
Beslutsunderlag

Styrelsen 2022-02-10

Beslutspunkt 7

Handläggare: Fredrik Setterberg

Telefon: 031-368 53 05

E-post: fredrik.setterberg@higab.se

Årsredovisning 2021 för Higab AB

Förslag till beslut

I styrelsen för Higab AB

1. att godkänna årsredovisning 2021 för Higab AB och att den föreläggs årsstämman för fastställande.

Sammanfattning

Årsredovisning 2021 för Higab AB

Bedömning ur ekonomisk dimension

-

Bedömning ur ekologisk dimension

-

Bedömning ur social dimension

-

Samverkan

-

Bilagor

1. Förslag till Årsredovisning 2021 för Higab AB

Expediering

-

ÅRSREDOVISNING

2021



 **higab**
Levande hus i unika miljöer

VD HAR ORDET

Vi arbetar för ett levande Göteborg

Foto: Carina Gran



Göteborg är en pigg 400-åring. En jubilar i rörelse med både historia och framåtblick, mitt i sitt största utvecklingsprång någonsin. Befolkningsantalet beräknas öka med 7 000 personer per år den kommande tiden och de stora stadsutvecklingsprojekten präglar idag Göteborgs stadsbild.

Som stadens strategiska verktyg inom fastighetsområdet har Higab en viktig roll just nu. Förutom att förse staden med lokaler för kultur, nöjen, sport och utbildning ska vi bevara och levandegöra kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Vi ska också agera proaktivt genom exempelvis nyproduktion och utveckling. Detta tillsammans utgör betydelsefulla kugghjul för att driva Göteborg framåt.

Efter drygt ett år som Higabs vd kan jag blicka tillbaka på ett 2021 fullt av spännande projekt, som bidragit till att våra hus bättre matchar våra kunders förväntningar och behov. Exempelvis har Barken Viking, vårt enda fartyg i beståndet, renoverats från skrov till mast, en orgel i världsklass har byggts och installerats på Konserthuset och Stadsteatern har fått ett ordentligt lyft med bland annat en omfattande ombyggnation av Lilla Scen. Även en fasadrenovering gjordes, vilket fick en och annan göteborgare att haja till eftersom Stadsteatern blivit grön. Det är fogarna som fått tillbaka sin originalfärg då utgångspunkten har varit att återställa fasaden så som den såg ut när huset byggdes.

Foto: Hans Wretling



Göteborgs Stads politiker har under året beslutat om stora satsningar. I oktober fick Higab uppdraget att genomföra en om- och tillbyggnad av Göteborgs konstmuseum, vilket innebär att museet i princip ska bli dubbelt så stort för att behålla sin framstående position. Även beslut att utveckla evenemangsområdet i Gårda med uppdraget att ersätta Scandinavium, Lisebergshallen och Valhalla sporthallar

” *Tillsammans hjälps vi åt, där varje del är lika viktig för att nå resultat och skapa helhet.*

togs i år. Stadsledningskontoret har därmed, tillsammans med bland andra Higab, startat en förstudie för att ge politiken ett underlag för fortsatt arbete med arenauppdraget.

Under 2021 har det även skett vissa förändringar i vår fastighetsportfölj. I början av juni avyttrades tre fastigheter på Medicinareberget. Affären är Higabs enskilt största hittills och genererade en miljardvinst till Göteborgs Stad att använda till framtida investeringar. Under året tillkom två fastigheter i Higabs bestånd - Hotell Heden och Viktoriahuset som bland annat inrymmer Hagabion. Även mark att använda vid byggnationen av Kulturförvaltningens nya magasin har förvärvats.

Pandemin har dröjt sig kvar och vi har fortsatt att stötta våra hyresgäster genom generösa insatser. Sammanlagt har vi beviljat runt 60 miljoner kronor i hyresrabatter de senaste två åren, där hälften bekostats via statens stödpaket. Rabatterna har påverkat vårt ekonomiska resultat men Higab står fortsatt stabilt med en trygg kundbas.

Hösten såg ljusare ut med en minskad smittspridning, men i slutet av året skärptes restriktionerna igen och flera hyresgäster startar 2022 i viss osäkerhet. För Higabs del utvecklar vi ett nytt kompletterande erbjudande för att bättre passa kommande lokalbehov, där traditionella hyreskontrakt inte är den enda lösningen.

I slutet av sommaren kom en rapport om tystnadskultur kopplat till hot inom Göteborgs Stad. Den gav oss anledning att stanna upp och genomlysna vår egen verksamhet. Jag kunde konstatera att det inte råder någon pågående tystnadskultur inom bolaget, men jag vet att vår personal kan ha en utsatt arbetssituation och som vd är jag tydlig med att bolaget inte accepterar någon form av hot och trakasserier. Higabs

medarbetare ska vara bekväma med att berätta om någonting händer i tjänsten och vara säkra på att de får det stöd som behövs. Frågan är viktig och trygghetsdelar kommer att få ta en större plats i bolaget framåt. Inte minst när vårt ambitiösa hållbarhetsarbete som påbörjades 2021 fortskrider nästa år med en bredare satsning på att skapa trygga och trivsamma miljöer för människor som vistas i och kring våra hus. Detta innefattar såväl vår personal som hyresgäster och allmänhet.

Higabs organisation har under året förstärkts med en ny avdelning för kund- och intern service och vi arbetar för en ännu starkare förvaltning med utökning av kompetens inom mark och brand samt ett aldrig sinande fokus på kundvård. Under året har vår samverkan inom lokalkoncernen ytterligare fördjupats och Higab har numera uppdraget att projektleda Göteborgs Stads Parkerings nybyggnadsverksamhet.

Som vd på Higab är jag stolt över företaget och våra medarbetare, som ambitiöst varje dag tar sig an vårt uppdrag - att vårda och utveckla byggnader för ett levande Göteborg. Tillsammans hjälps vi åt, där varje del är lika viktig för att nå resultat och skapa helhet. Tack för allas insats och tack för förtroendet.

Göteborg i januari 2022



Per-Henrik Hartmann, vd Higab

ÅRSKRÖNIKA

Händelserikt år med fartygsfärd och miljardförsäljning

Liksom förra året har 2021 präglats av coronapandemin, även om läget efter hand blivit mycket ljusare efter vaccineringen. Våra hyresgäster inom evenemang, sport och kultur har kunnat bedriva verksamhet igen och vi har successivt kunnat återgå till att arbeta på kontoret och träffas i fysiska möten. Beredskap och upparbetade rutiner finns för snabba omställningar om situationen förändras.

Under årets restriktioner har Higab fortsatt att stötta hyresgästerna på olika sätt, till exempel genom att erbjuda anstånd och hyresrabatter. Tillsammans med Business Region Göteborg hade vi även i början av året en satsning där våra hyresgäster informerades om vilka former av stöd de kunde söka.



Efter en öppen konceptförfrågan skrev vi i januari en avsiktsförklaring med entreprenörerna bakom bolaget Väst kustupplevelser AB gällande hyreskontrakt i Feskekörka. I utvärderingen togs stor hänsyn till byggnadens historia och att fisk- och skaldjursförsäljning fortsatt ska vara kärnan. Stor vikt har också lagts vid en tydlig utvecklingsplan och långsiktig hållbarhet. Hyreskontraktet med Väst kustupplevelser signerades i oktober och Feskekörka öppnar igen 2023.



I slutet av januari lämnade Barken Viking Göteborgsområdet för första gången på 70 år. Den ståttliga fyrmastaren, byggd 1906, bogserades till Falkenberg för ommålning och teknisk byte. Både avfärden och återkomsten i februari rönt stort intresse i både Göteborg och Falkenberg och resulterade i ett flertal mediereportage. Många personer följde även resan på Higabs sociala medier, kommenterade och lade ut egna bilder.



Under förra vintern inleddes arbetet med att restaurera Stora Teaterns fasader och de fyra karaktäristiska skulpturerna på taket. Restaureringen av skulpturerna utfördes av konservator på Studio Västsvensk Konservering och föreställer fyra av de nio muserna ur den grekiska mytologin. På bilden ovan syns två av skulpturerna före och efter restaureringen.

I februari gjordes ett arkeologiskt fynd i samband med upprustningen av Wernerska Villan. Bland annat hittades rester av kinesiskt porslin från Ostindiska kompaniets dagar och en äldre okänd husgrund.



Wernerska Villan

När resultatet från Göteborgs Stads medarbetarenkät kom visade det att Higab fått näst bäst siffror i hela staden. I enkäten mäts Hållbart medarbetarengagemang (HME), ett index framtaget av Sveriges Kommuner och Regioner. HME består av frågor inom områdena styrning, motivation och ledarskap. För några år sedan visade Higabs resultat på en negativ trend och bolaget har därför målmedvetet arbetat för att öka medarbetarnas nöjdhet, med fokus på ledarskapsfrågor och delaktighet – ett arbete som gett resultat.

Även kundnöjdheten har ökat. 6 av 10 av Higabs hyresgäster är nöjda eller mycket nöjda med företagets service. Det är en ökning med 14 procent sedan 2018.



Kronhuset

I maj gick Higab ut med nyheten att Kronhuset blir öppen kulturscen och testarena för en ny hyresmodell för kreativa näringar. Istället för traditionell hyra löser aktörerna ett medlemskap som ger tillgång till delade studio- och arbetsytor. Det kan handla om kreativa rum som studios, skrivbordsplatser och konferens- och eventytor. På så sätt får fler tillgång till lokaler som även ger ökad möjlighet till samarbeten. Om testperioden visar att modellen fungerar kan det bli aktuellt att införa den i fler fastigheter.

18 maj fyllde Scandinavium 50 år. Arenan har genom åren varit skådeplatsen för några av Göteborgs allra mest minnesvärda idrotts- och musikögonblick – från konserten när Whitney Houston slog publikrekord till SM-guldmatcher med Frölunda HC.



Scandinavium



Sjöfartsmuseet

I juni höll hela Stigbergstorget andan när den största rutan på nya akvariet på Sjöfartsmuseet skulle lyftas på plats med hjälp av lyftkran. Rutan, som väger 9 ton, hade transporterats över Atlanten från USA. Med hjälp av kranen gled den elegant genom luften och monterades utan problem. Higabs om- och tillbyggnad av Sjöfartsmuseet avslutas i början av 2022 och museet beräknas återöppna under hösten.



Higabs hållbarhetsmål har genomslag i stort som i smått. Under sommaren monterades solceller både på kontorsfastigheten på Ävägen 17 och på det nya kulturhuset i Bergsjön, bolagets bilpoolsflotta blev helt fossilfri och Härlanda Park blev med bikupa – ett samarbete med Stadskupan.

Seminarieparken i Annedal ska rustas upp och utvecklas. Målsättningen är att kombinera historia, tradition och nytänkande och göra parken, som idag främst är känd för sin överdådiga körsbärsblomning på våren, till ett besöksmål året runt. Under hösten gjorde Higab insatser för att aktivera parken genom att erbjuda olika aktiviteter på Kulturarvsdagen och under Kulturnatta.

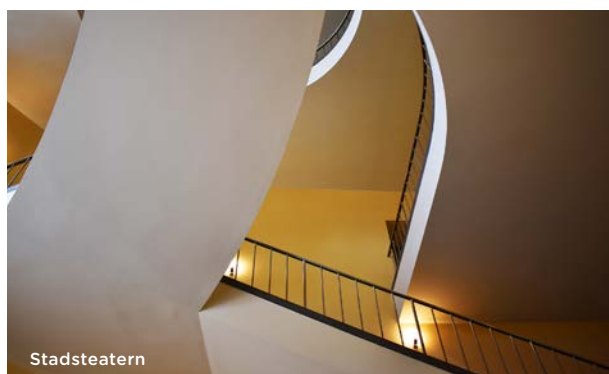


I juni blev det klart att Platzer AB förvärvade tre fastigheter på Medicinareberget från Higab. Affären, som omfattade Odontologen, Biotech Center och Hälsoveterbacken, genererade en miljardvinst åt Göteborgs Stad och är vår enskilt största fastighetsaffär hittills.



I september delades Higabs Entreprenörpris ut för andra gången. Syftet är att bidra till utvecklad dialog och ökat samarbete mellan byggherre och entreprenör och därigenom nå goda resultat med hög kvalitet till rätt pris. Utmärkelsen för 2020 gick till Tingstad Rörinstallationer.

I augusti inledde Higab en utredning av rutinerna kring hot och våld mot personal efter en artikel i GP om att en tidigare medarbetare känt sig hotad av en hyresgäst. Utredningen visade att det idag finns tillfredsställande rutiner och god kunskapsnivå, men för att säkerställa att alla medarbetare känner sig trygga med att veta vad som gäller genomfördes en extra utbildningsinsats under hösten.



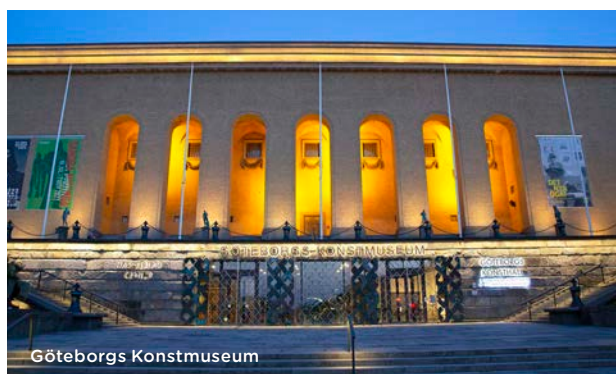
Stadsteatern

18 september öppnade Stadsteatern igen efter att ha varit stängd ett drygt år för upprustning och ombyggnad. Higab har installerat en mer tillgänglig Lilla Scen i källaren tillsammans med en ny foajé, artistfoajé och sidoscen. Även en ny restaurang och bar har tillkommit och det har genomförts stora återställningsarbeten och restaureringar.

Vid sitt septembermöte beslutade kommunfullmäktige att avbryta Higabs uppdrag att förbereda försäljning av 19 fastigheter i beståndet, bland annat Saluhall Briggen, Brewhouse och Hotel Eggers. Det betyder att ärendet inte längre är aktuellt och att fastigheterna stannar hos Higab.

Nya fastigheter som tillkommit i beståndet under året är Hotell Heden och Viktoriahuset, som bland annat rymmer Hagabion.

I oktober invigdes den nya platsbyggda orgeln i Göteborgs konserthus i närvaro av kungaparet. Orgeln med 9 000 pipor har byggts av den klassiska orgelbyggerfirman Rieger Orgelbau från Österrike och installationen, under ledning av Higabs projektledare, har pågått i tre år.



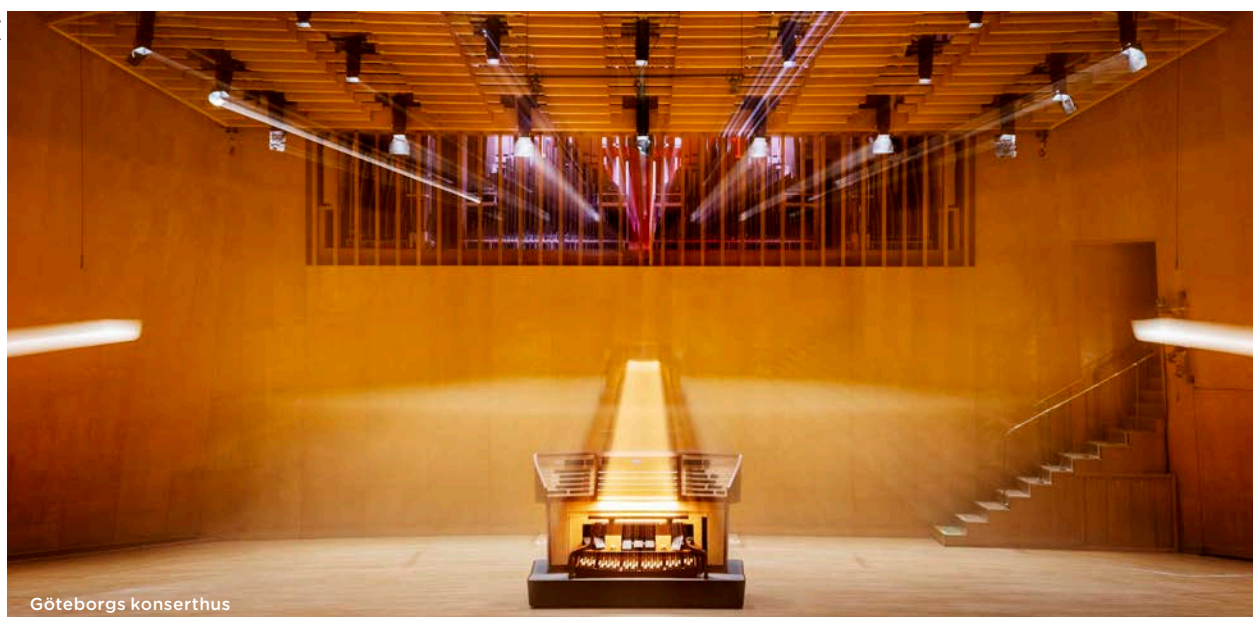
Göteborgs Konstmuseum

Vid sitt oktobersammanträde sa kommunfullmäktige ja till en investering om 800 miljoner kronor för om- och tillbyggnad av Göteborgs konstmuseum, vilket innebär att museet kommer att bli nästan dubbelt så stort. Higab planerar en arkitekttävling för gestaltningen av en utbyggnad på museets baksida.

I december gick Higab ut med ett pressmeddelande om vår satsning på ett nytt energisystem för att minska energianvändningen i fastigheterna. Testfastighet är Hotell Heden och om resultatet faller väl ut kan det bli aktuellt att byta energisystem i 150 hus. Det betyder att vi skulle kunna minska vår totala energianvändning med cirka 30 procent över tid.



Foto: Ola Kjellbys



Göteborgs konserthus

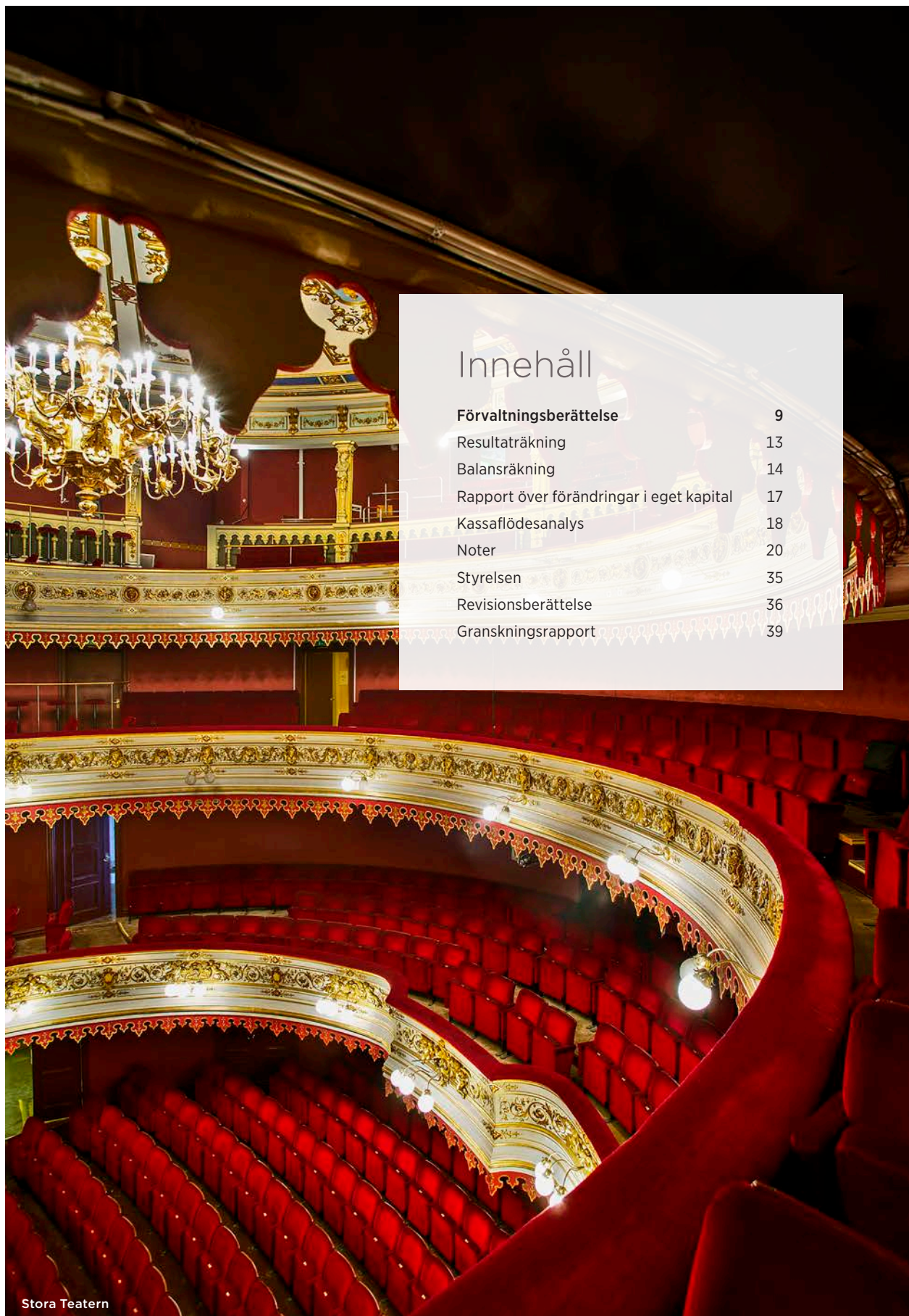


Foto: Hans Wretling

Innehåll

Förvaltningsberättelse	9
Resultaträkning	13
Balansräkning	14
Rapport över förändringar i eget kapital	17
Kassaflödesanalys	18
Noter	20
Styrelsen	35
Revisionsberättelse	36
Granskningsrapport	39

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Higab AB, org nr 556104-8587, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 616 250 m² (659 877 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 2021. 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	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	794 028	773 532	765 353	739 711
Rörelsemarginal, %	14	30	29	24
Balansomslutning, tkr	7 303 963	7 087 797	7 435 502	7 312 524
Soliditet, %	50	32	29	26
Antal anställda	92	90	89	80

Definitioner: se not 29

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 lokal-koncernen, med tre helägda dotterbolag. Dessa är Göteborgs Stads Parkering AB, Myntholmen AB, Älvstranden Utveckling AB med dotterbolag samt Hotell Heden AB.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

Året har präglats av coronapandemin som kom 2020. Detta har primärt påverkat bolagets hyresgäster i stor utsträckning. Som en del i att mildra de ekonomiska konsekvenserna för utsatta branscher har Higab fortsatt att lämna rabatter under 2021 enligt de hyresstöddregler som regeringen beslutade om under 2021. Det har inneburit att utpekade branscher har kunnat söka stöd för sin hyra under januari till september. Bolaget har lämnat totalt ca 30 mnkr i hyresrabatter där Higabs andel av kostnaden uppgick 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. Då pandemin ännu inte är över kommer bolaget med stor sannolikhet få en ekonomisk påverkan även under 2022 men det är i dagsläget svårt att avgöra storleken på denna.

I början av året beslutade kommunfullmäktige en samlad försäljning av de tre fastigheterna, Odontologen (Änggården 718:1), Hälsovetarbacken (Änggården 718:141) samt Biotech (Änggården 36:1), vilket var en del i ärendet att renodla stadens bestånd. Försäljningen genomfördes via det helägda dotterbolaget Myntholmen AB och den genererade vinsten på drygt 1,4 miljarder kommer att användas för kommande investeringar i bolaget. Parallellt har ytterligare ett försäljningsuppdrag legat för beslut i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige men efter ett antal bordläggningar beslöts att uppdraget avbryts.

Under våren förvärvades bolaget Hotell Heden AB från Liseberg som innehåller fastigheten Heden 44:1. Redan 2014 fick Liseberg AB i uppdrag av kommunstyrelsen att sälja hotellet för att frigöra medel till byggnation av det nya tematiserade familjehotellet söder om Liseberg. Higab äger i dagsläget flera hotellfastigheter varpå förvärvet är en naturlig del av bolagets verksamhet samt att dess placering på Heden är strategiskt viktig för Göteborgs Stad.

Två större fastighetsaffärer har genomförts med fastighetskontoret i Göteborg Stad under året. I april förvärvades fastigheten Olivedal 1:1 (Viktoriahuset). Fastigheten passar in i bolagets uppdrag då det är en kulturhistorisk värdefull byggnad samt att fastigheten inrymmer lokaler för mindre verksamheter och föreningar. I slutet av året genomfördes försäljning av mark med byggrätter på fastigheten Stigberget 5:10.

Ett antal projekt har färdigställts under 2021, som exempel kan nämnas Konserthusets nya orgel och ombyggnad av Stadsteatern. Arbetet med Konserthusets nya orgel påbörjades under 2018 och har platsbyggts av den klassiska orgelbyggarfirman

Rieger Orgelbau från Österrike. Under hösten invigdes orgeln med det svenska kungaparet som gäster. Projektet har varit ett samarbete mellan Göteborgs Symfoniker, Higab, Rieger Orgelbau samt Göteborgs internationella orgelakademi.

Bolaget har genomfört en omfattande ombyggnad av Stadsteatern som pågått sedan 2020 och var klar i september. Syftet har bland annat varit att ge teatern bättre möjligheter att utveckla sin verksamhet. En av de största förändringarna är att en mer tillgänglig Lilla Scen har tagit form i källaren tillsammans med en ny foajé, artistfoajé och sidoscen. Detta har möjliggjorts genom att man har flyttat två bärande pelare och skapat en tillgänglig entré från Berzeliigatan.

Under hösten beslutades kommunfullmäktige om en om- och tillbyggnad av Göteborgs konstmuseum. Projektet innebär att Higab kommer att göra omfattande åtgärder i den befintliga byggnaden i kombination med en tillbyggnad i ungefär samma storlek som museet är idag. Det innebär att museet får mer ändamålsenliga lokaler med bättre inomhusklimat, säkerhet och konsthantling och därmed ökade möjligheter att låna in verk från andra museer, något som varit svårt de senaste åren. Det blir också nya publika ytor för utställningar, aktiviteter och möten. Huset blir mer tillgänglighetsanpassat för besökare och får även nya personalutrymmen.

Higab har under 2021 arbetat aktivt med ett av stadens hållbarhetsmål där den totala energianvändningen ska minska. Ett resultat av detta är att bolaget sjösatt ett nytt energisystem tillsammans med ett nytt arbetssätt för att sänka energianvändningen i bolagets fastigheter. Det nya energisystemet har skapats för att kunna leverera bästa möjliga inomhusklimat till en så låg energianvändning som möjligt med hjälp av algoritmer. Dessutom har det anpassats för att fungera i Higabs varierade bestånd av både äldre byggnadsminnen som Göteborgs konstmuseum, och mer moderna hus som Idrottshögskolan.

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 4,10 % och 8,75 %. Avkastningskraven är avstämde 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 bedömningen gjorts att inga nedskrivningsbehov föreligger. Föregående års nedskrivningar uppgick till 29,7 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 reverseringsbehov finns. Föregående år uppgick reverseringar till 34,9 mnkr.

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 2021 enligt årsredovisningslagen. Hållbarhetsrapporten återfinns på vår hemsida higab.se.

PERSONAL

Personalsituationen under pandemin har varit under kontroll. Bolaget har inte märkt av någon ökad sjukskrivning bland den egna 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 utvecklingssamtal.

Sjukfrånvaron uppgår till 2,6 % (2,0 %) vilket är något högre 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 7,4 % (6,4 %). De flesta vakanta ytorna finns på Grimmereds Industriby, Blomstergatan 5 och Slakthuset. Det sistnämnda är under utveckling. Av de utyrda ytorna hyrs cirka 65 % (67 %) ut till offentliga kunder, resterande till kommersiella kunder. Higabs hyreskontrakt har en fördelning avseende löptid där 16 % (24 %) förfaller inom ett år, 80 % (72 %) inom två

till fem år och 4 % (4 %) om fem år eller mer.

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

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

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

FINANSIELL RISKHANTERING

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

Valutarisker

Enligt fastställd finansiell anvisning får bolaget ej ta några valutarisker.

Ränterisk

Inom Göteborgs Stad har man tagit beslut i kommunstyrelse respektive kommunfullmäktige om finansiell samordning, handling 2013 nr 213. Detta beslut innebär att man inom staden överför ansvaret för all upplåning och ränteriskhantering till stadens övergripande finansfunktion. Inom finansfunktionen har bolaget ett konto som ersätter nuvarande lånereverser, och som räntebelastas med en årlig fast ränta. Detta gör att bolaget självt enbart kan påverka kommande räntekostnader genom förändring av sin lånevoly. 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 2,95 år (1,01 år) samt den genomsnittliga räntenivån till 1,16 % (1,26 %).

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 3,31 år (2,97 år) för den genomsnittliga räntebindningstiden. En avvikelse från denna får dock göras på ± 1 år.

För dessa förvärvslån uppgår den genomsnittliga räntebindningstiden till 3,38 år (2,58 år) och den genomsnittliga räntenivån till 0,52 % (0,51 %).

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 1 110 mnkr (1 510 mnkr).

Kreditrisk

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 2022 är att bibehålla den höga uthyrningsgraden samt ytterligare förstärka den i de fastigheter som är under ombyggnad och upprustning. Risk finns för en utdragen pandemi som kan påverka detta negativt.

Förslag till disposition av bolagets vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, tkr 3 556 782 disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, tkr	3 556 782	
Summa	3 556 782	
Koncernbidrag har lämnats till moderbolag (tkr):		
Göteborgs Stadshus AB	198 889	(-)
Koncernbidrag har erhållits från moderbolag (tkr):		
Göteborgs Stadshus AB	-	(14 090)
Koncernbidrag har erhållits från dotterbolagen (tkr):		
Göteborgs Stads Parkering AB	131 796	(76 076)
Myntholmen AB	20	(17)
Älvstranden Utveckling AB	44 680	(-)
Hotell Heden AB	5 564	(-)
Koncernbidrag har lämnats till dotterbolagen (tkr):		
Älvstranden Utveckling AB	-	132 800
Anteciperad utdelning från dotterbolagen (tkr):		
Myntholmen AB	1 435 677	4 300
Älvstranden Utveckling AB	-	100 830
Erhållet aktieägartillskott från moderbolag (tkr):		
Göteborgs Stadshus AB	56 642	(-)
Lämnat aktieägartillskott till dotterbolagen (tkr):		
Göteborgs Stads Parkering AB	26 463	34 800
Älvstranden Utveckling AB	36 200	(-)

STYRELSENS YTTRANDE:

Styrelsen har föreslagit en värdeöverföring i form av koncernbidrag uppgående till 198 889 tkr (157 918 tkr efter skatt) 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 rymms 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 "skuldssida" 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	2021	2020
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		779 504	759 481
Övriga rörelseintäkter	3	15 024	18 615
Summa intäkter		794 528	778 096
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4, 5	-287 338	-252 739
Underhållskostnader		-103 977	-99 543
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	12, 14	-172 250	-165 926
Bruttoresultat		230 963	259 888
Realisationsresultat sålda fastigheter		-80 137	7 328
Försäljnings- och administrationskostnader		-37 554	-37 028
Rörelseresultat	6	113 272	230 188
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	7	1 435 677	149 585
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	243	302
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-63 847	-66 900
Resultat efter finansiella poster		1 485 345	313 175
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		182 060	90 183
Koncernbidrag, lämnade		-198 889	-132 800
Bokslutsdispositioner, övriga	10	-	566
Resultat före skatt		1 468 516	271 124
Skatt på årets resultat	11	-5 642	-26 841
Årets resultat		1 462 874	244 283

Balansräkning

BELOPP I TKR	NOT	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12, 13	4 594 297	4 946 372
Inventarier, verktyg och installationer	14	4 524	6 033
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	484 434	345 839
Summa materiella anläggningstillgångar		5 083 255	5 298 244
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	16	2 055 684	1 701 117
Andra långfristiga värdepappersinnehav		216	464
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 055 900	1 701 581
Summa anläggningstillgångar		7 139 155	6 999 825
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		859	11 157
Fordringar hos koncernbolag		118 315	41 899
Övriga fordringar		32 766	29 426
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	12 868	5 490
Summa kortfristiga fordringar		164 808	87 972
Summa omsättningstillgångar		164 808	87 972
SUMMA TILLGÅNGAR		7 303 963	7 087 797

Balansräkning

BELOPP I TKR	NOT	2021-12-31	2020-12-31
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		1 994 908	1 821 202
Årets resultat		1 462 874	244 283
Summa fritt eget kapital		3 556 782	2 164 485
Summa eget kapital		3 674 382	2 282 085
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	20	5 489	5 868
Uppskjuten skatteskuld	18	81 722	76 130
Övriga avsättningar	21	36 175	45 136
Summa avsättningar		123 386	127 134
Långfristiga skulder			
	17, 22		
Skulder till kreditinstitut		578 242	778 000
Skulder till Göteborgs Stad		1 998 474	3 202 690
Övriga skulder		32 706	5 374
Summa långfristiga skulder		2 609 422	3 986 064
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		490 000	-
Skulder till Göteborgs Stad	24	129 604	364 553
Leverantörsskulder		115 815	91 708
Skulder till koncernbolag		1 537	33 571
Aktuell skatteskuld		659	2 564
Övriga skulder		10 690	4 958
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	148 468	195 160
Summa kortfristiga skulder		896 773	692 514
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 303 963	7 087 797



Foto: Cenu

Kronhusbodarna

Rapport över förändringar i eget kapital

2020-12-31	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	
Ingående balans	98 000	19 600	99 000	1 821 202	2 037 802
Årets resultat				244 283	244 283
Vid årets utgång	98 000	19 600	99 000	2 065 485	2 282 085
2021-12-31					
Ingående balans	98 000	19 600	99 000	2 065 485	2 282 085
Erhållet aktieägartillskott				56 642	56 642
Lämnad utdelning till GöteborgsStadshus AB				-127 219	-127 219
Årets resultat				1 462 874	1 462 874
Vid årets utgång	98 000	19 600	99 000	3 457 782	3 674 382

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



Foto: Bert Leander

Kassaflödesanalys

BELOPP I TKR	NOT	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 485 346	313 175
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	28	-1 188 308	49 647
Summa		297 038	362 822
Betald inkomstskatt		-	-6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital			
		297 038	362 816
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-13 864	209 931
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		1 674 508	19 827
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 957 682	592 574
Investeringsverksamheten			
Lämnat aktieägartillskott		-34 840	-80 125
Lämnade koncernbidrag		-132 800	-107 681
Erhållna koncernbidrag		76 093	124 708
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-419 736	-417 445
Utdelning från dotterbolag		105 130	146 396
Avyttring av inventarier		-	20
Avyttring av förvaltningsfastigheter		382 240	8 210
Försäljning av dotterbolag		-	457 600
Förvärv och avyttring av övriga finansiella tillgångar		248	10
Bolagsförvärv		-291 904	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-315 569	131 693
Finansieringsverksamheten			
Lämnade koncernbidrag		-	-73 878
Erhållna koncernbidrag		14 090	-
Utdelning		-127 219	-90 856
Upptagna lån		317 700	-
Amortering av lån ¹		-1 818 263	-621 633
Förändring deponering		632	971
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		- 1 613 060	-785 396
Årets kassaflöde			
		29 053	-61 129
Likvida medel vid årets början	23	41	61 170
Likvida medel vid årets slut ²		29 094	41

¹⁾ Lånen refinansieras löpande med samma ägare.

²⁾ I bolagets likvida medel, 29 094 tkr (41), ingår koncernkontofordran hos Göteborgs Stad.



Foto: Hans Wretling

Kvibergs Kaserner

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

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

Avgiftsbestämda planer

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

Förmånsbestämda planer

Bolaget har valt att tillämpa förenklingsreglerna enligt K3.

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

I de fall förmånsbestämda pensionsplaner finansieras i egen regi redovisas pensionskulden 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 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. 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 överläts på balansdagen.



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 nettot av koncerninternas fordringar och skulder. Mellanhavanden mot Göteborgs Stad presenteras som nettot av 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.

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 21 Övriga avsättningar.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Realisationsvinst inventarier	-	20
Övrigt	15 024	18 595
Summa	15 024	18 615

Av bolagets övriga intäkter utgör största delen ersättning från Länsstyrelsen avseende hyresstöd under coronapandemin.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

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 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.

Noter

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	2021	2020
Revisionsuppdrag	420	401
Andra uppdrag	-	30

Utöver ovanstående arvode till valda revisionsbolag har arvode utgått till Stadsrevisionen med 208 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 föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda	2021	varav män	2020	varav män
Sverige	92	60%	90	60%
Totalt	92	60%	90	60%

Redovisning av könsfördelning i bolagsledning	2021-12-31	2020-12-31
	<i>Andel kvinnor</i>	<i>Andel kvinnor</i>
Styrelsen	15%	23%
Övriga ledande befattningshavare	27%	18%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader	2021	2020
Löner och ersättningar	-52 540	-50 016
Sociala kostnader	-28 000	-26 228
(varav pensionskostnad) ¹	(9 273)	(7 378)

¹⁾ Av bolagets pensionskostnader avser 497 tkr (433 tkr) bolagets vd.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda	2021		2020	
	<i>Styrelse och VD</i>	<i>Övriga anställda</i>	<i>Styrelse och VD</i>	<i>Övriga anställda</i>
Löner och andra ersättningar	1 997	50 543	1 852	48 164

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.

Noter

Not 6 Operationell leasing

Leasingavtal där bolaget är leasetagare	2021	2020
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	2 334	2 401
Mellan ett och fem år	2 972	4 917
Senare än fem år	-	-
Summa	5 306	7 318

Efter avtalens utgång finns inga möjligheter att förvärva tillgångarna.

Leasingavtal där bolaget är leasegivare	2021	2020
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	745 727	816 395
Mellan ett och fem år	1 747 272	1 880 380
Senare än fem år	902 461	1 226 438
Summa	3 395 460	3 923 213

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Hyresintäkterna uppgick under perioden till 779 504 tkr (759 481 tkr). Av bolagets 1 000 (1 025) hyresavtal kommer 16 % (24 %) förfalla inom ett år, 80 % (72 %) förfalla efter 2-5 år och 4 % (4 %) förfalla senare än 5 år.

Not 7 Resultat från andelar i koncernbolag

	2021	2020
Anteciperad utdelning från dotterbolag	1 435 677	105 130
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-	44 455
Summa	1 435 677	149 585

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter hyresfordringar	39	93
Ränteintäkter övriga	204	209
Summa	243	302

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader, Göteborgs Stad	-53 361	-57 541
Räntekostnader, övriga	-3 964	-3 391
Övrigt, Göteborgs Stad	-4 167	-3 690
Övrigt	-2 355	-2 278
Summa	-63 847	-66 900

Noter

Not 10 Bokslutsdispositioner, övriga

	2021	2020
Upplösning av direktavskrivning byggnader	-	566
Summa	-	566

Not 11 Skatt på årets resultat

	2021	2020
Aktuell skatt	-50	-6
Uppskjuten skatt	-5 592	-26 835
Summa	-5 642	-26 841

Avstämning av effektiv skatt	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		1 468 516		271 124
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-302 514	21,4%	-58 021
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	-129	2,7%	-7 351
Ej skattepliktiga intäkter	-20,2%	297 001	-11,0%	29 958
Effekt av ändrade skattesatser/och skatteregler	0,0%	-	0,3%	-938
Ej avdragsgill fsg dotterbolag	0,0%	-	-3,5%	9 513
Justering med hänsyn till föregående perioder	0,0%	-	0,0%	-2
Redovisad effektiv skatt	0,4%	-5 642	9,9%	-26 841

Noter

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	8 227 859	7 624 319
Nyanskaffningar	33 755	2 269
Avyttringar och utrangeringar	-834 540	-948
Omklassificeringar	247 097	602 219
Vid årets slut	7 674 171	8 227 859
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-2 558 612	-2 389 170
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	372 064	65
Årets avskrivning	-225 450	-169 507
Vid årets slut	-2 411 998	-2 558 612
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-722 875	-728 036
Årets nedskrivningar	-	-29 700
Under året återförda nedskrivningar	55 000	34 861
Omklassificeringar	-	-
Vid årets slut	-667 875	-722 875
Redovisat värde vid årets slut	4 594 297	4 946 372
Varav mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	371 480	371 855
Årets nyanskaffningar	21 955	-
Avyttringar och utrangeringar	-30 329	-375
Redovisat värde vid årets slut	363 106	371 480

Not 13 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets slut	11 487 127	11 528 309

Årets värdering är delvis utförd av extern värderare, Newsec, men även internt med externa avkastningskrav och visar på ett verkligt värde om 11 487 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

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	35 545	35 545
Nyanskaffningar	289	-
Vid årets slut	35 834	35 545
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-29 512	-27 582
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-1 798	-1 930
Vid årets slut	-31 310	-29 512
Redovisat värde vid årets slut	4 524	6 033

Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	345 839	532 881
Omklassificering/aktivering	-247 097	-602 218
Investeringar	385 692	415 176
Redovisat värde vid årets slut	484 434	345 839

Av årets investeringar om 385 692 tkr avser 141 118 tkr underhåll i form av komponentbyte.

Not 16 Andelar i koncernbolag

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	1 701 117	2 078 387
Aktieägartillskott	62 663	34 840
Förvärv av bolag	291 904	-
Försäljning av dotterbolag	-	-412 110
Vid årets slut	2 055 684	1 701 117
Redovisat värde vid årets slut	2 055 684	1 701 117

Spec av bolagets innehav av andelar i koncernbolag			2021-12-31	2020-12-31
<i>Dotterbolag/Org nr/Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Andel i %¹</i>	<i>Redovisat värde</i>	<i>Redovisat värde</i>
Göteborgs Stads Parkering AB, 556119-4878, Göteborg	5 400	100	1 112 925	1 086 462
Myntholmen AB, 559011-5563, Göteborg	500	100	50	50
Älvstranden Utveckling AB, 556659-7117, Göteborg	2 000 000	100	650 805	614 605
Hotell Heden AB, 556050-2501, Göteborg	5 000	100	291 904	-
Summa			2 055 684	1 701 117

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



Foto: Hans Wretling

Bravida Arena

Noter

Not 17 Finansiella instrument och riskhantering

Skulder	2021-12-31		2020-12-31	
	Nominellt värde	Verkligt värde	Nominellt värde	Verkligt värde
<i>Derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas</i>				
Ränteswappar	1 110 000	1 140 634	1 510 000	1 567 607
Summa	1 110 000	1 140 634	1 510 000	1 567 607

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

Not 18 Uppskjuten skatt

	2021-12-31		
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Fastigheter (20,6 %)	4 594 297	4 197 590	396 707
Summa	4 594 297	4 197 590	396 707
	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Fastigheter (20,6 %)	-	81 722	-81 722
Uppskjuten skattefordran/skuld	-	81 722	-81 722

	2020-12-31		
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Fastigheter (20,6 %)	4 943 963	4 574 401	369 562
Summa	4 943 963	4 574 401	369 562
	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Fastigheter (20,6 %)	-	76 130	-76 130
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	-	76 130	-76 130

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupen intäkt koncernbolag	1 548	-
Övriga poster	11 320	5 490
Summa	12 868	5 490

Noter

Not 20 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Avsättning vid periodens ingång	5 868	5 696
Periodens avsättningar	-	535
Periodens utbetalningar	-379	-363
Avsättning vid årets slut	5 489	5 868

Göteborgs Stad har gått i borgen för ett värde om 5,6 mnkr (5,9 mnkr) avseende bolagets pensionsavsättningar.

Not 21 Övriga avsättningar

	2021-12-31	2020-12-31
Garantiåtaganden	29 925	38 886
Övrigt	6 250	6 250
Summa	36 175	45 136

Garantiåtaganden, drygt 85% 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.

	2021-12-31	2020-12-31
Redovisat värde vid årets början	45 136	12 401
Avsättningar som gjorts under året	63	40 332
Periodens utbetalningar	-6 239	-7 597
Periodens återföringar	-2 785	-
Redovisat värde vid årets slut	36 175	45 136

Not 22 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	578 000	778 000
Skulder till Göteborgs Stad	1 998 716	3 202 690
Övriga räntebärande skulder	32 706	5 374
Summa	2 609 422	3 986 064

Alla belopp redovisas till nominella värden.

Noter

Not 23 Checkräkningskredit

	2021-12-31	2020-12-31
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 24 Kortfristiga skulder till Göteborgs Stad

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

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förskottsbetald hyra koncernbolag	51 643	63 648
Förskottsbetald hyra	57 137	101 054
Upplupen kostnad räntor Göteborgs Stad	19 056	18 457
Upplupen kostnad semesterlöner	3 609	3 221
Upplupen kostnad sociala avgifter	3 919	1 012
Upplupen kostnad el och värme	6 055	5 268
Övriga poster	7 049	2 500
Summa	148 468	195 160

Not 26 Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförpliktelser		
Borgensåtagande ¹⁾	1 064	1 018
Summa	1 064	1 018

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

Under året har Higab utgett en ovillkorad moderbolagsgaranti till Myntholmen AB i samband med försäljning av fastigheterna på Medicinareberget.

Noter

Not 27 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	2021	2020
Intäkter från koncernbolag	43%	44%
Summa	43%	44%
Kostnader från koncernbolag	26%	27%
Summa	26%	27%

Not 28 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	2021	2020
Avskrivningar, nedskrivningar och reverseringar	172 250	171 392
Nedskrivningar	-	-5 116
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	80 235	-51 802
Anteciperad utdelning från dotterbolag	-1 435 677	-105 130
Övriga avsättningar	-2 722	39 969
Årets förändring av upplupen räntekostnad	-2 394	334
Summa	-1 188 308	49 647

Not 29 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal: Rörelseresultat/Nettoomsättning

Balansomslutning: Totala tillgångar

Soliditet: (Totalt eget kapital + 79,4 % av obeskattade reserver)/Totala tillgångar

Not 30 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Eventuella effekter på bolaget under 2022 från en utdragen pandemi är i dag svår att överblicka och uppskatta men kan sannolikt påverka bolaget i form av viss ökning av vakansgrad.

Bolaget kommer förvärva del av fastigheten Masthugget 43:8 av dotterbolaget Göteborgs Stads Parkerings AB.

Förvärvet beräknas ske under februari efter Lantmäteriets beslut om avstyckning vunnit laga kraft.

Preliminär köpeskilling uppgår till drygt 16 mnkr.

Utöver ovan har inga väsentliga händelser utöver ordinarie verksamhet inträffat efter utgången av räkenskapsåret.

Noter

Not 31 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Överkursfond	99 000
Balanserat resultat	1 994 908
Årets resultat	1 462 874
Summa	3 556 782

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

i ny räkning överförs	3 556 782
Summa	3 556 782

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska signatur

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 den dag som framgår av min elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Sven R Andersson
Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor

Torbjörn Rigemar
Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor

Styrelsen



Stående från vänster: Per-Henrik Hartmann (vd), Johannes Olsson, Marija Slebic (personalrepresentant), Ann Ighe, Sverker Cassberg, Anders Sundberg, Hans Aronsson.

Sittande: Thomas Falck, Virpi Ring.

På bilden saknas: Fredrik Danielsson, Urban Herlitz, Jan Jörnmark, Alexander Lisinski, Lars Nordin, Simon Schönback.

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 2021. 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 2021 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 2021. Årsrapport 2021 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fort-löpande 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 försum-melse 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 revisionsssed 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor





Foto: Bert Lennbergsson

Dicksonska Palatset

Granskningsrapport för 2021

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

Vi, lekmannarevisorer i Higab AB, har granskat bolagets verksamhet under 2021. Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

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 revisionsred 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 10 februari 2022

Sven R. Andersson
*Lekmannarevisor utsedd
av kommunfullmäktige*

Torbjörn Rigemar
*Lekmannarevisor utsedd
av kommunfullmäktige*

En del av Göteborgs Stad



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