Beslutsunderlag
Styrelsen 2021-02-11
Beslutspunkt 6

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

Årsredovisning 2020 för Higab AB

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB

1. att godkänna årsredovisning 2020 för Higab AB och att den föreläggs årsstämman för fastställande.

Sammanfattning

Årsredovisning 2020 för Higab AB

Bedömning ur ekonomisk dimension

-

Bedömning ur ekologisk dimension

-

Bedömning ur social dimension

-

Samverkan

-

Bilagor

1. Årsredovisning 2020 för Higab AB

Expediering

-

ÅRSREDOVISNING

2020



higab

Levande hus i unika miljöer

Foto framsida: Bert Leandersson

VD HAR ORDET

Tillsammans på distans

Foto: Carina Gran



Det rasar en pandemi. Människors hälsa utmanas och vårt sätt att leva i vardagen prövas. Situationen är mycket allvarlig och saker vi har tagit för givet som rörelsefrihet, social samvaro och trygghet är inte längre lika självklara. 2020 var ett år som skakade om en hel värld.

Trots en utmanande tid har Higab lyckats upprätthålla en väl fungerande verksamhet. Bolaget ställde snabbt om till ett digitalt arbetssätt och enade personalen kring förhållningsregler för minskad smittspridning. Sjukdomsfallen har varit mycket få och vi har med bibehållen stolthet och kvalitet fortsatt att vårda och utveckla vårt bestånd med unika fastigheter som gör Göteborg till Göteborg.

Coronapandemin har dock påverkat flera av Higabs hyresgäster negativt ekonomiskt och vi har stor förståelse för den tuffa tid som råder. Inte minst inom kultur- och evenemangsbranschen, där inställda program gett tomma salonger med förlorade intäkter till följd. Även våra hyresgäster som bedriver restaurang och handel har haft det oerhört svårt liksom föreningar och idrottsklubbar som i flera fall fått sätta sin verksamhet på sparlåga.

Higab har intensifierat dialogen med hyresgästerna och arbetat hårt för att hitta olika typer av lösningar för att underlätta situationen. Vi har försökt att agera snabbt och stötta med de verktyg vi kan utifrån vårt ägardirektiv. Exempelvis har vi gett anstånd, den statliga hyresrabatten har tillämpats, kvartalshyror har ändrats till månadshyror, omsättningshyror har omvandlats till bashyror och i vissa fall har hyresgäster fått

> *Det är viktigt för Higab att bygga goda kundrelationer utifrån ett långsiktigt perspektiv för ett bärkraftigt och levande Göteborg.*

hjälp med att komma ur sina avtal i förtid. Det är viktigt för Higab att bygga goda kundrelationer utifrån ett långsiktigt perspektiv för ett bärkraftigt och levande Göteborg.

Stödinsatserna som genomförts har påverkat Higabs ekonomiska resultat 2020, men vi är fortfarande ett finansiellt stabilt bolag. Uthyrningsgraden ligger på en jämn nivå och vi ser en fortsatt efterfrågan på våra lokaler, då vi har tecknat både förlängda och nya hyresavtal under året.

Jag tillträdde posten som vd för Higab i slutet av september och har under min tid i bolaget observerat verksamheten och fördjupat mig inom de kritiska frågor som uppkommit, med en helhetsbild om framtiden i åtanke. Jag har träffat alla medarbetare för att höra samtligas röster om Higab igår, idag och imorgon. Det är glädjande att träffa så många kompetenta och engagerade människor. Bolaget genomsyras av stor talang och det är med ödmjukhet jag leder företaget framåt.

I slutet av året beslutade vi om Higabs strategi för hållbarhet vilket var en klar markering om bolagets framtida inriktning. Med ett tydligt fokus på skärpta energimål och frågor inom social hållbarhet ska Higab vara en viktig aktör för en hållbar stadsutveckling. I våra lokaler ska människor mötas, må bra och känna sig trygga. Husen ska behandlas med omsorg inför såväl svunna som framtida generationer. Hållbarhet ska på ett självklart sätt genomsyra Higabs verksamhet – i allt vi gör. Det gör mig både motiverad och fylld av hopp.

Vi går in i 2021 med spännande projekt i portföljen. Nytt samverkansnav för kultur och kreativa näringar i Kronhuset, Wernerska Villan får liv igen med ny hyresgäst och utveckling av restaurangkoncept för Feskekôrka och Dicksonska Palatset tar fart. Det nya kulturhuset i Bergsjön växer fram och Slakthusområdet fylls på med spännande entreprenörer. Vi ökar även samverkan med våra dotterbolag Älvstranden utveckling AB och Göteborgs Stads Parkering AB för att bättre nyttja koncernens samlade kompetenser.

Vi hoppas att vi snart ska kunna mötas igen. Vi längtar efter att träffa kollegor på kontoret och våra hyresgäster på plats i fastigheterna. Det sociala kittet som binder oss samman. Så viktigt, så saknat. Men vi håller ut och hittar, trots den nya verklighet vi verkar i, framåtblickande sätt för att fortsätta bygga en attraktiv stad för alla som bor, verkar och besöker Göteborg.

Göteborg i januari 2021



Per-Henrik Hartmann, vd Higab

ÅRSKRÖNIKA

Ett historiskt år där vi rustat för framtiden

År 2020 har präglats av situationen kring coronapandemin. En stor del av Higabs kommersiella hyresgäster har haft det mycket tufft. Bolagets prioritet har varit att hjälpa hyresgästerna och föra en aktiv dialog för att kunna erbjuda individuellt anpassade åtgärder. Vi har lämnat totalt ca 30 miljoner kronor i hyresrabatter där Higabs andel av kostnaden uppgår till ca 15 miljoner. Utöver det har bolaget under året lämnat cirka 6 miljoner kronor i anstånd. Pandemisituationen har även lett till en utveckling av bolagets digitala arbetssätt då medarbetarna i möjligast mån arbetat hemifrån.



Sjöfartsmuseet

I början av året inleddes om- och tillbyggnaden av Sjöfartsmuseet. Museet kommer bland annat att få ett nytt större akvarium, ny entré, större grönytor och bättre tillgänglighet.

I februari tog kommunfullmäktige beslut om den nya hyresmodellen för kultur- och föreningsverksamheter. Arbetet med att verkställa beslutet pågår.


Sommarcaféet vid Billdals Gård

I maj öppnade Higab sommarcafé utanför Billdals Gård i samarbete med Billdals ridklubb. Ridklubben skötte försäljningen, som skedde från en specialdesignad food truck. Caféet var mycket välbesökt och uppskattat. Higab hade förberett en utställning om gårdens historia och den kommande upprustningen i ett av rummen i huvudbyggnaden, men på grund av pandemiläget har vi bara kunnat ha öppet utställningen under begränsade tider. På Kulturarvsdagen i september hade vi öppet hus och besökarna fick gå en snitslad bana genom huset och lära sig mer om byggnadsvård genom anslag och personal på plats. Även detta evenemang drog många intresserade.


Stadsteatern

Ett stort renoverings- och ombyggnadsprojekt inleddes i maj på Stadsteatern. När teatern öppnar igen hösten 2021 kommer Lilla Scen att vara ombyggd med ny foajé och det kommer finnas ny restaurang och bar. Även Göteborgs konserthus mittemot har fått en ansiktslyftning då den 85 år gamla marmorfasaden genomgått en omfattande renovering under året.



Kulturhuset Bergsjön

Visionsbild SWECO Arkitekter

I juni månad – något försenat på grund av coronapandemin – delades Higabs entreprenörspris ut för första gången. Syftet med priset är att premiera entreprenörer som gjort ett särskilt gott arbete i något av Higabs projekt. Mottagare till 2019 års pris var Elektro-Centralen för deras insatser i Projekt Högvakten.



Elektro-Centralens vd Morgan Linde

Byggnationen av Kulturhuset Bergsjön inleddes under sommaren, en efterlängtad satsning med fokus på social hållbarhet och integration. Under hösten har grundläggningsarbetet slutförts, bottenplatta och väggar gjutits och stålstommarna monterats. Kulturhuset beräknas stå färdigt 2022.



Gathenhielmska Huset



Per-Henrik Hartmann

I juli avslutade vd Christer Svärd sin anställning och efterträddes i september av Per-Henrik Hartmann som närmast varit vd för Familjebostäder.

Under våren öppnades Gathenhielmska Huset upp för att bli ett kulturellt nav runt Stigbergstorget. Historieverket, som arbetar med att levandegöra stadens historiska platser, flyttade in med ambitionen att fler skulle få ta del av det anrika huset. Nästa steg i utvecklingen av kulturmiljön var en omfattande upprustning av trädgården, som varit något av en okänd och lite hemlig plats. Det som återstod i slutet av året var de sista delarna i återskapandet av det gamla växthuset i trädgården.



Dicksonska Palatset

Under hösten påbörjades upprustningen av Feskekôrka. En konceptförfrågan för framtida verksamhet gick ut redan i mars, men då pandemiläget snabbt förvärrades sköts sista inlämningsdatum upp till hösten. Higab har skrivit avsiktsförklaring om hyresavtal med ett av koncepten som kom in. Vi gick under hösten även ut med en konceptförfrågan för restaurangverksamhet i Dicksonska Palatset som ska öppnas upp för göteborgarna. Utvärderingen av förslagen fortsätter under början av 2021.

I slutet av september lanserades Higabs nya system för ärendehantering och felanmälan. Systemet är direkt integrerat med vårt kundsystem LIME vilket innebär bättre möjligheter för återkoppling och uppföljning.



Hotell Heden

I oktober tog Higabs styrelse beslut om att förvärva fastigheterna Hotell Heden och Elyseum från Liseberg respektive Göteborg Energi. Förslaget om försäljning av 22 av Higabs icke-strategiska fastigheter har varit upp till beslut i kommunstyrelsen under hösten men bordlagts.

I november blev Higab ISO-certifierat inom kvalitets- och miljöledning. Bolaget uppfyller kraven i ISO 9001 (kvalitet) och ISO 14001 (miljö). ISO-certifieringen hjälper oss att kontinuerligt fortsätta utveckla verksamheten till det bättre för att möta kundernas och andra intressenters behov. Samtidigt fungerar det som en kvalitetsgaranti, vilket skapar trovärdighet och anseende mot kunder, leverantörer, ägare, medarbetare och andra intressenter.

1 december stod det klart att Higab och Göteborgs Stads Parkering AB fördjupar samarbetet genom att Higab får uppdraget att projektleda dotterbolagets nybyggnadsverksamhet, till exempel anläggningarna Masthugget Väst och Heden som har planerad byggstart under 2021.

Trygghetsarbetet har fått ökat fokus under året. Under hösten blev Västra Nordstan certifierat enligt samverkansmodellen Purple Flag. I Bergsjön skrev Higab, tillsammans med fem andra fastighetsägare, Polisen och SDF Östra Göteborg, ett samverkansavtal för ökad trygghet och minskad brottslighet.


Stora Saluhallen

I början av årets sista månad öppnade restaurang Kajutan i den nya restauranglokalen som Higab byggt på ett entresolplan i Stora Saluhallen. Kajutan fanns tidigare i Feskekôrka. Inför julen gjordes flera insatser i Stora Saluhallen i samarbete med Saluhallens företagarförening för att minska smittspridningen och skapa en trygg plats att handla. Bland annat engagerades värdar för att hålla ordning, separata in- och utgångar skapades och bodar placerades ut på Kungstorget för att flytta en del av handeln utomhus. Det fanns också möjlighet att förbeställa varor per telefon för att avhämtning utanför Saluhallen.

Under 2020 har den totala energianvändningen i Higabs hus minskat med över fem procent. Målet för året var att minska den totala energianvändningen i bolagets fastigheter med fyra procent eller i energimängd 3 GWh. Ett intensivt arbete från driftsavdelningen fick resultatet att målet var uppnått två månader innan årsskiftet och slutfacit blev en minskning med 5,1 procent.

> *Under 2020 har den totala energianvändningen i Higabs hus minskat med över fem procent.*

Utvecklingen av Slakthuset har tagit fart under året, då Higab har arbetat intensivt med att få in nya hyresgäster med målsättningen att skapa en plats för experimentlusta och kreativitet med platsens DNA i fokus – mat och matproduktion. De verksamheter bolaget riktat in sig på är småskalig produktion av mat, dryck och design, restauranger och kultur. Trots att pandemisituationen påverkat branschen negativt har vi fått in nya aktörer under 2020.


Slakthuset

Visionsbild Tovatt Architects & Planners



Foto: Bert Leandersson

Dicksonska Palatset

Innehåll

Förvaltningsberättelse	**9**
Resultaträkning	13
Balansräkning	14
Rapport över förändringar i eget kapital	17
Kassaflödesanalys	18
Noter	20
Revisionsberättelse	35
Granskningsrapport	37

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Higab AB, org nr 556104-8587, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 659 877 m^2 (657 647 m^2). 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 2020. 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	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning,tkr	773 532	765 353	739 711	735 268
Rörelsemarginal, %	30	29	24	32
Balansomslutning, tkr	7 087 797	7 435 502	7 312 524	6 930 778
Soliditet, %	32	29	26	25
Antal anställda	90	89	80	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 tre helägda dotterbolag. Dessa är Göteborgs Stads Parkering AB, Myntholmen AB med dotterbolag samt Älvstranden Utveckling AB med dotterbolag.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

I mars meddelade bolagets vd, Christer Svärd, sin avgång. I september tillträdde Per-Henrik Hartmann som ny vd.

I kommunfullmäktiges fastställda budget för 2020 fastslogs att Higab ska avyttra dotterbolaget Förvaltnings AB GöteborgsLokaler till Förvaltnings AB Framtiden. Avyttringen skedde i månadsskiftet mars/april.

Under våren slog pandemin till och har påverkat framförallt bolagets hyresgäster i stor utsträckning. Som en del i att mildra de ekonomiska konsekvenserna för utsatta branscher beslutade Sveriges Riksdag om flera ekonomiska stödåtgärder. Bland dessa var att fastighetsbolag kunde erbjuda sina hyresgäster stöd i form av hyresrabatter och att fastighetsbolag kunde söka kompensation för detta. Bolaget har lämnat totalt ca 30 mnkr i hyresrabatter där Higabs andel av kostnaden kom att uppgå till ca 15 mnkr. I övrigt har vi ännu inte sett någon reell ökning av antalet konkurser bland våra hyresgäster, något som dock kan förväntas öka då många branscher är under stor press. Den totala resultateffekten av coronapandemin beräknas att hamna på cirka 20 mnkr för 2020. Då pandemin är långt i från över kommer bolaget att få en ekonomisk påverkan även under 2021 men det är i dagsläget svårt att avgöra storleken av denna.

Under 2020 har arbetet med utvecklingen av Slakthuset intensifierats. Intresset är stort trots rådande pandemi för att lokalisera sig i området. Som en del av Higabs utvecklingsarbete i Slakthuset pågår arbetet med att iordningställa husen för kommande verksamheter och hitta fler entreprenörer till området. Målsättningen är att utveckla det gamla Slakthusområdet till en ny attraktiv mötesplats som är grundad i platsens historia – mat och matproduktion – men även design, hantverk och kultur ska få utrymme. Under året har Hantverkshuset och Cityysteriet Gbg flyttat in.

Under 2020 har arbetet med utvecklingen av Dicksonska Palatset kommit så pass långt att konceptförslag från framtida verksamheter inkommit och utvärdering pågår. Målsättningen är att öppna upp och levandegöra husen på ett sådant sätt att de kulturhistoriska värden tas tillvara och kommer allmänheten till gagn.

Projektet Samlokalisering Kretslopp och vatten i Alelyckan färdigställdes under året och togs i anspråk av hyresgästen. Under våren togs det första spadtaget för Kulturhuset Bergsjön vilket beräknas stå klart under första kvartalet 2022. I bolaget projektportfölj finns även om- och tillbyggnad av Sjöfartsmuseet vilket beräknas stå klart andra kvartalet 2022. Under året togs också

beslut om att uppföra nya magasinslösningar för kulturförvaltningen i Göteborg. Förstudiearbetet pågår och målsättningen är att en byggnad ska vara färdigställd under 2023.

I omdaningen av området Masthugget har Higab gått in i projektet Masthugget Väst. Projektet drivs tillsammans av tre intressenter, Göteborgs Stads Parkering AB, Idrotts- och föreningsförvaltningen och Higab som kommer uppföra en byggnad och 3D-bilda respektive intressents del. Higabs inriktning är kontor, lokaler för fri kultur och restauranglokaler. Projektet beräknas slutfört i slutet 2023.

Under hösten beslutades om att förvärva bolaget Hotel Liseberg Heden från Liseberg AB. Bolaget innehåller hotellfastigheten på Heden och tillträde till bolaget sker under april 2021.

Higab har under 2020 nått det nya hållbarhetsmålet att den totala energianvändningen skulle minska med minst 4%. Under 2020 minskade energianvändningen i Higabs bestånd med över fem procent, vilket motsvarar ca 190 normalvillors årliga energiförbrukning. I början av 2021 kommer en ny strategisk hållbarhetsplan att antas där nya utmanande mål kommer att sättas.

Under 2019 genomfördes ett arbete med Göteborgs Stadshus AB, med uppdraget att genomlysa bolagets fastighetsbestånd för att eventuellt förbereda försäljning av delar av fastighetsinnehavet. Ärendet har återredovisats till kommunstyrelsen där beslut om vidare hantering väntas under första halvåret 2021.

Under året har Higab certifierats i enlighet med ISO 9001 (kvalitet) och ISO 14001 (miljö). Syftet med en ISO-certifiering är att kontinuerligt utveckla verksamheten till det bättre för att möta kundernas och andra intressenters behov. Samtidigt fungerar det som en kvalitetsgaranti, vilket skapar trovärdighet och anseende mot kunder, leverantörer och ägare.

Under året har bolaget avyttrat ett mindre markområde i Partihandelsområdet samt Rösereds Småskola.

FASTIGHETERNAS VÄRDE

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

- Förväntade hyresintäkter och driftskostnader för de kommande åren.
- I driftskostnaderna ingår eventuella tomträttsavgälder samt interna administrationskostnader med 40 kr/m².
- Underhållskostnaderna som legat till grund för beräkningen har schabloniserats till:
  - 110 kr/m² där ansvaret och kostnaden för såväl yttre som inre underhåll ligger på Higab.
  - 70 kr/m² där enbart ansvaret för det yttre underhållet ligger på Higab.
- Avkastningskravet som använts vid beräkning av fastighetsvärde har differentierats beroende på fastighetens läge och kategori. Dessa avkastningskrav varierar mellan 4,15 % och 8,75 %. Avkastningskraven är avstämda med extern värderare.

För fastigheter som vid värderingstillfället har ett högre bokfört värde än det aktuella bedömda verkliga värdet görs en individuell prövning. Nedskrivningar görs efter denna prövning med erforderligt belopp. Per 31 december har nedskrivningar gjorts om 29,7 mnkr avseende Wernerska Villan, Billdals Gård samt Tygförrådet på Kviberg.

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 Biotech reverseras med 34,9 mnkr per 31 december.

Under året har delvis extern värdering av fastigheterna gjorts av Newsec. Men även intern med externa avkastningskrav, se not 13.

MILJÖREDOVISNING

Inom Higab pågår löpande arbete med att minimera vår negativa inverkan på miljön. Under året har hållbarhetsarbetet fortsatt vilket redovisas i lokalkoncernens hållbarhetsrapport 2020 som återfinns på Higabs hemsida higab.se.

PERSONAL

Personalsituationen under pandemin har varit under kontroll. Bolaget har inte märkt av någon ökad sjukskrivning bland personalen på grund av pandemin. En viss högre arbetsbelastning har funnits men har kunnat hanteras med befintlig personal. Vidare har ingen övertalighet konstaterats då bolagets verksamhet i stort fungerat som vanligt.

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 uppgår till 2,0 % (3,5 %) vilket är lägre än föregående år. Bolaget arbetar aktivt med att minska sjukfrånvaron. Bland annat erbjuds alla anställda aktivitetsstöd för regelbunden motion samt hälsoprofilsbedömningar.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Higabs vakansgrad är fortfarande på en relativt låg nivå i förhållande till marknaden, cirka 6,4 % (6,2 %). De flesta vakanta ytorna finns på Kvibergs kasernområde, Grimmereds Industriby och Slakthuset. Det sistnämnda är under utveckling. Av de uthyrda ytorna hyrs cirka 67 % (67 %) ut till offentliga kunder, resterande till kommersiella kunder. Higabs hyreskontrakt har en fördelning avseende löptid där 24 % (23 %) förfaller inom ett år, 72 % (74 %) inom två till fem år och 4 % (3 %) om fem år eller mer.

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

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

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

FINANSIELL RISKHANTERING

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

Valutarisker

Enligt fastställd finansiell anvisning får bolaget ej ta några valutarisker.

Ränterisk

Inom Göteborgs Stad har man tagit beslut i kommunstyrelse respektive kommunfullmäktige om finansiell samordning, handling 2013 nr 213. Detta beslut innebär att man inom staden överför ansvaret för all upplåning och ränteriskhantering till stadens övergripande finansfunktion. Inom finansfunktionen har bolaget ett konto som ersätter nuvarande lånereverser, och som räntebelastas med en kvartalsvis ränta. Detta gör att bolaget självt enbart kan påverka kommande räntekostnader genom förändring av sin lånevolym. I och med att bolaget idag har avtal kring ränterisker i form av befintliga ränteswappar etc kommer förändringen träda i kraft i den takt som är möjlig utifrån de finansiella förutsättningarna. Den nya ordningen innebär därför att bolaget under en övergångsperiod kommer att ha kvar befintliga ränteswappar tills dessa löper ut, se not 17.

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

Ränterisk fastighetsrelaterade tillgångar

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

Per den 31 december uppgår den genomsnittliga räntebindningstiden för de lån som ska övergå i finansiell samordning enligt ovan till 1,01 år (1,01 år) samt den genomsnittliga räntenivån till 1,26 % (1,36 %).

Ränterisk förvärv av aktier i dotterbolag

Bolagets inriktning är att den genomsnittliga räntebindningstiden på den delen av låneportföljen som finansierat förvärv av aktier i dotterbolag, långsiktigt ska matchas mot den genomsnittliga löptiden på dessa bolags genomsnittliga intäktsflöden. I den finansiella instruktionen framgår att i år räknat ska riktvärdet vara 2,97 år (2,72 år) för den genomsnittliga räntebindningstiden. En avvikelse från denna får dock göras på ± 1 år.

För dessa förvärvslån uppgår den genomsnittliga räntebindningstiden till 2,58 år (1,75 år) och den genomsnittliga räntenivån till 0,51 % (0,40 %).

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 1 510 mnkr (1 860 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 (100 mnkr), varav 0 mnkr (0 mnkr) utnyttjats av bolaget.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Bolagets mål för 2021 är att bibehålla den höga uthyrningsgraden samt ytterligare förstärka den i de fastigheter som är under ombyggnad och upprustning. Risker finns för en utdragen pandemi som kan påverka detta negativt.

Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, tkr 2 164 485, disponeras enligt följande:

Utdelning (98 000 aktier * 1,298 tkr)	127 219	
Balanseras i ny räkning, tkr	2 037 266	
Summa	**2 164 485**	
Koncernbidrag har lämnats till moderbolag (tkr):		
Göteborgs Stadshus AB	-	(-73 878)
Koncernbidrag har erhållits från moderbolag (tkr):		
Göteborgs Stadshus AB	14 090	(-)
Koncernbidrag har erhållits från dotterbolagen (tkr):		
Göteborgs Stads Parkering AB	76 076	
Myntholmen AB	17	
Koncernbidrag har lämnats till dotterbolagen (tkr):		
Älvstranden Utveckling AB	132 800	
Anteciperad utdelning från dotterbolagen (tkr):		
Myntholmen AB	4 300	
Älvstranden Utveckling AB	100 830	
Lämnat aktieägartillskott till dotterbolagen (tkr):		
Göteborgs Stads Parkering AB	34 840	

STYRELSENS YTTRANDE:

Styrelsen har föreslagit en värdeöverföring i form av utdelning uppgående till 127 219 tkr till moderbolaget Göteborgs Stadshus AB. Genom värdeöverföringen kommer fritt eget kapital att förändras på det sätt som framgår enligt tabell ovan. Bolagets och koncernens ställning är god. Föreslagen värdeöverföring ryms inom fritt eget kapital. På grund av vad som framgår av förvaltningsberättelsen samt vad som i övrigt är känt för styrelsen, är det styrelsens bedömning att den föreslagna värdeöverföringen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital liksom bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Så här läser du siffrorna

RESULTATRÄKNINGEN

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

BALANSRÄKNINGEN

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

KASSAFLÖDESANALYSEN

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

Resultaträkning

BELOPP I TKR	NOT	2020	2019
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter		773 532	765 353
Övriga rörelseintäkter	3	4 564	404
Summa intäkter		**778 096**	**765 757**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4, 5	-252 739	-241 890
Underhållskostnader		-99 543	-95 393
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	12, 14	-165 926	-165 560
Bruttoresultat		**259 888**	**262 914**
Realisationsresultat sålda fastigheter		7 328	50
Försäljnings- och administrationskostnader		-37 028	-41 758
Rörelseresultat	6	**230 188**	**221 206**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	7	149 585	121 747
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	302	248
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-66 900	-65 282
Resultat efter finansiella poster		**313 175**	**277 919**
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		90 183	134 608
Koncernbidrag, lämnade		-132 800	-181 559
Bokslutsdispositioner, övriga	10	566	1 525
Resultat före skatt		**271 124**	**232 493**
Skatt på årets resultat	11	-26 841	-22 032
Årets resultat		**244 283**	**210 461**

Balansräkning

BELOPP I TKR	NOT	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, markanläggningar och mark	12, 13	4 946 372	4 507 113
Inventarier, verktyg och installationer	14	6 033	7 963
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	345 839	532 881
Summa materiella anläggningstillgångar		**5 298 244**	**5 047 957**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	16	1 701 117	2 078 387
Andra långfristiga värdepappersinnehav		464	474
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 701 581**	**2 078 861**
Summa anläggningstillgångar		**6 999 825**	**7 126 818**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		11 157	2 264
Fordringar hos koncernbolag		41 899	296 852
Övriga fordringar		29 426	5 843
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	5 490	3 725
Summa kortfristiga fordringar		**87 972**	**308 684**
Kassa och bank			
Kassa och bank	24	-	-
Summa kassa och bank		**-**	**-**
Summa omsättningstillgångar		**87 972**	**308 684**
SUMMA TILLGÅNGAR		**7 087 797**	**7 435 502**

Balansräkning

BELOPP I TKR	NOT	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		98 000	98 000
Reservfond		19 600	19 600
Summa bundet eget kapital		**117 600**	**117 600**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		99 000	99 000
Balanserat resultat		1 821 202	1 701 599
Årets resultat		244 283	210 461
Summa fritt eget kapital		**2 164 485**	**2 011 060**
Summa eget kapital		**2 282 085**	**2 128 660**
Obeskattade reserver	20		
Ackumulerade överavskrivningar		-	566
Summa obeskattade reserver		**-**	**566**
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	21	5 868	5 696
Uppskjuten skatteskuld	18	76 130	49 295
Övriga avsättningar	22	45 136	12 401
Summa avsättningar		**127 134**	**67 392**
Långfristiga skulder	17, 23		
Skulder till kreditinstitut		778 000	-
Skulder till Göteborgs Stad		3 202 690	2 645 000
Övriga skulder		5 374	4 403
Summa långfristiga skulder		**3 986 064**	**2 649 403**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		-	1 190 000
Skulder till Göteborgs Stad	25	364 553	1 093 897
Leverantörsskulder		91 708	75 050
Skulder till koncernbolag		33 571	46 887
Aktuell skatteskuld		2 564	812
Övriga skulder		4 958	6 215
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	195 160	176 620
Summa kortfristiga skulder		**692 514**	**2 589 481**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**7 087 797**	**7 435 502**



Foto: Bert Leandersson

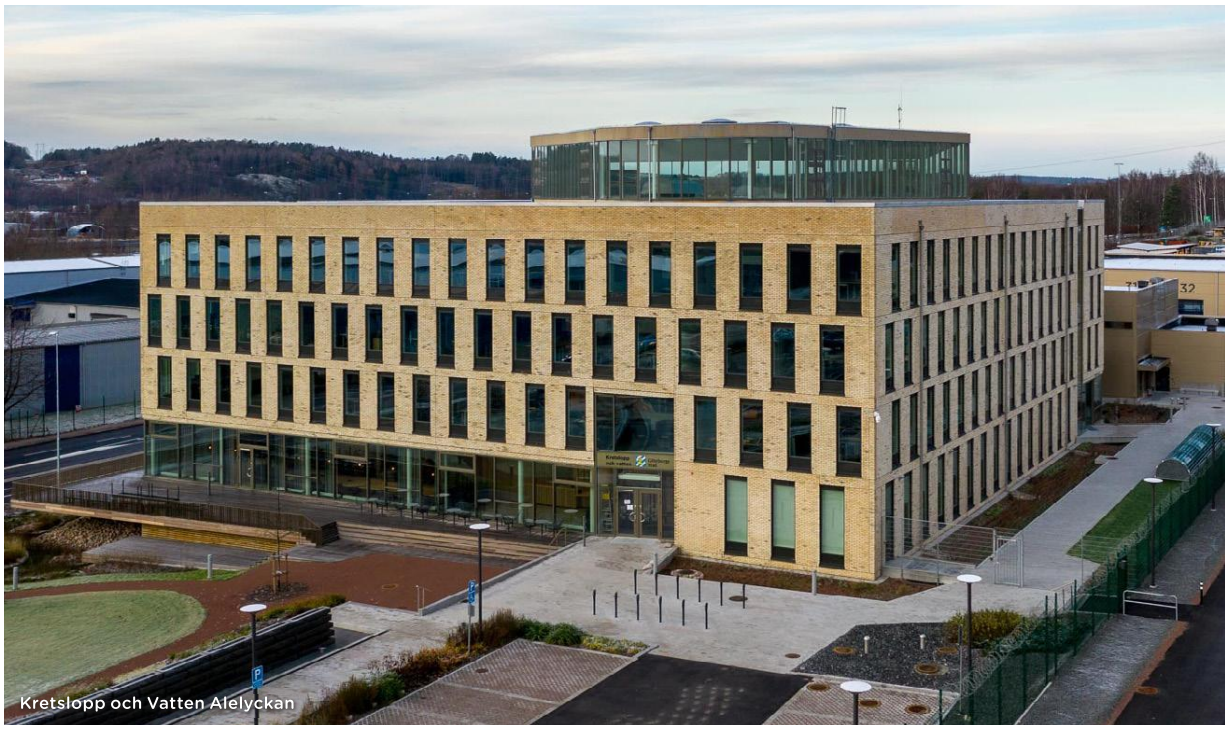
Annedalsseminariet och Seminarieparken

Rapport över förändringar i eget kapital

2019-12-31	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
	Aktiekapital	*Reservfond*	*Överkursfond*	*Balanserat resultat inkl. årets resultat*	*Summa eget kapital*
Ingående balans	98 000	19 600	99 000	1 701 599	1 918 199
Årets resultat				210 461	210 461
Vid årets utgång	**98 000**	**19 600**	**99 000**	**1 912 060**	**2 128 660**

2020-12-31					
Ingående balans	98 000	19 600	99 000	1 912 060	2 128 660
Årets resultat				244 283	244 283
Vid årets utgång	**98 000**	**19 600**	**99 000**	**2 065 485**	**2 282 085**

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



Kretslopp och Vatten Alelyckan

Foto: Frank Palm

Kassaflödesanalys

BELOPP I TKR	NOT	2020	2019
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		313 175	277 919
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	29	49 647	40 872
Summa		**362 822**	**318 791**
Betald inkomstskatt		-6	-586
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**362 816**	**318 205**
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		209 931	101 227
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		19 827	-186 411
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**592 575**	**233 021**
Investeringsverksamheten			
Lämnat aktieägartillskott		-80 125	-100 140
Lämnade koncernbidrag		-107 681	-37 800
Erhållna koncernbidrag		124 708	172 900
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-417 445	-209 239
Utdelning från dotterbolag		146 396	29 500
Avyttring av inventarier		20	-
Avyttring av förvaltningsfastigheter		8 210	-
Försäljning av dotterbolag		457 600	-
Förvärv och avyttring av övriga finansiella tillgångar		10	17
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**131 693**	**-144 762**
Finansieringsverksamheten			
Lämnade koncernbidrag		-73 878	-166 900
Erhållna aktieägartillskott		–	98 900
Utdelning		-90 856	-
Netto upptagande/amortering av lån[1]		-621 633	-
Förändring deponering		971	105
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-785 396**	**-67 895**
Årets kassaflöde		**-61 128**	**20 364**
Likvida medel vid årets början		**61 170**	**40 806**
Likvida medel vid årets slut[2]		**41**	**61 170**

[1)] Lånen refinansieras löpande med samma ägare.

[2)] I bolagets likvida medel, 41 tkr (61 170), ingår koncernkontoskuld hos Göteborgs Stad.



Foto: Hans Wretling

Barken Viking

Noter (Belopp i tkr om inget annat anges)

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

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

INTÄKTER

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

Hyresintäkter

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

Reavinster

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

Ränta och utdelning

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

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

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

LEASING

Leasetagare

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

Leasegivare

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

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA EFTER AVSLUTAD ANSTÄLLNING

Pensioner

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

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

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

Avgiftsbestämda planer

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

Förmånsbestämda planer

Bolaget har valt att tillämpa förenklingsreglerna enligt K3.

Planer för vilka pensionspremier betalas redovisas som avgiftsbestämda vilket innebär att avgifterna kostnadsförs i resultaträkningen.

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

Ersättningar vid uppsägning

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

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

Noter

LÅNEUTGIFTER

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

KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT

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

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

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

SKATT

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

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

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

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

Tillkommande utgifter

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

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

Avskrivningar

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

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

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

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

Noter

NEDSKRIVNINGAR

- materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernbolag

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

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

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

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

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

Värdering av finansiella tillgångar

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

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

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

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

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

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

Värdering av finansiella skulder

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

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



Akademin Valand

Foto: Hans Wretling

Noter

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.

Säkring av ränterisk

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

KONCERNINTERNA MELLANHAVANDEN

Fordringar och skulder som avser bolag inom Göteborgs Stadshus AB presenteras som koncerninterna fordringar och skulder. Mellanhavanden mot Göteborgs Stad presenteras som fordringar och skulder på separat rad. I kassaflödesanalysen redovisas koncernkonto som likvida medel.

AVSÄTTNINGAR

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

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

EVENTUALFÖRPLIKTELSER

En eventualförpliktelse redovisas inom linjen när det finns:

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

Som likvida medel klassificerar bolaget kassamedel och koncernkontofordan hos Göteborgs Stad.

KONCERNREDOVISNING

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

VERKSAMHETSOMRÅDEN OCH GEOGRAFISKA OMRÅDEN

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

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Bolagets viktigaste antaganden om framtiden och andra källor till osäkerhet i uppskattningar finns i viss mån inom bolagets nedskrivningsprövningar av fastighetsvärden och aktievärden samt avsättningar för garantiarbeten inom projekt. Se även avsnittet om fastigheternas värde i förvaltningsberättelsen ovan samt not 22 Övriga avsättningar.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Realisationsvinst inventarier	20	97
Övrigt	4 544	307
Summa	**4 564**	**404**

I posten övrigt ingår ersättning för framtida intäktsbortfall på Partihandelsområdet om 3,9 mnkr.

Noter

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	2020	2019
Revisionsuppdrag	401	450
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	5
Skatterådgivning	30	30

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

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

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

Not 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda	2020	*varav kvinnor*	2019	*varav kvinnor*
Sverige	90	40%	89	40%
Totalt	**90**	**40%**	**89**	**40%**

Redovisning av könsfördelning i bolagsledningar	2020-12-31	2019-12-31
	Andel kvinnor	*Andel kvinnor*
Styrelsen	23%	23%
Övriga ledande befattningshavare	18%	20%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader	2020	2019
Löner och ersättningar	-50 016	-48 494
Sociala kostnader	-26 228	-25 276
(varav pensionskostnad) [1]	(7 378)	(7 498)

[1)] Av bolagets pensionskostnader avser 433 tkr (536 tkr) bolagets vd.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda	2020		2019	
	Styrelse och VD	*Övriga anställda*	*Styrelse och VD*	*Övriga anställda*
Löner och andra ersättningar	1 852	48 164	2 237	46 257

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

Avgångsvederlag

Ledande befattningshavare inom bolaget har avtalade uppsägningstider på mellan 3 och 18 månader. Om styrelsen säger upp vd från anställningen av annan anledning än sådan som utgör grund för omedelbart avbrytande av anställningsavtalet, utgår från anställningens upphörande ett avgångsvederlag motsvarande sex (6) månaders anställning som vd. Vid mer än 12 månaders anställning som vd är avgångsvederlaget 12 månader. Avgångsvederlaget utgår från aktuell månadslön vid uppsägningstillfället. Övriga ledande befattningshavare har inga avgångsvederlag.

Noter

Not 6 Operationell leasing

Leasingavtal där bolaget är leasetagare	2020	2019
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Inom ett år	2 401	2 449
Mellan ett och fem år	4 917	6 174
Senare än fem år	–	–
Summa	**7 318**	**8 623**

Efter avtalens utgång finns inga möjligheter att förvärva tillgångarna.

Leasingavtal där bolaget är leasegivare	2020	2019
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Inom ett år	816 395	802 332
Mellan ett och fem år	1 880 380	1 806 212
Senare än fem år	1 226 438	1 376 039
Summa	**3 923 213**	**3 984 583**

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Hyresintäkterna uppgick under perioden till 773 532 tkr (765 353 tkr). Av bolagets 1 025 (1 028) hyresavtal kommer 24 % (23 %) förfalla inom ett år, 72 % (74 %) förfalla efter 2-5 år och 4 % (3 %) förfalla senare än 5 år.

Not 7 Resultat från andelar i koncernbolag

	2020	2019
Anteciperad utdelning från dotterbolag	105 130	146 396
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	44 455	-24 649
Summa	**149 585**	**121 747**

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter hyresfordringar	93	182
Ränteintäkter övriga	209	66
Summa	**302**	**248**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader, Göteborgs Stad	-57 541	-58 171
Räntekostnader, övriga	-3 391	-2 052
Övrigt, Göteborgs Stad	-3 690	-2 975
Övrigt	-2 278	-2 084
Summa	**-66 900**	**-65 282**

Noter

Not 10 Bokslutsdispositioner, övriga

	2020	2019
Upplösning av direktavskrivning byggnader	566	625
Periodiseringsfond, årets återföring	-	900
Summa	**566**	**1 525**

Not 11 Skatt på årets resultat

	2020	2019
Aktuell skatt	-6	-587
Uppskjuten skatt	-26 835	-21 446
Summa	**-26 841**	**-22 032**

Avstämning av effektiv skatt	**2020**		**2019**	
	Procent	*Belopp*	*Procent*	*Belopp*
Resultat före skatt		271 124		232 493
Skatt enligt gällande skattesats	21,4%	-58 021	21,4%	-49 754
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	-59	0,3%	-608
Ej skattepliktiga intäkter	-8,3%	22 498	-13,5%	31 462
Effekt av ändrade skattesatser/och skatteregler	-0,4%	1 042	-0,4%	834
Schablonränta på periodiseringsfond	0,0%	–	0,0%	-1
Ej bokförda temporära skillnader	0,7%	-1 809	-0,8%	1 897
Ej avdragsgill fsg dotterbolag	-3,5%	9 513	2,3%	-5 275
Justering med hänsyn till föregående perioder	0,0%	-6	0,3%	-587
Övrigt	0,0%	-	0,0%	–
Redovisad effektiv skatt	9,9%	-26 841	10,1%	-22 032

Noter

Not 12 Byggnader, markanläggningar och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	7 624 319	7 100 304
Nyanskaffningar	2 269	824
Avyttringar och utrangeringar	-948	–
Omklassificeringar	602 219	523 191
Vid årets slut	**8 227 859**	**7 624 319**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-2 389 170	-2 229 816
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	65	-
Årets avskrivning	-169 507	-159 354
Vid årets slut	**-2 558 612**	**-2 389 170**
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-728 036	-498 922
Årets nedskrivningar	-29 700	-4 114
Under året återförda nedskrivningar	34 861	-
Omklassificeringar	-	-225 000
Vid årets slut	**-722 875**	**-728 036**
Redovisat värde vid årets slut	**4 946 372**	**4 507 113**
Varav mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	371 855	371 030
Årets nyanskaffningar	–	825
Avyttringar och utrangeringar	-375	-
Redovisat värde vid årets slut	**371 480**	**371 855**

Not 13 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade verkliga värden		
Vid årets slut	11 528 309	11 494 979

Årets värdering är delvis utförd av extern värderare, Newsec, men även internt med externa avkastningskrav och visar på ett verkligt värde om 11 528 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

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	35 545	34 988
Nyanskaffningar	–	557
Vid årets slut	**35 545**	**35 545**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-27 582	-25 598
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-1 930	-1 984
Vid årets slut	**-29 512**	**-27 582**
Redovisat värde vid årets slut	**6 033**	**7 963**

Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	532 881	623 773
Omklassificering/aktivering	-602 218	-523 191
Omklassificering av nedskrivningar	-	225 000
Investeringar	415 176	207 299
Redovisat värde vid årets slut	**345 839**	**532 881**

Av årets investeringar om 415 176 tkr avser 159 578 tkr underhåll i form av komponentbyte.

Not 16 Andelar i koncernbolag

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	2 078 387	2 232 221
Aktieägartillskott	34 840	80 125
Försäljning av dotterbolag	-412 110	-233 959
Vid årets slut	**1 701 117**	**2 078 387**
Redovisat värde vid årets slut	**1 701 117**	**2 078 387**

Spec av bolagets innehav av andelar i koncernbolag			**2020-12-31**	**2019-12-31**
Dotterbolag/Org nr/Säte	*Antal andelar*	*Andel i %* [1]	*Redovisat värde*	*Redovisat värde*
Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, 556082-4897, Göteborg	10 000	100	-	412 110
Göteborgs Stads Parkering AB, 556119-4878, Göteborg	5 400	100	1 086 462	1 051 622
Myntholmen AB, 559011-5563, Göteborg	500	100	50	50
Älvstranden Utveckling AB, 556659-7117, Göteborg	2 000 000	100	614 605	614 605
Summa			**1 701 117**	**2 078 387**

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



Foto: Bert Leandersson

KTB Kurs- och Tidningsbiblioteket

Noter

Not 17 Finansiella instrument och riskhantering

	2020-12-31		2019-12-31	
Skulder	*Nominellt värde*	*Verkligt värde*	*Nominellt värde*	*Verkligt värde*
Derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas				
Ränteswappar	1 510 000	1 567 607	1 860 000	1 933 200
Summa	**1 510 000**	**1 567 607**	**1 860 000**	**1 933 200**

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

Not 18 Uppskjuten skatt

	2020-12-31		
	Redovisat värde	*Skattemässigt värde*	*Temporär skillnad*
Väsentliga temporära skillnader			
Fastigheter (20,6 %)	4 943 963	4 574 401	369 562
Summa	**4 943 963**	**4 574 401**	**369 562**

	Uppskjuten skattefordran	*Uppskjuten skatteskuld*	*Netto*
Väsentliga temporära skillnader			
Fastigheter (20,6 %)	–	76 130	-76 130
Uppskjuten skattefordran/skuld	**–**	**76 130**	**-76 130**

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

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

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen hyresintäkt koncernbolag	–	1 682
Upplupen parkeringsintäkt koncernbolag	–	616
Övriga poster	5 490	1 427
Summa	**5 490**	**3 725**

Noter

Not 20 Obeskattade reserver

	2020-12-31	2019-12-31
Överavskrivningar	-	566
Summa	**-**	**566**

Not 21 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Avsättning vid periodens ingång	5 696	6 499
Periodens avsättningar	535	-399
Periodens utbetalningar	-363	-404
Avsättning vid årets slut	**5 868**	**5 696**

Göteborgs Stad har gått i borgen för ett värde om 5,9 mnkr (5,7 mnkr) avseende bolagets pensionsavsättningar.

Not 22 Övriga avsättningar

	2020-12-31	2019-12-31
Garantiåtaganden	38 886	6 151
Övrigt	6 250	6 250
Summa	**45 136**	**12 401**

Garantiåtaganden, drygt 85% av de övriga avsättningarna, avser åtaganden i samband med projekt och beräknas tas i anspråk inom tre år. Under 2020 har en större avsättning gjorts i samband med färdigställandet av projekt Samverkan Kretslopp och vatten.

	2020-12-31	2019-12-31
Redovisat värde vid årets början	12 401	15 528
Avsättningar som gjorts under året	40 332	2 280
Periodens utbetalningar	-7 597	-806
Periodens återföringar	–	-4 601
Redovisat värde vid årets slut	**45 136**	**12 401**

Not 23 Långfristiga skulder

Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen	2020-12-31	2019-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut	778 000	-
Skulder till Göteborgs Stad	3 202 690	2 645 000
Övriga räntebärande skulder	5 374	4 403
Summa	**3 986 064**	**2 649 403**

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

Noter

Not 24 Checkräkningskredit

	2020-12-31	2019-12-31
Beviljad kreditlimit	100 000	100 000
Outnyttjad del	-100 000	-100 000
Utnyttjat kreditbelopp	–	–

Beloppet avser den kredit bolaget har inom Göteborgs Stads koncernkonto.

Not 25 Kortfristiga skulder till Göteborgs Stad

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

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetald hyra koncernbolag	63 648	52 439
Förskottsbetald hyra	101 054	85 717
Upplupen kostnad räntor Göteborgs Stad	18 457	19 416
Upplupen kostnad semesterlöner	3 221	2 147
Upplupen kostnad sociala avgifter	1 012	697
Upplupen kostnad el och värme	5 268	5 752
Övriga poster	2 500	10 452
Summa	**195 160**	**176 620**

Not 27 Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter	**Inga**	**Inga**
Eventualförpliktelser		
Borgensåtagande[1]	1 018	833
Summa	**1 018**	**833**

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

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 koncernen	**2020**	**2019**
Intäkter från koncernbolag	46%	43%
Summa	**46%**	**43%**
Kostnader från koncernbolag	27%	27%
Summa	**27%**	**27%**

Not 29 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	**2020**	**2019**
Avskrivningar, nedskrivningar och reverseringar	171 392	161 444
Nedskrivningar	-5 116	4 114
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-51 802	24 649
Anteciperad utdelning från dotterbolag	-105 130	-146 396
Övriga avsättningar	39 969	-2 267
Reglering av föregående års periodiserade räntekostnad	334	-672
Summa	**49 647**	**40 872**

Not 30 Nyckeltalsdefinitioner

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

Not 31 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under hösten beslutades om att förvärva bolaget Hotel Liseberg Heden av Liseberg AB vilket tillträds i månadsskiftet mars/april 2021.
Eventuella effekter på bolaget under 2021 från en utdragen pandemi är i dag svår att överblicka och uppskatta
men kan sannolikt påverka bolaget i form av ökade lämnade rabatter och viss ökning i vakansgraden.
Utöver ovan har inga väsentliga händelser utöver ordinarie verksamhet inträffat efter utgången av räkenskapsåret.

Noter

Not 32 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Överkursfond	99 000
Balanserat resultat	1 821 202
Årets resultat	244 283
Summa	**2 164 485**

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att	
till aktieägarna utdelas 1,298 tkr per aktie, totalt	127 219
i ny räkning överförs	2 037 266
Summa	**2 164 485**

Göteborg den 11 februari 2021

Anders Sundberg
Ordförande

Lars Nordin

Ann Ighe

Hans Aronsson

Jan Jörnmark

Johannes Olsson

Alexander Lisinski

Thomas Falck

Per-Henrik Hartmann
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 11 februari 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats 11 februari 2021

Sven R Andersson
Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor

Torbjörn Rigemar
Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor

Revisionsberättelse

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Higab AB för år 2020. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 9-34 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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Higab AB.

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1–8. Därutöver har annan information inhämtats per datumet för denna revisionsrapport som består av bolagets rapport till ägaren i Årsrapport 2020. Årsrapport 2020 inkluderar inte de finansiella rapporterna eller vår revisionsberättelse avseende denna. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Higab AB för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

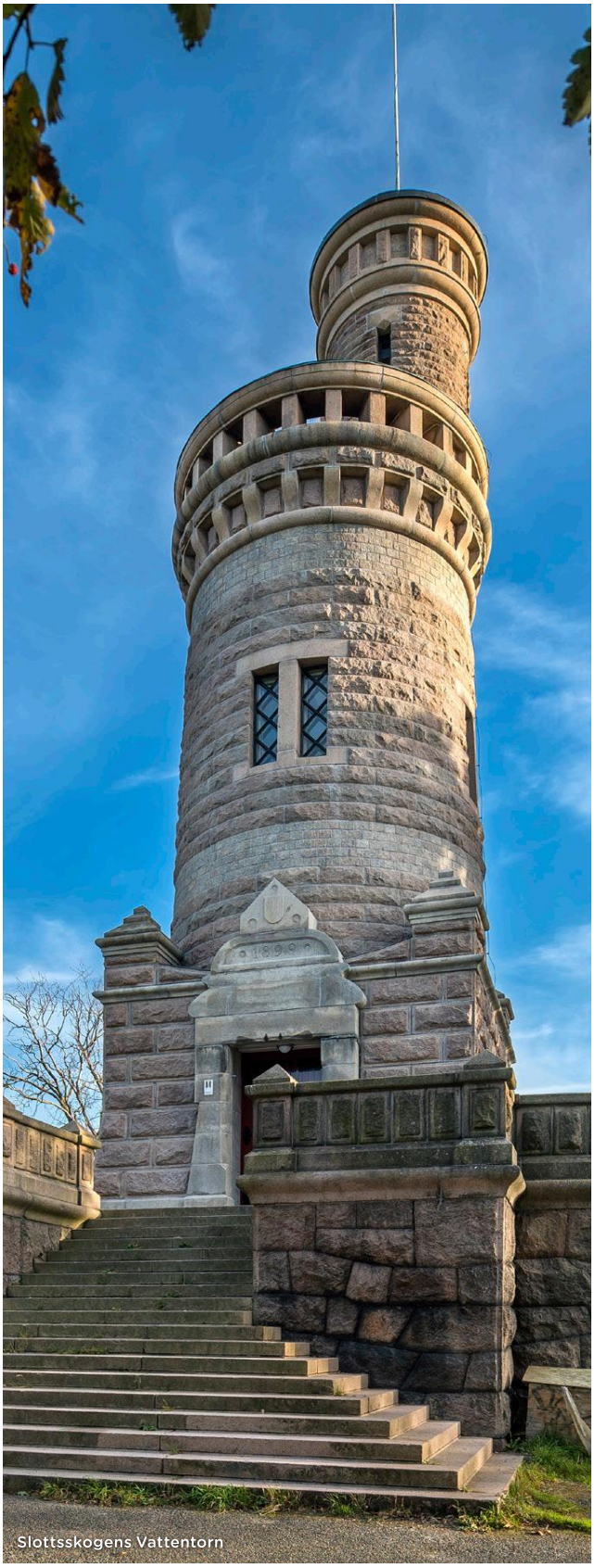
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

Göteborg den 11 februari 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor



Slottsskogens Vattentorn

Foto: Hans Wetting

Granskningsrapport för 2020

Till årsstämman i Higab AB
Org.nr: 556082-4897
Till kommunfullmäktige för kännedom

Vi, lekmannarevisorer i Higab AB, har granskat bolagets verksamhet under 2020.

Bolagets styrelse och verkställande direktör ansvarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med lagar och föreskrifter, bolagsordning samt ägardirektiv. Vårt ansvar är att granska om bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och 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 granskningen har överlämnats till bolagets styrelse och verkställande direktör i en granskningsredogörelse. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövts för att ge rimlig grund för vår bedömning.

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

Göteborg den 11 februari 2021

Sven R. Andersson
Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige

Torbjörn Rigemar
Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige

Produktion och grafisk form: Milk.

En del av Göteborgs Stad

Göteborgs Stad



Foto: Bert Leandersson

higab

Postadress: Box 5104, 402 23 Göteborg.
Besöksadress: Åvägen 17 F
Växel: 031-368 53 00. E-post: info@higab.se
higab.se

Higab är en del av Göteborgs Stad