

ÅRSREDOVISNING 2025



Higab

Vd har ordet



Att arbeta med fastigheter är att leva nära hus med tydlig personlighet. De kan charma, krångla, överraska och ibland nästan tala till en. Under 2025 har vi på Higab fått uppleva allt detta. Året har handlat om att vårda Göteborgs mest älskade byggnader, fortsätta bygga nytt och samtidigt bidra till en stad i förändring.

Fastighetsmarknaden har varit en tydlig humörindikator. Räntorna stabiliseras, investeringsviljan ökar och Göteborg rör på sig. Kontorsmarknaden söker en ny balans, logistik fortsätter starkt och flera projekt får upp farten igen. För oss innebär det att kombinera hjärta och hjärna, att stå stadigt i vårt samhällsuppdrag och samtidigt agera långsiktigt på en kommersiell marknad.

Ett av årets inspirerande steg framåt är Arenakvarteret där allmänheten fick ta del av förslagen i arkitekttävlingen och lämna sina synpunkter, vilket gav viktiga inspel som bidragit till projektets inriktning. Det visar vilken kraft som finns i en öppen medborgardialog när en ny plats ska formas med stark identitet.

Dicksonska Palatset blev en publikfavorit nästan över en natt. Våra hyresgäster som driver den populära restaurangen Umarell har tagit plats med värme och nyfikenhet. Nu har även schackklubben flyttat in och gör miljön ännu mer tillgänglig.

”Higab står starkt med kompetenta medarbetare och projekt som gör verklig skillnad för staden.

I Kretsloppsparken Högsbo visar vi hur framtidens återbruk kan fungera i praktiken. Att nå cirka 49 procent återbruk är mer än en siffra. Det är tegel, trä och metall som får nytt liv och visar hur hållbarhet kan göras konkret.

Samarbetet med stadens verksamheter fortsätter i samma konstruktiva anda. Med kulturförvaltningen driver vi bland annat Nya Magasin, utvecklingen av Göteborgs konstmuseum och Konsthallens planerade flytt till Slakthusområdet. Genom dessa projekt skapar vi rum för konst, människor och upplevelser vilket stärker Göteborg som kulturstad.

Vissa hus behöver extra omsorg. Under hösten evakuerades Viktoriahuset efter att skador i takkonstruktionen uppdagades i samband med en renovering. Även förekomst av hussvamp upptäcktes, ett problem som vi också arbetat länge med i Kvibergs Kaserner. Sådana utmaningar kräver specialistkunskap, metodik och tålamod där våra medarbetare har visat stor professionalism.

Internt har året präglats av utveckling och förflyttning. NKI-siffrorna fortsätter uppåt, vår målbild är väl förankrad och ledarfilosofin har stärkts genom Chefoskopet och våra gemensamma utbildningsinsatser. Det märks att organisationen växer både i mognad och kraft, vilket avspeglar sig i resultatet från den årliga medarbetarenkäten.

För min egen del står 2026 för ett skifte. Jag går i pension och rekryteringen av efterträdare har inletts. Det känns både vemodigt och helt rätt i tid. Higab står starkt med kompetenta medarbetare och projekt som gör verklig skillnad för staden.

Inom koncernen har samarbetet med Göteborgs Stads Parkering och Älvstranden Utveckling fördjupats genom ännu tätare dialog. Det stärker oss alla och ger en mer sammanhållen riktning i vårt gemensamma uppdrag.

När jag summerar året gör jag det med stor stolthet. Higab är ett bolag som tar ansvar, vågar tänka nytt och sätter stadens bästa främst.

Mitt varmaste tack går till alla hyresgäster, samarbetspartners och vår ägare samt givetvis Higabs medarbetare. Det är ett privilegium att få leda er. Göteborg fortsätter att förändras och vi följer med, steg för steg, hus för hus.

Göteborg, januari 2026



Per-Henrik Hartmann, vd Higab

Under utveckling: historiska klenoder och framtidens ikonbyggnader



Torpet Klara ligger på Hisingen

Som en utveckling av Higabs satsning "Service till service" anställdes tre fastighetsvärdar i februari på tidsbegränsade anställningar om 11 månader. Syftet är att ge personer som står långt från arbetsmarknaden möjlighet till erfarenhet och ett stärkt cv. Fastighetsvärdarna utför snabba åtgärder, förebyggande insatser, sköter grönytor och gör kontrollrundor för att hålla fastigheterna rena och välskötta. Den första perioden har mottagits positivt och nästa år får tre nya personer samma möjlighet att närma sig en ordinarie anställning.

Året började sorgligt när en del av byggnadsminnet Torpet Klara utsattes för en anlagd brand och totalförstördes. Det var den så kallade "Drängstugan" som ödelades. Lyckligtvis blev inte boningshuset eller någon av de övriga byggnaderna påverkade men kulturvärdena som brann upp är ändå oersättliga.

I början av januari försattes Serneke Sverige i konkurs. Higab hade då skrivit avtal med bolaget om byggnationen av den nya magasinsbyggnaden för Göteborgs museer. Arbetet hade dock inte hunnit inledas, och tack vare att bankgaranti begärts kunde Higab snabbt häva avtalet och gå ut med en ny upphandling. I juni stod det klart att det blev Hedin Construction som bygger det nya magasinet som kommer att omfatta cirka 19 000 kvadratmeter. Det är ett tekniskt utmanande projekt med högt ställda krav på brandsäkerhet och skalskydd, liksom att byggnaden ska vara energismart med egen elproduktion och energilagring.



Visionsbild av den nya magasinsbyggnaden av Liljewall Arkitekter



Lärjeholms Gård

I februari avslutades den omfattande renoveringen av Gilgal i Gathenhielska Reservatet, byggt omkring 1750. Traditionella metoder och material har använts på timmerstomme, fasad, tak och interiör. Huset är byggt som bostad och används än idag som det, så arbetet har krävt en varsam balans mellan att säkerställa dagens krav på bekvämlighet och bevara originaldetaljer.

En lite ståtligare byggnad, byggd under samma århundrade som Gilgal, har också fått en grundlig renovering. Lärjeholms Gård i Hjällbo har ägts av namnkunniga personer som Jonas Alströmer och Gustav Vasas svägerska Ebba Leijonhufvud. 2022 råkade huvudbyggnaden ut för en vattenläcka och när detta skulle åtgärdas tog Higab ett större grepp för att återställa huset till ett mer tidsenligt utseende. Renoveringen, som var klar under våren 2025, innebar bl a att dekormålningar, originaldörrar och trägolv återställdes samtidigt som den gamla lindallén med stenmur har restaurerats.

Under våren inleddes stomresningen på det multifunktionella huset på Masthuggskajen, som Higab bygger i samarbete med Göteborgs Stads Parkering och idrotts- och föreningsförvaltningen. Det nio våningar höga huset får en magnifik älvutsikt och blir en viktig kugge i den nya stadsdelen. Byggnaden kommer att rymma parkeringshus, idrottshall för skolor och föreningar samt restaurang- och konferensdel. Byggnationen beräknas vara klar i slutet av 2026.

Ostindiska Huset, uppfört i mitten av 1700-talet som magasin för Ostindiska kompaniet, har under året renoverats. Bland annat har huset fått sin gotländska kalksten restaurerad och bokstäverna på fasaden ifyllda. Huset har även fått ett nytt tak. Det 70 år gamla koppartaket var uttjänt och kommer nu att återbrukas i den nya kretsloppsparken som Higab bygger i Högsbo. Även Lorensbergsteatern från 1916 har fått en efterlängtat omvårdnad där fasad, fönster och dörrar har setts över.



Bokstäverna på Ostindiska Huset fylls i av VGR Stenkonserveratorer



I maj fick Primär fastighetsförvaltning ta emot Higabs Entreprenörspris för sitt arbete inom takservice. Syftet med priset är att bidra till en utvecklad dialog och ett ökat samarbete mellan byggherre och entreprenör. De som nomineras ska ha utfört sitt uppdrag på ett utomordentligt bra sätt och några av kriterierna är hantverksskicklighet, hållbarhet och hänsyn till kulturvärden. Det är medarbetarna på Higab som nominerar entreprenörerna.

Göteborgs Stad är i behov av nya skollokaler och som en del av detta har Spruthuset vid Arkitektgatan under året omvandlats till två klassrum för grannen Gustaviskolan. Det gamla brandförrådet från 1850 har varsamt renoverats och stod klart för att ta emot elever inför höstterminen.

Under sommaren fick allmänheten möjlighet att tycka till om de fem förslagen i arkitekttävlingen för det planerade Arenakvarteret i Evenemangsområdet. För att nå så många som möjligt genomfördes en kampanj i digitala medier som kompletterades med skyltar i kollektivtrafiken och affischer runt om i staden. Nästan 700 personer deltog och synpunkterna blev en del av juryns underlag. I september utsågs förslaget "Möta Göteborg" av White Arkitekter till vinnare och arbetet med att utveckla förslaget vidare har nu påbörjats.

I samband med fasadrenovering på Viktoriahuset i början av hösten upptäcktes att taket var i sämre skick än förväntat. I samråd med entreprenören bestämde Higab att huset skulle evakueras medan reparationer genomförs. Efter att ha undersökt olika lösningar fick Föreningen Viktoriahuset, bestående av 20 föreningar, flytta in i Sahlgrenska Huset i oktober. Hagabion, restaurangen och baren valde att pausa sin publika verksamhet tillfälligt, men bion fick tillgång till administrativa lokaler i Skeppsbron 4. Förutom renovering av fasad, fönster och tak på Viktoriahuset kommer huset saneras från hussvamp. Arbetena beräknas ta cirka 12 månader.

I september slog äntligen det nyrenoverade Dicksonska Palatset upp portarna för allmänheten då restaurang Umarell öppnade. Intresset har varit enormt och restaurangen blev snabbt uppbokad för flera månader framåt. Senare under hösten öppnade även en schackklubb i lokalerna.



Dicksonska Palatset

Under 2025 har Higab nominerats till flera fina priser inom främst byggnadsvård: "Prämenaden" – prämen med uteservering utanför Feskekörka – nominerades till Träskyddspriset. Kronans Bryggeri var finalist i tävlingen om Årets bästa byggnad i Göteborg efter den omfattande renoveringen häromåret, Dicksonska Palatset och Hagabadet nominerades till Svenska Ljuspriset och renoveringen av Dicksonska Palatset var också finalist i Årets Bygge.

Under hösten förvärvade Higab Kajskjul 8 och 8 ½ från Älvstranden Utveckling efter beslut i kommunfullmäktige. Kajskjul 8 byggdes 1885 och användes ursprungligen för omlastning i Göteborgs hamn, där man förvarade allt från siden, kryddor och te till trä och malm. Efter att huset fallit i glömska under lång tid så rustades det upp inför friidrotts-VM 1995 och har sedan dess blivit en uppskattad scen för shower och event. Kajskjul 8½ byggdes 1994 och består av verkstad och kontor för museet Maritiman.

I början av oktober meddelade vd Per-Henrik Hartmann sin avsikt att gå i pension i mars 2026. Han tillträdde sin tjänst i september 2020 och fick leda Higab under de utmanande pandemiåren. Rekrytering av ny vd inleddes i slutet av året.

På organisationssidan gjordes en organisationsjustering under våren. Enheten Underhåll och Lokalanpassning flyttades från avdelningen Fastighet till nya avdelningen Projekt, där även enheten Investeringsprojekt och Tidiga skeden ingår. I juni lämnade fastighetschefen Mattias Qwinth sitt uppdrag på Higab. I november anställdes hans ersättare som påbörjar sin tjänst i februari 2026.

Den gladaste nyheten kom dock i november när Feskekörka vann den internationella arkitekturtävlingen Dezeen Awards i kategorin Heritage Projects Short List. Både den prestigefulla vinsten och nomineringarna kan ses som ett kvitto på att Higabs arbete inom byggnation, byggnadsvård och återbruk håller hög kvalitet.



Renoveringen av Feskekörka vann första pris och Prämenaden fick en fin nominering



Biskopsvillan

INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse	8
Resultaträkning	13
Balansräkning	14
Rapport över förändringar i eget kapital	17
Kassaflödesanalys	18
Noter	20
Underskrifter	34
Styrelsen	35
Revisionsberättelse	36
Granskningsrapport	39

FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Higab AB med säte i Göteborg, org nr 556104-8587, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2025. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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 601 122 m² (599 500 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 positiva förflyttningar inom fyra övergripande områden fram till år 2027. Målen ligger inom områdena Hus, platser och rum, Hyresgäster, Medarbetare och Samhällsansvar. Måluppfyllelse ska nås genom ständig förbättring av verksamheten.

Utveckling av bolagets verksamhet, resultat och ställning

Ekonomisk översikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	911 918	933 665	867 279	792 804
Rörelsemarginal, %	21	34	0	21
Balansomslutning, tkr	8 802 324	8 908 311	8 026 046	7 720 041
Soliditet, %	37	40	46	50
Antal anställda	115	112	103	95

För definitioner av nyckeltal, 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 lokalkoncernen, med fyra helägda dotterbolag. Dessa är Göteborgs Stads Parkering AB, Hotell Heden AB, Myntolmen AB samt Älvstranden Utveckling AB med dotterbolag.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget verkar inom bygg- och fastighetsbranschen som från tid till annan kan svänga utifrån konjunkturläge. Konjunkturläget i Sverige präglas fortsatt av en svag ekonomisk utveckling, även om tydliga tecken på stabilisering kunnat noteras under 2025. Inflationen har fallit tillbaka till mer normala nivåer och Riksbanken har under 2024-2025 successivt sänkt styrräntan, vilket bidragit till förbättrade finansieringsförutsättningar. Samtidigt kvarstår en betydande osäkerhet kopplad till det geopolitiska läget, den globala ekonomin samt den finansiella marknadens utveckling. Även priset för råvaror, energi och transporter har sjunkit, men har stabiliserat sig på en relativt hög nivå. Detta skapar fortfarande en marknad där anbudet är högre än tidigare och resurserna i form av personal och entreprenörer blir en överskottsvara. Inom bygg- och fastighetsbranschen blir följden att planerade underhåll kan behöva skjutas på framtiden.

De sjunkande räntenivåerna har ännu inte fått genomslag i de avkastningskrav som påverkar fastighetsvärdena i bolaget, där nivåerna i stort ligger på samma nivåer som vid föregående årsskifte. Efter genomförda värderingar har bolaget fått göra nedskrivningar på beståndet med ca 61 mnkr samt reverserat tidigare års nedskrivningar om ca 40 mnkr. Bolagets totala marknadsvärde per bokslutsdatum uppgår till ca 12,8 mdkr.

Under året har bolaget fortsatt arbetet med att genomföra den tidigare beslutade organisationsförändringen, vars syfte är att skapa bättre förutsättningar för samarbetet mellan de förvaltande avdelningarna inom avdelningen Fastighet. Arbetet har fokuserats på implementering av nya arbetssätt, nytt IT-system och att få till en bättre arbetsmiljö och en mer kundinriktad dialog. Bolaget noterar att arbetet är krävande och har tidigare påverkat medarbetarengagemanget negativt något men detta har nu vänts och visar på en positiv trend.

I början av året var det tänkt att byggnationen av den nya magasinsbyggnaden för Göteborgs museer skulle startat. Den upphandlade entreprenören försattes dock i konkurs och bolaget fick häva avtalet. Då projektet inte startats har heller inga medel utgått till entreprenören i fråga. För bolagets del innebär detta en tidsförskjutning av projektet då ny upphandling behövde genomföras, men i juni blev det klart med ny entreprenör och projektet är nu i full gång. Utöver det pågår för närvarande två ytterligare större investeringsprojekt, Masthugget Väst samt Kretsloppsparken i Högsbo, som båda beräknas färdigställas i slutet av 2026. För om- och tillbyggnaden av Göteborgs konstmuseum har kommunfullmäktige beslutat om investeringen men däremot inväntas ett inhyrningsbeslut för kulturförvaltningens räkning innan projektet kan gå vidare.

Under året som gått har mycket arbete lagts på planerat underhåll av flera av bolagets fastigheter. Då många av dem är skyddade enligt plan krävs både kompetens och hantverksskicklighet, liksom mycket kapital. Som exempel kan nämnas 1700-talsbyggnaderna Gilgal i Gathenhielska reservatet, Lärjeholms Gård samt Ostindiska huset.

Under sommaren fick allmänheten möjlighet att tycka till om de fem förslagen i arkitekttävlingen för det planerade Arenakvarteret i evenemangsområdet. Nästan 700 personer deltog och synpunkterna blev en del av juryns underlag. I september utsågs förslaget "Möta Göteborg" av White Arkitekter till vinnare och arbetet med att utveckla förslaget vidare pågår. Under 2026 fortsätter arbetet med att ta fram ett slutligt underlag till ett genomförandebeslut avseende investeringarna i området. Kommunfullmäktige beräknas ta beslut i början av 2027.

I samband med fasadrenovering på Viktoriahuset under hösten upptäcktes skador i takkonstruktionen. Åtgärderna krävde att huset evakuerades. Ett intensivt arbete för att hitta ersättningslokaler och god dialog med hyresgästerna resulterade i att föreningarna som ingår i Föreningen Viktoriahuset snabbt kunde flytta in i tillfälliga lokaler i Sahlgrenska Huset. Hagabion beslutade att pausa sin verksamhet då deras lokaler var svårare att ersätta. De beräknas flytta tillbaka till sommaren.

I början av oktober meddelade bolagets vd Per-Henrik Hartmann sin avsikt att gå i pension i mars 2026. Han tillträdde sin tjänst i september 2020. Rekrytering av ny vd inleddes i slutet av året.

Under hösten förvärvade Higab fastigheten Nordstaden 38:1 innehållande byggnaderna Kajskjul 8 och 8 ½ från dotterbolaget Älvstranden Utveckling AB.

Fastigheternas värde

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

- Förväntade hyresintäkter och driftskostnader för de kommande åren.
- I driftskostnaderna ingår eventuella tomträttsavgälder samt interna administrationskostnader med 40 kr/m².
- Underhållskostnaderna som legat till grund för beräkningen har schabloniserats till:
 - 130 kr/m² där ansvaret och kostnaden för såväl yttre som inre underhåll ligger på Higab.
 - 80 kr/m² där enbart ansvaret för det yttre underhållet ligger på Higab.
- Avkastningskravet som använts vid beräkning av fastighetsvärdet har differentierats beroende på fastighetens läge och kategori. Dessa avkastningskrav varierar mellan 4,50 % och 9,50 %. 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 bedömningen gjorts att ett nedskrivningsbehov förelåg och uppgick till 61,1 mnkr. Föregående års nedskrivningar uppgick till 24,7 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 reverseringsbehov om 40,1 mnkr finns. Föregående år uppgick reverseringar till 25,2 mnkr.

Under året har extern värdering av Forum Fastighets-ekonomi skett på samtliga fastigheter, 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 2025 enligt årsredovisningslagen. Hållbarhetsrapporten återfinns på Higabs hemsida higab.se.

Personal

Personalsituationen har under året varit stabil. Ingen övertalighet har konstaterats utan personalstyrkan har fått utökas på grund av utökade uppdrag. På sikt kan styrkan behöva utökas ytterligare om exempevis genomförandebeslut om utveckling av evenemangsområdet tas. Bolaget genomför mätningar regelbundet och har en målsättning om att nå ett hållbart medarbetarengagemang, HME, om 83. Årets resultat landade på 84.

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 3,2 % (3,6 %) vilket är något lägre än föregående år. Bolaget arbetar aktivt med att minska sjukfrånvaron. Bland annat erbjuds alla anställda friskvårdsbidrag för regelbunden motion.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Higabs vakansgrad är fortfarande på en relativt låg nivå i förhållande till marknaden, cirka 8,0 % (7,0 %). De flesta vakanta ytorna finns i Stora Tullhuset, Slakthuset och industribyarna i Angered och Grimmered. Av de uthyrda ytorna hyrs cirka 65 % (65 %) ut till offentliga kunder, resterande till kommersiella. Higabs hyreskontrakt har en fördelning avseende löptid där 27 % (20 %) förfaller inom ett år, 71 % (78 %) inom två till fem år och 2 % (2 %) om fem år eller mer.

Bolaget är exponerat för elförbrukningsrisk (profilrisk). Higab har via Göteborgs Stad elavtal från 2025 som omfattar 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.

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.

Förväntad framtida utveckling

Bolaget verkar inom en konjunkturkänslig bransch där inte minst det osäkra geopolitiska läget påverkar. Inom fastighetsbranschen råder osäkerhet kring utvecklingen av kostnader kopplat till material, råvaror och transporter. Priser har stabiliserats men är på en hög nivå. Det finns även osäkerheter sett till kostnadsutvecklingen av de taxebundna kostnaderna såsom el, fjärrvärme och VA.

Bolaget ser idag ingen större påverkan på sin vakansgrad och beräknar att kunna bibehålla nuvarande nivå.

Sammanfattningsvis ser bolaget till viss del en initial försämrad intjäningsförmåga på grund av ökade kostnader. I takt med att hyreskontrakt kan omförhandlas för att ta höjd för de ökade kostnaderna kommer intjäningsförmågan att förbättras. Prognoser indikerar att den svenska ekonomin går in i en tydligare återhämtning under 2026 men det finns fortsatt oro för att konsumtionen, som förväntas driva tillväxten, inte ska öka om hushållen förblir försiktiga trots ökad köpkraft. Osäkerheten kring den allmänna konjunkturen kan komma att påverka hyresnivåer, efterfrågan på lokaler och vakansgrad.

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. Inga fordringar eller skulder i utländsk valuta finns upptagna i balansräkningen på balansdagen.

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.

Den delen av låneportföljen som är kopplad till kvarvarande självkostnadsavtal, samt den del som är kopplad till finansierat förvärv av aktier i dotterbolag, är för närvarande undantagen från finansiell samordning enligt ovan. I takt med att självkostnadsavtal omförhandlas kommer lån kopplat hit att läggas över i stadens finansiella samordning.

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 och de som ligger däri idag enligt ovan till 0,25 år (0,26 år) samt den genomsnittliga räntenivån till 3,27 % (3,11 %).

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. De förvärvslån bolaget har per bokslutsdatum är enbart kopplade till Hotell Heden AB. I den finansiella instruktionen framgår att i år räknat ska riktvärdet vara 10,25 år (11,25 år) för den genomsnittliga räntebindningstiden. En avvikelse från denna får dock göras på ± 5 år.

För förvärvslån totalt uppgår den genomsnittliga räntebindningstiden till 5,16 år (6,16 år) och den genomsnittliga räntenivån till 1,07 % (1,07 %).

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.

Förslag till vinstdisposition av bolagets vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 3 128 452 tkr, disponeras enligt följande:

fri överkursfond	99 000
balanserad vinst	2 726 569
årets vinst	312 883
Summa	3 138 452

disponeras så att

till aktieägare utdelas (2 332 kronor per aktie)	228 489
i ny räkning överföres	2 909 963
Summa	3 138 452

Koncernbidrag har lämnats till moderbolag (tkr):

Göteborgs Stadshus AB	(-)	(410 592)
-----------------------	-----	-----------

Koncernbidrag har erhållits från moderbolag (tkr):

Göteborgs Stadshus AB	98 995	(-)
-----------------------	--------	-----

Koncernbidrag har erhållits från dotterbolagen (tkr):

Göteborgs Stads Parkering AB	216 963	(171 628)
Myntholmen AB	19	(-)
Älvstranden Utveckling AB	(-)	(161 581)
Hotell Heden AB	12 446	(12 287)

Koncernbidrag har lämnats till dotterbolagen (tkr):

Älvstranden Utveckling AB	19 069	(-)
Myntholmen AB	(-)	(27)

Anteciperad utdelning från dotterbolagen (tkr):

Göteborgs Stads Parkering AB	(-)	(622 716)
------------------------------	-----	-----------

Erhållet aktieägartillskott från moderbolag (tkr):

Göteborgs Stadshus AB	(-)	(141 394)
-----------------------	-----	-----------

Lämnat aktieägartillskott till dotterbolagen (tkr):

Göteborgs Stads Parkering AB	113 773	(-)
Hotell Heden AB	5 598	(5 220)
Älvstranden Utveckling AB	37 022	(169 256)

Styrelsens yttrande:

Styrelsen har föreslagit en värdeöverföring i form av utdelning uppgående till 228 489 tkr till moderbolaget Göteborgs Stadshus AB. Genom värdeöverföringen kommer fritt eget kapital att förändras på det sätt som framgår enligt tabellen. Bolagets och koncernens ställning är god. Förslagen 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 samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

SÅ HÄR LÄSER DU SIFFRORNA

Resultaträkningen

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

Resultaträkning

BELOPP I TKR	NOT	2025	2024
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		911 918	933 665
Övriga rörelseintäkter		1 111	3 093
Summa intäkter		913 029	936 758
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-327 780	-311 186
Underhållskostnader		-145 667	-130 509
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11, 12, 14	-218 259	-196 528
Bruttoresultat		221 323	298 535
Realisationsresultat sålda fastigheter		-	40 712
Försäljnings- och administrationskostnader		-28 591	-26 458
Rörelseresultat	4, 5	192 732	312 789
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	7	-	622 716
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 056	1 937
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-120 702	-105 233
Resultat efter finansiella poster		73 086	832 209
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		328 423	345 496
Koncernbidrag, lämnade		-19 069	-410 619
Resultat före skatt		382 440	767 086
Skatt på årets resultat	10	-69 557	-42 365
Årets resultat		312 883	724 721

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).

Balansräkning

BELOPP I TKR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för programvaror	11	2 085	1 055
Summa immateriella anläggningstillgångar		2 085	1 055
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12, 13	5 477 546	5 328 010
Inventarier, verktyg och installationer	14	1 217	1 607
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	578 712	290 501
Summa materiella anläggningstillgångar		6 057 475	5 620 118
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	16	2 549 554	2 393 146
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 549 554	2 393 146
Summa anläggningstillgångar		8 609 114	8 014 319
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 384	55 717
Fordringar hos koncernföretag		104 410	794 517
Övriga fordringar		59 715	20 036
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	22 701	23 722
Summa kortfristiga fordringar		193 210	893 992
Summa omsättningstillgångar		193 210	893 992
SUMMA TILLGÅNGAR		8 802 324	8 908 311

Balansräkning

BELOPP I TKR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
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>			
Fri överkursfond		99 000	99 000
Balanserad vinst eller förlust		2 726 569	2 597 848
Årets resultat		312 883	724 721
Summa fritt eget kapital		3 138 452	3 421 569
Summa eget kapital		3 256 052	3 539 169
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	19	4 601	4 697
Uppskjuten skatteskuld	17	191 458	140 053
Övriga avsättningar	20	42 644	42 441
Summa avsättningar		238 703	187 191
Långfristiga skulder	21		
Skulder till kreditinstitut		291 000	291 000
Skulder till Göteborgs Stad		4 472 427	3 831 185
Övriga skulder		3 133	3 276
Summa långfristiga skulder		4 766 560	4 125 461
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		152 177	102 413
Skulder till koncernföretag		64 779	13 512
Skulder till Göteborgs Stad	23	132 738	782 036
Aktuella skatteskulder		22 107	288
Övriga skulder		16 230	20 798
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	152 978	137 443
Summa kortfristiga skulder		541 009	1 056 490
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 802 324	8 908 311



Rapport över förändringar i eget kapital

	BUNDET EGET KAPITAL		FRITT EGET KAPITAL		
	Aktiekapital	Bundna reserver	Överkursfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	98 000	19 600	99 000	3 454 150	3 670 750
Erhållet aktieägartillskott				141 394	141 394
Lämnad utdelning till Göteborg Stadshus AB				-997 696	-997 696
Årets resultat				724 721	724 721
Utgående eget kapital 2024-12-31	98 000	19 600	99 000	3 322 569	3 539 169
Lämnad utdelning till Göteborg Stadshus AB				-596 000	-596 000
Årets resultat				312 883	312 883
Utgående eget kapital 2025-12-31	98 000	19 600	99 000	3 039 452	3 256 052

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



Kassaflödesanalys

BELOPP I TKR	NOT	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		73 086	832 209
Erhållen utdelning		622 716	307 328
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	27	228 475	-484 644
Betald inkomstskatt		3	-508
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		924 280	654 385
<i>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-398 427	-95 938
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-31 341	184 267
Kassaflöde från den löpande verksamheten		494 512	742 714
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-1 529	-1 055
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-655 116	-481 205
Avyttring av förvaltningsfastigheter		-	50 884
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-656 645	-431 376
Finansieringsverksamheten			
Lämnade koncernbidrag		-410 619	-163 000
Erhållna koncernbidrag		345 496	169 235
Lämnade aktieägartillskott		-174 476	-1 865
Erhållna aktieägartillskott		141 394	1 856
Utbetald utdelning		-596 000	-997 696
Upptagna lån		1 341 565	1 053 412
Amortering av lån ¹		-465 000	-288 000
Förändring deponering		-143	-2 462
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		182 217	-228 520
Årets kassaflöde		20 084	82 818
Likvida medel vid årets början		103 267	20 449
Likvida medel vid årets slut ²		123 351	103 267

¹ Lånen refinansieras löpande med samma ägare.

² I bolagets likvida medel, 123 351 tkr (103 267 tkr), ingår koncernkontofordran hos Göteborgs Stad.



Noter (Belopp i tkr om inget annat anges)

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående 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.

Hysesintäkter

Hysesintäkter 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 som 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.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

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
Balanserade utgifter för programvaror	5 år

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

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

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

Avskrivningar

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

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

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

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

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.



Noter

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.

Värdering av finansiella skulder

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

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.

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.

KONCERNFÖRHÅLLANDEN

Bolaget upprättar ingen koncernredovisning med hänsyn till ÅRL 1995:1554 7 kap 2 §. Denna upprättas av moderbolaget Göteborgs Stadshus AB, 556537-0888 med säte i Göteborg.

VERKSAMHETSOMRÅDEN OCH GEOGRAFISKA OMRÅDEN

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

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Bolagets viktigaste antaganden om framtiden och andra källor till osäkerhet i uppskattningar finns i viss mån inom bolagets nedskrivningsprövningar av fastighetsvärden och aktievärden samt avsättningar för garantiarbeten inom projekt. Se även avsnittet om fastigheternas värde i förvaltningsberättelsen ovan samt not 20 Övriga avsättningar.

Noter

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2025	2024
Ernst & Young		
Revisionsuppdrag	500	607
Skatterådgivning	46	-
Totalt	546	607

Utöver ovanstående arvode till valda revisionsbolag har arvode utgått till Stadsrevisionen med 240 tkr (234 tkr). Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 4 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda	2025	2024
Kvinnor	57	55
Män	58	57
Totalt	115	112

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda	2025	2024
Styrelse och vd	2 413	2 447
Övriga anställda	65 675	63 809
Totalt	68 088	66 256

Sociala kostnader och pensionskostnader	2025	2024
Sociala kostnader	24 421	22 582
Pensionskostnader	10 158	9 511
Totalt	34 579	32 093

Total löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader	102 666	98 349
--	----------------	---------------

I ovan pensionskostnader ingår	2025	2024
Pensionskostnader till vd	536	530
Totalt	536	530

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

Redovisning av könsfördelning i bolagsledning	2025	2024
Andel kvinnor i styrelsen	23 %	23 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50 %	43 %

Övriga ledande befattningshavare avser bolagets vd och ledningsgrupp.

Avgångsvederlag

Ledande befattningshavare och vd inom bolaget har avtalade uppsägningstider på mellan 3 och 10 månader. Vid uppsägning av vd från bolagets sida har vd rätt till 12 månaders avgångsvederlag.

Noter

Not 5 Operationell leasing

Leasingavtal där bolaget är leasetagare	2025	2024
<i>Framtida minimileasingavgifter, för icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	1 643	1 171
Mellan ett och fem år	2 490	664
Senare än fem år	-	-
Summa	4 133	1 835

Leasingavtalen avser främst servicebilar, under året har leasingkostnaden uppgått till 496 tkr (1 548 tkr). Efter avtalens utgång finns inga möjligheter att förvärva tillgångarna.

Not 6 Operationell leasing

Leasingavtal där bolaget är leasegivare	2025	2024
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	926 407	916 149
Mellan ett och fem år	2 059 589	2 290 947
Senare än fem år	707 828	746 597
Summa	3 693 824	3 953 693

Bolagets hyreskontrakt avser lokaler och bostäder i bolagets fastigheter och redovisas som operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter.

Hysesintäkterna uppgick under perioden till 911 918 tkr (933 665 tkr). Av intäkterna härrör 58 178 tkr (56 240 tkr) till variabla intäkter såsom förbrukningskostnader och omsättningshyra. Av bolagets 1 137 (1 097) hyresavtal kommer 27 % (20 %) förfalla inom ett år, 71 % (78 %) förfalla efter 2–5 år och 2 % (2 %) förfalla senare än 5 år.

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

	2025	2024
Anticiperad utdelning från dotterbolag	-	622 716
Summa	-	622 716

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter hyresfordringar	342	456
Ränteintäkter övriga	714	1 481
Summa	1 056	1 937

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader, Göteborgs Stad	116 059	98 653
Räntekostnader, övriga	3 148	4 010
Övrigt, Göteborgs Stad	1 455	2 539
Övrigt	40	31
Summa	120 702	105 233

Noter

Not 10 Skatt på årets resultat

Skatt på årets resultat	2025	2024
Aktuell skatt	18 153	508
Uppskjuten skatt	51 404	41 857
Totalt redovisad skatt	69 557	42 365

Avstämning av effektiv skatt	2025		2024	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		382 440		767 086
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-78 783	20,6	-158 020
Ej avdragsgilla kostnader	0,0	-57	0,0	-83
Ej skattepliktiga intäkter	0,0	17	-16,4	125 629
Ej värderat skattemässigt underskott	0,0	-	1,3	-10 148
Nettoskatteeffekt ej avdragsgilla nedskrivningar	1,1	-4 293	0,0	104
Justering av aktuell skatt för tidigare perioder	0,0	1	0,1	-508
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag	-1,6	6 123	0,0	-
Skatteeffekt efter skattemässiga avskrivningar	-15,4	58 838	-5,5	42 518
Justering av tidigare års ej beaktade uppskjutna skatter	13,4	-51 404	5,5	-41 857
Redovisad effektiv skatt	18,2	-69 557	5,5	-42 365

Not 11 Immateriella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 055	-
Inköp	1 529	1 055
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 584	1 055
Årets avskrivningar	-499	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-499	-
Utgående redovisat värde	2 085	1 055



Noter

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärden	9 145 133	8 816 904
Inköp	775	140
Försäljningar/utrangeringar	-17 186	-117 998
Omklassificeringar	366 037	446 087
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 494 759	9 145 133
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Ingående avskrivningar	-2 920 346	-2 801 164
Försäljningar/utrangeringar	17 186	67 582
Omklassificeringar	-	9 547
Årets avskrivningar	-220 113	-196 311
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 123 273	-2 920 346
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Ingående nedskrivningar	-896 777	-897 358
Återförda nedskrivningar	63 887	25 223
Omklassificeringar	-	76
Årets nedskrivningar	-61 050	-24 718
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-893 940	-896 777
Utgående redovisat värde	5 477 546	5 328 010
Varav mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	358 958	368 033
Årets nyanskaffningar	1 264	140
Avyttringar och utrangeringar	-	-3 008
Ackumulerade nedskrivningar	-	-6 207
Summa avskrivningar	360 222	358 958

I årets anskaffningar ingår aktiverad ränta i projekten med 9,2 mnkr (8,9 mnkr).

Not 13 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ackumulerade verkliga värden vid årets slut</i>	12 767 400	12 196 815

Årets värdering är utförd av extern värderare, Forum Fastighetsekonomi AB, men även internt med externa avkastningskrav och visar på ett verkligt värde om 12 767 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

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärden	27 451	27 117
Inköp	93	334
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 545	27 451
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Ingående avskrivningar	-25 844	-25 122
Årets avskrivningar	-484	-723
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 328	-25 844
Utgående redovisat värde	1 217	1 607

Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	290 501	257 463
Investeringar	654 248	480 731
Omklassificeringar/aktivering	-366 037	-447 693
Redovisat värde vid årets slut	578 712	290 501

Av årets investeringar om 654 248 tkr avser 307 629 tkr underhåll i form av komponentbyte.

Not 16 Andelar i koncernbolag

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	2 393 146	2 218 661
Aktieägartillskott	156 408	174 485
Redovisat värde vid årets slut	2 549 554	2 393 146

Spec av bolagets innehav av andelar i koncernbolag	2025-12-31		2024-12-31	
<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	1 282 657	1 168 884
Hotell Heden AB, 556050-2501, Göteborg	5 000	100	302 722	297 124
Myntholmen AB, 559011-5563, Göteborg	500	100	65	50
Älvstranden Utveckling AB, 556659-7117, Göteborg	2 000 000	100	964 110	927 088
Summa	2 010 900		2 549 554	2 393 146

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



Noter

Not 17 Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt på temporära skillnader 2025-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader			
Fastigheter (20,6 %)	-	-198 375	-198 375
Avsättningar (20,6 %)	6 918	-	6 918
Summa	6 918	-198 375	-191 458

2024-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader			
Fastigheter (20,6 %)	-	-146 140	-146 140
Avsättningar (20,6 %)	6 086	-	6 086
Summa	6 086	-146 140	-140 053

	Belopp vid årets ingång	Årets förändring	Belopp vid årets utgång
Förändring av uppskjuten skatt			
Fastigheter (20,6 %)	-146 140	-52 236	-198 375
Avsättningar (20,6 %)	6 086	831	6 918
Summa	-140 053	-51 404	-191 458

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga poster	22 701	23 772
Summa	22 701	23 772

Posten består främst av överenskomna hyresrabatter som ska periodiseras över hyresavtalets löptid.

Not 19 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

Pensioner och liknande förpliktelser	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	4 697	5 294
Årets avsättningar	362	-107
Årets utbetalningar	-458	-490
Avsättning vid årets slut	4 601	4 697

Göteborgs Stad har gått i borgen för ett värde om 4,6 mnkr (4,7 mnkr) avseende bolagets pensionsavsättningar.

Noter

Not 20 Övriga avsättningar

	2025-12-31	2024-12-31
Garantiåtaganden	9 063	12 895
Övriga	33 581	29 546
Summa	42 644	42 441

Garantiåtaganden 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. Övriga avsättningar avser åtagande i samband med byggrättsförsäljning som genomförts samt reservering i samband med överenskommelse om förtida avflytt av hyresgäst. I årets avsättning har reservering avseende stilleståndersättning på grund av evakuering gjorts. Avsättningarna beräknas tas i anspråk inom en femårsperiod.

	2025-12-31	2024-12-31
Avsättning vid periodens ingång	42 441	28 969
Årets avsättningar	10 286	15 790
Periodens utbetalningar	-8 833	-2 318
Periodens återföringar	-1 250	-
Redovisat värde vid årets slut	42 644	42 441

Not 21 Långfristiga skulder

Skulder som förfaller mer än 5 år från balansdagen	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut	291 000	291 000
Skulder till Göteborgs Stad	4 472 427	3 831 185
Övriga räntebärande skulder	3 133	3 276
Summa	4 766 560	4 125 461



Noter

Not 22 Checkräkningskredit

	2025-12-31	2024-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	100 000	100 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

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

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetald hyra	99 397	95 798
Upplupen kostnad räntor	2 638	2 932
Upplupen kostnad semesterlöner	4 569	4 481
Upplupen kostnad sociala avgifter	1 436	1 408
Upplupen kostnad i projekt	43 047	32 464
Övriga upplupna kostnader	1 891	360
Summa	152 978	137 443

Not 25 Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförpliktelser		
Borgensåtagande	1 314	1 302
Summa	1 314	1 302

Beloppet avser ett borgensåtagande mot Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation (Fastigo).

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	2025	2024
Intäkter från koncernbolag	53 %	53 %
Kostnader från koncernbolag	19 %	21 %

Noter

Not 27 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2025	2024
Avskrivningar	221 096	197 033
Nedskrivningar och reverseringar	-2 837	-505
Utrangering ombyggnadstillägg	-	33 424
Rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar	-	-42 589
Anticiperad utdelning från dotterbolag	-	-622 716
Bokslutsdispositioner	-	-65 123
Övriga avsättningar	10 115	15 683
Årets förändring av upplupen räntekostnad	101	149
Summa	228 475	-484 644

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

Inga väsentliga händelser utöver ordinarie verksamhet har inträffat efter utgången av räkenskapsåret.

Not 30 Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
fri överkursfond	99 000
balanserad vinst	2 726 569
årets vinst	312 883
Summa	3 138 452

disponeras så att

till aktieägare utdelas (2 332 kronor per aktie)	228 489
i ny räkning överföres	2 909 963
Summa	3 138 452

UNDERSKRIFTER

Årsredovisningen beslutades den 9 februari 2026

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johannes Olsson (MP)
Ordförande

Helen Engholm (V)

Kalle Bäck (KD)

Virpi Ring (S)

Anders Sundberg (M)

Alexander Lisinski (D)

Peter Kirksaether (S)

Thomas Falck (Företagarna Göteborg)

Per-Henrik Hartmann
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

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

Sven R. Andersson
Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor

Bengt Eriksson
Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor

Undertecknat av följande personer

SVEN ANDERSSON

Datum: 2026-02-10 09:12:29

BENGT ERIKSSON

Datum: 2026-02-10 09:00:14

ANDERS SUNDBERG

Datum: 2026-02-09 13:26:06

Per-Henrik Hartmann

Datum: 2026-02-09 09:49:24

PETER STIG GUNNAR KIRKSAETHER

Datum: 2026-02-09 14:09:08

VIRPI RING

Datum: 2026-02-09 10:35:36

EVA HELEN ENGHOLM

Datum: 2026-02-09 09:57:26

Anders Olof Linusson

Datum: 2026-02-11 19:57:40

BENGT THOMAS FALCK

Datum: 2026-02-09 14:45:45

KALLE BÄCK

Datum: 2026-02-09 10:12:11

ALEXANDER LISINSKI

Datum:

2026-02-09 13:54:48

Erik Johannes Olsson

Datum:

2026-02-09 09:51:39

Underskriftstjänst:

Ciceron SendSign

Dokumentet är signerat av Ciceron DoÄ

Organisation

Organisation: Higab AB

Organisationsnr: 165561048587

E-post: info@higab.se