



ÅRSREDOVISNING

2022

 **higab**

Signature reference: 152e70e4-3ece-4b08-afe5-bd074dda1301



Dicksonska Palatset



Foto: Carina Gran

VD har ordet

2022 blev inte året som vi hoppades på. Istället för en återgång till ett mer normalt liv inträffade flera svåra omvärldsförändringar, som påverkade samhället och företagets verksamhet. Rysslands invasion av Ukraina, elkris och inflation har skapat en ny verklighet. Vi har inventerat skyddsrum och förberett vår organisation på att leverera under osäkra förhållanden. Vi har tagit fram handlingsplaner utifall fastigheternas tillgång till el stryps och vi följer löpande det ekonomiska världsläget.

Tack och lov har även en vardag lyckats ta sig in och vi gläds med många av våra kunder som under året äntligen har fått öppna upp och ta emot besökare igen efter pandemin. Museum, restauranger, hotell, teatrar, konsert- och idrottslokaler. Nu fylls Higabs fastigheter med liv igen. Vad vi lärt oss av tidigare år är att ha beredskap för att våra hyresgäster i rådande tider kommer få ökade verksamhetskostnader. Något som även avspeglas i våra hyresavier där beloppen höjs på grund av inflationen. Detta påverkar kunderna och vi håller dörren öppen för dialog. Indexuppräknigen av hyrorna kommer dock inte att räcka för att täcka våra egna utgifter för drift och underhållsåtgärder, varför vi ser över både inköp och upphandlingar. Vi har en fortsatt god efterfrågan på våra lokaler, även om det tar något längre tid att få ett hyresavtal signerat.

Årets verksamhet har inneburit planeringsarbete för stadens nya arenor och den stora om- och tillbyggnationen av Göteborgs konstmuseum. Nybyggda Kulturhuset Bergsjön invigdes i höstas och innan årsskiftet öppnade Sjöfartsmuseet Akvariet efter en omfattande om- och tillbyggnation.

Byggprojektet Nya Slottsskogsrinken har startat och vi har fått klartecken för Masthugget Väst, ett hus i nio plan med parkering, gymnastiksal och verksamhetslokaler som vi uppför tillsammans med Göteborgs Stads Parkering och idrotts- och föreningsförvaltningen. Dessutom är de stora renoveringarna av Dicksonska Palatset och Feskekôrka i full gång.

Vårt arbete handlar också om vad byggnaderna kan tillföra ett område eller kvarter. Vi vill skapa liv och rörelse, känsla och atmosfär. Utveckla husen som plats för upplevelser, fritidsaktiviteter, jobb, möten, skratt och minnen.

Higab spelar en väsentlig roll för Göteborgs utveckling och med vår satsning Tryggt, Säkert och Trivsamt skapar vi välkomnande miljöer både i och runt fastigheterna. Tänk området kring Västra Nordstan där Higab har sjösatt hyreskonceptet Bagih för kulturella och kreativa näringar i Kronhuset samt möjliggjort för nya restaurangetableringar på Postgatan och Norra Hamngatan. Stadsdelen är nu trygghetscertifierad och mer välbesökt. Så får vi se en mer attraktiv och välkomnande stad där fastigheterna bidrar till hela platsens utveckling.

Årets hållbarhetsarbete har prioriterat energibesparing. Värme- och ventilationssystem har optimerats och vi projekterar för energieffektivisering vid om- och nybyggnation. Samtliga fastigheter inventeras på energitjuvar så att vi genom rätt åtgärder kan spara hundratusentals kilowattimmar.

”

Vi vill skapa liv och rörelse, känsla och atmosfär. Utveckla husen som plats för upplevelser, fritidsaktiviteter, jobb, möten, skratt och minnen.

Vi har även tillsammans med 40 andra fastighetsägare ökat vår ambition kring återbruk och cirkulära lösningar. En gemensam avsiktsförklaring ska etablera en storskalig marknad för återbruk i Göteborg och göra användbart byggmaterial från våra fastigheter tillgängligt.

Under ett utmanande år har vi sett nöjda ägare, en aktiv styrelse, drivna medarbetare och trogna hyresgäster. År 2023 lägger vi stadens nya årsringar med gamla och nya hus, tillbyggda och ombyggda. Förädlade, förnyade, effektiviserade, kulturbärande. Vår vilja att skapa levande miljöer, där vi knyter ihop dåtid med framtid, väl förankrade i nutid, fortgår. En uppgift som bygger stolthet in i organisationen och ut i staden – för de som bor, arbetar och besöker Göteborg.

Tack för i år alla hyresgäster. Tack till alla samverkanspartners och alla medarbetare. Tillsammans skapar vi både trygghet och framtidstro.

Göteborg i januari 2023

Per-Henrik Hartmann, vd Higab

ÅRSKRÖNIKA

Stora invigningar och spännande fynd

Året inleddes dramatiskt med Rysslands krig i Ukraina. Staden gick upp i förstärkt samordning och Higab arbetade intensivt med riskbedömning och proaktiva insatser för att kunna möta svårare tider och minimera påverkan på bolaget. Skyddsrum inventerades, kritiska leverantörskedjor identifierades för att säkerställa leveranser i krissituationer och nya ekonomiska planer för skenade materialkostnader togs i beaktning.

I februari gjordes ett praktfullt fynd i Sahlgrenska Huset på Norra Hamngatan i form av ett handmålade innertak. De välbevarade målningarna dolde sig ovanför ett nedpendlat modernt tak och är med största sannolikhet utförda av den kände konstnären Reinhold Callmänder på 1870-talet.



Kulturlivet växer på Kviberg. I mars öppnades två nyupp-rustade historiska byggnader på det gamla kasernområdet upp för kulturverksamheter. I det före detta militärhistoriska museet sitter nu det nystartade konstnärshotellet Attic Studio. Tanken är att det ska vara en co working-yta som erbjuder bland annat keramikugn och större verktyg. Co working för kreatörer är även modellen för Kompani 415 som funnits i området sedan 2014 och som nu passade på att utöka sina lokaler när de flyttade in i Götamässen.

I april beslutade kommunfullmäktige om nästa steg för evenemangsområdet och stadens nya arenor. Beslutet innebar att huvuduppdraget för Higab blev att planera för en ny arena på Scandinaviums tomt med intilliggande stadsutveckling i evenemangsområdet. Parallellt med detta har programmet fortsatt utreda en om- och tillbyggnation av Scandinavium, samt placering av ett nytt centralbad norr om Valhallagatan. Kommunfullmäktiges beslut förordade även en rivning av Valhallabadet på lång sikt, när det nya centralbadet är på plats.

Under våren genomfördes en grundförstärkning av Kurs- och Tidningsbiblioteket – numera Samhällsvetenskapliga biblioteket. 285 stålplåtar ska få den pampiga 1900-talsbyggnaden att stå stabilt även i framtiden.



F O Peterson & Söner Byggnads AB vann upphandlingen om att bli generalentreprenör för upp-rustningen av byggnadsminnet Dicksonska Palatset och arbetet startade under senvåren 2022. Huset ska både återskapas och utvecklas varsamt, bland annat kommer orangeriet mot Södra Vägen att få helt nya glaspartier och glastak i enlighet med det ursprungliga utseendet.



I maj delades Higabs entreprenörpris ut för tredje gången. Den här gången var det Tegelfogen Fasadenovering AB som under föregående år utmärkt sig genom ett hållbart och givande samarbete. Tegelfogen var även ansvariga entreprenörer vid renoveringen av Stora Teatern, som blev en av finalisterna i branschtävlingen Årets fasad 2022.

Levandegörandet av de historiska kvarteren i Västra Nordstan fortsätter. I maj blev restaurang Bulot ny granne till väletablerade Bhoga på Norra Hamngatan och under hösten öppnade Gustav Trädgårdh upp sin nya krog Gurras med kvalitativ street food på Postgatan. I väntan på sina nya lokaler drev Bulot en pop up-bar i Stora Saluhallen, en satsning som blev så populär att baren numera är permanent.

Under våren fick Higab förstärkning på IT-sidan när en IT-samordnare och en verksamhetsutvecklare digitalisering anställdes. I och med att vi stärker upp vår organisation med egna resurser inom IT räknar vi med att snabba på bolagets digitala utveckling och effektivisering.

I samband med att den nya hyresmodellen för kultur- och föreningsverksamhet började införas i början av sommaren uppstod en debatt i media om hyror för kulturverksamheter, då övergången innebär en högre hyreskostnad för ett fåtal verksamheter på grund av tidigare eftersläpande hyressättning. För den absoluta majoriteten av Higabs berörda hyresgäster innebär dock den nya modellen lägre eller oförändrad hyresnivå.

I juni bjöd Higab, tillsammans med kulturförvaltningen och Sveriges Arkitekter, in arkitektkontor till prekvalificering till arkitekttävlingen om tillbyggnaden av Göteborgs konstmuseum. Museibygnaden från 1923 ska byggas om och till för att möta framtidens museibesökare, kunna ta emot internationella utställningar med högt ställda krav på klimat och säkerhet, samt aktivt kunna förvalta sin unika samling.





Köerna ringlade långa när Kulturhuset Bergsjön i augusti slog upp portarna för första gången. Det var en efterlängtat premiär; lokala grupper har i flera år drivit frågan om ett kulturhus. Higab fick uppdraget att bygga huset vid Rymdtoorget och efter en arkitekttävling utsågs Sweco Architects förslag Kulturkorgen till vinnare. 2020 sattes spaden i jorden och visionerna har nu förvandlats till ett färdigt hus med bibliotek, musikstudio, ateljéer, café och samlingslokal.



Ytterligare ett byggnadsminne som fick en grundlig exteriör renovering under året var Mariagården. Ett av Göteborgs äldsta hus återfick bland annat sin ursprungliga färgsättning och även fönster, dörrar, skorstenar och tak sågs över och tidstypiska detaljer återskapades.



I samband med Kulturarvsdagen i september fick göteborgarna möjlighet att besöka Feskekörka mitt i den pågående upp-rustningen. Över 1 000 personer tog chansen att se den frilagda originalkonstruktionen, prata med timmermännen som restaurerat den och provsmaka på fisk och skaldjur från den blivande hyresgästen Västkustupplevelser.

I september sjösattes också Higabs nya hyreskoncept Bagih i Kronhuset. Konceptet, som i första hand vänder sig till kreativa näringar, ger tillgång till arbetsplatser, mötes- och eventlokaler genom medlemskap istället för långa hyreskontrakt. Tanken är att erbjuda ett alternativ till traditionell månadshyra för en målgrupp som ofta har begränsade resurser.



”
Byggarbetarna på Dicksonska Palatset fick en rejäl överraskning när de lyfte av en del av taket.

Byggarbetarna på Dicksonska Palatset fick en rejäl överraskning när de, som en del av den pågående renoveringen, en höstdag lyfte av en del av taket. På vindsgolvet låg ett stort antal brev daterade från slutet av 1800-talet adresserade till den förste ägaren Oscar Dicksons hustru Marika. Trots att de legat på golvet under ett okänt antal år var breven i gott skick och ska överlämnas till en sentida ättling till paret Dickson.

I december trappade vi upp jakten på energitjuvar. Genom optimering av system och energironderingar räknar vi med att spara mer än 300 000 kilowattimmar på de åtgärder som genomförs bara i vinter.

Året slutade med ännu en efterlängtat invigning. Efter två års intensivt arbete – då bland annat 5 000 ton berg sprängts bort, gigantiska akvarierutor monterats och en helt ny entré tagit form – återinvigdes Sjöfartsmuseet Akvariet i december. Higab avslutade projektet redan i mars och efter det har museipersonalen arbetat intensivt med att bygga upp utställningarna och göra i ordning den nya akvariedelen under mark för besökarna.

Visionsbild: Tengbom



I september påbörjade Higab byggnationen av Nya Slottsskogsrinken, som ska ersätta den gamla ishallen, som är uttjänt och saknar flera viktiga funktioner som exempelvis omklädningsrum, förråd och serverings-möjligheter. Den nya moderna anläggningen ska ge större möjligheter för Göteborgs issporter.

I november stod det klart att den årliga indexuppdateringen av lokalhyrorna på grund av inflationen skulle bli betydligt högre än vad vi varit vana vid. Situationen kommer påverka våra hyresgäster under nästa år och vi förbereder oss på att många av våra kunder kan få ett tuft 2023.



Signature reference: 152e70e4-3ece-4b08-afe5-bd074dd43504

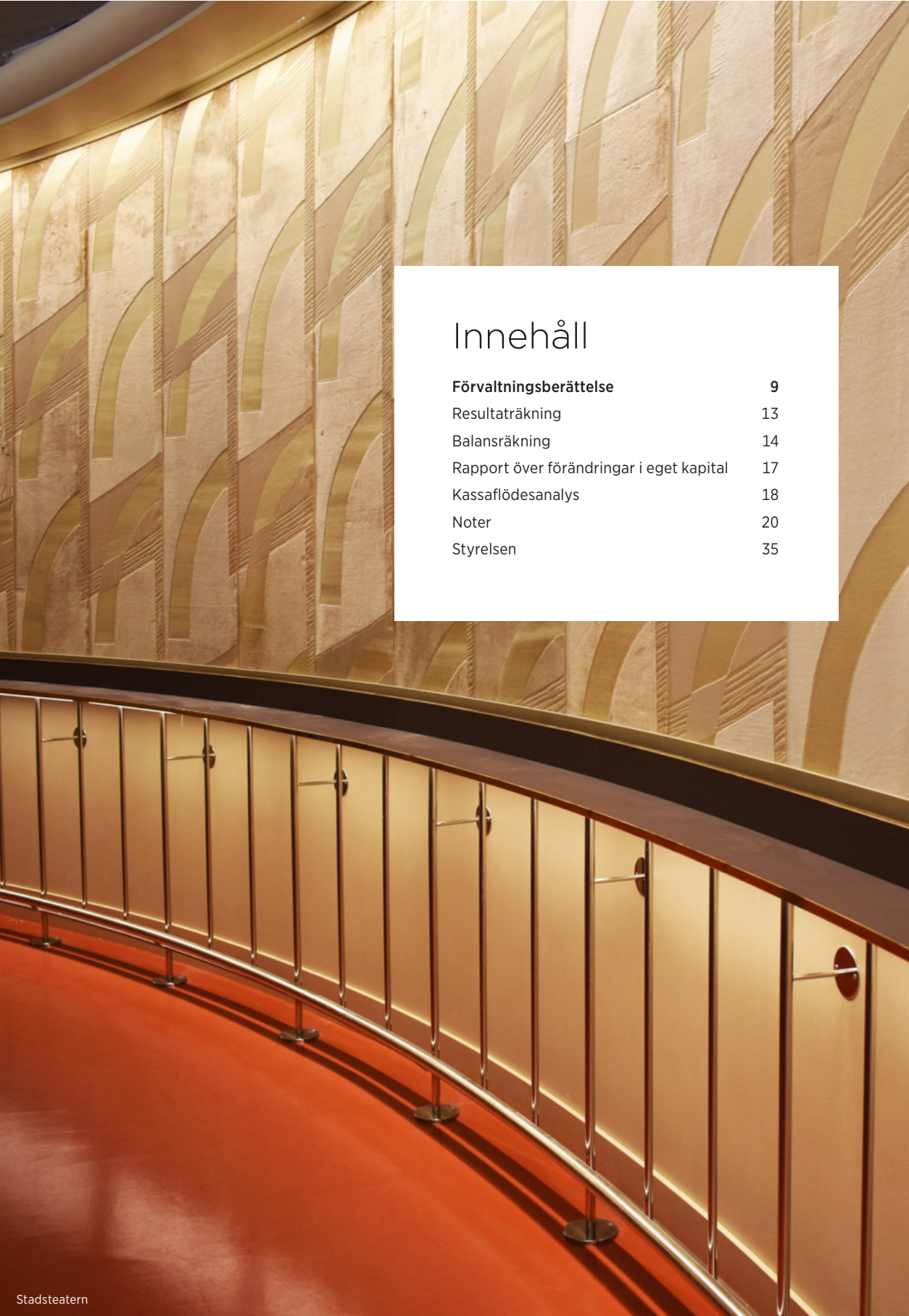


Foto: Martin Lyzell

Innehåll

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

Styrelsen och verkställande direktören för Higab AB, org nr 556104-8587, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2022.

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 602 646 m² (616 250 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 2022. 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	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	792 804	779 504	773 532	765 353
Rörelsemarginal, %	21	14	30	29
Balansomslutning, tkr	7 720 041	7 303 963	7 087 797	7 435 502
Soliditet, %	50	50	32	29
Antal anställda	95	92	90	89

Definitioner: se not 28

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 fyra helägda dotterbolag. Dessa är Göteborgs Stads Parkering AB, Myntholmen AB, Älvstranden Utveckling AB med dotterbolag samt Hotell Heden AB.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

I början av året inledde Ryssland sitt krig mot Ukraina vilket fått konsekvenser på världsekonomin genom störningar i leveranskedjor, energiförsörjningsfrågor och ökad inflation som Riksbanken försökt dämpa genom höjda styrräntor. Detta har påverkat bolaget genom ökade kostnader för energi och räntor samt att vissa av bolagets projekt fått viss tidsförskjutning. Mycket av bolagets interna arbete har handlat om riskbedömning och proaktiva insatser för att minimera påverkan. På kort sikt kommer bolaget att belastas av en ökad kostnadsmassa men räknar med att på längre sikt kunna möta detta med ökade hyresintäkter, givet att vakansgrader inte ökar och att en konjunkturnedgång inte blir alltför kraftig eller långvarig.

En fastighet förvärvades i början av året där ett nybyggnadsprojekt genomförs tillsammans med Göteborg Stads Parkerings AB och idrott- och föreningsförvaltningen. Projektet omfattar ett parkeringshus med sex plan parkeringsyta och därtill ytterligare tre våningar innehållandes en gymnastikhall samt kommersiella lokaler. Projektet beräknas stå klart 2025.

I april beslutade kommunfullmäktige om nästa steg för evenemangsområdet och stadens nya arenor. Beslutet innebar att huvuduppdraget för Higab blev att planera för en ny arena på Scandinaviums tomt med intilliggande stadsutveckling i evenemangsområdet. Parallellt med detta har programmet fortsatt utreda en om- och tillbyggnation av Scandinavium, samt placering av ett nytt centralbad norr om Valhallagatan. Kommunfullmäktiges beslut förordade även en rivning av Valhallabadet på lång sikt, när det nya centralbadet är på plats.

Under sommaren bjöd bolaget tillsammans med kulturförvaltningen och Sveriges Arkitekter in arkitektbyråer till en prekvalificering för arkitekttävling av om- och tillbyggnaden av Konstmuseét i Göteborg. Byggnaden som är från 1923 ska byggas om för att kunna nå de högt ställda krav som finns på klimat och säkerhet för att ta hand om egna konstsamlingar men också locka till sig framtida besökare och kunna ta emot internationella utställningar. Hela projektet inklusive om- och tillbyggnad beräknas stå klart 2028.

Ett antal projekt har färdigställts under 2022 som till exempel Kulturhuset Bergsjön. Byggnationen för projektet inleddes under 2020 och i augusti i år invigdes huset med bibliotek, samlingslokal, musikstudios och ateljéer.

Under december månad återinvigdes Sjöfartsmuseet som varit stängt i i fyra år för om- och tillbyggnation, bl a har det tillkommit en ny akvariedel under marken framför huskroppen och en helt ny entré mot Karl Johansgatan.

Året har präglats av stor osäkerhet inom energiområdet och bolaget har intensifierat sitt arbete med energieffektiviseringar inom befintligt bestånd. Genom systematiska energironderingar och optimering av system räknar bolaget med att bara under nuvarande vinter spara mer än 300 000 kilowattimmar.

Higab har under 2022 arbetat aktivt med konceptet ”Tryggt, säkert och Trivsamt”. Konceptet handlar om att bolaget utvecklar sina fastigheter och byggnader till trivsamma miljöer, kvarter och områden där människor mår bra och känner sig trygga samt att det även ska bidra till en välkomnande och inkluderande stad. Arbetet syftar ytterst till att bidra till att motverka samhällsutmaningar som i dag finns med utanförskap och kriminalitet.

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Higabs fastighetsbestånd intervvärderas 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 9,00 %. 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 efter genomförd prövning nedskrivningar gjorts om 39,6 mnkr. Föregående års nedskrivningar uppgick till 0,0 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 har reverseringar genomförts om 36,8 mnkr. Föregående år uppgick reverseringar till 0,0 mnkr. Under året har extern värdering av fastigheterna skett, av Newsec, se not 12.

MILJÖREDOVISNING

Inom Higab pågår löpande arbete med att minimera vår negativa inverkan på miljön. Under året har hållbarhetsarbetet fortsatt vilket redovisas i lokalkoncernens hållbarhetsrapport 2022 enligt årsredovisningslagen. Hållbarhetsrapporten återfinns på vår hemsida higab.se.

PERSONAL

Personalsituationen har under året varit stabil. Bolaget har haft en något ökad sjukfrånvaro bland egen personal på grund av pandemin. En viss högre arbetsbelastning har funnits härav men har kunnat hanteras med befintlig personal. Vidare har ingen övertalighet konstaterats utan personalstyrkan har fått utökas på grund av ökade uppdrag.

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 3,3 % (2,6 %) 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 OSÄKERHETSAKTÖRER

Higabs vakansgrad är fortfarande på en relativt låg nivå i förhållande till marknaden, cirka 5,7 % (7,4 %). De flesta vakanta ytorna finns på Grimmereds Industriby, Sahlgrenska Huset och Slakthuset. Sahlgrenska Huset är tomställt i väntan på upprustning och Slakthuset är under utveckling. Av bolagets uthyrda ytor hyrs cirka 64 % (65 %) ut till offentliga kunder, resterande till kommersiella kunder. Higabs hyreskontrakt har en fördelning avseende löptid där 25 % (16 %) förfaller inom ett år, 71 % (80 %) inom två till fem år och 4 % (4 %) om fem år eller mer.

Bolaget är exponerad för elförbrukningsrisk (profilrisk). Higab AB har via Göteborgs Stad elavtal från 2023 som omfattar en energianskaffning och leverans av elkraft och elcertifikat. Prissäkring har skett för en viss förbrukningsvolym över en fastslagen tidsperiod. Den elförbrukning som överstiger eller understiger den prissäkrade förbrukningen för varje tidsperiod köps eller säljs för rörligt pris.

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

På grund av inflation och omvärldshändelser som inte kunnat förspås finns risker i bolagets pågående byggprojekt som kan medföra kostnadsökningar.

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 derivat-instrument 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 fast ränta. Detta gör att bolaget självt enbart kan påverka kommande räntekostnader genom förändring av sin lånevolym. I och med att bolaget idag har avtal kring ränterisker i form av befintliga ränteswappar etc kommer förändringen träda i kraft i den takt som är möjlig utifrån de finansiella förutsättningarna. Den nya ordningen innebär därför att bolaget under en övergångsperiod kommer att ha kvar befintliga ränteswappar tills dessa löper ut, se not 16.

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 1,51 år (2,95 år) samt den genomsnittliga räntenivån till 2,48 % (1,16 %).

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 2,89 år (3,31 år) för den genomsnittliga räntebindningstiden. En avvikelse från denna får dock göras på ± 3 år. Undantag från denna regel är förvärvslån kopplat till Hotell Heden AB där avvikelsen får variera med ± 5 år

För förvärvslånen totalt uppgår den genomsnittliga räntebindningstiden till 4,97 år (3,38 år) och den genomsnittliga räntenivån till 0,64 % (0,52 %).

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 16.

De nominella beloppen på bolagets ränteswappar per 31 december uppgick till 620 mnkr (1 110 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 2023 är att bibehålla den höga uthyrningsgraden samt ytterligare förstärka den i de fastigheter som är under ombyggnad och upprustning. Under kommande år finns utmaningar inom energiområdet och kostnadsökningar generellt i samhället som även kommer påverka bolaget. På kort sikt kommer detta att ha en negativ ekonomisk påverkan på bolaget men det kommer på sikt att hämtas hem genom ökade hyresnivåer. Detta under förutsättning att hyresmarknaden inte går i stå med minskade hyresnivåer och ökande vakansgrader.

Förslag till disposition av bolagets vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, tkr 3 736 428 disponeras enligt följande:		
Balanseras i ny räkning, tkr	3 736 428	
Summa	3 736 428	
Koncernbidrag har lämnats till moderbolag (tkr):		
Göteborgs Stadshus AB	249 185	(198 889)
Koncernbidrag har erhållits från dotterbolagen (tkr):		
Göteborgs Stads Parkering AB	163 402	(131 796)
Älvstranden Utveckling AB	106 059	(44 680)
Hotell Heden AB	8 683	(5 564)
Koncernbidrag har lämnats till dotterbolagen (tkr):		
Myntholmen AB	34	(-)
Erhållet aktieägartillskott från moderbolag (tkr):		
Göteborgs Stadshus AB	61 234	(56 642)
Lämnat aktieägartillskott till dotterbolagen (tkr):		
Göteborgs Stads Parkering AB	55 959	(26 463)
Älvstranden Utveckling AB	105 162	(36 200)

STYRELSENS YTTRANDE:

Styrelsen har föreslagit en värdeöverföring i form av koncernbidrag uppgående till 249 185 tkr (197 853 tkr efter skatt) till moderbolaget Göteborgs Stadshus AB. Genom värdeöverföringen kommer fritt eget kapital att förändras på det sätt som framgår enligt tabell till vänster. Bolagets och koncernens ställning är god. Föreslagen värdeöverföring ryms inom fritt eget kapital. På grund av vad som framgår av förvaltningsberättelsen samt vad som i övrigt är känt för styrelsen, är det styrelsens bedömning att den föreslagna värdeöverföringen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital liksom bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Så här läser du siffrorna

RESULTATRÄKNINGEN

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

BALANSRÄKNINGEN

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

KASSAFLÖDESANALYSEN

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

Resultaträkning

BELOPP I TKR	NOT	2022	2021
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter		792 804	779 504
Övriga rörelseintäkter	3	2 595	15 024
Summa intäkter		795 399	794 528
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4, 5	-285 834	-287 338
Underhållskostnader		-122 182	-103 977
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11, 13	-180 975	-172 250
Bruttoresultat		206 408	230 963
Realisationsresultat sålda fastigheter		-4 624	-80 137
Försäljnings- och administrationskostnader		-31 714	-37 554
Rörelseresultat	6	170 070	113 272
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	7	-	1 435 677
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 008	243
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-51 431	-63 847
Resultat efter finansiella poster		119 647	1 485 345
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		278 144	182 060
Koncernbidrag, lämnade		-249 219	-198 889
Resultat före skatt		148 572	1 468 516
Skatt på årets resultat	10	-30 160	-5 642
Årets resultat		118 412	1 462 874

Signature reference: 152e70e4-3ece-4b08-afe5-bd074dd43504

Balansräkning

BELOPP I TKR	NOT	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11, 12	5 015 269	4 594 297
Inventarier, verktyg och installationer	13	3 263	4 524
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	289 032	484 434
Summa materiella anläggningstillgångar		5 307 564	5 083 255
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	15	2 216 805	2 055 684
Andra långfristiga värdepappersinnehav		-	216
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 216 805	2 055 900
Summa anläggningstillgångar		7 524 369	7 139 155
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 777	859
Fordringar hos koncernbolag		110 595	118 315
Övriga fordringar		53 323	32 766
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	21 977	12 868
Summa kortfristiga fordringar		195 672	164 808
Summa omsättningstillgångar		195 672	164 808
SUMMA TILLGÅNGAR		7 720 041	7 303 963

Balansräkning

BELOPP I TKR	NOT	2022-12-31	2021-12-31
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		3 519 016	1 994 908
Årets resultat		118 412	1 462 874
Summa fritt eget kapital		3 736 428	3 556 782
Summa eget kapital		3 854 028	3 674 382
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	19	5 355	5 489
Uppskjuten skatteskuld	17	111 869	81 722
Övriga avsättningar	20	34 962	36 175
Summa avsättningar		152 186	123 386
Långfristiga skulder			
	16, 21		
Skulder till kreditinstitut		579 000	578 242
Skulder till Göteborgs Stad		1 732 185	1 998 474
Övriga skulder		27 891	32 706
Summa långfristiga skulder		2 339 076	2 609 422
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		-	490 000
Skulder till Göteborgs Stad	23	1 047 841	129 604
Leverantörsskulder		98 554	115 815
Skulder till koncernbolag		5 242	1 537
Aktuell skatteskuld		459	659
Övriga skulder		7 362	10 690
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	215 293	148 468
Summa kortfristiga skulder		1 374 751	896 773
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 720 041	7 303 963



Foto: Carina Gran

Lagerhuset

Rapport över förändringar i eget kapital

2021-12-31	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	2 065 485	2 282 085
Årets resultat				1 462 874	1 462 874
Lämnad utdelning till Göteborg Stadshus AB				-127 219	-127 219
Aktieägartillskott erhållna				56 642	56 642
Vid årets utgång	98 000	19 600	99 000	3 457 782	3 674 382

2022-12-31					
Ingående balans	98 000	19 600	99 000	3 457 782	3 674 382
Erhållet aktieägartillskott				61 234	61 234
Årets resultat				118 412	118 412
Vid årets utgång	98 000	19 600	99 000	3 637 428	3 854 028

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



Foto: Carina Gran

Briggen

Kassaflödesanalys

BELOPP I TKR	NOT	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		119 647	1 485 346
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	27	181 432	-1 188 308
Summa		301 079	297 038
Betald inkomstskatt		-13	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		301 066	297 038
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-1 361 389	-13 864
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		- 51 960	1 674 508
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 112 283	1 957 682
Investeringsverksamheten			
Lämnat aktieägartillskott		-62 663	-34 840
Lämnade koncernbidrag		-	-132 800
Erhållna koncernbidrag		182 060	76 093
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-405 284	-419 736
Utdelning från dotterbolag		1 435 677	105 130
Avyttring av förvaltningsfastigheter		-	382 240
Förvärv och avyttring av övriga finansiella tillgångar		218	248
Bolagsförvärv		-	-291 904
Kassaflöde från investeringsverksamheten		1 150 008	-315 569
Finansieringsverksamheten			
Lämnade koncernbidrag		-198 889	-
Erhållna koncernbidrag		-	14 090
Erhållna aktieägartillskott		56 642	-
Utdelning		-	-127 219
Upptagna lån		599 000	317 700
Amortering av lån ¹		-490 000	-1 818 263
Förändring deponering		-	632
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-33 247	- 1 613 060
Årets kassaflöde		4 478	29 053
Likvida medel vid årets början		29 094	41
Likvida medel vid årets slut ²	22	33 572	29 094

¹⁾ Lånen refinansieras löpande med samma ägare.
²⁾ I bolagets likvida medel, 33 572 (29 094), ingår koncernkontofordran hos Göteborgs Stad.



Foto: Bert Lennérsson

Noter (Belopp i tkr om inget annat anges)

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år. Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

INTÄKTER

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

Hyesintäkter

Hyesintäkter 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 ersättningsarna 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 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 förmanligt om förpliktelsen regleras eller överläts på balansdagen.



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 koncerninterna 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. Rådande osäkerheter inom byggbranschen kan få påverkan på pågående och framtida byggprojekt. Se även avsnittet om fastigheternas värde i förvaltningsberättelsen ovan samt not 20 Övriga avsättningar.

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 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Övrigt	2 595	15 024
Summa	2 595	15 024

Under 2021 erhöills ersättning för hyresstöd som bolaget lämnat till hyresgäster avseende coronapandemin. Ingen sådan ersättning har erhållits 2022.

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	2022	2021
Revisionsuppdrag	496	420

Utöver ovanstående arvode till valda revisionsbolag har arvode utgått till Stadsrevisionen med 221 tkr (208 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	2022	varav män	2021	varav män
Sverige	95	58%	92	60%
Totalt	95	58%	92	60%

Redovisning av könsfördelning i bolagsledningar	2022-12-31	2021-12-31
	<i>Andel kvinnor</i>	<i>Andel kvinnor</i>
Styrelsen	15%	15%
Övriga ledande befattningshavare	27%	27%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader	2022	2021
Löner och ersättningar	-57 180	-52 540
Sociala kostnader	-30 061	-28 000
(varav pensionskostnad) ¹	(8 325)	(9 273)

¹⁾ Av bolagets pensionskostnader avser 510 tkr (497 tkr) bolagets vd.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda	2022		2021	
	<i>Styrelse och VD</i>	<i>Övriga anställda</i>	<i>Styrelse och VD</i>	<i>Övriga anställda</i>
Löner och andra ersättningar	2 055	55 125	1 997	50 543

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	2022	2021
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	1 258	2 334
Mellan ett och fem år	1 907	2 972
Senare än fem år	21	-
Summa	3 186	5 306

Efter avtalens utgång finns inga möjligheter att förvärva tillgångarna.

Leasingavtal där bolaget är leasegivare	2022	2021
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	879 294	745 727
Mellan ett och fem år	2 203 252	1 747 272
Senare än fem år	1 118 284	902 461
Summa	4 200 830	3 395 460

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Hyresintäkterna uppgick under perioden till 792 804 tkr (779 504 tkr). Av bolagets 1 029 (1 000) hyresavtal kommer 25 % (16 %) förfalla inom ett år, 71 % (80 %) förfalla efter 2-5 år och 4 % (4 %) förfalla senare än 5 år.

Not 7 Resultat från andelar i koncernbolag

	2022	2021
Anticiperad utdelning från dotterbolag	-	1 435 677
Summa	-	1 435 677

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter hyresfordringar	48	39
Ränteintäkter övriga	960	204
Summa	1 008	243

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader, Göteborgs Stad	-43 687	-53 361
Räntekostnader, övriga	-4 575	-3 964
Övrigt, Göteborgs Stad	-3 136	-4 167
Övrigt	-33	-2 355
Summa	-51 431	-63 847

Noter

Not 10 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skatt	-13	-50
Uppskjuten skatt	-30 148	-5 592
Summa	-30 160	-5 642

Avstämning av effektiv skatt	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		148 572		1 468 516
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-30 606	20,6%	-302 514
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	-72	0,0%	-129
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	-13	-20,2%	297 001
Justering med hänsyn till föregående perioder	-0,4%	531	0,0%	-
Redovisad effektiv skatt	20,3%	-30 160	0,4%	-5 642



Stora Saluhallen

Foto: Carina Gran

Noter

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	7 674 171	8 227 859
Nyanskaffningar	1 467	33 755
Avyttringar och utrangeringar	-	-834 540
Omklassificeringar	598 671	247 097
Vid årets slut	8 274 309	7 674 171

Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-2 411 998	-2 558 612
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	372 064
Årets avskrivning	-176 378	-225 450
Vid årets slut	-2 588 376	-2 411 998

Akkumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-667 875	-722 875
Årets nedskrivningar	-39 600	-
Under året återförda nedskrivningar	36 812	55 000
Vid årets slut	-670 663	-667 875

Redovisat värde vid årets slut	5 015 269	4 594 297
--------------------------------	-----------	-----------

Varav mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	363 106	371 480
Årets nyanskaffningar	1 467	21 955
Avyttringar och utrangeringar	-	-30 329
Redovisat värde vid årets slut	364 573	363 106

Not 12 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade verkliga värden		
Vid årets slut	12 327 965	11 487 127

Årets värdering är utförd av extern värderare, Newsec, men även internt med externa avkastningskrav och visar på ett verkligt värde om cirka 12 328 mnkr. Se även text om fastigheternas värde i förvaltningsberättelsen samt not 2 ovan för ytterligare information om bolagets värdering av verkligt värde.

Noter

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	35 834	35 545
Nyanskaffningar	548	289
Vid årets slut	36 382	35 834
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-31 310	-29 512
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-1 809	-1 798
Vid årets slut	-33 119	-31 310
Redovisat värde vid årets slut	3 263	4 524

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	484 434	345 839
Omklassificering/aktivering	-598 671	-247 097
Investeringar	403 269	385 692
Redovisat värde vid årets slut	289 032	484 434

Av årets investeringar om 403 269 tkr avser 156 962 tkr underhåll i form av komponentbyte.

Not 15 Andelar i koncernbolag

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	2 055 684	1 701 117
Aktieägartillskott	161 121	62 663
Förvärv av bolag	-	291 904
Vid årets slut	2 216 805	2 055 684
Redovisat värde vid årets slut	2 216 805	2 055 684

Spec av bolagets innehav av andelar i koncernbolag	2022-12-31		2021-12-31	
Dotterbolag/Org nr/Säte	Antal andelar	Andel i % ¹	Redovisat värde	Redovisat värde
Göteborgs Stads Parkering AB, 556119-4878, Göteborg	5 400	100	1 168 884	1 112 925
Myntholmen AB, 559011-5563, Göteborg	500	100	50	50
Älvstranden Utveckling AB, 556659-7117, Göteborg	2 000 000	100	755 967	650 805
Hotell Heden AB, 556050-2501, Göteborg	5 000	100	291 904	291 904
Summa			2 216 805	2 055 684

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



Foto: Bert Lundström

Noter

Not 16 Finansiella instrument och riskhantering

	2022-12-31		2021-12-31	
	Nominellt värde	Verkligt värde	Nominellt värde	Verkligt värde
Derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas				
Ränteswappar	620 000	620 858	1 110 000	1 140 634
Summa	620 000	620 858	1 110 000	1 140 634

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

Not 17 Uppskjuten skatt

	2022-12-31		
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader			
Fastigheter (20,6 %)	5 015 269	465 964	549 305
Avsättningar (20,6%)	-6 250	0	-6 250
Summa	5 009 019	4 465 964	543 055

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader			
Fastigheter (20,6 %)	-	113 157	-113 157
Avsättningar (20,6%)	1 288	-	1 288
Uppskjuten skattefordran/skuld	1 288	-113 157	-111 869

	2021-12-31		
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader			
Fastigheter (20,6 %)	4 594 297	4 197 590	396 707
Summa	4 594 297	4 197 590	396 707

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader			
Fastigheter (20,6 %)	-	-	-
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	-	81 722	-81 722

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen intäkt koncernbolag	-	1 548
Övriga poster	21 977	11 320
Summa	21 977	12 868

Noter

Not 19 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Avsättning vid periodens ingång	5 489	5 868
Periodens avsättningar	269	-
Periodens utbetalningar	-403	-379
Avsättning vid årets slut	5 355	5 489

Göteborgs Stad har gått i borgen för ett värde om 5,4 mnkr (5,6 mnkr) avseende bolagets pensionsavsättningar.

Not 20 Övriga avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Garantiåtaganden	28 712	29 925
Övrigt	6 250	6 250
Summa	34 962	36 175

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.

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	36 175	45 136
Avsättningar som gjorts under året	910	63
Periodens utbetalningar	-2 123	-6 239
Periodens återföringar	-	-2 785
Redovisat värde vid årets slut	34 962	36 175

Not 21 Långfristiga skulder

Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen	2022-12-31	2021-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut	579 000	578 000
Skulder till Göteborgs Stad	1 732 185	1 998 716
Övriga räntebärande skulder	27 891	32 706
Summa	2 339 076	2 609 422

Alla belopp redovisas till nominella värden.

Signature reference: 152e70e4-3e0e-4b08-afe5-bd074dd43504

Noter

Not 22 Checkräkningskredit

	2022-12-31	2021-12-31
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 23 Kortfristiga skulder till Göteborgs Stad

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

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetald hyra koncernbolag	54 237	51 643
Förskottsbetald hyra	115 701	57 137
Upplupen kostnad räntor Göteborgs Stad	20 695	19 056
Upplupen kostnad semesterlöner	4 378	3 609
Upplupen kostnad sociala avgifter	1 376	3 919
Upplupen kostnad el och värme	5 686	6 055
Övriga poster	13 220	7 049
Summa	215 293	148 468

Not 25 Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförpliktelser		
Borgensåtagande ¹	1 064	1 064
Summa	1 064	1 064

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

Noter

Not 26 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	2022	2021
Intäkter från koncernbolag	48%	43%
Summa	48%	43%
Kostnader från koncernbolag	24%	26%
Summa	24%	26%

Not 27 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	2022	2021
Avskrivningar, nedskrivningar och reverseringar	180 975	172 250
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-	80 235
Anticiperad utdelning från dotterbolag	-	-1 435 677
Övriga avsättningar	1 179	-2 722
Årets förändring av upplupen räntekostnad	-722	-2 394
Summa	181 432	-1 188 308

Not 28 Nyckeltalsdefinitioner

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

Not 29 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget för diskussioner om att förvärva en centralt belägen fastighet paketerad i bolag på uppdrag av Göteborgs Stad. Eventuellt beslut om förvärv beräknas tas under första kvartalet 2023.

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

Signature reference: 152e70e4-3ece-4b08-afe5-bd074dd43504

Noter

Not 30 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Överkursfond	99 000
Balanserat resultat	3 519 016
Årets resultat	118 412
Summa	3 736 428

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

i ny räkning överförs	3 736 428
Summa	3 736 428

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska signatur

Anders Sundberg
Ordförande

Lars Nordin

Ann Ighe

Hans Aronsson

Bengt-Åke Harrysson

Johannes Olsson

Alexander Lisinski

Thomas Falck

Per-Henrik Hartmann
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår 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: Johannes Olsson, Marija Slebic (personalrepresentant), Sverker Cassberg, Thomas Falck, Urban Herlitz, Bengt-Åke Harrysson, Alexander Lisinski.

Sittande: Virpi Ring, Lars Nordin, Ann Ighe, Anders Sundberg.

På bilden saknas: Hans Aronsson, Fredrik Danielsson, Zarko Djurovic.

En del av Göteborgs Stad



Göteborgs
Stad



Foto: Hans Ekström



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



Göteborgs
Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat.

Signed by: ANDERS SUNDBERG

Date: 2023-02-10 09:40:52

BankID refno: d5db1ed6-6db8-48cd-a107-297576c011dd



Ordförande Higab AB: Anders Sundberg

Signed by: HANS ARONSSON

Date: 2023-02-10 09:43:58

BankID refno: 73d54967-9a7f-4a73-b3b0-1d9db3a51261



Ledamot Higab AB: Hans Aronsson

Signed by: ANN IGHE

Date: 2023-02-10 09:58:18

BankID refno: 35b21554-d0ef-41a9-ac85-0ae98a90286b



Andre vice ordförande Higab AB: Ann Ighe

Signed by: BENGT ÅKE HARRYSSON

Date: 2023-02-10 10:10:24

BankID refno: 40bb90d9-863f-4fe2-a851-1775ba5c74a9



Ledamot: Bengt-Åke Harrysson

Signed by: Lars Gunnar Nordin

Date: 2023-02-10 10:13:41

BankID refno: 20b3b0a3-9105-443f-8353-b368988c3d3b



Förste vice ordförande Higab AB: Lars Nordin

Signed by: Erik Johannes Olsson

Date: 2023-02-10 10:14:40

BankID refno: 93694625-7d75-4a3e-9155-22a0dbf3fad7



Ledamot Higab AB: Johannes Olsson

Signed by: ALEXANDER LISINSKI

Date: 2023-02-10 10:37:33

BankID refno: 0ddfa1cd-58a3-446f-9f08-26931af51ccc



Ledamot Higab AB: Alexander Lisinski

Signed by: THOMAS FALCK

Date: 2023-02-10 11:18:35

BankID refno: 8506b913-9d8e-4a4a-84f2-ad90101aeca4



Ledamot Higab AB: Thomas Falck

Signed by: PER-HENRIK HARTMANN

Date: 2023-02-10 12:40:21

BankID refno: 5eb1558e-14d8-4ff3-af0d-c42021229413



Ordförande Myntholmen 2 AB / Verkställande direktör
Higab AB: Per-Henrik Hartmann

Signed by: Gunilla Fredrika Lönnbratt

Date: 2023-02-10 14:15:40

BankID refno: f04c1315-6324-45b0-afa8-b4de8b01c3a8



Auktoriserad revisor: Gunilla Lönnbratt

Signed by: TORBJÖRN RIGEMAR

Date: 2023-02-10 14:18:15

BankID refno: ea703bdb-3ff9-4035-9187-014b314808f7



Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor:
Torbjörn Rigemar

Signed by: SVEN ANDERSSON

Date: 2023-02-12 14:06:54

BankID refno: 7a42836a-612c-4fd1-82d7-29b898c78b9f



Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor: Sven
R Andersson