är samtidigt av stor vikt att vi lyckas behålla våra medarbetare. Det arbetar vi medvetet med genom bland annat kontinuerliga utvecklingssamtal och att skapa möjligheter att utvecklas inom Higab. Ett exempel är att anställa medarbetare i biträdande roller. Det är ett arbete som påbörjades 2017 och som kommer

att fortgå. Fem nya tjänster som biträdande projektledare, fastighetstekniker och fastighetsförvaltare är tillsatta. Syftet att de ska kunna växa in i yrkesrollen och på sikt ha möjlighet till andra roller och befattningar inom Higab.

31 december 2018 hade vi 83 tillsvidareanställda medarbetare och två tidsbegränsade anställningar på Higab. Under 2018 har vi anställt 21 nya medarbetare (25 % av totalt antal anställda), varav två vikarier (två kvinnor under 30 år, åtta kvinnor och sju män 30-50 år samt en kvinna och tre män över 50 år). Vi har bland annat rekryterat en biträdande fastighetschef.

Samtidigt har 14 medarbetare (16 % av totalt antal anställda) slutat av olika anledningar (tre kvinnor och sju män 30-50 år, två kvinnor och två män över 50 år).

I april 2018 anställdes Lars Björklund som tillförordnad vd. I slutet av året anställdes Christer Svärd som ny vd med tillträde 1 februari 2019.

SOCIALA ASPEKTER – ARBETSFÖRHÅLLANDEN

När vi rekryterar medarbetare erbjuder vi tillsvidareanställning på heltid och samma personalförmåner för samtliga medarbetare. Alla våra medarbetare utom vd omfattas av kollektivavtal. Vi erbjuder hälsoprofilsundersökningar, vartannat år för de under 50 år och varje år för de som har fyllt 50 år.

En gång om året har varje medarbetare utvecklingssamtal med sin närmaste chef. Då samtalas man kring trivsel, arbetsuppgifter och fortsatt utveckling. Man sätter också individuella mål som utgår från Higabs mål. Samtalet är också ett tillfälle att fånga upp eventuella problem med arbetsmiljö eller arbetsförhållanden.

En gång i månaden har varje avdelning en arbetsplatsträff där man delar med sig av information och diskuterar arbetet, förbättringar och eventuella problem.

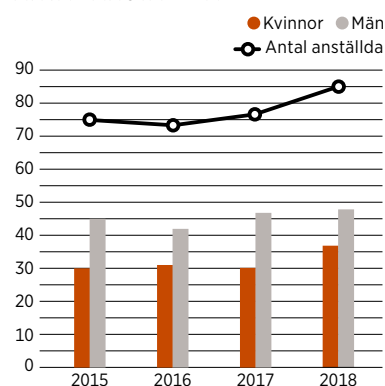
Att kontinuerligt arbeta med jämställdhet och mångfald bidrar också till ett trivsamt klimat. Vi vill vara helt jämställda och öka mångfalden. Vi har lyckats bra med våra ambitioner, likabehandlingsgruppen har kommit fram till att vi är en jämställd organisation. Vi utgår från både lagar och avtal, policyer och riktlinjer från staden samt Higabs förhållningssätt. Under 2018 har det inte kommit fram några fall av diskriminering bland Higabs medarbetare.

Lena Erlandsson är HR-chef inom Higab, men ansvaret för att frågor kring jämställdhet, mångfald och hållbarhet kommer upp och genomförs löper genom hela bolagets organisation. Från styrelse, vd och företagsledning till närmaste chef.



Foto: Markus Andersson

ANTAL ANSTÄLLDA



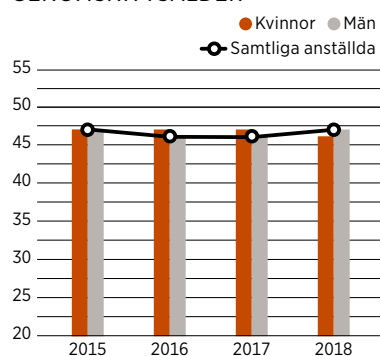
YRKESKATEGORIER

	2015	2016	2017	2018	Kvinnor	Män
Projektledare	17	17	17	21	10	11
Administration/stöd	16	20	21	23	15	8
Affärsansvariga fastighetsförvaltare	12	11	11	12	6	6
Företagsledning/chefer	11	8	9	10	3	7
Fastighetstekniker/skötare	19	17	19	19	3	16
Summa	75	73	77	85	37	48

74

Vi har ett HME, Hållbart medarbetarengagemang, på index 74 för bolaget.

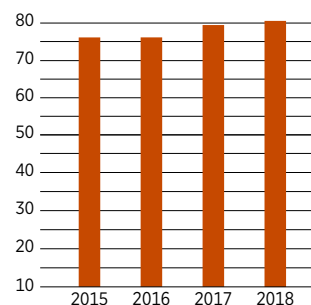
GENOMSNITTSÅLDER



85

Higab hade 85 medarbetare vid årets slut.

ANTAL ÅRSARBETARE



21

Under året anställde vi 21 nya medarbetare, 10 män och 11 kvinnor.

ÅLDERSFÖRDELNING

	2015	2016	2017	2018
20 - 29 år	2	3	3	4
30 - 39 år	10	12	9	11
40 - 49 år	37	33	33	33
50 - 59 år	20	21	26	30
60 - 69 år	6	4	6	7



Det har inte rapporterats några personskador eller incidenter under 2018. Vi har inte heller haft några medarbetare som har varit långtidssjukskrivna (över 60 dagar). När det gäller mångfalden på arbetsplatsen gör vi ingen uppföljning. Vi bedömer att vi är för få medarbetare för att kunna värna om allas integritet.

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

- Fastighetstekniker: kvinnor 101,1 % av manslön
- Projektledare underhåll och lokalanpassning: kvinnor 93,5 % av manslön
- Affärsansvariga fastighetsförvaltare: kvinnor 101,8 % av manslön

Genom att kartlägga kompetensen på vår arbetsplats kan vi ta fram arbetssätt som underlättar det interna samarbetet och gör det enklare att hitta sakkunskap internt. Det innebär möjlighet för fastighetstekniker, förvaltare och projektledare att komma närmare varandra och nå smidiga och effektiva samarbeten.

VERKSAMHETSUTVECKLING

Under 2017 genomförde vi en omorganisation där vi slog ihop våra två affärsområden till en gemensam förvaltningsavdelning.

Tidigare affärsområdeschef Johan Carlsson blev fastighetschef och ansvarig för avdelningen. Under 2018 rekryterades Pontus Isaksson som biträdande fastighetschef. På så sätt har förvaltningsledningen förstärkts och fått en gemensam och tydligare bas.

Det pågår en förändring av arbetssättet inom förvaltningen där den tidigare rollen som fastighetstekniker delas upp i tre nya specialiserade roller. Målsättningen är att skapa en ökad närvaro ute i fastigheterna hos våra kunder och att varje medarbetare kan fokusera på sina kompetensområden. I förlängningen innebär det positiva konsekvenser inte bara för våra kunder utan även för hela organisationen.

Alla medarbetare är involverade i det löpande arbetet med att kartlägga våra processer och sammanställa dem i vår Kvalitets- och Miljöhandbok. Målet är att ISO-certifiera oss enligt 9001 och 14001.

FÖRHÅLLNINGSSÄTT OCH MÅL

En förutsättning för att vi ska kunna fullgöra våra uppdrag på bästa sätt 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.



Foto: Marius Andersson

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

KUNSKAP, ENGAGEMANG OCH GEMENSKAP

Varje månad arrangerar vi en frukostdialog där vi presenterar nyheter och aktuell information kring våra uppdrag, fastigheter och projekt. På så sätt ökar vi kunskapen, engagemanget och gemenskapen i bolaget. Emellanåt gör vi också studiebesök i eller kring våra byggnader. I år har vi bland annat besökt kvarteret Högvakten som färdigställts efter ett omfattande grundförstärknings- och ombyggnadsprojekt.

MÅLBILDSARBETE

Under året har arbetet med att ta fram Higabs operativa mål för 2019 pågått. I samband med arbetsplatsträffar har Higabs medarbetare bidragit till det arbetet.

UTBILDNING

Vi arbetar ständigt med kompetensutveckling i bolaget, både via individuella utbildningar och gemensamma kurser. Under 2018 har vi genomfört tre temautbildningar med fokus på byggnadsvård. Ingen uppföljning av antal utbildningstimmar görs. Det har inte genomförts några specifika utbildningar eller andra aktiviteter för att höja kunskapen om mänskliga rättigheter.

ENGAGEMANG

Medarbetarna är involverade i olika arrangemang som bolaget deltar i under året. Arrangemangen syftar till att öka känslan om vår verksamhet. Tack vare medarbetarnas engagemang, både när det gäller planering och genomförande, kan vi utveckla vårt erbjudande.

Ett nytt evenemang för året, som vi själva ansvarade för, var "Västra Nordstan Revival" i Kronhuskvarteret i maj. Tanken är att evenemanget, med tema hållbarhet, innovation och tradition, ska vara återkommande.

Higab medverkade återigen på Kulturkalaset där vi bland annat erbjöd husvisningar och dramatiserade stadsvandringar från Kronhusgården. Våra medarbetare har också engagerat sig i Kulturnatta i Kronhuset, på Kulturarvsdagen och under Tellusfestivalen på Rymdtorget i Bergsjön. De här arrangemangen är utmärkta tillfällen för oss att möta göteborgarna.

FRAMSTEGSSTIPENDIER

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 hedersomnämningen till fyra studenter på Burgårdens och Bräcke gymnasieskolor.

HME

Vid senaste mätningen hade vi ett HME (Hållbart medarbetar-engagemang) på index 74 för bolaget. Utifrån resultatet ansvarar avdelningscheferna för att ta fram en handlingsplan för respektive avdelning. Indexet för Hållbart medarbetar-engagemang består av frågor inom tre delar: styrning, motivation och ledarskap.

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 reviderats 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 MEDARBETARE

Higab växer med ny kompetens

Under 2018 har vi anställt 21 nya medarbetare, samtidigt är det flera medarbetare som har bytt roll inom Higab. Vad är det som gör Higab till en attraktiv arbetsplats? Vi frågar de som vet.



JESSICA SÄFSTRÖM

Förvaltningsassistent som snart är
ny biträdande fastighetsförvaltare

Jessica Säfström har arbetat som förvaltningsassistent på Higab sedan augusti 2015. Tidigare arbetade hon på Hyresgästföreningen och ett privat bostadsbolag.

Vad fick dig att söka dig till Higab?

– Jag ville ta steget vidare inom fastighetsbranschen och det kändes väldigt lockande att få möjlighet att arbeta med de ikoniska byggnader som Higab förvaltar och utvecklar.

Nu kommer du snart att tillträda som biträdande förvaltare. Vad innebär det för dig?

– Det är en ny tjänst som kommer att växa fram och formas av verksamhetens och kundernas behov. Efter-som jag har varit på Higab i några år har jag varit involverad i olika typer av frågor och skaffat mig ett stort internt nätverk, så jag tror att jag har mycket att tillföra. Nu kan jag lite om mycket.

Vad fick dig att ta det här steget?

– Jag sökte mig till den här rollen för att jag ville komma ut mer i verksamheten och möta våra kunder. Nu kan jag utvecklas i min nya yrkesroll och bli mer specialiserad inom förvaltning. Det ser jag fram emot.



ANDERS BJERSTAF

Tidigare fastighetstekniker.
Numera biträdande projektledare

För snart fyra år sedan började Anders Bjerstaf som fastighetstekniker på Higab. I september 2018 tog han nästa steg när han tillträdde som biträdande projektledare.

Varför sökte du dig till Higab?

– Efter flera år i fastighetsbranschen kände jag förstås till Higab och nu fick jag chansen att förvalta och utveckla de unika fastigheter som är göteborgarnas egna. Det är också en stor och rolig utmaning att tillämpa ny teknik i gamla byggnader. Alla våra hus ska hänga med i dagens utveckling, inte minst när det gäller tillgänglighet.

Vad förväntar du dig av din nya roll på Higab?

– Jag vill vara med och påverka och leda intressanta projekt. Eftersom jag har arbetat flera år på Higab har jag fått både kunskap och förståelse för våra byggnader och kunder.

Vad innebär rollen för dig?

– Jag kommer att upphandla projekt och se till att styra dem, både när det gäller kvalitet och kostnader. Samtidigt får jag en chans att utveckla mig själv och lära mig mer om projektledning.



Foto: Marius Andersson

MIRELA AHMEMULIC

Från Fastighetsakademin till biträdande fastighetstekniker på Higab

Under 2018 började Mirela Ahmemulic som biträdande fastighetstekniker på Higab efter att ha studerat till fastighetsingenjör på Fastighetsakademin. Det är en yrkeshögskola där Higab är delaktiga tillsammans med andra kommunala aktörer och privata fastighetsbolag, vilket gör att utbildningen verkligen uppfyller de krav och förväntningar som fastighetsbranschen har.

Vad fick dig att börja arbeta på Higab?

– Framförallt ville jag komma ut i fastighetsbranschen och till en arbetsplats med ett spännande och varierat fastighetsbestånd. Nu går jag runt och är stolt över Higabs fantastiska hus. Jag ville också börja med en biträdande roll, där det finns utrymme för att göra fel och lära sig under tiden. Ingen förväntar sig att man kan allt.

Hur har det gått?

– Det blev bättre än vad jag hade förväntat mig. Jag trivs väldigt bra med min roll och jag ser fram emot att lära mig ännu mer och fortsätta utvecklas inom Higab.

Vad är dina styrkor?

– Jag tycker om att lösa problem, är inte rädd för nya saker och gillar utmaningar. Det gör att jag nu ser på verksamheten med nya ögon.

Ägarstyrning

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

ÄGARDIREKTIV

Higabs verksamhet regleras av ett ägardirektiv som kommunfullmäktige har antagit. 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. Dessutom har Higab ett särskilt ansvar att vårda och förvalta kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Finansiellt ska Higab eftersträva en ekonomisk utveckling som säkerställer en tillfredsställande soliditet och en långsiktig lönsamhet. Utöver ägardirektivet styrs Higabs verksamhet även av ett generellt ägardirektiv, bolagsordning, anvisningar till delårsbokslut och årsbokslut. Aktiebolagslagen gäller i sin helhet med tillägget att ägaren har krav att verksamheten ska bidra till Göteborgs Stads utveckling.

KOMMUNFULLMÄKTIGE

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

ÅRSSTÄMMA

Årsstämman är det högsta beslutande organet inom Higab och det forum där ägarna utövar sitt direkta inflytande över bolaget. Årsstämmans uppgifter regleras av aktiebolagslagen och bolagsordningen. Vid den senaste årsstämman som hölls den 9 mars 2018 närvarade styrelsen, vd, den fackliga representanten samt Daniel Bernmar, som av kommunfullmäktige utsetts till ägarrepresentant. Årsstämman fastställde bland annat resultat- och balansräkningar samt valde ny styrelse. Den 22 maj hölls extra årsstämma angående dotterbolagens ägardirektiv.

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 repre-

sentant 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. Styrelsen ska även utöva tillsyn av vd samt granska att bolagets ekonomiska förhållanden kontrolleras på ett betryggande sätt. Vidare ska styrelsen fastställa verksamhetsplan och policydokument. Under 2018 har styrelsen haft 11 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:

9 februari	Årsbokslut
9 mars	Konstituerande styrelsemöte
22 mars	Extra styrelsemöte
23 april	Delårsbokslut
31 maj	Strategikonferens inkl extra styrelsemöte
29 augusti	Extra styrelsemöte
24 september	Delårsbokslut
18 oktober	Extra styrelsemöte
24 oktober	Affärsplan
21 november	Utvärderingsmöte
19 december	Extra styrelsemöte
21 januari	Extra styrelsemöte

På ordinarie styrelsesammanträdens dagordning finns alltid följande punkter:

- Vd:s lägesrapport
- Ekonomisk rapport
- Finansiell rapport
- Rapport om uthyrningsläget
- Beslutsärenden

Kicki Johanson har under året varit styrelsens sekreterare.

ORDFÖRANDEN

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

VD OCH FÖRETAGSLEDNING

Den dagliga verksamheten leds av vd. Vd ansvarar även för att ta fram informations- och beslutsunderlag inför styrelsemötena samt vara föredragande vid dessa möten. Till sin hjälp har vd framför allt företagsledningen som består av vice vd/finanschef, fastighetsutvecklingschef, fastighetschef, HR-chef, kommunikationschef, ekonomichef och verksamhetsutvecklare. 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 Helen Olsson Svärdröm som revisor. Revisorn utses av årsstämman för en tid på fyra år. Nuvarande mandatperiod inleddes 2015 där nyval 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 2018 har granskningen utförts av Sven R Andersson och Torbjörn Rigemar. Suppleant har varit Lars-Ola Dahlqvist och Ann-Britt Svensson.

ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSE OCH LEKMANNAREVISOR

Till de av årsstämman valda styrelseledamöterna utgår ett arvode, vilket fastställs och regleras av kommunfullmäktige. Ersättningsnivåerna för styrelseledamöterna framgår av tabellen nedan. Ersättning till lekmannarevisorerna har under året utgått med 7 653 kronor.

Ordförande	61 224	kronor
Vice ordförande	45 918	kronor
Ledamot	22 959	kronor
Suppleant	11 480	kronor

POLICYER

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

LOKALKONCERNEN

Samtliga kommunala bolag i Göteborgs Stad ägs av koncernbolaget Göteborgs Stadshus AB. Bolagen är strukturerade i sju underkoncerner, två interna bolag samt Boplatz 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 GöteborgsLokaler, Göteborgs Stads Parkering AB, Älvstranden Utveckling AB med dotterbolag, Myntolmen 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. Vi har alla en roll i de utmaningar staden står inför de kommande åren:

- Utveckla och förverkliga vision Älvstaden
- Genomföra stora omfattande ombyggnads- och nybyggnadsprojekt
- Investera i hållbara parkeringslösningar som främjar nya resvanor och mobilitet
- Utveckla lokala, levande och sociala handels- och mötesplatser för göteborgarna

Samverkan

En väsentlig hållbarhetsfråga för Higab är att samverka med olika samhällsaktörer. 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.

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.

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.



Foto: Hans Wretling

” Varje dag samverkar vi med våra intressenter i många olika frågor

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 Presidietmöten 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
Medarbetare	Arbetsplatsträffar Intranät Fruktkostdialoger Utvecklingssamtal Medarbetarenkät Medarbetardagar Skyddsronder Personalrepresentant i styrelsen	1 gång/månad Kontinuerligt 1 gång/månad 1 gång/år 1 gång/år 2 ggr/år Vart 3:e år 6 ggr/år	Anställningsförhållanden Kollektivavtal Personalförmåner Utbildning och kompetensutveckling Arbetsmiljö Hälsa och säkerhet
Medborgare/ allmänhet	Webbplats Offentliga handlingar Aktiviteter (Kulturkalaset, Kulturarvsdagen m fl) Samarbeten (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, nät- verksträffar, 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 Wreling

Vattentornet i Slottsskogen

Hållbarhetsredovisning 2018

VÄSENTLIGHETSANALYS

Årets hållbarhetsanalys baseras på den väsentlighetsanalys som genomfördes under 2017. Efter ett antal workshops med Higabs hållbarhetsråd och samtal med intressenter har vi identifierat elva väsentliga hållbarhetsfrågor för Higab. De grupperades utifrån de processer vi arbetar i och känner igen. Därefter presenterades frågorna för vår ledningsgrupp som validerade dem. Processen finns beskriven i Higabs årsredovisning 2017.

FAKTA OM HIGABS HÅLLBARHETSREDOVISNING

I år är det femte gången vi redovisar vårt hållbarhetsarbete i enlighet med de internationella riktlinjerna i Global Reporting Initiative (GRI). Redovisningen är upprättad i enlighet med GRI Standards: Core option. Redovisningen omfattar endast Higab AB och inget av bolagets dotterbolag i lokalkoncernen.

Lokalkoncernens gemensamma hållbarhetsrapport finns tillgänglig på Higabs och dotterbolagens webbplatser.

Higab är verksamt inom Göteborgs kommun. Huvudkontoret är beläget i stadsdelen Gårda i Göteborg.

Alla bolagets leverantörer finns, med få undantag, inom Sverige.

Hållbarhetsredovisningen är kopplad till årsredovisningen och gäller samma redovisningsperiod: 1/1-31/12 2018. Föregående hållbarhetsredovisning gavs ut i början av 2018 och avsåg redovisningsåret 2017. Frekvensen för utgivande är årlig. Inga betydande förändringar har gjorts i omfattning och avgränsningar jämfört med tidigare rapporter.

Higabs kontaktperson för Hållbarhetsredovisningen och övriga frågor om hållbarhet är hållbarhetsstrateg Mattias Adolfsson.

HIGABS HÅLLBARHETSÅRSDAG

Higab har ett hållbarhetsråd som driver hållbarhetsarbetet. Syftet 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, hållbarhetsstrateg

Hedvig Ahlstrand, kommunikationschef

Maritha Enström, verksamhetsutvecklare

Annika Janson, fastighetsförvaltare

Katrine Knatterød, koncerncontroller

Johan Lindblad, projektledare

Robert Werner, energingenjör

HIGABS VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

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

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, 50-51
102-3	Lokalisering av organisationens huvudkontor	45
102-4	Länder som organisationen är verksam i	45
102-5	Ägarstruktur och bolagsform	40-41
102-6	Marknader som organisationen är verksam på	45
102-7	Organisationens storlek	Antal anställda: s. 34 Nettointäkter: s. 54 Tillgångarnas totala värde: s. 56 Skuld: Balansräkning s. 57 Eget kapital: Balansräkning s. 57 Tillhandahållen tjänst: s. 18-22, 28-30 Uthyrningsbar area: s. 19 Uthyrningsgrad: s. 19
102-8	Personalstyrka	34
102-9	Leverantörskedja	31-32
102-10	Betydande förändringar i organisationen och dess leverantörskedja under redovisningsperioden	Inga signifikanta förändringar har skett under 2018
102-11	Tillämpning av försiktighetsprincipen	6-7
102-12	Anslutning till externa deklARATIONER, principer eller initiativ	42
102-13	Medlemskap i organisationer	42
Strategi		
102-14	Vd-ord	6-7
Etik och integritet		
102-16	Organisationens värderingar, principer, standarder och normer för uppförande och etik	37
Styrning		
102-18	Organisationsstruktur och styrning	40-41
Intressentrelationer		
102-40	Intressentgrupper som organisationen har kontakt med	43
102-41	Andel anställda som omfattas av kollektivavtal	34
102-42	Identifiering och urval av intressenter	43 samt årsredovisning 2017
102-43	Metoder för kommunikation med intressenter	43
102-44	Viktiga hållbarhetsområden-/frågor som identifierats	(Bruttolista) 45 samt årsredovisning 2017

INDIKATOR	BESKRIVNING	INFORMATION/SIDHÄNVISNING
Information om redovisningen		
102-45	Enheter som omfattas/ej omfattas av redovisningen	45
102-46	Definition av redovisningens innehåll och avgränsningar	45
102-47	Väsentliga hållbarhetsfrågor	45
102-48	Påverkan av ändringar av information i tidigare redovisningar	45
102-49	Betydande förändringar gentemot föregående redovisningsperioder avseende väsentliga aspekter och omfattning/avgränsningar av dessa	45
102-50	Redovisningsperiod	45
102-51	Närmast föregående hållbarhetsredovisning	45
102-52	Redovisningsfrekvens	45
102-53	Kontaktperson avseende frågor om denna redovisning	Mattias Adolfsson, Hållbarhetsstrateg, 031-368 53 20
102-54	Redovisningsnivå	45
102-55	GRI-Index	46-48
EKONOMI GRI 201: Economic Performance 2016		
103	Väsentlighet, styrning, utvärdering och resultat	
201-1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	Resultaträkning, balansräkning s. 54-57
MILJÖ MATERIAL GRI 301: Materials 2016		
103	Väsentlighet, styrning, utvärdering och resultat	30
301-1	Materialanvändning, vikt eller volym	30
ENERGI GRI 301: Materials 2016		
103	Väsentlighet, styrning, utvärdering och resultat	24-27
302-1	Energianvändning inom organisationen	27
302-3	Energiintensitet – specifik energianvändning	27
302-4	Energieffektivisering	24-27
EMISSIONER GRI 305: Emissions 2016		
103	Väsentlighet, styrning, utvärdering och resultat	24-27
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scoop 2), energianvändning	26
305-3	Andra indirekta utsläpp av växthusgaser (Scoop 3)	Ej aktuellt

INDIKATOR	BESKRIVNING	INFORMATION/SIDHÄNVISNING
	AVFALL GRI 306: Effluents and waste 2016	
103	Väsentlighet, styrning, utvärdering och resultat	20
306-2	Avfallsmängder per avfallstyp och metod för omhändertagande	20
	LEVERANTÖRERS MILJÖPÅVERKAN GRI 308: Supplier environmental assessment 2016	
103	Väsentlighet, styrning, utvärdering och resultat	31-32
308-1	Andel nya leverantörer som kontrollerats avseende ställda miljökrav	31-32
308-2	Negativ miljöpåverkan i leverantörskedjan samt vidtagna åtgärder	31-32
	ANSTÄLLNINGSVILLKOR GRI 401: Employment 2016	
103	Väsentlighet, styrning, utvärdering och resultat	34-37
401-1	Antal anställda och personalomsättning	34-35
401-2	Personalförmåner för heltidsanställda som inte ges till deltidsanställda eller temporärt anställda	34
	UTBILDNING OCH KOMPETENSUTVECKLING GRI 404: Training and education	
103	Väsentlighet, styrning, utvärdering och resultat	34-37
404-2	Program för medarbetares kompetensutveckling och program för biträdande tjänster	38-39
404-3	Andel medarbetare som får regelbundna utvecklingssamtal	34
	MÅNGFALD OCH LIKA RÄTTIGHETER GRI 405: Diversity and equal opportunity 2016	
103	Väsentlighet, styrning, utvärdering och resultat	34
405-1	Mångfald i ledning och bland medarbetare	34
405-2	Förhållande mellan grundlöner och förmåner för kvinnor jämfört med män	36
	SOCIALA FRÅGOR I LEVERANTÖRSKEDJAN GRI 414: Supplier social assessment 2016	
103	Väsentlighet, styrning, utvärdering och resultat	31-32
414-1	Andel nya leverantörer som kontrollerats avseende användandet av sociala kriterier (kolla översättning/formulering)	32
	KUNDERS HÄLSA OCH SÄKERHET GRI 416: Customer health and safety 2016	
103	Väsentlighet, styrning, utvärdering och resultat	30
416-16	Utredning av påverkan på hälsa och säkerhet av produkter och tjänster	21-22, 30



Innehåll

Förvaltningsberättelse	50
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

Barken Viking

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Higab AB, org nr 556104-8587, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2018.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Higabs uppdrag är att aktivt medverka i utvecklingen av Göteborgs Stad genom att vara ett av stadens strategiska verktyg inom fastighetsområdet. En del av uppdraget är att äga, vårda och utveckla stadens kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Higab äger och förvaltar fastigheter med en uthyrningsbar yta om totalt 643 831 m² (643 819 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	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, kr	739 711	735 268	747 015	700 691
Rörelsemarginal, %	24	32	28	23
Balansomslutning, tkr	7 312 524	6 930 778	6 705 819	6 367 220
Soliditet, %	26	25	22	21
Antal anställda	80	75	73	75

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 samband med ägardialogen med Stadshus 2018 och den framtagna handlingsplanen fick Higab i uppdrag att utreda vilka möjligheter till samordning och synergier som finns inom lokalkoncernen. Bolaget har genomfört tre förstudier i enlighet med uppdraget:

- Förstudie kring ökad effektivisering och samordning mellan Higab och GöteborgsLokaler.
- Utredning kring Framtidens ITs hemvist.
- Förstudie av överföring av fastighetsförvaltning från Älvstranden till Higab.

Utredningen resulterade bland annat i att Higabs styrelse 21 januari 2019 tog beslut om att föreslå en fusion av Higab och GöteborgsLokaler. Bolagens verksamheter har många likheter och utredningen ser fler fördelar än risker med en fusion. Ärendet går nu vidare till Stadshus AB och ett eventuellt slutligt beslut tas i KF. Gällande utredningen kring Framtidens ITs hemvist är slutsatsen att enheten bör ligga kvar inom nuvarande organisation, GöteborgsLokaler, vilket återrapporterades till Stadshus i slutet av december.

Under 2018 har Higab genomfört flytt av sin IT-drift till Framtidens IT som även ansvarar för driften för övriga bolag i lokalkoncernen. Flytten har skapat förutsättningar för att kunna samordna bolagen inom olika områden. Exempel på samordning som initierats är bland annat gemensamt fastighetssystem för GöteborgsLokaler och Higab.

3 april 2018 anställdes Lars Björklund som tillförordnad vd efter Stefan Lundqvist. På styrelsemötet i december beslutade styrelsen att utse Christer Svärd som vd för Higab från och med 1 februari 2019.

I september beslutade KF om utökad investeringsram för projektet Kulturhus Bergsjön. Arbetet fortskrider nu med utsedd entreprenör och planerad byggstart är hösten 2019. I projektet avseende om- och tillbyggnad av Sjöfartsmuseet har styrelsen beslutat om en utökad investeringsram. Förutsättningar har förändrats i form av att bolaget konstaterat väsentligt mer berg i parken vid genomförd projektering än vad som bedömts i förstudien, tillkommande kostnader för installationer samt skillnader i byggkalkylerna mellan förstudie och projektering. Styrelsen har gett bolaget i uppdrag att återkomma med en fördjupad analys av kostnadsökningen avseende Sjöfartsmuseet.

Projektet avseende om- och tillbyggnad av kvarteret Högvakten är nu inne i slutfasen och första hyresgäst som flyttat in är Stadshus AB. I början av januari 2019 flyttar stadsledningskontoret in. Investeringen landar inom beslutad budget.

Det gamla Slakthusområdet från 1905 har ett strategiskt läge i Gamlestaden, en del av Göteborg som växer. Intresset för området är stort och både Higab och Klöver, som är den andra stora fastighetsägaren, ser stor potential att utveckla det. Higab går nu in i nästa fas i arbetet, vilket innebär att ta fram förutsättningar för utveckling av området till en attraktiv destination på både kort och lång sikt.

I den principöverenskommelse som beslutats mellan Göteborgs Stad och Västra Götalandsregionen gällande Margretebergsdepån och Fastighets AB Rantorget har Higab påbörjat omstrukturering av fastighet och bolag för att kunna genomföra försäljningen.

Under året har bolaget avyttrat mark till fastighetskontoret samt en parkeringsanläggning till Göteborgs Stads Parkering AB.

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Under året har extern värdering av Higabs fastigheter gjorts av Newsec, se not 13. Därutöver intervjuar värderarna fastigheterna 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 7,75 %. Avkastningskraven är avstämda med extern värderare.

För fastigheter som vid värderingstillfället har ett högre bokfört värde än det bedömda verkliga värdet görs en individuell prövning. Nedskrivningar görs efter denna prövning med erforderligt belopp. Per 31 december har nedskrivningar gjorts om 37,6 mnkr avseende Billdals Gård (12,8 mnkr) och Skeppsbron 4 (24,8 mnkr).

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.

HÅLLBARHETSREDOVISNING

Inom Higab pågår löpande arbete med att minimera vår negativa inverkan på miljön. Under året har hållbarhetsarbetet fortsatt vilket redovisas i denna årsredovisning enligt GRI Standard, i lokalkoncernens hållbarhetsrapport 2018, som finns på bolagens respektive hemsidor och på vår hemsida.

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

PERSONAL

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

Sjukfrånvaron har för året ökat och uppgår till 2,2 % (1,6 %). Större delen avser korttidssjukskrivningar. Bolaget arbetar aktivt med att minska sjukfrånvaron. Bland annat erbjuds alla anställda aktivitetsstöd för regelbunden motion samt hälsoprofilsbedömningar.



Foto: Hans Wredling

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORES

Higabs vakansgrad är fortfarande på en relativt låg nivå i förhållande till marknaden, cirka 6,7 % (6,5 %). De flesta vakanta ytorna finns på Kvibergs kasernområde, Skeppsbron 4 och kv Högvakten. De två sistnämnda är under upprustning/ombyggnad. Av de uthyrda ytorna hyrs cirka 66 % (66 %) ut till offentliga kunder, resterande till kommersiella kunder. Higabs hyreskontrakt har en fördelning avseende löptid där 21 % (30 %) förfaller inom ett år, 76 % (67 %) inom två till fem år och 3 % (3 %) om fem år eller mer.

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

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

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

FINANSIELL RISKHANTERING

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

Valutarisker

Enligt fastslagen finansiell anvisning får bolaget ej ta några valutarisker.

Ränterisk

Inom Göteborgs Stad har man tagit beslut i kommunstyrelse respektive kommunfullmäktige om finansiell samordning, handling 2013 nr 213. Detta beslut innebär att man inom staden överför ansvaret för all upplåning och ränteriskhantering till stadens övergripande finansfunktion. Inom finansfunktionen har bolaget ett konto som ersätter nuvarande lånereverser, och som räntebelastas med en årlig fast ränta. Detta gör att bolaget självt enbart kan påverka kommande räntekostnader genom förändring av sin lånevolym. I och med att bolaget idag har avtal kring ränterisker i form av befintliga ränteswappar etc kommer förändringen träda i kraft i den takt som är möjlig utifrån de finansiella förutsättningarna. Den nya ordningen innebär därför att bolaget under en övergångsperiod kommer att ha kvar befintliga ränteswappar tills dessa löper ut, se not 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 räntebindingstiden för de lån som ska övergå i finansiell samordning enligt ovan till 1,02 år (1,14 år) samt den genomsnittliga räntenivån till 1,52 % (2,01 %).

Ränterisk förvärv av aktier i dotterbolag

Bolagets inriktning är att den genomsnittliga räntebindingstiden

på den delen av låneportföljen som finansierat förvärv av aktier i dotterbolag, långsiktigt ska matchas mot den genomsnittliga löptiden på dessa bolags genomsnittliga intäktsflöden. I den finansiella instruktionen framgår att i år räknat ska riktvärdet vara 2,72 år (2,61 år) för den genomsnittliga räntebindingstiden. En avvikelse från denna får dock göras på ± 1 år.

För dessa förvärvslån uppgår den genomsnittliga räntebindingstiden till 2,35 år (3,35 år) och den genomsnittliga räntenivån till 0,20 % (0,26 %).

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 1 960 mnkr (2 160 mnkr).

Kreditrisker

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

Likviditetsrisk

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

På balansdagen fanns en beviljad checkkredit på 100 mnkr (50 mnkr), varav 0 mnkr (0 mnkr) utnyttjats av bolaget.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Bolagets mål för 2019 är att bibehålla den höga uthyrningsgraden samt ytterligare förstärka den i de fastigheter som är under ombyggnad och upprustning.



Foto: Krister Engström

Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, tkr 1 800 599, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, tkr	1 800 599	
Summa	1 800 599	
Koncernbidrag har lämnats till moderbolag (tkr):		
Göteborgs Stadshus AB	166 900	(137 700)*
Aktieägartillskott har erhållits från moderbolag (tkr):		
Göteborgs Stadshus AB	98 900	(67 700)*
Koncernbidrag har erhållits från dotterbolagen (tkr):		
Fastighets AB Rantorget	10 500	
Göteborgs Stads Parkerings AB	128 900	
Älvstranden Utveckling AB	33 500	
Koncernbidrag har lämnats till dotterbolagen (tkr):		
Förvaltnings AB GöteborgsLokaler	37 800	
Anteciperad utdelning från dotterbolagen (tkr):		
Förvaltnings AB GöteborgsLokaler	29 500	
Lämnat aktieägartillskott till dotterbolagen (tkr):		
Förvaltnings AB GöteborgsLokaler	26 000	
Älvstranden Utveckling AB	39 400	
Göteborgs Stads Parkering AB	34 740	

*Avser föregående år.

STYRELSENS YTTRANDE:

Styrelsen har föreslagit en värdeöverföring i form av koncernbidrag uppgående till 166 900 tkr (130 182 tkr efter skatt) till moderbolaget Göteborgs Stadshus AB. Aktieägartillskott har erhållits från Göteborgs Stadshus AB om totalt 98 900 tkr. Nettoeffekten av koncernbidrag och aktieägartillskottet uppgår till -68 000 tkr (-31 282 tkr efter skatt). Genom värdeöverföringarna kommer fritt eget kapital att förändras på det sätt som framgår enligt tabell ovan. Bolagets och koncernens ställning är god. Föreslagen värdeöverföring ryms inom fritt eget kapital. På grund av vad som framgår av förvaltningsberättelsen samt vad som i övrigt är känt för styrelsen, är det styrelsens bedömning att den föreslagna värdeöverföringen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital liksom bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Så här läser du siffrorna

RESULTATRÄKNINGEN

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

BALANSRÄKNINGEN

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

KASSAFLÖDESANALYSEN

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

Resultaträkning

BELOPP I TKR	NOT	2018	2017
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		739 711	735 268
Övriga rörelseintäkter	3	774	231
Summa intäkter		740 485	735 499
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4, 5	-240 024	-225 230
Underhållskostnader		-95 629	-124 381
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	12, 14	-190 058	-135 449
Bruttoresultat		214 774	250 439
Realisationsresultat sålda fastigheter		5 286	29 515
Försäljnings- och administrationskostnader		-39 792	-40 989
Rörelseresultat	6	180 268	238 965
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	7	29 500	83 300
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	110	140
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-67 054	-75 590
Resultat efter finansiella poster		142 824	246 815
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		172 900	118 700
Koncernbidrag, lämnade		-204 700	-196 100
Bokslutsdispositioner, övriga	10	1 525	625
Resultat före skatt		112 549	170 040
Skatt på årets resultat	11	-16 981	-23 050
Årets resultat		95 568	146 990



Villa Belparc

Balansräkning

BELOPP I TKR	NOT	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, markanläggningar och mark	12, 13	4 371 566	4 315 151
Inventarier, verktyg och installationer	14	9 390	11 813
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	623 773	366 010
Summa materiella anläggningstillgångar		5 004 729	4 692 974
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	16	2 232 221	2 132 081
Andra långfristiga värdepappersinnehav		491	834
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 232 712	2 132 915
Summa anläggningstillgångar		7 237 441	6 825 889
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		14 153	9 009
Fordringar hos Göteborgs Stad	24	40 806	58 753
Övriga fordringar		12 867	29 735
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	7 257	7 156
Summa kortfristiga fordringar		75 083	104 653
Kassa och bank			
Kassa och bank	24	-	236
Summa kassa och bank		-	236
Summa omsättningstillgångar		75 083	104 889
SUMMA TILLGÅNGAR		7 312 524	6 930 778

Balansräkning

BELOPP I TKR	NOT	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		98 000	98 000
Reservfond		19 600	19 600
Summa bundet eget kapital		117 600	117 600
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		99 000	99 000
Balanserat resultat		1 606 031	1 360 138
Årets resultat		95 568	146 990
Summa fritt eget kapital		1 800 599	1 606 128
Summa eget kapital		1 918 199	1 723 728
Obeskattade reserver 20			
Ackumulerade överavskrivningar		1 192	1 817
Periodiseringsfonder		900	1 800
Summa obeskattade reserver		2 092	3 617
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	21	6 499	7 029
Uppskjuten skatteskuld	18	27 849	10 874
Övriga avsättningar	22	15 528	15 756
Summa avsättningar		49 876	33 659
Långfristiga skulder 17, 23			
Skulder till kreditinstitut		1 190 000	1 190 000
Skulder till Göteborgs Stad		3 077 000	2 752 000
Övriga skulder		4 298	4 543
Summa långfristiga skulder		4 271 298	3 946 543
Kortfristiga skulder			
Skulder till Göteborgs Stad	25	702 622	775 000
Leverantörsskulder		92 358	113 978
Skulder till koncernbolag		74 279	145 144
Aktuell skatteskuld		78	-
Övriga skulder		2 852	2 785
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	198 870	186 324
Summa kortfristiga skulder		1 071 059	1 223 231
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 312 524	6 930 778

Rapport över förändringar i eget kapital

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

2018-12-31					
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

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



Foto: Hans Wretling

Kassaflödesanalys

BELOPP I TKR	NOT	2018	2017
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		142 824	246 815
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	29	156 968	32 945
Summa		299 792	279 760
Betald inkomstskatt		-6	-4 445
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		299 786	275 315
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		9 856	-54 525
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-52 486	122 368
Kassaflöde från den löpande verksamheten		257 156	343 158
Investeringsverksamheten			
Lämnat aktieägartillskott ³		-101 900	-163 900
Lämnade koncernbidrag ³		-58 400	-
Erhållna koncernbidrag ³		118 700	249 500
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-535 344	-555 115
Utdelning från dotterbolag		83 300	3 400
Avyttring av förvaltningsfastigheter		38 208	40 539
Förvärv och avyttring av övriga finansiella tillgångar		343	113
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-455 093	-425 463
Finansieringsverksamheten			
Lämnade koncernbidrag		-137 700	-252 700
Erhållna aktieägartillskott		67 700	61 700
Upptagna lån		1 325 000	2 645 000
Amortering av lån ¹		-1 075 000	-2 495 000
Förändring deponering		-245	450
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		179 755	-40 550
Årets kassaflöde		-18 183	-122 855
Likvida medel vid årets början		58 989	181 844
Likvida medel vid årets slut²		40 806	58 989

¹⁾ Lånen refinansieras löpande med samma ägare.

²⁾ I bolagets likvida medel, 40 806 tkr (58 753), ingår koncernkontofordran hos Göteborgs Stad.

³⁾ Avser transaktioner med dotterbolagen.



KTB Kurs-och Tidningsbiblioteket

Noter

(Belopp i tkr om inget annat anges)

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1

Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

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

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 anställda när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Vid förmånsbestämda planer har bolaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Bolaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuell 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 en skuld och en kostnad när bolaget har en legal eller informell förpliktelse att

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

LÅNEUTGIFTER

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

Noter

KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT

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

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

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

SKATT

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

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obe-skattade reserver eftersom obesattade 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 för-väntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

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

IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

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

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

Avskrivningar

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

	Nyttjandeperiod
Varumärken	5 år

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

Tillkommande utgifter

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

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

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av 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

Noter

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 överförs till annan part och bolaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

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

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

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

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

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar. 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 säkrings-

redovisning inte tillämpats (se nedan) redovisas som finansiella skulder och värderas till det belopp som för bolaget är mest för- månligt om förpliktelsen regleras eller överläts 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

Allégården



Foto: Hans Wredling

Kvarteret Högvakten - Stadshuset

Noter

Säkring av ränterisk

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta. Skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes.

KONCERNINTERNA MELLANHAVANDEN

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

AVSÄTTNINGAR

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

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

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

En eventalförpliktelse redovisas inom linjen när det finns:

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

	2018	2017
Realisationsvinst inventarier	-	61
Övrigt	774	170
Summa	774	231

Noter

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	2018	2017
Revisionsuppdrag	461	426
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	3	22
Andra uppdrag	-	661
Skatterådgivning	100	-

Utöver ovanstående arvode till valda revisionsbolag har arvode utgått till Stadsrevisionen med 194 tkr (191 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 förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda	2018	varav män	2017	varav män
Sverige	80	60%	75	60%
Totalt	80	60%	75	60%

Redovisning av könsfördelning i bolagsledning	2018-12-31	2017-12-31
	<i>Andel kvinnor</i>	<i>Andel kvinnor</i>
Styrelsen	38%	50%
Övriga ledande befattningshavare	43%	43%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader	2018	2017
Löner och ersättningar	-41 660	-37 577
Sociala kostnader	-21 815	-20 110
(varav pensionskostnad) ¹	(6 490)	(5 972)

¹⁾ Av bolagets pensionskostnader avser 485 tkr (405 tkr) bolagets vd.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda	2018		2017	
	<i>Styrelse och vd</i>	<i>Övriga anställda</i>	<i>Styrelse och vd</i>	<i>Övriga anställda</i>
Löner och andra ersättningar	1 889	39 771	1 752	35 825

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

Avgångsvederlag

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

Noter

Not 6 Operationell leasing

Leasingavtal där bolaget är leasetagare	2018-12-31	2017-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	1 113	352
Mellan ett och fem år	980	592
Senare än fem år	-	-
Summa	2 093	944

Årets kostnadsförda leasingavgifter uppgår till 737 tkr.
Efter avtalens utgång finns inga möjligheter att förvärva tillgångarna.

Leasingavtal där bolaget är leasegivare	2018	2017
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	875 523	802 043
Mellan ett och fem år	2 390 168	2 151 827
Senare än fem år	3 011 685	3 314 610
Summa	6 277 376	6 268 480

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter.
Hyresintäkterna uppgick under perioden till 739 711 tkr (735 268 tkr). Av bolagets 1 036 (1 047) hyresavtal kommer 21 % (30 %) förfalla inom ett år, 76 % (67 %) förfalla efter 2-5 år och 3 % (3 %) förfalla senare än 5 år.

Not 7 Resultat från andelar i koncernbolag

	2018	2017
Anticiperad utdelning från dotterbolag	29 500	83 300
Summa	29 500	83 300

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Ränteintäkter hyresfordringar	107	139
Ränteintäkter övriga	3	1
Summa	110	140

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader, Göteborgs Stad	-64 893	-62 408
Räntekostnader, övriga*	2 686	-8 574
Övrigt, Göteborgs Stad	-2 975	-2 975
Övrigt	-1 872	-1 633
Summa	-67 054	-75 590

* Lånet är knutet till STIBOR-räntan som under året varit negativ.

Noter

Not 10 Bokslutsdispositioner, övriga

	2018	2017
Upplösning av direktavskrivning byggnader	625	625
Periodiseringsfond, årets återföring	900	-
Summa	1 525	625

Not 11 Skatt på årets resultat

	2018	2017
Aktuell skatt	-6	-353
Uppskjuten skatt	-16 975	-22 697
Summa	-16 981	-23 050

Avstämning av effektiv skatt	2018		2017	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		112 549		170 040
Skatt enligt gällande skattesats	22,0	-24 761	22,0	-37 409
Ej avdragsgilla kostnader	0,4	-444	1,1	-1 843
Ej skattepliktiga intäkter	-5,8	6 490	-10,8	18 326
Ej tidigare redovisat underskottsavdrag	0,0	-	-0,2	399
Korrigerig av föregående års skatteberäkning	0,0	-	1,5	-2 523
Effekt av ändrade skattesatser*	-1,7	1 892	0,0	-
Övrigt	0,1	-158	0,0	-
Redovisad effektiv skatt	15,1	-16 981	13,6	-23 050

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

Noter

Not 12 Byggnader, markanläggningar och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	6 871 426	6 763 983
Nyanskaffningar	29 141	26 183
Avyttringar och utrangeringar	-48 640	-19 571
Omklassificeringar	248 377	100 831
Vid årets slut	7 100 304	6 871 426
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-2 094 928	-2 040 338
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	15 371	3 840
Årets avskrivning	-150 259	-133 217
Korrigerig historiska värden	-	74 787
Vid årets slut	-2 229 816	-2 094 928
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-461 347	-391 265
Återförda nedskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	4 705
Nedskrivningar	-37 575	-
Korrigerig historiska värden	-	-74 787
Vid årets slut	-498 922	-461 347
Redovisat värde vid årets slut	4 371 566	4 315 151
Varav mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	370 620	370 451
Årets nyanskaffningar	410	5 595
Avyttringar och utrangeringar	-	-5 426
Redovisat värde vid årets slut	371 030	370 620

Not 13 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets slut	11 018 115	10 698 357

Årets värdering är utförd av extern värderare, Newsec, och visar på ett verkligt värde om 11 018 mnkr. Se även text om fastigheternas värde i förvaltningsberättelsen samt not 2 ovan för ytterligare information om bolagets värdering av verkligt värde.

Noter

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	35 571	35 075
Nyanskaffningar	55	496
Anskaffningsvärde fusionerat dotterbolag	-638	-
Vid årets slut	34 988	35 571
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-23 758	-21 546
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	382	-
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-2 222	-2 212
Vid årets slut	-25 598	-23 758
Redovisat värde vid årets slut	9 390	11 813

Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	366 010	67 787
Omklassificering/aktivering	-248 384	-229 746
Investeringar	506 147	527 969
Redovisat värde vid årets slut	623 773	366 010

Av årets investeringar om 506 147 tkr avser 73 442 tkr underhåll i form av komponentbyte.

Not 16 Andelar i koncernbolag

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	2 132 081	2 030 181
Aktieägartillskott	100 140	101 900
Redovisat värde vid årets slut	2 232 221	2 132 081

Spec av bolagets innehav av andelar i koncernbolag			2018-12-31	2017-12-31
Dotterbolag/Org nr/Säte	Antal andelar	Andel i % ¹	Redovisat värde	Redovisat värde
Fastighets AB Rantorget, 556772-3654, Göteborg	1 000	100	233 959	233 959
Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, 556082-4897, Göteborg	10 000	100	409 685	383 685
Göteborgs Stads Parkerings AB, 556119-4878, Göteborg	5 400	100	973 922	939 182
Myntholmen AB, 559011-5563, Göteborg	500	100	50	50
Älvstranden Utveckling AB, 556659-7117, Göteborg	2 000 000	100	614 605	575 205
Summa			2 232 221	2 132 081

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



Foto: Bert Landerström

Dicksonska Palatset

Noter

Not 17 Finansiella instrument och riskhantering

Skulder	2018-12-31		2017-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Nominellt värde	Verkligt värde
<i>Derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas</i>				
Ränteswappar	1 960 000	2 059 003	2 160 000	2 284 428
Summa	1 960 000	2 059 003	2 160 000	2 284 428

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

Not 18 Uppskjuten skatt

2018-12-31			
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
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
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Fastigheter (20,6 %)	-	27 849	-27 849
Uppskjuten skattefordran/skuld	-	27 849	-27 849

2017-12-31			
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Fastigheter (22 %)	4 090 150	4 040 807	49 343
Summa	4 090 150	4 040 807	49 343
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Fastigheter (22 %)	-	10 874	-10 874
Uppskjuten skattefordran/skuld	-	10 874	-10 874

I och med lagändringen om förändrad skattesats som från 2019 sänks 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

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen hyresintäkt koncernbolag	1 200	1 108
Upplupen parkeringsintäkt koncernbolag	3 111	2 725
Övriga poster	2 946	3 323
Summa	7 257	7 156

Noter

Not 20 Obeskattade reserver

	2018-12-31	2017-12-31
Överavskrivningar	1 192	1 817
Periodiseringsfonder	900	1 800
Summa	2 092	3 617

Not 21 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Avsättning vid periodens ingång	7 029	7 266
Periodens avsättningar	-29	288
Periodens utbetalningar	-501	-525
Avsättning vid årets slut	6 499	7 029

Göteborgs Stad har gått i borgen för ett värde om 6,5 mnkr (7,1 mnkr) avseende bolagets pensionsavsättningar.

Not 22 Övriga avsättningar

	2018-12-31	2017-12-31
Garantiåtaganden	9 278	9 506
Övrigt	6 250	6 250
Summa	15 528	15 756

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

	2018-12-31	2017-12-31
Redovisat värde vid årets början	15 756	140 869
Avsättningar som gjorts under året	-	6 250
Periodens utbetalningar	-228	-2 113
Periodens återföringar	-	137
Omklassificering till pågående projekt	-	-129 387
Redovisat värde vid årets slut	15 528	15 756

Not 23 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 190 000	1 190 000
Skulder till Göteborgs Stad	3 077 000	2 752 000
Övriga räntebärande skulder	4 298	4 543
Summa	4 271 298	3 946 543

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

Noter

Not 24 Checkräkningskredit

	2018-12-31	2017-12-31
Beviljad kreditlimit	100 000	50 000
Outnyttjad del	-100 000	-50 000
Utnyttjat kreditbelopp	-	-

Saldo på koncernkontot uppgår till 40 806 tkr (58 753).

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

	2018-12-31	2017-12-31
Förskottsbetald hyra koncernbolag	19 046	12 321
Förskottsbetald hyra	111 446	106 393
Upplupen kostnad räntor Göteborgs Stad	20 089	21 905
Upplupen kostnad semesterlöner	2 042	1 749
Upplupen kostnad sociala avgifter	638	543
Upplupen kostnad el och värme	5 642	5 640
Övriga poster	39 967	37 773
Summa	198 870	186 324

Not 27 Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter	Inga	
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	-	270
Summa	-	270
Eventualförpliktelser		
Borgensåtagande ¹⁾	778	760
Summa	778	760

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



Sjöfartsmuseet

Foto: Bert Leander

Noter

Not 28 Transaktioner med närstående

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

Intäkter och kostnader inom Stadshuskoncernen	2018	2017
Intäkter från koncernbolag	16 %	17 %
Summa	16 %	17 %
Kostnader från koncernbolag	12 %	11 %
Summa	12 %	11 %

Därutöver ingår intäkter från Göteborgs Stads nämnder och förvaltningar om 26 % (25 %) samt kostnader om 5 % (5 %).

Not 29 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	2018	2017
Avskrivningar, nedskrivningar och reverseringar	153 089	135 449
Nedskrivningar	37 575	-
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-5 286	-29 514
Anteciperad utdelning från dotterbolag	-29 500	-83 300
Övriga avsättningar	-728	6 530
Reglering av föregående års periodiserade räntekostnad	1 817	3 781
Summa	156 967	32 946

Not 30 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal: Rörelseresultat/Nettoomsättning

Balansomslutning: Totala tillgångar

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

Not 31 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

1 februari 2019 anställdes Christer Svärd som vd för Higab AB.

Beslut om förslag om fusion mellan Higab AB och Förvaltnings AB GöteborgsLokaler togs i Higabs styrelse 21 januari 2019.

Noter

Not 32 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Överkursfond	99 000
Balanserat resultat	1 606 031
Årets resultat	95 568
Summa	1 800 599

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

i ny räkning överförs	1 800 599
Summa	1 800 599

Göteborg den 12 februari 2019

Stefan Kristiansson
Ordförande

Jöran Fagerlund

Margita Björklund

Anders Sundberg

Ingela Tuvegran

Catrin Bengtsson

Mats Arnsmar

Monica Crusner

Christer Svärd
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 12 februari 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helen Olsson Svärdström
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats 12 februari 2019

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 2018. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 50–77 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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1–49 och 82–92. Därutöver har annan information inhämtats per datumet för denna revisionsrapport som består av bolagets rapport till ägaren i Årsrapport 2018. Årsrapport 2018 inkluderar inte de finansiella rapporterna eller vår revisionsberättelse avseende denna. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörernas förvaltning för Higab AB för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande 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 fort-löpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medels-förvaltningen 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 styrelse-ledamot 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 12 februari 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helén Olsson Svärdröm
Auktoriserad revisor



Foto: Hans Wredling

Kronhuset



Foto: Bert Leanderson

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 2018.

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

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

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

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

Göteborg den 12 februari 2019

Sven R. Andersson
*lekmannarevisor utsedd av
kommunfullmäktige i
Göteborgs kommun*

Torbjörn Rigemar
*lekmannarevisor utsedd av
kommunfullmäktige i
Göteborgs kommun*

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Resultatposter, mnkr					
Hysesintäkter	740	735	747	701	713
Driftskostnader	-240	-225	-212	-206	-196
- varav fastighetsskatt	-19	-19	-19	-15	-15
Underhållskostnader	-95	-124	-155	-170	-169
Jämförelsestörande poster	-38	0	0	2	
Avskrivningar i fastighetsförvaltningen	-153	-135	-138	-131	-137
Bruttoresultat	215	250	243	197	20
Finansnetto	-38	8	-93	-94	-92
Resultat efter finansiella poster	143	247	115	70	-106
Årets resultat efter skatt	96	147	92	81	-59
Balansposter, mnkr					
Bokfört värde fastigheter	4 995	4 681	4 400	4 285	4 251
- varav pågående projekt	624	366	68	90	168
Övriga anläggningstillgångar	2 242	2 145	2 056	2 035	1 931
Omsättningstillgångar	75	105	214	48	87
- varav likvida medel inklusive kortfristiga placeringar	0	0	0	0	0
Eget kapital	1 918	1 724	1 509	1 352	1 191
Avsättningar	50	34	148	244	249
Räntebärande skulder	4 974	4 721	4 571	4 427	4 746
Ej räntebärande skulder	369	448	473	328	505
Kassaflödesanalys, mnkr					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	254	343	302	-177	-206
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-455	-425	-46	-82	-1 372
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	182	-40	-74	259	1 571
Ökning / minskning av likvida medel	-18	-123	182	0	-7
Likvida medel vid årets början	59	0	0	7	7
Likvida medel vid årets slut	41	59	182	0	0
Fastigheterna					
Taxeringsvärde, mnkr	2 194	2 121	2 089	1 732	1 700
Antal lokaler	1 036	1 047	1 039	1 013	1 003
Förvaltd yta, m ²	643 831	643 819	644 195	603 627	605 923
Fastighetsinvesteringar, mnkr	532	555	177	174	278
Förvaltning					
Medelhyra lokaler, kr/m ²	1 149	1 042	1 041	1 120	1 141
Driftskostnader, kr/m ²	-373	-350	-328	-341	-323
Underhållskostnader och lokalanpassningar, kr/m ²	-149	-193	-240	-281	-279
Driftnetto, kr/m ²	567	536	539	486	404
Vakansgrad lokaler brutto, %	6,4	6,5	6,4	7,6	6,1
Finansiering					
Soliditet, %	26,2	24,9	22,6	21,2	19,0
Räntetäckningsgrad, ggr	6,0	6,1	3,6	2,9	3,1
Skuldsättningssgrad, ggr	2,6	2,7	3,0	3,3	4,0
Genomsnittlig låneränta för nettolåneskulden, vid årets utgång, %	1,5	2,0	2,4	2,1	2,3
Genomsnittlig räntebindningstid år för nettolåneskulden, vid årets utgång	1,0	1,1	0,7	1,4	1,8
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mnkr	300	275	251	191	196
Lönsamhet					
Bruttovinstmarginal, %	54,7	46,9	45,3	41,7	45,3
Fastigheternas direktavkastning, %	9,4	9,1	9,0	7,9	8,8
Avkastning på totalt kapital, %	3,5	4,8	3,1	2,7	0,3
Avkastning på eget kapital, %	9,9	13,4	7,5	6,9	-11,3
Medarbetare					
Medelantal anställda	80	75	73	75	71

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

Förvaltd yta, m²

Innehavd yta vid räkenskapsperiodens slut

Fastighetsinvesteringar, mnkr

Årets sammanlagda investeringar i byggnader, mark och markanläggningar

Medelhyra lokaler, kr/m²

Hysesintäkter på lokaler i förhållande till årets genomsnittligt innehavda lokalytor

Driftnetto, kr/m²

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

Vakansgrad lokaler brutto, %

Ledig yta i förhållande till total yta

Soliditet, %

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 2018 har vi inom Göteborgsregionen haft en fortsatt stark utveckling både vad gäller ökning i sysselsättnings- och befolkningstillväxt. Det finns dock några moln på himlen både vad gäller handelstullar mellan främst USA och Kina men också i form av osäkerhet kring Storbritanniens utträde ur EU. På den lokala fastighetsmarknaden fortsätter dock andelen lediga lokaler att minska, vilket också återspeglar sig i allt mer stigande hyresnivåer för framförallt kontorslokaler. Mellan andra kvartalet 2017 och samma period 2018 minskade vakansgraden för kontorsytor med 1,6 procentenheter till låga 4,2 %. Higabs totala vakansgrad var vid årsskiftet 6,7 % (6,5 %). Vakansgraden justerad med fastigheter som är tomställda på grund av ombyggnad uppgick till 4,1 % (4,2 %).

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.

Vid sitt senaste möte i december höjde Svenska Riksbanken reporäntan för första gången på sju år med 0,25 % till -0,25 %. Med stöd av en mycket expansiv penningpolitik har man nu nått en inflation som närmar sig målet på 2 %. Riksbanken har flaggat för att man har för avsikt att fortsätta med höjningar under den andra delen av 2019, men att takten i höjningarna kommer att anpassas efter hur konjunktur- och inflations-utsikterna utvecklas.

Kostnaden för att låna pengar är därför historiskt lågt, 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 vid byte av hyresgäster.

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 utarbetade 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 för den direkta kostnaden för tjänsten eller varan som vi köper, framförallt av vår energiförbrukning. Inom detta området 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 51-52.

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 2018. I flera fall innebär förändringar av riskfaktorerna även en påverkan på värdet av Higabs fastighetstillgångar.

Parameter	Förändring +/-	Effekt mnkr +/-
Hyra lokaler, resultatförändring inom 12 mån	25 kr/m ²	4,0
Hyra lokaler, över tiden	25 kr/m ²	16,1
Vakansgrad lokaler	1 %	7,2
Underhåll	5 %	4,8
Värme	5 %	0,4
El	5 %	0,8
Renhållning	5 %	0,3
Fastighetsskatt	5 %	0,2
Räntekostnader, resultatförändring inom 12 mån	1 %	18,3
Räntekostnader, över tiden	1 %	17,8

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

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

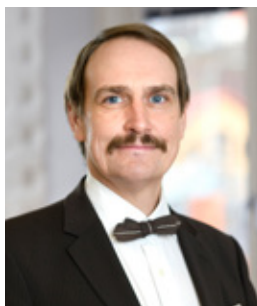


Foto: Hans Wretling

Higabs styrelse 2018



Stefan Kristiansson
Ordförande (MP)
Invald i styrelsen 2015



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



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



Anders Sundberg
Ledamot (M)
Invald i styrelsen 2015



Ingela Tuvegran
Ledamot (S)
Invald i styrelsen 2015



Catrin Bengtsson
Ledamot (M)
Invald i styrelsen 2015



Mats Arnsmar
Ledamot (S)
Invald i styrelsen 2009



Monica Crusner
Ledamot (Företagarna)
Invald i styrelsen 2018



Virpi Ring
Suppleant (S)
Invald i styrelsen 2011



Fredrik Björnerud
Suppleant (M)
Invald i styrelsen 2017



Rikard Andersson
Suppleant (S)
Invald i styrelsen 2016



Kristian Ranbrandt
Suppleant (M)
Invald i styrelsen 2018



Lasse Nilsson
Suppleant (Företagarna)
Invald i styrelsen 2016



Marija Slebic
Personalrepresentant
sedan 2018

Företagsledning

Lars Björklund

Tf vd

Anställd 2018

Johan Carlsson

Fastighetschef

Anställd 2007

Fredrik Davidsson

Fastighetsutvecklingschef

Anställd 2016

Maritha Enström

Verksamhetsutvecklare

Anställd 2014

Lena Erlandsson

HR-chef

Anställd 1988

Kicki Johanson

Kommunikationschef

Anställd 2000

Stefan Lundqvist

Vice vd/finanschef

Anställd 2000

Fredrik Setterberg

Ekonomichef

Anställd 2000



Foto: Marius Andersson

Bilden är tagen på Börsen

Bakre raden: Fredrik Setterberg, Lars Björklund, Stefan Lundqvist, Lena Erlandsson
Främre raden: Fredrik Davidsson, Maritha Enström, Kicki Johanson, Johan Carlsson

Fastighetsförteckning

VISSTE DU ATT...

... Wernerska Villan, eller Wijkska Villan som byggnaden ursprungligen kallades, var Göteborgs första privatbostad med elektricitet när den stod klar 1886? Själva strömmen kom från en ångmaskindriven dynamo i källaren.



Fastighet	Adress	Antal byggnader	Byggnadsår	Lokaler m ²	Summa m ²
Allégården	Södra Allégatan 4	1	1897	1 671	1 671
Angered Arena	Högaffelsgatan 15	1	2013	12 600	12 600
Angereds Bussdepå	Spadegatan 22	1	2007	339	339
Angereds Företagsby	Spadegatan 6-8	2	1989	1 882	1 882
Angereds Industriby	Spadegatan 1-11	6	1978	13 724	13 724
Annedal - 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
Annedalspojks Hus	Brunnsgatan 14	2	1876	335	335
Arbetsinstitutet	Magasinsgatan 23	2	1882	1 574	1 574
Bagaregårdens Landeri	Bagaregårdsgatan 2	1	1650-talet	640	640
Barken Viking	Lilla Bommens Torg 10	1	1906	2 550	2 550
Bergums Kyrkskola	Bergums Källegårdsväg 1	2	1848	164	164
Billdals Gård	Billdals Allé 50	1	1860	1 085	1 085
Biotech Center	Arvid Wallgrens Backe 20	1	2003	8 796	8 796
Biskopsvillan	Alelungsgatan 4	1	1815	476	476
Bravida Arena	Inlandsgatan 48	3	2015	3 198	3 198
Brewhouse	Åvägen 24	5	1935	6 018	6 018
Bö Herrgård	Herrgårdsgatan 15	4	1790	1 380	1 450
Daghem Apotekaregatan	Apotekaregatan 4	1	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
Feskekörka	Fisktorget 3-4	1	1874	500	500
Fiskhamnen - Fiskhall C	Fiskhamnsgatan 31	1	1910	1 782	1 782
Fiskhamnen - Fiskhall F	Fiskhamnen 17-19	1	1910	3 306	3 306
Fiskhamnen - Pirhus 1-2	Fiskhamnsplan 1-3	2	1995	2 169	2 169
Flygledartornet	Flygtornsvägen 16	1	1969	211	211
Frölundaborg	Mikael Ljungbergs Väg 5-7, 11	1	1967	11 042	11 042
Första Långgatan 10	Första Långgatan 10A-B	1	1905	2 100	2 100
Gamla Lundbybadet	Herkulesgatan 56	1	1915	1 216	1 216
Gamla Ullevi	Parkgatan 53-57	1	2008	3 813	3 813
Gathenhielmska Reservatet	Allm. Vägen, Pölg., Stigbergst.	16	1700-talet	1 694	3 104
Gegerfeltska Villan	Arkitektgatan 3	1	1874	635	635
Grimmereds Industriby	Klangfärgsgatan 8-16	5	1974-77	19 849	19 849
Gullbergsbrohemmet	Garverigatan 2	3	1741	1 475	1 475
Gårdavägen 2	Gårdavägen 2-4	1	1987	6 377	6 377
Göta Källare	Hotellplatsen 2	1	1812	2 350	2 350
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	1790	35	70
Hantverkshuset Stampen	Norra Ågatan 10	1	1970	11 135	11 135
Hasselblad Center	Ekmansgatan 8	1	1995	1 952	1 952
HDK Högskolan för Design och Konsthantverk	Kristinelundsgatan 6	1	1904	8 707	8 707
Hildedals Gård	Växthusvägen 60	1	1919	350	350
Hotel Eggers	Drottningtorget 2-4	1	1876, 1894	3 542	3 542
Huvudbrandstation	Åvägen 2	1	1988	15 573	15 573
Hälsovetarbacken	Arvid Wallgrens Backe 2A-B	7	1908-1919	12 232	12 232
Härlanda Park	Kålltorpsgränd 2	11	1907	8 856	9 025
Idrottshögskolan	Skånegatan 14B	1	2011	3 532	3 532
Johannebergs Landeri	Södra Vägen 61	2	1850	1 237	1 237
Kajskjul 46	Fiskhamnsgatan 41-43	1	1952	4 021	4 021

VISSTE DU ATT...

... Lilla Änggården från början var sommarbostad åt göteborgsfamiljen Grén? På 1840-talet lät apotekare Arvid Grén anlägga en park runt gården och planterade en mängd olika trädsorter. 1963 donerade bröderna Carl och Sven Grén Broberg Lilla Änggården till Göteborgs Stad och nutida besökare kan stiga in i ett helt intakt och autentiskt hem med tyngdpunkten kring sekelskiftet 1900.



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
Kallebäck's Källa	Gamla Boråsvägen 2-4	3	1881	200	270
Kapten Hanssons Hus	Chapmansgatan 5	1	1850-talet	240	240
Kiosk Kungssportsavenyen 39A	Kungssportsavenyen 39A	1	2012	69	69
Kiosk Linnéplatsen	Linnéplatsen 10	1	1960	176	176
Klippan 5	Klippan 5	1	1863	405	405
Klippans Kulturresevat	Klippan 4-6, 7, 11-13	7	1762-1897	1 683	2 069
Konserthuset	Götaplatsen 8	1	1935	8 734	8 734
Konsthallen	Götaplatsen 7	1	1923	795	795
Konsthögskolan Valand	Vasagatan 50	1	1865	12 485	12 485
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	1755, 1760-talet	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, 1906	9 243	9 243
Kviberg - Försvaret	Lilla Regementsvägen 20	1	1988	2 778	2 778
Kviberg - Götamässen	Markenterivägen 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	773	773
Kviberg - Nedre Kaserngården	Nedre Kaserngården 1-5	3	1895	10 848	10 848
Kviberg - Stallarna	Kvibergets Stallgårdar 1-3, 2	3	1903, 1905	4 013	4 013
Kviberg - Tygförråd	Tyghusvägen 4	1	1930	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
Kvibergrsnäs Landeri	Kvibergrsnäs Allé 18-24	4	1690	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 44	1	1905	198	198
Letsegårdsvägen 81	Letsegårdsvägen 81	1	1866	300	300
Lilla Änggården	Thorild Wulffsgatan 75	1	1780	651	651
Lillhagens Skola	Gamla Lillhagsvägen 128	1	1927	175	175
Lindholmsskolan	Verkmästaregatan 7	2	1886, 1913	2 355	2 355
Lorensbergsteatern	Berzeliigatan 4	1	1916	3 611	3 611
Lärjeholms Gärd	Lärjeholmsvägen 10-14	3	1790-talet	981	981
Lärje Östergård	Lärje Östergård 10	3	1700-talet	417	551
Majnabbe - Fahlströmska Huset	Taubegatan 7	1	1907	350	350
Majnabbe - Inspektorbostad	Taubegatan 5	1	1792	0	200
Majnabbe - Kusthuset	Taubegatan 9A-D	2	1780-talet	500	500
Majnabbe - Villa Majviken	Taubegatan 2	1	1800	0	349
Mariagården	Lilla Stampgatan 1A-C	2	1767	1 200	1 200
Musikens Hus	Djurgårdsgatan 13	1	1888	2 795	2 795
Naturhistoriska Museet	Museivägen 10	1	1923	7 800	7 800
Nilssons Hus	Hammarbergs Backe 10	1	1800-talet	100	100
Norra Hamngatan 8-10	Norra Hamngatan 8-10	1	1963, 1669	4 080	4 080
Observatoriet	Björn Hedvalls Stig 4	1	1985	400	400
Odinslundsgatan 33	Odinslundsgatan 33	1	1860-talet	335	335
Odontologen	Medicinaregatan 12A-G	1	1965	32 000	32 000
Ostindiska Huset	Norra Hamngatan 12	1	1762	8 776	8 776
Otterhällegatan 5/Stora Badhusgatan 6	Stora Badhusgatan 6	1	1994	8 111	8 111
Partihallarna - Blomstergatan 5	Blomstergatan 5	1	1966	5 077	5 077
Partihallarna - Torghallen	Blomstergatan 11	1	1967	3 311	3 311



VISSTE DU ATT...

...invigningen av Scandinavium 1971 omgärdades av stormiga debatter? Byggbkostnaden och den ursprungliga orangea fasadfärgen var det som väckte hetast känslor. Men kritiken tystnade snart och Scandinavium har genom decennierna stått värd för många stora idrotts- och nöjesevenemang.

Fastighet	Adress	Antal byggnader	Byggnadsår	Lokaler m ²	Summa m ²
Pedagogen - Gamla Latin	Läroverksgatan 5	1	1862	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	1748	357	357
Postgatan 10	Postgatan 10-14	1	1900	6 739	6 739
Postgatan 16	Postgatan 16	1	1902	1 231	1 231
Påvelundstorpet	Påvelundsgatan 24	1	1770	65	65
Redbergsskolan	Örngatan 6	2	1880	2 381	2 381
Remfabriken	Åvägen 15	3	1901	2 045	2 045
Restaurang Trädgår'n	Nya Allén 11	1	1998	2 420	2 420
Rådhuset	Gustaf Adolfs Torg 1	1	1672, 1936	7 155	7 155
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	3 765	3 765
Saluhall Briggen	Nordhemsgatan 28	1	1891	2 830	2 830
Sankt Eriksgratan 4	Sankt Eriksgratan 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 Edelsvärdsgata 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	19 912	20 027
Smålandsstugan	Landskapsstugevägen 11	1	1700-talet	125	125
Sockerbruket	Sockerbruket 1-34, 40-44	8	1810-1901	17 698	17 698
Soldattorpet - Skansen Kronan	Skansen Kronan	1	1700-talet	40	40
Stadsbiblioteket	Götaplatsen 3	1	1967	12 026	12 026
Stadsteatern	Götaplatsen 4	1	1934	15 100	15 100
Stora Katrinelund	Levgrensvägen 7	3	1700-talet	857	857
Stora Saluhallen	Kungstorget 15-18	1	1888	2 276	2 276
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	Trättebacksliden 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	Leijonsparras Väg 10A-B	1	1904	66	121
Valhalla Idrottsplats	Valhallagatan	1	1963	1 000	1 000
Valhallabadet/Valhalla Sport	Valhallagatan 3	3	1956, 1967	29 863	29 863
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	660	660
Villa Belparc	A O Elliots Väg 10	1	1936	1 400	1 400
Åvägen 17	Åvägen 17A-K	6	1896	14 783	14 783
Ängås Gård	Ängås Gård 1	2	1880-talet	395	395
Östra Skärvallsgatan 1	Östra Skärvallsgatan 1	1	1925	500	500
Totalt Higab	157	309		641 260	643 831

* I totalsumman ingår även bostadsyta.

En del av Göteborgs Stad





Foto: Bert Leandersson

higab

Postadress: Box 5104, 402 23 Göteborg.

Besöksadress: Ävägen 17 F

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

higab.se

Higab är en del av Göteborgs Stad