

Beslutsärende punkt 7

Årsredovisning 2016 för Higab AB

Förslag till beslut

att godkänna förslaget till årsredovisning 2016 för Higab AB och att den föreläggs årsstämman för fastställande.

Årsredovisning
med hållbarhetsredovisning

2016



 **higab**
Levande hus i unika miljöer

Innehållsförteckning

Vision, affärsidé och förhållningssätt	2	Förvaltningsberättelse	36
Året i sammandrag	2	Resultaträkning	40
Kort om Higab	3	Balansräkning	42
Higabs uppdrag	4	Rapport över förändringar i eget kapital	45
Mål och uppföljning	5	Kassaflödesanalys	46
Vd har ordet	6	Noter	47
Marknad	8	Revisionsberättelse	64
Higab 50 år	10	Granskningsrapport	67
Fastighetsförvaltning	16		
Fastighetsutveckling	18	Flerårsöversikt	68
Medarbetare	20	Definitioner	69
Lokalklustret	23	Risk- och känslighetsanalys	70
		Ägarstyrning	72
Hållbarhetsredovisning	24	Styrelse	75
Higabs viktigaste intressenter	26	Företagsledning	76
Väsentlighetsanalys	27	Fastighetsförteckning	78
Ekologiska aspekter	28		
Sociala aspekter - Samhälle	30		
GRI-Index	31		
Tillbakablick och nästa steg	34		





Higabs uppdrag

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

Av ägardirektivet framgår att Higab ska:

- Bidra till stadens utveckling
- Vara ett strategiskt verktyg för Göteborgs Stad inom fastighetsområdet
- Vara lyhörda för de värden som präglar Göteborg
- Vårda och utveckla Göteborgs Stads kulturfastigheter
- Vara en långsiktig, stabil aktör med god soliditet och lönsamhet
- Via förvaltning, utveckling, förvärv och avyttring säkerställa fastigheternas värde och brukbarhet

Ägardirektivet betonar framför allt uppgiften att vårda, utveckla och förvalta de fastigheter i beståndet som bedöms ha ett kulturhistoriskt värde.

Ett annat direktiv är att aktivt främja och tillgodose intressen när det gäller lokaler för i huvudsak mindre företag och organisationer.

Utifrån ägardirektivet har Higab formulerat en vision och en affärsidé samt arbetat fram mål och strategier i riktning mot dessa.



Göteborgs konstmuseum

Mål och uppföljning

Att vara bäst på att utveckla byggnader som levandegör Göteborg är Higabs vision. Våra övergripande mål sammanfattas i en målbild med femårsperspektiv. Målbild 2016 ersätts från och med 2017 med Målbild 2021.

Målbild 2016

KUND

Övergripande mål

Starkt varumärke. Nära kundsamverkan i affärsmässiga relationer.

Detta gjorde vi 2016

- Vi skapade förutsättningar för att levandegöra Kronhusområdet och Sockerbruket.
- Vi fortsatte vårt arbete för att kvalificera oss för kvalitetscertifiering enligt ISO 9001/14001.

EKONOMI

Övergripande mål

Långsiktig lönsamhet.

Detta gjorde vi 2016

- För 97 % av de kommersiella hyresavtal som började gälla under 2016 nådde vi en marknadsmässig hyresnivå.

MEDARBETARE

Övergripande mål

Attrahera, engagera och utveckla medarbetarna.

Detta gjorde vi 2016

- Medarbetarna har fått möjlighet att delta med erfarenheter och synpunkter i kvalitetsarbetet.
- Utbildning i affärsmannaskap för alla medarbetare med fokus på individuellt ledarskap och arbete i team. Kurser i brandskyddsarbete.

FASTIGHET

Övergripande mål

Hållbar utveckling och förvaltning utifrån en helhetssyn.

Detta gjorde vi 2016

- Vi arbetade med årets mål i Hållbarhetsplanen.
- Utbildning i energieffektivisering för våra fastighetstekniker.
- Minskad energianvändning med 12 % jämfört med 2015.

Målbild 2021

Målbild 2021 utgår från perspektiven medarbetare, arbetssätt, kund och ekonomi.

MEDARBETARE

Övergripande mål

Tillsammans ska vi skapa ett attraktivare bolag med starkt varumärke.

Mål 2017

- Genomföra två hälsofrämjande åtgärder.
- Utveckla kommunikationen mellan ledning och medarbetare.
- Genomföra kompetenskartläggning för kundansvariga, projektledare och fastighetstekniker.

ARBETSSÄTT

Övergripande mål

Vårt arbetssätt ska vara effektivt och enhetligt.

Mål 2017

- Utveckla teamarbetet med våra kunder.
- Gemensamt arbetssätt med bra IT-stöd i projektledning.
- Enhetliga och aktuella fastighetspärmar i digitalt format.

KUND

Övergripande mål

Kundernas behov av service och lokalanpassning ska uppfyllas på ett affärsmässigt sätt. Vi ska genomföra jubileumsprojekt som gör avtryck i staden.

Mål 2017

- Utveckla nya uthyrningsmodeller för ökad kundnöjdhet.
- Attraktivare utemiljö kring våra hus för att nå index 55 för yttre skötsel.
- Ta fram utvecklingsplan för projekt som stödjer stadens jubileum.

EKONOMI

Övergripande mål

Avkastning på sysselsatt kapital ska nå 7,5%.

Mål 2017

- Marknadshyra på kommersiella avtal som omförhandlas 2017.
- Minska långsiktiga vakanser med 25%.
- Minska fastigheternas energianvändning med 2%.

VD HAR ORDET

Vi samverkar för Göteborgs utveckling

Higab är en del i helheten som bygger Göteborgs framtid och stärker stadens konkurrenskraft. Vi samarbetar med staden och dess olika verksamheter, med myndigheter, näringsliv, organisationer, kulturliv och institutioner för forskning och utbildning. Det är en dynamisk process där alla utifrån sina ansvarsområden och kompetenser är med och bidrar till samhällsutvecklingen.

Under 2016 har vi firat Higabs 50-årsjubileum. Bolaget bildades 1966 för att bidra till lokalförsörjningen för småföretag. Ganska snart vidgades vårt uppdrag och vi gavs en allt större roll för Göteborgs utveckling. Jubileumsåret 2016 har vi ett Higab som sedan många år är ett strategiskt verktyg för Göteborgs Stad. Vi är numera också moderbolag i stadens lokalkluster med dotterbolagen Förvaltnings AB Göteborgslokaler, Göteborgs Stads Parkerings AB och Älvstranden Utveckling AB. Lokalklustret är en kraftfull formering av stadens olika kompetenser inom fastighetsområdet.

Framtidsprojekt för stadsbyggnad, kultur och idrott

Göteborg växer och utvecklas i allt snabbare takt och med det följer ständigt nya utmaningar. Vi har många projekt i tidiga skeden där inledande diskussioner eller förstudier pågår. Projekt som i många fall på ett påtagligt sätt kommer att påverka stadsbilden och ge nya möjligheter för såväl verksamheterna som för göteborgarna.

Här finns bland annat en ersättningsarena för Scandinavium och Lisebergshallen, nytt kulturhus i Bergsjön, om- och nybyggnation för nystartsverksamhet vid Skeppsbron, ombyggnad av Sjöfartsmuseet Akvariet och Göteborgs konstmuseum samt utveckling av Slakthusområdet.

Effektivare kundservice

Våra mer än 300 byggnader med lokaler och anläggningar för verksamheter inom kultur, idrott, näringsliv och utbildning representerar många olika byggnadstyper, tidsepoker och kunder. Det innebär olika krav på serviceinsatser vilka nogt specificeras för varje enskild fastighet. Under året har vi effektiviserat och förbättrat rutinerna kring felanmälan.

Framgångsrik energibesparing

Higab har ett stort ansvar att bidra till att göra Göteborg till en hållbar stad. För oss som fastighetsägare har den ekologiska dimensionen varit tydlig under många år. Vi arbetar målmedvetet med frågor som rör energi, materialval, resurseffektivitet

och avfallshantering. Under 2016 har vi arbetat intensivt med energieffektivisering, vilket gett tydliga resultat i form av minskad energianvändning och även ett ökat medvetande hos medarbetare och kunder.

Socialt ansvarstagande

Den stora utmaningen för oss som bolag är att i samverkan med andra aktörer i och utanför Göteborgs Stad bidra till att skapa en socialt hållbar stad. Vi ska vara med och ta ansvar för att minska segregation och utanförskap som är två stora utmaningar staden har.

Genom vår hållbarhetsredovisning enligt standarden GRI-G4 har vi en mycket bra grund att utgå från för vårt fortsatta arbete, som nu regleras av den nya hållbarhetslagen som började gälla i december.

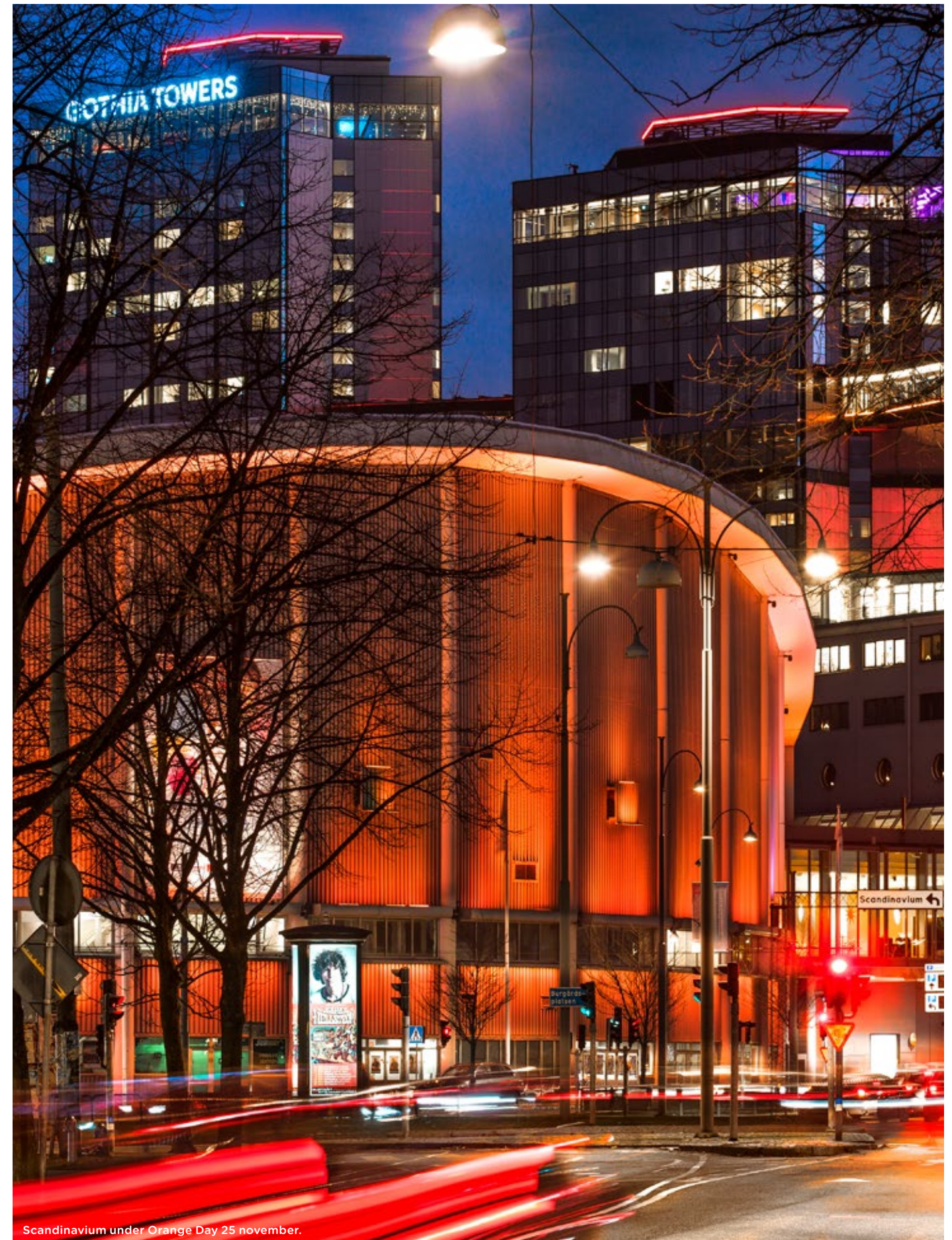
Mycket låg vakansgrad

En längre tid av låga räntor och fortsatt stor efterfrågan på lokaler gör marknadsläget gynnsamt för oss. Vårt arbete med att marknadsanpassa hyrorna fortsätter planenligt. För 97% av de kommersiella avtal som började gälla under 2016 har vi nått en marknadsmässig hyresnivå. Vi har en mycket låg vakansgrad. Totalt är den 6,4%, men räknar man bort den yta som för närvarande inte är uthyrningsbar på grund av ombyggnad är den så låg som 3,9%.

Med en stabil ekonomi, ett väl sammansatt och mycket intressant fastighetsbestånd samt en erfaren medarbetarstab med hög kompetens och mycket hög ambitionsnivå, ser vi med stor tillförsikt fram emot kommande verksamhetsår.

Göteborg i februari 2017

Stefan Lundqvist, tf vd



Scandinavium under Orange Day 25 november.

MARKNAD

Fortsatt starkt konjunkturläge
Historiskt låg vakansgrad i Göteborg

Ett fortsatt starkt konjunkturläge med ökad efterfrågan på lokaler har präglat 2016. Den kontorsyta som tillförts under året har till allra största del varit uthyrd redan från start. Nybyggnationen släpar efter. Kapaciteten är otillräcklig och bristen på arbetskraft i byggbranschen är stor. Detta gör att vakansgraden i Göteborg ligger kvar på historiskt låga nivåer.

Den sammanlagda kontorsytan i Stor-Göteborg är drygt 3,3 miljoner m². Av dessa finns cirka 900 000 m² i centrala Göteborg. Vid årets utgång var vakansgraden i Göteborg 6,2%. I Göteborgs CBD (Central Business District) var den 3,2%.

En region med stark tillväxt

Göteborgsregionens näringsliv har en fortsatt stark medvind. Särskilt bra går det för företag inom fordon och bygg. Flera internationella jämförelser ger regionen en framskjuten plats när det gäller framtida tillväxt. Här finns ledande företag inom flera branscher samt forskning och utveckling med världsrykte. Infrastrukturen med vägnät, järnväg, hamnar och flyg är också en betydande styrkefaktor.

En miljon invånare

Både Göteborg och Göteborgsregionen har en positiv befolkningsutveckling. Regionens 13 kommuner har tillsammans en folkmängd på cirka 1 miljon. Av dessa bor cirka 555 000 i Göteborg.

Brist på efterfrågad kompetens

Framgångarna för näringslivet ökar efterfrågan på arbetskraft, särskilt inom fordon och bygg. Det är stor brist på personer

med efterfrågad kompetens i flertalet branscher. Sysselsättningen i regionen har fortsatt att öka, dock i lägre takt. För 2016 beräknas ökningen till 1,2%.

Nya kontor

Under 2016 tillfördes kontorsmarknaden i Göteborgsregionen cirka 40 000 m². Av dessa finns 25 000 m² i Mölndal och 13 000 m² i Göteborgs innerstad. För 2017 beräknas tillskottet till knappt 18 000 m². Nära 15 000 m² av dessa kommer att byggas på Norra Älvstranden, resterande till största delen i Mölndal.



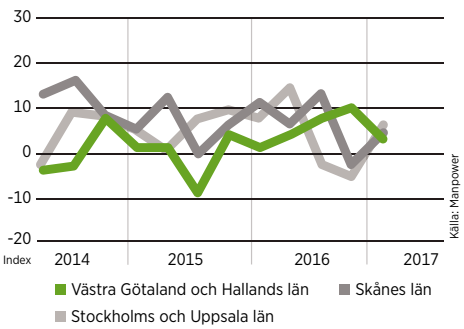
Konjunkturprognos

Källa: Konjunkturinstitutet december 2016

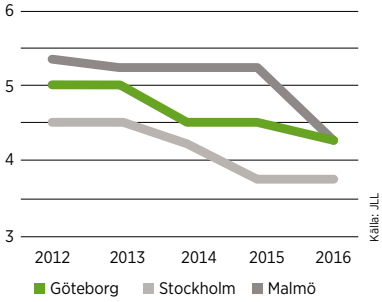
	2016	2017	2018	2019
BNP till marknadspris	3,4	2,2	2,0	1,7
Sysselsättning	1,4	1,3	1,0	0,7
Arbetslöshet (% av arbetskraften)	6,9	6,5	6,3	6,2
Arbetsmarknadsgap*	-0,3	0,3	0,6	0,7
Inflation (KPI)	1,0	1,3	1,7	2,6
Reporänta (vid årets slut)	-0,50	-0,50	-0,25	0,50
Offentligt finansiellt sparande (% av BNP)	0,7	0,2	0,4	0,8

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

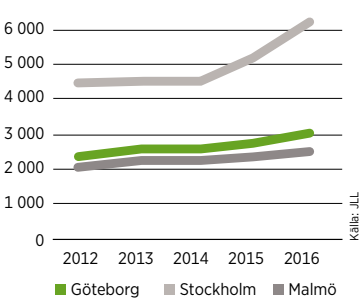
Sysselsättningstrend



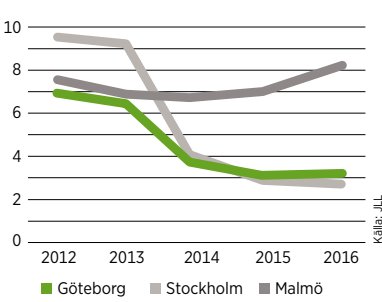
Direktavkastningskrav lokaler (%)



Hyresnivåer kontor (kr/m²)



Vakansgrad (%)





Hantverkshuset Stampen



HIGAB 50 ÅR

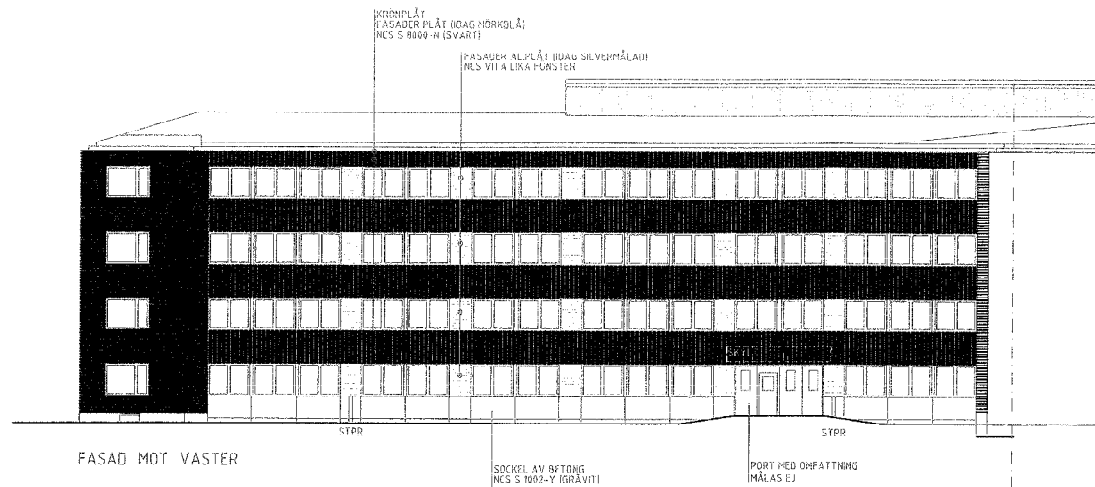
Från lokalbolag för småföretag till strategiskt verktyg för Göteborgs utveckling

För att bidra till lokalförsörjning för småföretag beslutade Göteborgs kommunfullmäktige att bilda ett särskilt bolag. Tanken hade väckts redan i slutet av 1940-talet, men blev verklighet först 1966 när Hantverks- och Industrihus i Göteborg AB (Higab) registrerades.

Första åren hade Higab en fastighet och två anställda. 50 år senare har vi över 300 byggnader, 73 medarbetare och årsomsättning på drygt 700 miljoner kronor. Vi är Göteborgs Stads strategiska verktyg för utveckling inom fastighetsområdet.

Resan från 1966 till 2016 har varit minst sagt händelserik. Här ger vi några glimtar från de olika decennierna.





Fasadritning Hantverkshuset Stampen

60-talet

Bildandet av Higab innebar ett samlat grepp för att motverka bristen på lokaler, som genom omfattande rivningar i innerstan och markkrävande trafikleder börjat bli akut. Flera av dem som tvingades lämna sina gamla adresser kunde 1969 flytta in i Higabs första fastighet. Det nybyggda Hantverkshuset Stampen med sina drygt 16 000 m² hade plats för ett 40-tal småföretag.

Hyresgäst i 50 år

Bland företagen som flyttade in direkt när Hantverkshuset Stampen var klart 1969 fanns Nyberg & Karlsons Elektriska AB. Idag, 50 år senare, finns de fortfarande kvar i byggnaden.

– Stampen blev ett lyft på många sätt, säger Robert Nyberg, vars pappa Stig drev företaget tillsammans med Einar Forander när det flyttade till Stampen.

Själv sommarjobbade Robert Nyberg på den tiden i företaget och ryckte dessutom in som vikarierande fastighetsskötare i hantverkshuset. Idag är Robert vd och sonen Mikael är en av medarbetarna.

Nyberg & Karlsons är ett företag med anor från slutet av 1800-talet. Ursprunget var den privata kraftstation som John T Nyberg och Gustaf Karlson startade på Kyrkogatan 33. Den drev de fram till 1909 då elkraften i Göteborg kommunaliserades. Idag arbetar man främst med installationer i samband med ombyggnader och service.

70-talet

Higabs nyckelroll i Göteborgs näringslivsutveckling fastslogs i kommunens näringslivsprogram 1976. En roll som betonats och utvecklats alltmer sedan dess. Bolagets verksamhet ökades nu betydligt.

Projekt nummer två blev Grimmereds Industriby. Mellan 1973 och 1977 uppfördes fem byggnader med en sammanlagd yta på drygt 17 000 m². Angereds Industriby med sex industrihallar med en totalyta på 11 660 m² blev nästa projekt. Delar av byn inreddes för utbildning och AMU-Center och Skolförvaltningen fanns bland de första hyresgästerna.

1979 övertog Higab kvarteret Lammet på Ävägen 17 i Gårda från fastighetsnämnden och det kommunala Fastighetsaktiebolaget Göta Lejon.



Grimmereds Industriby



Stora Saluhallen

80-talet

Det här var ett **expansivt årtionde** med ökad nybyggnation, flera fastighetsförvärv och omfattande ombyggnadsprojekt. Personalstyrkan ökade från fem till 30 anställda.

1987 övertog Higab Göteborgs Saluhallsförvaltnings fastigheter och verksamhet genom det nybildade dotterbolaget Salhab. I köpet ingick Stora Saluhallen, Feskekôrka och fastigheter i Slakthus- och Partihallsområdena. Sockerbruket vid Klippan och gamla huvudbrandstationen vid Tredje och Fjärde Långgatorna var andra förvärv.

Bland nybyggnadsprojekten fanns den nya huvudbrandstationen i Gårda, renhållningsstation i Gullbergsvass, dagcenter i Angered, lagerlokal för Estrella i Angered och ishall i Kortedala.



Lorensbergsteatern

90-talet

Fastighetsköpen fortsatte i rask takt. 1991 övertog Higab 95 kulturfastigheter genom det nya dotterbolaget Kulturfastigheter i Göteborg AB (Kigab) från fastighetsnämnden. Här fanns bland annat Rådhuset, Börsen, Stora Teatern, Stadsteatern, Konserthuset, Göteborgs konstmuseum, Lorensbergsteatern, Röhsska museet, Dicksonska Palatset och Wernerska Villan.

Andra större förvärv var Kvibergs Kaserne, Ullevi, Valhallabadet/Valhalla Sport, Valhalla Idrottsplats, Härlanda fängelse, Fiskhamnen och Annedalsklinikerna. De nya fastigheterna medförde omfattande renoverings- och ombyggnadsarbeten

och fick i många fall helt nya användningsområden. Gamla Renströmska Bad- och tvättinrättningen förvandlades till tränings- och spaanläggningen Hagabadet. Ett par andra framträdande omvandlingsprojekt var Ostindiska Huset för Göteborgs stadsmuseum och före detta Stadsbiblioteket på Vasagatan för Göteborgs universitets Kurs- och Tidningsbibliotek.



Pedagogen

00-talet

Den nya utbildningsvetenskapliga fakulteten Pedagogen som invigdes 2006 var Higabs dittills största projekt. Tre byggnader ingick: Sociala Huset, Gamla Latin samt en helt ny byggnad. Ett annat storprojekt var Gamla Ullevi, där en ny modern fotbollsarena byggdes på samma plats som den gamla legat.

Flera lokaler för forskning och utbildning byggdes om: Annedalsklinikerna, Odontologen och Annedalsseminariet. Biotech Center var ett nybyggnadsprojekt på Medicinareberget.

Genom en stor ombyggnation omvandlade Higab Härlanda fängelse till Härlanda Park, med lokaler för administration och kulturverksamhet. Stora Tullhuset vid Packhusplatsen byggdes om för Casino Cosmopol.

De klassiska scenerna Stora Teatern, Stadsteatern och Lorensbergsteatern rustades under 00-talet upp och anpassa-

des efter moderna krav på funktion, tillgänglighet och arbetsmiljö. Renoveringen och ombyggnaden av Konserthuset som inletts på 1990-talet fortsatte med bland annat ny scenteknik, ventilation och en öppnare entréhall.

På initiativ av Business Region Göteborg förvandlade Higab Apotekarnes gamla fabrik i Gårda till Brewhouse, en modern mötesplats för musik- och mediebranschen. Genom Kretsloppsparken Alelyckan blev Göteborg Sveriges första storstad med en multifunktionsanläggning för återvinning och återbruk.

Higabs hållbarhetsarbete fick en alltmer framskjuten position med ett ekologiskt program, en ny miljöpolicy och en särskild specialisttjänst inom miljö, energi och säkerhet.

2008 flyttade Higab in i nya lokaler på Åvägen 17 anpassade efter bolagets processer. Flytten innebar också samlokalisering då alla medarbetare nu fanns på en och samma plats.

10-talet

Den starkt ökade uppdragsmängden gjorde att verksamheten växte kraftigt. Hyresintäkterna steg från cirka 500 till över 700 miljoner kronor. Higab ägde nu drygt 300 byggnader med en sammanlagd yta på drygt 670 000 m².

För att formulera och förtydliga en sammanhållande identitet för det expansiva bolaget genomfördes en varumärkesprocess. I processens förlängning följde ett namnbyte från Higabgruppen till Higab samt ny logotyp och grafisk profil. Det gavs också möjlighet att förstärka logotypen med orden: "Levande hus i unika miljöer".

När Göteborgs Stad omvandlade sin bolagsstruktur till kluster fick Higab 2014 en utvidgad roll som moderbolag för de bolag som arbetar med lokaler. Higab AB blev en koncern under Göteborgs Stadshus AB med de självständiga dotterbolagen Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, Göteborgs Stads Parkerings AB och Älvstranden Utveckling AB.

Arenadecennium

Nybyggnation av arenor och lokaler för idrott utgjorde en betydande del av Higabs verksamhet på 10-talet. Den nya Idrotts-högskolan på Skånegatan stod klar 2011. Den var Higabs pilotprojekt inom miljöklassningssystemet Miljöbyggnad. Skolan blev den andra nybyggnaden i Sverige som fick bedömningen Guld. Efter det beslutade Higab att alla projekt från och med 2012 skulle utföras i enlighet med systemet Miljöbyggnad.

För att behålla positionen som en av de största och viktigaste konsertarenorna i Norden krävdes större publikkapacitet på Ullevi. Higab byggde 15 000 nya publikplatser vilket gav arenan totalt 75 000 platser.

Efter två och ett halvt års omfattande renoveringsarbeten kunde Stora Saluhallen från 1889 återinvigas till julhandeln 2012. Genom upprustningen säkrades byggnaden för ett fortsatt liv och anpassades till moderna krav på livsmedelshandling och arbetsmiljö.

Med Angered Arena fick de boende i nordöstra stadsdelarna 2013 en modern arena på 19 000 m² för en rad sporter och friskvårdsaktiviteter i närområdet. Den nya fotbollsarenan på Rambergsvallens plats var klar 2015. Med Bravida Arena fick BK Häcken en tidsenlig hemmaplan.

Stora ombyggnader

Våren 2014 återinvigdes Stadsbiblioteket efter en omfattande om- och tillbyggnad. Biblioteket fick bättre funktion för nutidens medievänor och ökade utrymmen.

När Tingsrätten lämnade Gustaf Adolfs Torg och flyttade in i det nybyggda rättscentret fick Higab uppdraget att omvandla



Angered Arena



Stadsbiblioteket

Rådhuset till stadshus. Efter ett och ett halvt års ombyggnadsarbeten kunde Göteborgs stadsledning i april 2014 flytta in i de anrika lokalerna.

Higab har Göteborgs Stads uppdrag att vårda, utveckla och förvalta stadens kulturhistoriskt värdefulla byggnader. 2013 presenterade bolaget byggnadsminnena i boken Husen som bygger Göteborgs historia. Våren 2016 hade Higab 27 byggnadsminnen i sitt bestånd.

Under 2015 påbörjade Higab ett flerårigt och mycket omfattande grundförstärkningsprojekt i kvarteret Högvakten vid Gustaf Adolfs Torg. Kvarterets byggnader är starkt förknippade med Göteborgs historia. Här finns Börshuset från 1849, Stadshuset från 1759, Wenngrenska Huset från 1760-talet och Strömska Huset från 1906.

Den hållbarhetsplan som Higab tog fram 2011 blev en viktig milstolpe i bolagets hållbarhetsarbete. Planen innehöll alla hållbarhetsinriktade åtgärder fram till 2016. Från och med 2014 började hållbarhetsarbetet redovisas enligt den internationella standarden Global Reporting Initiative (GRI).



Kapten Hanssons Hus



Konserthuset

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Samverkan och effektivare service ökar kundnyttan

Genom en nära samverkan med våra kunder kring deras nuvarande och framtida lokalbehov är vi en resurs för utveckling och tillväxt.

Med en utvecklad service med snabba system för kontakt, återkoppling och åtgärd tryggar vi lokalernas funktioner.

Snabbare larmsamtal

Genom ett nytt samarbetsavtal har våra kunder fått ett eget direktnummer till SOS Alarm, vilket gör att deras larmsamtal går fram snabbare. Även precisionen i SOS Alarms hantering av åtgärder har skärpts genom ett nytt jouravtal där alla våra fastigheter försetts med skräddarsydda åtgärdsplaner.

Effektivare service

Vi har förbättrat felanmälningsfunktionen via vår webb. Kunderna når nu fram snabbare och får direkt bekräftat att anmälan är mottagen. Vi har också lagt upp en struktur för digitalisering av våra förvaltningspärmar, där all information om respektive fastighet blir mer överskådlig och lättillgänglig.

Vi gör fortlöpande översyn av våra serviceavtal. I år är det hissavtalen som uppdaterats och förbättrats. Vi har också haft återkommande träffar med våra leverantörer av yttre skötsel för kvalitetsavstämningar.

Nya stolar i Konserthuset

De gamla stolarna i Konserthuset har bytts ut och publiken kan nu njuta av modern sittkomfort. Men stolarna handlar om så mycket mer. De utgör en viktig del av husets totala akustiska egenskaper. Stolsbytet innebar ett omfattande arbete tillsammans med akustisk expertis där val av material och form var avgörande för att uppnå den bästa akustiken.

Skeppsbron 4

Fastigheten har utrymts och grundförstärkning av byggnaden som har kraftiga sättningar förbereds. En mindre del har rivits. Enligt beslut av kommunfullmäktige ska huset bevaras och rustas upp till enkel standard. Detta för att småföretag ska ha möjlighet att hyra lokaler till en rimlig kostnad i ett område där kommande nybyggnation väntas ge hyresnivåer anpassade för mer kapitalstarka hyresgäster.

Higab har med Skeppsbron 4 också medverkat i ett pilotprojekt kallat "The Nomad Inn Project". Bakom detta finns den ekonomiska föreningen GapActors, som arbetar med att tillgängliggöra underutnyttjade resurser. Idén är att under kortare tid hyra ut lokaler, som annars skulle stå tomma i väntan på exempelvis ombyggnad, till verksamheter som inte är beroende av en fast adress under längre tid. GapActors består av tre arkitekter utexaminerade från Chalmers masterprogram Design for Sustainable Development.

Scandinavium

Ett avtal om ombyggnation av Scandinavium har under året tecknats med Got Event. Syftet är att öka arenans attraktivitet och användbarhet.

Projektet innehåller bland annat en utvidgad entréhall med trappor, hissar och ny entrébalkong. En ny restaurang byggs på plan 2. Nya ytskikt, glasning av en fasad och ändrade teknikutrymmen ingår också i arbetena.

Enbart elbilar

En del i hållbarhetsutvecklingen under året har resulterat i att samtliga Higabs servicebilar nu är eldrivna.

Ävägen 17

Innergården på Ävägen 17 i Gårda ska få ny utformning med färre parkeringsplatser för bilar, fler cykelplatser och mer grönska. Arbetet påbörjades under hösten.

Torgplatser

Higab har tecknat avtal med GöteborgsLokaler som från och med oktober administrerar torgplatserna på Kungstorget, Kapellplatsen, Olskrokstorget och Kvilletorget.

Nya fastigheter

Higab har under året förvärvat sju fastigheter av fastighetskontoret: Gamla Lundbybadet, Kapten Hanssons Hus i Majorna, Hildedals Gård i Tuve, Torpet Klara i Biskopsgården (byggnadsminne), Trädgårdsmästarbostaden i Billdal, Flygledartornet i Torslanda samt Rösereds Småskola i Gårdsten.

FASTIGHETSUTVECKLING

Fastigheter som utvecklar Göteborg

Higab har en bärande roll i utvecklingen av Göteborg. Vi är stadens strategiska verktyg inom fastighetsområdet och driver både små och stora projekt.

Projekt i tidiga skeden

Kulturhus i Bergsjön

Higab har tecknat ett projekteringsavtal med Östra Göteborgs stadsdelsnämnd om ett kulturhus i Bergsjön. Vi har också inbjudit till en arkitekttävling om gestaltning av byggnad och torg utifrån det tävlingsprogram som tagits fram i samarbete med verksamheten som ska flytta in i kulturhuset.

Kulturhuset kommer att uppföras vid Rymdtorget östra entré. Det ska innehålla bibliotek, café, arrangemangssal, blackbox, musikstudio, övningsrum med mera.

Slakthusområdet

Slakthusområdet har en unik karaktär och Göteborgs Stad planerar att förtäta och utveckla det. Stadsbyggnadskontoret ska starta ett detaljplanearbete för området under 2017. Higab genomför nu ett förarbete inför detaljplanen. Detta arbete syftar till att undersöka och beskriva förutsättningarna för att utveckla Slakthusområdet till en mer integrerad del av det växande Göteborg. En stor utmaning är att hantera den ökade risken för översvämning av området på grund av stigande vattennivåer.

Frölundaborg

En förstudie om byggnation av två nya ishallar vid Frölundaborg har påbörjats. Utgångspunkten är att bygga ishallarna i två våningar och i anslutning till den befintliga hallen.

Sjöfartsmuseet Akvariet

Förstudien som inletts under året avser en planerad om- och tillbyggnad av Sjöfartsmuseet Akvariet. Higab förvärvade fastigheten i början av 2017.

Tillbyggnaden innehåller en ny akvariehall som ska placeras under mark i parken utanför museet. En ny entré kommer att skapas på museets långsida mot parken och Karl Johansgatan. Den inbjudande entréhallen kommer att synliggöra museet och skapa en tydlig entré för besökare.



Pågående projekt

Högvakten

Grundförstärkningsprojektet i kvarteret Högvakten vid Gustaf Adolfs Torg fortsatte med pålning och balkläggning under 2016. Under året har också renoveringsarbetena inne i byggnaderna påbörjats.

Arbetena i Högvakten inleddes 2015 och beräknas pågå under flera år. Det är ett omfattande och mycket komplext projekt, där särskild hänsyn till byggnadernas kulturhistoriska värden finns med i alla delar. Tre av byggnaderna är byggnadsminnen: Börshuset från 1849, Stadshuset från 1759 och Wenngrenska Huset från 1760-talet. Den fjärde är Strömska Huset från 1906.

Billdals Gård

I den pågående upprustningen av Bildals Gård är byggnadens exteriör färdigställd. Projekteringen av den invändiga renoveringen har inletts. Huset är från 1860-talet och användes ursprungligen som sommarbostad.

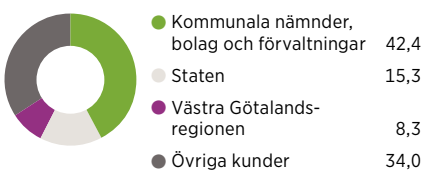
Dicksonska Palatset

För att förhindra fortsatta sättningar har projektering av grundförstärkning av Dicksonska Palatset på Parkgatan 2 inletts. Huset är byggnadsminne. Det byggdes 1862 som bostad åt köpmannen, politikern och donatorn Oscar Dickson. Idag används huset av Göteborgs Stad för representation.

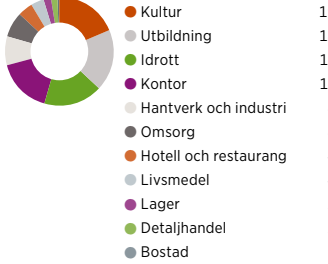
Higabs största kunder (m²)

Göteborgs universitet	84 294
Got Event AB	75 132
Göteborgs Stad kulturförvaltningen	47 803
Folktandvården Västra Götaland	32 000
Göteborgs Spårvägar AB	31 189
Göteborgs Stad idrott och förening	19 269
Räddningstjänsten Storgöteborg	15 573
Göteborgs Stadsteater AB	15 166

Kundfördelning (%)



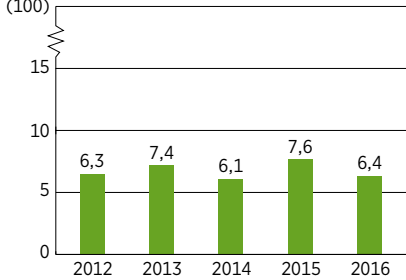
Totalt uthyrd lokalarea (%)



Uthyrningsbar area (m²)

	2015	2016
Totalt uthyrd area	558 019	602 794
Outhyrd area	45 608	41 401
Uthyrningsbar area	603 627	644 195

Vakansgrad (%)



MEDARBETARE

Ökad delaktighet i alla delar av verksamheten

Genom en ökad delaktighet i alla delar av vår verksamhet och aktiviteter för kunskap, engagemang och gemenskap, stärker vi vår kompetens och effektivitet och bygger en attraktiv och stimulerande arbetsplats.

Tio nya medarbetare

31 december 2016 hade Higab 73 medarbetare. Under 2016 har även två långtidsinhyrda konsulter funnits i organisationen som interimlösningar för otillsatta chefsposter. Vidare har en person med specialistkompetens lånats från en annan organisation inom Göteborgs Stad. Under året anställde vi tio nya medarbetare, sex män och fyra kvinnor. Tretton personer slutade sina anställningar. Personalomsättningen bedöms vara normal för branschen och beror till största delen på att vi idag ser en rörlig arbetsmarknad i vår bransch. En av dem som slutade var Higabs vd. Bolagets vice vd är tillförordnad vd fram till dess att tjänsten är tillsatt.

Sociala aspekter - arbetsförhållanden

Vid rekrytering erbjuds all personal tillsvidareanställning heltid. Samtliga medarbetare på Higab erbjuds samma personalför-måner. Alla medarbetare utom vd omfattas av kollektivavtal.

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

Fastighetstekniker: kvinnor 99,2% av manslön
Kundansvariga: kvinnor 105,4% av manslön
Projektledare underhåll och lokalanpassning: kvinnor 101,7% av manslön

Problem avseende arbetsmiljö, arbetsförhållanden och event-uella missförhållanden fångas formellt upp i samband med utvecklingssamtal som hålls mellan medarbetare och närmaste chef en gång per år samt uppföljning av detta samtal. Vidare



Mustafa Ugras Sarioglu anställdes under året som inköpsamordnare.

Foto: Anna Sigvardsson

utförs skydds rond på arbetsplatsen av skyddsombud där varje medarbetare tillsammans med närmaste chef systematiskt går igenom arbetsmiljön. Varje avdelning har dessutom arbetsplatsträffar en gång i månaden.
Under 2016 har inga personskador eller incidenter rapp-orterats. Två medarbetare har varit långtidssjukskrivna (över 60 dagar).
När det gäller mångfalden på arbetsplatsen görs ingen upp-följning, då vi gjort bedömningen att medarbetarantalet är för lågt för att kunna värna om medarbetarnas integritet.

Förhållningssätt och mål

För att på bästa sätt verka för göteborgarna arbetar vi enligt Göteborgs Stads fyra förhållningssätt:
• Vi vet vårt uppdrag och vem vi är till för
• Vi bryr oss
• Vi arbetar tillsammans
• Vi tänker nytt

Under året har vi formulerat undertexter till förhållnings-sätten (se sidan 2), för att på ett tydligare sätt förankra dem i Higabs verksamhet.
Varje medarbetare har utifrån Higabs mål också personligt anpassade mål, som bestäms i samband med utvecklings-samtalet och följs upp två gånger per år.

Kunskap, engagemang och gemenskap

Higabs månatliga frukostdialoger syftar till att öka kunskapen, engagemanget och gemenskapen i bolaget. Träffarna inne-håller bland annat nyheter och information om fastigheter, pro-jekt och uppdrag. Studiebesök i eller kring våra byggnader är återkommande inslag. I år koncentrerade vi besöken till fastig-heter som bolaget nyligen förvärvat. I arbetet med att ta fram Higabs nya femåriga målbild, som gäller från 2017 till 2021, har medarbetarna varit representerade genom en referensgrupp. De nya målen har även diskuterats på arbetsplatsträffar.



Verksamhetsutveckling

Som ett led i ett pågående kvalitetssäkringsarbete i bolaget har intervjuer om verksamheten genomförts med samtliga medarbetare. Utifrån bland annat de samtalen har utveckling av flera konkreta områden startat.

HME

Vi har ett HME Hållbart medarbetarengagemang på 78 för bolaget 2015. Resultatet fick vi först i februari 2016. Ny mätning gjordes i december 2016 och resultatet får vi våren 2017. Utifrån resultatet ansvarar avdelningscheferna för att ta fram en handlingsplan för respektive avdelning.
Indexet för Hållbart medarbetarengagemang består av frågor inom tre delar: styrning, motivation och ledarskap.

Ökad kontorsyta

I takt med att personalstyrkan ökat har behovet av rymligare lokaler blivit allt större. Under året har vi expanderat lokalerna med ytterligare ett våningsplan, vilket varit gynnsamt både för effektiviteten och trivselen.

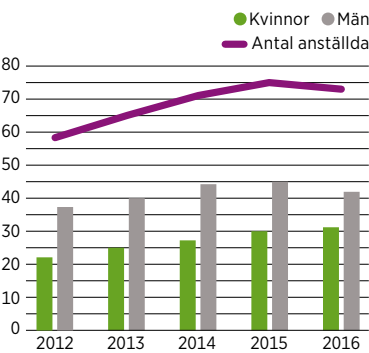
Yrkeskategorier

	2013	2014	2015	2016	Kvinnor	Män
Projektledare	10	13	17	17	8	9
Administration/stöd	15	16	16	20	14	6
Kundansvariga	9	10	12	11	4	7
Företagsledning/chefer	12	12	11	8	3	5
Fastighetstekniker/skötare	19	20	19	17	2	15
Summa	65	71	75	73	31	42

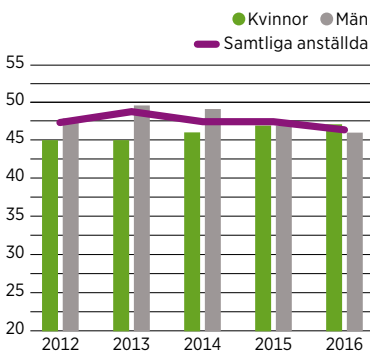
Åldersfördelning

	2013	2014	2015	2016
20-29 år	2	2	2	3
30-39 år	5	8	10	12
40-49 år	35	37	37	33
50-59 år	14	17	20	21
60-69 år	9	7	6	4

Antal anställda



Genomsnittsålder



Antal årsarbetare

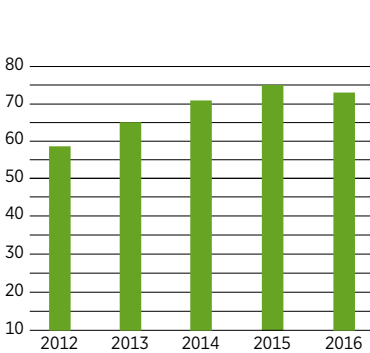




Foto: Anna Sigvardson

Utbildning

Vi har en ständigt pågående kompetensutveckling i bolaget med både individuella utbildningar och gemensamma kurser.

Under året startade vi en utbildning i affärsmannaskap. Kursen har anpassats efter yrkeskategorier/arbetsuppgifter. Dessutom har en utbildning i allmän brandkunskap genomförts och alla medarbetare har erbjudits utbildning i ergonomi. Vid obligatoriska utbildningar ansvarar respektive chef för att medarbetarna deltar.

Jubileumsfirande

Higabs 50-åriga verksamhet firades på en speciell kalasdag för alla medarbetare och deras familjer i Gathenhielska reservatet. Det gavs möjlighet till visningar och vandringar i området. Många medarbetare har på olika sätt varit delaktiga i arbetet kring jubileet, bland annat vid medverkan på Kulturkalaset och på Bokmässan.

Kulturkalaset och Kulturarvsdagen

Higabs medverkan i Kulturkalaset får ett allt starkare gensvar från allmänheten och utvecklas för varje år. Vår insats bygger på medarbetarnas engagemang vid planering och genomför-

ande. I år erbjöd vi 2 300 biljetter till guidade stadsvandringar och visningar av Rådhuset, Dicksonska Palatset och de populära befästningsresterna under mark i bastionen Carolus Dux. Arrangemanget utsträcktes även till Kronhusparken, där historiska föreningar ordnat tältläger med tidstypiska kläder och företeelser från flera sekler.

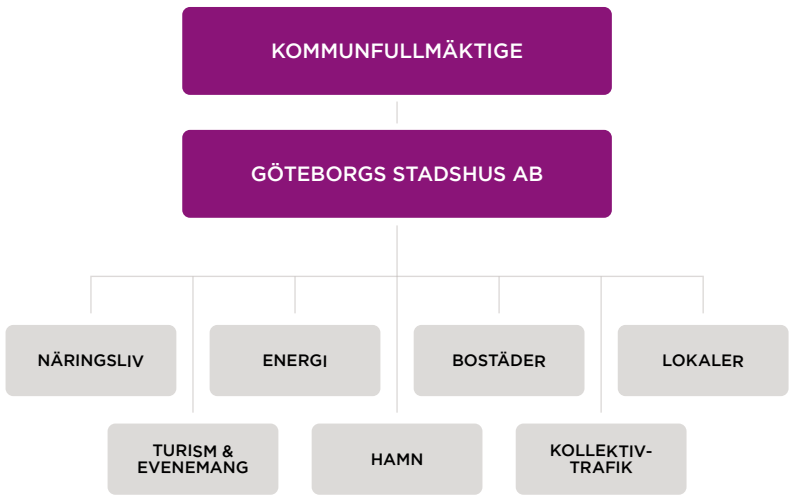
Higabs medarbetare deltog också i planeringen och genomförandet av ett arrangemang på temat "Tidens rörelser" under Kulturarvsdagen i september. Det skedde i samarbete med vår kund Emigranternas hus och bestod av guidade vandringar och information kring utvandringen till Amerika.

Framstegsstipendier

Varje år delas Higabs framstegsstipendier ut till hantverks-elever som uppvisat goda resultat och är goda föredömen. Två elever på Bräckegymnasiet och två på Burgårdsgymnasiet erhöll stipendier 2016.

Lokalklustret

Göteborgs Stads bolag ägs av koncernbolaget Göteborgs Stadshus AB. Inom koncernen är bolagen indelade i sju underkoncerner eller kluster efter olika verksamhetsområden. Higab AB är moderbolag inom Lokalklustret med dotterbolagen Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, Göteborgs Stads Parkerings AB och Älvstranden Utveckling AB.



Uppdrag

De fyra bolagen i Lokalklustret har många gemensamma beröringspunkter men arbetar utifrån olika uppdrag. Higab äger, förvaltar och utvecklar fastigheter inom näringsliv, utbildning, kultur och idrott. Ägardirektivet betonar framför allt uppgiften att vårda och utveckla stadens kulturfastigheter.

GöteborgsLokaler förvaltar kommersiella lokaler för butik, kontor och kommunal verksamhet. Här ligger tonvikten på stadens torg då uppdraget är att skapa lokala och levande handels- och mötesplatser i Göteborg.

Göteborgs Stads Parkerings AB bidrar till en tillgänglig, attraktiv och hållbar stad genom att utveckla parkerings- och mobilitetslösningar. Bolaget erbjuder parkering för bilar, cyklar och betalningslösningar som förenklar resandet och främjar förändrade resvanor.

Älvstranden Utveckling har i uppdrag att förverkliga Vision Älvstaden. Tillsammans med Göteborgs Stads planerande förvaltningar och näringslivet utvecklar bolaget en inkluderande, grön och dynamisk innerstad runt älven.

Nyckeltal för Lokalklustret

	2016
Lokalyta, m²	1 406 003
Parkeringsplatser, antal*	41 845
Uthyrningsgrad, %	92,8
Marknadsvärde, mnkr	19 997
Bokfört värde, mnkr	9 296
Hysesintäkter, mnkr	1 406
Fastighetsinvesteringar, mnkr	591
Årets resultat efter finansiella poster, mnkr	517

* Göteborgs Stads Parkerings AB, egna och förvaltade parkeringsplatser.

Hållbarhetsredovisning 2016

Higab har som en del av Göteborgs Stad ett stort ansvar för hur vår verksamhet påverkar omvärlden - människorna, miljön och samhället. Vi arbetar målmedvetet med att minska vår negativa påverkan och öka vår positiva påverkan.

Inledning

Den påverkan vi har på miljön genom materialanvändning, energianvändning, avfall etc måste vi effektivisera och minska. De möjligheter vi har att vara med och minska segregation och skapa arbetstillfällen i Göteborg måste vi utveckla och öka takten på.

I år redovisar vi för tredje gången vårt hållbarhetsarbete i enlighet med de internationella riktlinjerna i Global Reporting Initiative (GRI) version G4. Det är första gången vi gör en kombinerad års- och hållbarhetsrapport vilket är en naturlig utveckling då hållbarhetsfrågorna blir allt mer viktiga och efterfrågade av våra intressenter. Hållbarhet är inget som bedrivs separat utan är en del av allt vi gör inom bolaget. Alla behöver tänka hållbarhet inom sitt arbetsområde.

Fakta om Higabs hållbarhetsredovisning

Hållbarhetsredovisningen omfattar endast Higab AB och således inget av bolagets dotterbolag i koncernen. Higab verkar inom fastighetsbranschen, bygg och förvaltning. Bolagets verksamhet bedrivs i Göteborg. Alla bolagets leverantörer finns med få undantag inom Sverige.

Hållbarhetsredovisningen är kopplad till årsredovisningen och avser samma redovisningsperiod som denna: 1/1 – 31/12 2016. Föregående hållbarhetsredovisning utgavs i början av 2016 och avsåg redovisningsåret 2015. Frekvensen för utgivning är årlig och detta är den tredje enligt standarden GRI-G4. Nivån som valts är Core (se förklaring på sidan 31).

Hållbarhetsredovisningen sträcker sig över sidorna 24–34 samt övriga delar av årsredovisningen genom hänvisningar i GRI-indexet på sidan 31.

Inga ändringar har gjorts av uppgifter i tidigare redovisningar och inte heller har några betydande förändringar gjorts avseende omfattning och avgränsningar gentemot tidigare redovisningar.

Higabs kontaktperson för Hållbarhetsredovisningen och övriga frågor som rör hållbarhet är Mattias Adolfsson, hållbarhetsstrateg.

Leverantörskedja

Higabs leverantörskedja består i huvudsak av konsulter, entreprenörer och leverantörer inom bygg och fastighetssektorn samt finansgivare. Ofta förekommer flera led av underleverantörer, konsulter och entreprenörer utöver de som direkt anlitas av Higab.

Under 2016 anlidade Higab totalt 896 leverantörer av produkter och tjänster till en kostnadsvolym av 631,9 mnkr.



Slakthuset

Tillämpning av försiktighetsprincipen (Miljöbalken)

Higab har ett system för riskhantering och intern kontroll och styrning som är uppbyggt i enlighet med ramverket COSO. Riskanalys och revidering av risknivåer görs en gång per år i samband med företagsledningens säkerhetsdag.

De risker som vi ser i vår verksamhet som omfattas av Miljöbalkens försiktighetsprincip kan i huvudsak kopplas till byggprocessen.

I byggprocessen förekommer många moment som utan tillräcklig styrning och kontroll skulle kunna orsaka skada på miljö eller olägenheter för människors hälsa. Det handlar om buller, användning av ett stort antal olika produkter och kemikalier, risker för utsläpp till mark, luft eller vatten med påverkan på ekosystem och biologisk mångfald.

I alla våra byggprojekt styrs miljöarbetet genom projektanpassade miljöplaner. I dessa ställs krav på hur vi vill att våra konsulter och entreprenörer ska hantera miljöfrågor och eventuella risker kopplade till miljö. Alla produkter som används miljögranskas och dokumenteras i SundaHus Miljödatas och ska uppfylla en viss miljö kvalitet för att få användas.

I samband med rivning och ombyggnation utförs alltid miljöinventeringar och planer tas fram för hur avfall ska hanteras. I förekommande fall ställs även krav på återanvändning av till exempel dörrar och fönster.

I samband med markarbeten utförs markmiljöundersökningar och åtgärdsplaner tas fram för hantering av förorenade massor.

Anslutning till organisationer, externa deklARATIONER, principer eller initiativ

Higab är medlem i CSR Västsverige och har skrivit under en överenskommelse om deras fyra principer.

Förberedelse för certifiering enligt ISO 9001 och ISO 14001 pågår. För intern styrning och kontroll tillämpas ramverket COSO.

I byggprocessen styrs miljöfrågorna i enlighet med certifieringssystemet Miljöbyggnad och för miljögranskning av material och produkter används SundaHus Miljödatas.

All energi som används i Higabs fastigheter, såväl el som värme, är märkt med Naturskyddsföreningens Bra Miljöval.



Frölundaborg

Higabs viktigaste intressenter

Genom att identifiera våra intressenter och föra dialog med dem på olika sätt kan vi som bolag lära oss mer om vilka krav och förväntningar som finns på oss. Dessa förväntningar är de frågor vi ska arbeta med för att uppfattas som ett bra bolag med starkt varumärke och en trygg och pålitlig samarbetspartner. Identifieringen av våra intressenter är en process som måste göras noggrant och som utgår från flera frågeställningar. Det

handlar om påverkan och beroenden, men även om hur värdekedjan ser ut och var i den vår påverkan på samhället och omvärlden är som störst. I tabellen nedan presenteras, utan inbördes ordning, de intressentgrupper som vi anser är de viktigaste för Higab, samt de viktigaste hållbarhetsområdena för respektive intressent.

Intressent	Kommunikationsvägar	Frekvens	Viktiga hållbarhetsområden
Kunder	Kundmöten	1–2 ggr/år	Arbetsmiljö
	Webbplats	Kontinuerlig uppdatering	Hälsa och säkerhet
	Felanmälan via webbplats	Vid behov	Integritet
	Nyhetsbrev	4 ggr/år	Ekonomi
	Kundaktiviteter	1 gång/år	Märkning av produkter och tjänster
	Kundundersökningar	1 gång/år	
Ägare	Styrelsemöten	6 ggr/år samt 2 strategikonferenser	Ekonomi
	Presidiemöten	6 ggr/år samt vid behov	Lagefterlevnad
	Årsstämma	1 gång/år	Antikorrupktion
	Ägardialog (Göteborgs Stadshus AB)	1 gång/år	Konkurrensbegränsande beteende
	Ägardialog (dotterbolag)	1 gång/år	
Medarbetare	Arbetsplatsträffar	1 gång/månad	Anställningsförhållanden
	Anslagstavla (intranät)	Kontinuerligt	Kollektivavtal
	Frukostdialoger	1 gång/månad	Personalförmåner
	Utvecklingssamtal	1 gång/år	Utbildning och kompetens-utveckling
	Medarbetarenkät	1 gång/år	
	Medarbetardagar	2 ggr/år	Arbetsmiljö
	Skyddsronder	1 gång/år	Hälsa och säkerhet
	Personalrepresentant i styrelsen	6 ggr/år	
Medborgare/allmänhet	Webbplats		Ekonomi
	Offentliga handlingar		Emissioner
	Aktiviteter (Kulturkalaset, Bokmässan, Kulturarvsdagen m fl)		Klagomålsmekanismer
	Sponsring (bl a Konstrundan i Majorna, bokprojekt)		– påverkan på samhället
Leverantörer, entreprenörer, konsulter	Projekteringsmöten	Efter behov och beroende på projektens skede	Bedömning av leverantörers miljöarbete
	Byggmöten		Ekonomi
	Avstämningsmöten		
	Uppföljning av ställda krav vid upphandling		
Akademi och utbildning	Deltagande i nätverk bl a CMB		Erfarenhetsöverföring inom alla områden
	Utdelning av framstegsstipendier		
	LIA och praktikplatser		
	Studiebesök		
	Gästföreläsningar		
Myndigheter	Dialog	Vid behov och vid kallelse från aktuell instans	Lagefterlevnad
	Tillsyn		Avfall Klagomålsmekanismer
Kreditgivare	Årlig kreditgenomgång	1 gång/år	Ekonomi
Branschorganisationer	Medlemskap i branschföreningar, nätverksträffar, seminarier, konferenser		Erfarenhetsutbyte inom olika områden
Dotterbolag	Vd-råd, nätverk inom ekonomi, HR, kommunikation och IT	Kontinuerligt	Koncerngemensamma frågor inom alla hållbarhetsområden
Övriga bolag och förvaltningar inom Göteborgs Stad	Nätverksträffar inom olika områden		Erfarenhetsutbyte samt samverkansprojekt inom alla områden



Väsentlighetsanalys

Som Higabs ägare är Göteborgs Stad en av våra absolut starkaste intressenter och den budget som läggs av kommunfullmäktige inför varje verksamhetsår är vårt viktigaste styrdokument.

Higabs hållbarhetsredovisning utgår till stor del från de prioriterade mål som anges i Göteborgs Stads budget för 2016 samt övriga styrande dokument inom Göteborgs Stad.

Dessutom har omvärldsanalys och benchmarking gjorts för att ringa in de hållbarhetsaspekter som anses väsentliga utifrån den bransch och kontext som Higab verkar inom.

Sammantaget är det dessa aspekter som ligger till grund för den form och det innehåll vi valt i presentationen av vårt hållbarhetsarbete.

De väsentliga aspekterna har arbetats fram genom workshops med Higabs hållbarhetsråd (se sidan 34) under hösten 2016. Inför 2016 års hållbarhetsredovisning har inga specifika intressentdialoger genomförts. Hållbarhetsrådet har däremot tagit i beaktande de synpunkter som inkommit via enkäter och undersökningar som gjorts i annat syfte.

Till höger listas vilka hållbarhetsaspekter hållbarhetsrådet bedömt som väsentliga. Diagrammet visar även hur aspekterna har värderats avseende betydelse för Higab respektive bolagets intressenter.

Ekologiska aspekter	Påverkan (intern/extern)
1. Material	Intern/extern
2. Energianvändning	Intern/extern
3. Vatten	Intern/extern
4. Emissioner	Intern/extern
5. Avfall	Intern/extern
6. Leverantörers miljöarbete	Intern/extern
Sociala aspekter – arbetsförhållanden	Påverkan (intern/extern)
7. Anställning, arbetsförhållanden	Intern
8. Leverantörers arbetsförhållanden	Extern
9. Klagomålsmekanismer, arbetsförhållanden	Intern/extern
10. Leverantörers påverkan på samhället	Intern/extern
11. Klagomålsmekanismer, påverkan på samhälle	Extern
12. Mångfald och lika möjligheter	Intern/extern
13. Lika ersättning för män och kvinnor	Intern
14. Arbetsmiljö, hälsa och säkerhet	Intern
15. Utbildning	Intern
Sociala aspekter – samhälle	Påverkan (intern/extern)
16. Antikorrupktion	Intern/extern
17. Konkurrensbegränsande beteende	Intern/extern
Sociala aspekter – produktansvar	Påverkan (intern/extern)
18. Produktansvar, märkning av produkter och tjänster	Intern/extern

Ekologiska aspekter

Higab bygger och förvaltar fastigheter. Dessa verksamheter påverkar miljön på olika sätt i olika skeden.

När vi bygger kan vi påverka vilka material och produkter som används, vilket påverkar inomhusmiljön och livslängden på byggnaden och dess olika komponenter. Genom att bygga rätt kan vi också påverka den framtida energianvändningen och möjligheterna att underhålla byggnaden och bibehålla en bra inomhusmiljö.

När byggnaden är i drift och används påverkar den miljön genom energianvändning (el, värme och vatten). Verksamheterna i byggnaderna genererar avfall som måste omhändertas på ett kretsloppsanpassat sätt.

Mål i Göteborgs Stads budget 2016

Göteborg ska minska sin klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp.

Operativt mål för Higab 2016

Det operativa målet är att genomföra Higabs energieffektiviseringsplan 2016. Minskad energianvändning med 5 % per år mellan 2011 till 2016 jämfört med 2010.

Under 2016 har vi arbetat intensivt med att minska energianvändningen i våra fastigheter. Arbetet styrs av vår ”Anvisning för energieffektivisering” med tillhörande anvisningar för våra projektledare och för vår förvaltningspersonal.

Kontroll av leverantörers miljöarbete och miljöpåverkan

Konsulter, leverantörer och entreprenörer handlas upp på olika sätt av Higab. Mindre löpande uppdrag avropas oftast via Upphandlingsbolagets (UHB) ramavtal. På ramavtalen görs även förnyad konkurrensutsättning. Vid stora uppdrag görs offentlig anbudsförfrågan.

När det gäller de leverantörer som har ramavtal med Göteborgs Stad ställs grundläggande miljö- och hållbarhetskrav vid upphandlingen. Dessa krav följs upp av UHB. Tilläggskrav kan ställas av Higab och så görs avseende miljöfrågor. Bland annat ställs alltid krav på att SundaHus ska användas för miljögranskning av material och produkter.

Större projekt handlas ofta upp via en öppen eller riktad upphandling som görs av Higabs projektledare med stöd av inköpsamördnaren. I dessa projekt finns alltid Higabs miljöplan som grund för miljöstyrningen i projektet. I denna ställs krav på bland annat materialval och dokumentation av byggvaror, detta i syfte att fasa ut miljö- och hälsoskadliga ämnen från vår verksamhet. Vidare ställs krav på avfallshantering, fordon och maskiner, bränslen, energianvändning på byggarbetsplatsen, fuktsäkerhet med mera.

I större projekt utförs miljörevisioner ute på byggarbetsplatsen. Revisionerna utförs av Higabs hållbarhetsstrateg eller av anlitad konsult.

Materialanvändning

Material- och produktval i våra bygg- och underhållsprojekt styrs genom projektanpassade miljöplaner. Alla material och produkter som används i våra större projekt granskas och dokumenteras i SundaHus Miljödatabas. För att få användas i Higabs projekt ska produkterna hålla helhetsbedömning av klass A eller B. Alla avsteg från dessa krav ska godkännas av projektledaren eller av Higabs hållbarhetsstrateg.

I databasen finns även möjlighet att ange mängd och placering för respektive produkt. Detta görs i vissa av våra stora projekt men vi har i dagsläget ingen komplett mätning och bild över hur mycket material vi använder i våra byggprojekt. Under 2016 har dock nya miljöplaner och rutiner för uppföljning tagits fram och under 2017 kommer vi i större utsträckning mäta vilka material och produkter som används i vår verksamhet och i vilka mängder. Målsättningen är att vi ska få en god bild av materialanvändningen.

Återanvändning av material sker idag i mycket begränsad utsträckning. Under 2016 har vi dock arbetat med att ta fram rutiner och instruktioner för att kunna ställa krav på återanvändning. Detta arbetssätt kommer att testas i projektet Skeppsbron 4 och om det faller väl ut kommer det att kunna appliceras på flera projekt under 2017.



Energianvändning

Under året har vi fortsatt att arbeta målinriktat med energieffektivisering enligt Higabs anvisning för energieffektivisering med tillhörande anvisningar för förvaltningspersonal och projektledare. Med detta arbetssätt har vi uppnått bra resultat i form av minskad energianvändning.

I tabellen nedan presenteras energianvändningen avseende el, värme (verklig och normalårskorrigerad) samt fjärrkyla. Tabellen visar även historiska jämförelser med referensåret 2010 samt närmast föregående år. Vidare visas specifik användning, det vill säga energianvändning per A-temp.

Energianvändning	Total (MWh)	Total (kWh/m², A ^{temp})	Förändring från 2015 (MWh)
Fjärrvärme (normal) ¹	55 481	109	-2 519 (58 000)
Fjärrvärme (normalårskorrigerad ²)	57 700	113,6	-6 600 (64 300)
Fjärrkyla ³	3061	-	+181 (2 880)
Fastighetsel ⁴	18 439	36	-1 061 (19 500)
Total energianvändning (verklig)	76 981	151,5	-3 637 (80 618)
Total energianvändning (normalårskorrigerad)	79 200	156	-7 718 (86 918)

¹ Fjärrvärmerna kommer från Göteborg Energi AB och är märkt med Bra Miljöval. Vid Årsredovisningens framställande fanns ännu inga miljödata tillgängliga från vår energileverantör.

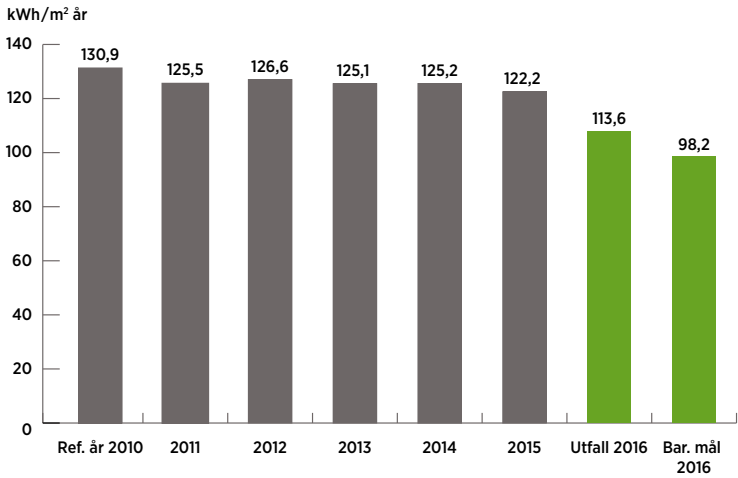
² Normalårskorrigerad sker enligt graddagsmetoden (perioden 1980 – 2010). 2016 var ca 7 % varmare än ett normalår.

³ Fjärrkyla kommer från Göteborg Energi AB. Vid Årsredovisningens framställande fanns ännu inga miljödata tillgängliga från vår energileverantör.

⁴ Fastighetsel avser pumpar, fläktar, kylmaskiner, hissar etc. All el som används är märkt med Bra Miljöval och är 100 % förnyelsebar.

I sammanställningen saknas data för värmepumpar och kylmaskiner. Energianvändningen för dessa ingår i elanvändningen. Försumbara mängder naturgas används till två fastigheter.

Viktad normalårskorrigerad förbrukning fjärrvärme



Operativa och barriärbrytande mål i Higabs Målbild 2016.

Sociala aspekter - Samhälle

När det gäller sociala aspekter och påverkan på vårt samhälle arbetar Higab i enlighet med Göteborgs Stads budget. I den finns utpekade mål för sociala aspekter vilka listas nedan. Vi har i dagsläget inga mätetal för de sociala målen men kommer att ta fram sådana under 2017.

Mål i Göteborgs Stads budget 2016

Göteborg ska vara en jämlik stad

Skillnaderna i livsvillkor och hälsa ska minska. I Göteborg ska jämlikhetsarbetet leda till att alla barn har en bra start i livet och genom skolåren samt en gynnsam fysisk miljö. Alla ska ges förutsättningar för arbete och hälsofrämjande och hållbara miljöer.

Mänskliga rättigheter

Alla stadens verksamheter ska genomsyras av mänskliga rättigheter och främja likabehandling. Staden ska sträva efter att alla invånare ska få sina mänskliga rättigheter tillgodosedda. Arbetet ska fokusera såväl på staden som arbetsplats som på mötet med invånare.

Demokrati

Göteborgarnas möjligheter till delaktighet och inflytande ska öka. Stadens arbete ska inriktas på att möjliggöra deltagande och inflytande för grupper som vanligtvis inte är aktiva i beslutsprocesser.

Arbetsmarknad och vuxenutbildning

Sysselsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka. Unga, utrikes födda och personer med funktionsnedsättning är överrepresenterade bland långvarigt arbetslösa och behöver särskilda insatser. Arbetet ska fokuseras på att skapa förutsättningar för arbete till arbetslösa föräldrar och unga.

Upphandling

Göteborg ska öka andelen hållbara upphandlingar. Hållbara upphandlingar skapar förutsättningar för jobb, minskar skillnader i livsvillkor och bidrar till en bättre miljö.

GRI-Index

Följande tabell presenterar Higabs hållbarhetsredovisning i enlighet med de index som anges i GRI-G4 enligt nivå Core. Liksom föregående år har vi även tagit hänsyn till det sektor-specifika tillägget för bygg- och fastighetsbranschen.

I tabellen finns, vid varje indikator, en eller flera hänvisningar till sidor i Årsredovisning 2016 där information och redovisande fakta återfinns avseende respektive indikator.

All data och information som presenteras avser verksamhetsåret 2016 om ej annat anges. Årets hållbarhetsredovisning har inte bestyrkts av extern part.

Om GRI

Higab har valt att redovisa sitt hållbarhetsarbete i enlighet med ramverket Global Reporting Initiative, GRI, version G4. GRI är en global, icke vinstdrivande, organisation vars mål är att alla organisationer, oavsett verksamhet, storlek och geografisk anknytning, ska ha som rutin att systematiskt redovisa och kommunicera sina resultat inom ramen för hållbar utveckling.

GRI-G4 har två redovisningsnivåer benämnda Core och Comprehensive. Core utgör en basnivå och Comprehensive en mer omfattande nivå. Baserat på den bransch och kontext Higab verkar i, och den väsentlighetsanalys som ligger till grund för redovisningen, har vi kommit fram till att Core är en lämplig nivå för vår redovisning.

Enligt GRI ska dels ett antal obligatoriska uppgifter redovisas och dels ska indikatorer som baseras på en väsentlighetsanalys för bolaget redovisas, det vill säga uppgifter som den redovisande organisationen själva kommit fram till är relevanta genom bland annat intressentdialoger.

INDIKATOR	BESKRIVNING	INFORMATION/SIDHÄNVISNING
Strategi och analys		
G4-1	Vd har ordet	s. 6
G4-2	Påverkan, risker och möjligheter	Risk- och känslighetsanalys s. 70-71
Organisationsprofil		
G4-3	Organisationens namn	Higab AB
G4-4	Huvudsakliga varumärken, produkter och tjänster	s. 4-5, s. 36-39, s. 78-80
G4-5	Huvudkontorets säte	s. 36
G4-6	Verksamhetsländer	All egen verksamhet bedrivs i Sverige och leverantörerna finns med få undantag i Sverige.
G4-7	Ägarstruktur och bolagsform	s. 36
G4-8	Marknad som organisationen är verksam på	s. 36-39
G4-9	Organisationens storlek	Antal anställda: s. 20-21. Nettointäkter: s. 40 Tillgångarnas totala värde: s. 42-43 Skuld: s. 42-43 Eget kapital: s. 42-43 Tillhandahållen tjänst: s. 4-5 Uthyrningsbar area: s. 19 Vakansgrad: s. 19
G4-10	Personalstyrka	s. 20-21
G4-11	Andel anställda med kollektivavtal	s. 20
G4-12	Leverantörskedja	s. 24
G4-13	Förändringar i organisationen eller leverantörskedjan	Inga signifikanta förändringar under 2016
G4-14	Tillämpning av försiktighetsprincipen	s. 25
G4-15	Anslutning till externa deklARATIONER, principer eller initiativ	s. 25
G4-16	Medlemskap i organisationer	s. 25 plus Fastighetsägarna, CMB, Västsvenska Handelskammaren



INDIKATOR	BESKRIVNING	INFORMATION/SIDHÄNVISNING
Identifiering av väsentliga aspekter och avgränsningar		
G4-17	Organisationsstruktur samt redovisning av vilka enheter som omfattas av redovisningen.	s. 24, s. 36
G4-18	Process för väsentlighetsanalys	s. 27
G4-19	Identifierade väsentliga aspekter	s. 27
G4-20	Intern påverkan och avgränsning	s. 27
G4-21	Extern påverkan och avgränsning	s. 27
G4-22	Effekt av ändringar av uppgifter i tidigare redovisningar	Inga kända effekter
G4-23	Betydande förändringar avseende omfattning och avgränsningar gentemot tidigare redovisningar	Viss justering av valt innehåll i GRI-index har gjorts
Intressentrelationer		
G4-24	Intressentgrupper	s. 26–27
G4-25	Metod för identifiering och urval av intressenter	s. 26–27
G4-26	Tillvägagångssätt för kommunikation med intressenter	s. 26–27
G4-27	Betydande frågor som tagits upp med intressenter samt hur dessa hanteras	s. 26–27
Information om redovisningen		
G4-28	Redovisningsperiod	Verksamhetsåret 2016
G4-29	Senast utgivna hållbarhetsredovisning	Hållbarhetsredovisning 2015, se www.higab.se
G4-30	Redovisningsfrekvens	Årlig
G4-31	Kontaktperson för redovisningen	Mattias Adolfsson, mattias.adolfsson@higab.se
G4-32	Redovisningsnivå samt utvalt innehåll	Redovisningsnivå: Core Utvvalt innehåll: GRI-Index s. 31–33
G4-33	Policy för externt bestyrkande av redovisningen	s. 64–65. Ingen separat tredjepartsgranskning av hållbarhetsredovisningen har gjorts för 2016.
Styrning		
G4-34	Organisationsstruktur och styrning	s. 23, s. 72–77
Etik och integritet		
G4-56	Redogörelse för värderingar, principer, standarder, etiska riktlinjer och uppförandekod	s. 30. Higab följer Göteborgs Stads budget och policyer. Intern anvisning för etik och moral finns i Higabs verksamhetshandbok på intranätet. Denna presenteras i samband med introduktion för nyanställda.
Ekonomiska indikatorer (EC)		
G4-EC1	Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	s.40–43
Miljömässiga indikatorer (EN)		
G4-EN1	Materialanvändning	s. 28
G4-EN2	Andel återvunnet och återanvänt material	s. 28
G4-EN3	Energianvändning inom organisationen	s. 29
CRE1	Energiintensitet i byggnader	s. 29
G4-EN6	Energieffektivisering	s. 29
G4-EN8	Vattenanvändning och vattenkällor	Vatten som används i Higabs byggnader tas med få undantag från det kommunala vattennätet. Under produktionen av Årsredovisning 2016 fanns ännu inga siffror för den totala vattenförbrukningen tillgängliga. Siffrorna kommer att redovisas på higab.se .

INDIKATOR	BESKRIVNING	INFORMATION/SIDHÄNVISNING
G4-EN16	Indirekta utsläpp av växthusgaser	Higabs huvudsakliga källa till indirekta utsläpp av växthusgaser är energianvändning. Under framställandet av Årsredovisning 2016 fanns ännu inga miljösi­ffror tillgängliga från vår energileverantör. Siffrorna kommer istället att redovisas på higab.se .
G4-EN19	Minskning av växthusgasutsläpp	Se G4-EN16
CRE 3	Intensitet av växthusgasutsläpp från byggnader	Se G4-EN16
G4-EN23	Avfallsmängd (vikt) och hantering	Vid framställandet av Årsredovisning 2016 fanns ännu inte fullständiga uppgifter om avfallsmängder från Higabs avfallsentreprenörer. Data kommer istället att redovisas på higab.se .
G4-EN29	Summa av betydande viten och antal icke-monetära sanktioner till följd av brott mot miljölagstiftning och bestämmelser	Inga viten eller sanktioner har förekommit under 2016.
G4-EN32	Andel nya leverantörer som kontrollerats avseende ställda miljökrav	s. 28. Vid ramavtalsupphandling och öppen upphandling kontrolleras 100 % av leverantörerna. Vid direktupphandling sker kontroller i mycket begränsad omfattning.
G4-EN33	Betydande faktisk och potentiell miljöpåverkan hos leverantörer	s. 28
Sociala indikatorer (LA) – arbetsförhållanden		
G4-LA1	Antal anställda och personalomsättning	s. 20–21
G4-LA2	Personalförmåner	s. 20. Samtliga medarbetare erbjuds samma förmåner: friskvårdsbidrag, cykelbidrag, subventionerat kollektivtrafikkort samt Rikskort.
G4-LA5	Andel anställda som är representerade i formella forum för hälsa och säkerhet	100 %
G4-LA6	Antal arbetsrelaterade skador samt andel frånvaro av total arbetstid p g a skador eller sjukdom	s. 21
G4-LA10	Utbildning och kompetensutveckling	s. 22
G4-LA11	Andel anställda som får regelbundna utvecklingssamtal	100 %
G4-LA13	Grundlöner och ersättningar män jämfört med kvinnor, fördelat per personalkategori/avdelning	s. 20
G4-LA14	Andel nya leverantörer som granskats med avseende på anställningsförhållanden	Vid ramavtalsupphandling och öppen upphandling kontrolleras 100 % av leverantörerna. Vid direktupphandling sker kontroller i mycket begränsad omfattning.
G4-LA16	Klagomålsmekanismer – arbetsförhållanden. Antal inkomna klagomål.	2 stycken
Sociala indikatorer (SO) – samhälle		
G4-SO4	Kommunikation av antikorrupcionspolicyer och -riktlinjer	Higab följer Göteborgs Stads budget och policyer. Intern anvisning för etik och moral finns i Higabs verksamhetshandbok på intranätet och presenteras i samband med introduktion för nyanställda. Utbildning har genomförs men antalet timmar har inte mätts.
G4-SO5	Antal fall av korruption	Inga kända fall av korruption under 2016
Sociala indikatorer (PR) – produktansvar		
G4-PR5	Resultat från kundenkät	NKI: Hela fastighetsförvaltningen: 63 % Förvaltningsområde Kultur och Idrott: 62 % Förvaltningsområde Näringsliv och Utbildning: 64 %
CRE8	Hållbarhetsrelaterade certifieringar och märkningar, antal och typ	Certifiering enligt ISO 14001 pågår.
G4-PR8	Klagomål gällande överträdelser mot kunders integritet och förlust av kunders data/information	Inga klagomål har inkommit under 2016.

Tillbakablick och nästa steg

Hållbarhetsåret 2016 har varit intensivt. I början av året gav vi ut vår andra Hållbarhetsredovisning enligt GRI-G4, avseende 2015. Redovisningen granskades och bestyrktes av revisionsbyrån PricewaterhouseCoopers (PwC).

Under året har ett antal utbildningar, seminarier och workshops hållits på temat hållbarhet och hållbarhetsredovisning inom ramen för forumet ”Strategiska hållbarhetsgruppen” som leds av hållbarhetschefen på Göteborgs Stadshus AB.

Samverkan mellan stadens bolag har ytterligare stärkts och fördjupats genom dessa initiativ.

Under den senare delen av året har vi börjat förbereda oss för och analysera hur den nya hållbarhetslagen kommer att påverka oss.

Higabs hållbarhetsråd har fått en ny sammansättning som ska spegla bolagets olika avdelningar och kompetensområden. Hållbarhetsrådet har idag följande sammansättning:

- Hållbarhetsstrateg, sammankallande
- HR-chef
- Kommunikatör
- Energiingenjör
- Projektledare
- Koncerncontroller

Hållbarhetsrådet fungerar som en arbetsgrupp för att hantera frågor som rör hållbarhet och bereda dessa med beslutsunderlag till bolagets företagsledning.

2017 kommer hållbarhetsarbetet att intensifieras ytterligare. Under året kommer utbildningar och workshops att hållas med företagsledning, samtliga medarbetare och i förekommande fall styrelsen. Våra intressenter kommer att involveras genom intressentdialoger vilket sannolikt kommer att påverka vilka de väsentliga hållbarhetsaspekterna kommer att vara för 2017 och framåt. Målsättningen är att ta fram en bra struktur och en långsiktig strategi för hållbarhetsarbetet inom Higab.



Flygledartornet i Torshälla

Innehåll

Förvaltningsberättelse	36
Resultaträkning	40
Balansräkning	42
Rapport över förändringar i eget kapital	45
Kassaflödesanalys	46
Noter	47
Revisionsberättelse	64
Granskningsrapport	67
Flerårsöversikt	68
Definitioner	69
Risk- och känslighetsanalys	70
Ägarstyrning	72
Styrelse	75
Företagsledning	76
Fastighetsförteckning	78

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Higab AB, org nr 556104-8587, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2016.

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 644 195 m² (603 627 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 2016. Målen ligger inom områdena Kund, Medarbetare, Fastighet och Ekonomi. Måluppfyllelse ska nås genom ständig förbättring av verksamheten.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Ekonomisk översikt	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	747 015	700 691	713 016	680 500
Rörelsemarginal %	28	23	negativ	37
Balansomslutning	6 705 819	6 367 220	6 268 380	4 953 736
Soliditet %	22	21	19	14
Antal anställda	73	75	71	65

Definitioner: se not 31

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/kluster.

Higab AB är moderbolag inom Higabkoncernen, även kallad lokalklustret, med fem helägda dotterbolag. Dessa är Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, Göteborgs Stads Parkerings AB, Fastighets AB Rantorget, Myrholmen AB med dotterbolag, samt Älvstranden Utveckling AB med dotterbolag.

Väsentliga händelser

I de uppdrag som Higab fick från kommunfullmäktige i samband med bildandet av lokalklustret bereds uppdraget Effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet enligt tilläggsyrkande från M, L, och KD med motiveringar kring att behålla de fastigheter som



inte ingår i den samlade avvecklingsplanen på kort och lång sikt. Ärendet beräknas tas upp i Higabs styrelse för ställningstagande under första halvåret 2017. I uppdraget kring Investeringar i kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och långsiktig hållbar hyresutveckling inväntas för närvarande beslut i kommunstyrelsen, vilket förväntas ske under första kvartalet 2017.

I slutet av februari verkställdes fusionen av dotterbolaget Idrotts- och Kulturcentrum Scandinavium i Göteborg AB. I det fusionerade bolaget återfanns fastigheterna Scandinavium och Frölundaborg.

Vid ett extra styrelsemöte den 12 september beslöt Higabs styrelse att säga upp vd Göran Sylvesten och samtidigt utse bolagets vice vd Stefan Lundqvist till tillförordnad vd.

I den pågående fastighetsöversynen som genomförs med fastighetskontoret förvärvade Higab ett mindre antal fastigheter under året, bland andra Flygledartornet i Torslanda, Gamla Lundbybadet och Torpet Klara. Det sistnämnda är ett byggnadsminne och därmed har Higab nu 27 byggnadsminnen i sitt bestånd. Vidare har beslut fattats kring försäljning av tre fastigheter till fastighetskontoret, vilket genomfördes i februari 2017.

Higab har efter beslut från kommunfullmäktige förvärvat två bolag varav ett ska användas vid försäljning av mark på Kviberg till extern bostadsexploatör. Avtal om försäljning är tecknat med exploatören, frånträde beräknas i början av 2017. I slutet av året har även f d sjukhemmet på Kviberg sålts till SGS Studentbostäder som kommer att utveckla fastigheten till att inrymma 24 studentlägenheter. Under året har några större byggprojekt pågått bland annat

ombyggnationen av kv Högvakten vilken beräknas vara klar till halvårsskiftet 2018. Gällande Samlokalisering av Kretslopp och vatten har inriktningen förändrats något och nya investeringsbeslut tagits vilket gjort att projektet skjutits framåt i tiden och nu beräknas vara färdigställt under 2019. Higab och stadsdelsförvaltningen Östra Göteborg driver gemensamt projektet för det nya kulturhuset i Bergsjön vilket beräknas färdigställas under 2020. En arkitekttävling har genomförts där förslag lämnats in i december 2016. Under första kvartalet 2017 beräknas beslut tas kring vilket förslag som ska ligga till grund för kulturhuset. Förutom själva byggnaden ligger det i tävlingsuppdraget att komma med förslag på hur torget framför kulturhuset ska utvecklas.

Fastigheternas värde

Higabs fastighetsbestånd internvärderas årligen. Detta görs enligt en värderingsmetod som utgår från direktavkastningen för varje fastighet. 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 åvilar 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 4,5% och 9,75%. Avkastningskraven är avstämda med extern värderare.

För fastigheter som vid värderingstillfället har ett högre bokfört värde än det aktuella bedömda verkliga värdet görs en individuell prövning. Nedskrivningar görs efter denna prövning med erforderligt belopp.

Av tidigare avsättning om 225 mnkr avseende nedskrivningsbehov inom kv Högvakten har 96 mnkr nyttjats under året.

Tidigare gjorda nedskrivningar prövas vid varje bokslutstillfälle. Om det visar sig att en fastighet som varit föremål för nedskrivning på ett varaktigt sätt kan bedömas, till viss del eller helt, ha återfått sitt värde återförs tidigare nedskrivningar med motsvarande del över resultaträkningen. Efter genomförd analys konstateras att inga reverseringsmöjligheter föreligger.

Miljöredovisning

Inom Higab pågår löpande arbete med att minimera vår negativa inverkan på miljön. Under året har arbetet med hållbarhetsplanen fortsatt vilket redovisas enligt GRI-G4 (se sid 31–33 med hänvisningar).

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

Personal

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

Sjukfrånvaron har för året minskat och uppgår till 2,3% (3,0%). Orsaken är att de längre sjukskrivningarna minskat. Bolaget arbetar aktivt med att minska sjukfrånvaron. Bland annat erbjuds alla anställda aktivitetsstöd för regelbunden motion.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Higabs vakanta ytor är fortfarande på en relativt låg nivå i förhållande till marknaden, cirka 6% (8%). De flesta vakanta ytorna finns på Kvibergs kasernområde, Skeppsbron 4 och kv Högvakten. De två sistnämnda är under upprustning/ombyggnad. Av de uthyrda ytorna hyrs cirka 66% (64%) ut till offentliga kunder, resterande till kommersiella kunder. Higabs hyreskontrakt har en fördelning avseende löptid där 29% (21%) förfaller inom ett år, 69% (75%) inom två till fem år och 2% (4%) om fem år eller mer.

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

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

Bolaget och dess verksamhet ska efterleva och uppfylla de krav som återfinns i relevanta lagar och regler. Från tid till annan kan olika tolkningar av dessa göras vilket gör att bolaget aktivt måste följa utvecklingen inom området och förändra sina processer därefter. Under 2016 har det framkommit att det kan finnas risk för att bolagets marknadsstöd i några fall skulle kunna ses som otillåtet stöd till enskilda näringsidkare. Med anledningen av detta kommer bolaget under kommande år att förändra rutinerna för att hantera denna risk.

Finansiell riskhantering

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

Valutarisker
Enligt fastslagen finansiell anvisning får bolaget ej ta några valutarisker.

Ränterisk
Inom Göteborgs Stad har man tagit beslut i kommunstyrelse respektive kommunfullmäktige om finansiell samordning, handling 2013 nr 213. Detta beslut innebär att man inom staden överför ansvaret för all upplåning och ränteriskhantering till stadens övergripande finansfunktion. Inom finansfunktionen har bolaget ett konto som ersätter nuvarande lånereverser, och som räntebelastas med en årlig fast ränta. Detta gör att bolaget självt enbart kan påverka kommande räntekostnader genom förändring av sin lånevolym. I och med att bolaget idag har avtal kring ränterisker i form av befintliga ränteswappar etc kommer förändringen träda i kraft i den takt som är möjlig utifrån de finansiella förutsättningarna. Den nya ordningen innebär därför att bolaget under en övergångsperiod kommer att ha kvar befintliga ränteswappar tills dessa löper ut. 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 0,74 år (1,42 år) samt den genomsnittliga räntenivån till 2,36% (2,11%).

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, enligt nedan, långsiktigt ska matchas mot den genomsnittliga löptiden på dessa bolags genomsnittliga intäktsflöden. I den finansiella instruktionen framgår att i år räknat ska riktvärdet vara 2,61 år (2,55 år) för den genomsnittliga räntebindningstiden. En avvikelse från denna får dock göras på ± 1 år. För dessa förvärvslån uppgår den genomsnittliga räntebindningstiden till 3,39 år (1,62 år) och den genomsnittliga räntenivån till 0,81% (0,81%).

Derivatinstrument
Derivatinstrument nyttjas i syfte att erhålla önskad ränterisk i låneportföljen. Bolaget tillämpar säkringsredovisning för de räntederivat som nyttjas i syfte att att erhålla önskade framtida kassaflöden för räntebetalningar (se not 18).

De nominella beloppen på bolagets ränteswappar per 31 december uppgick till 2 250 mnkr (2 350 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 finansavdelningen mot att bibehålla flexibiliteten i finansieringen genom att upprätta avtal om lyftningsbara krediter. På balansdagen fanns en beviljad checkkredit på 50 mnkr, varav 0 mnkr (0 mnkr) utnyttjats av bolaget.

Förväntad framtida utveckling
Bolagets förväntningar på 2017 är att bibehålla den höga uthyrningsgraden samt ytterligare förstärka den i de fastigheter som är under ombyggnad och upprustning. Resultatet för kommande år bedöms hamna i linje med 2016 års nivå.



Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, tkr 1 391 438, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, tkr	1 391 438
------------------------------	-----------

Koncernbidrag har lämnats till Göteborgs Stadshus AB med 252 700 tkr (154 800 tkr) och aktieägartillskott har erhållits med totalt 61 700 tkr (80 800 tkr).

Koncernbidrag har erhållits från dotterbolagen (tkr):	
Fastighets AB Rantorget	10 800
Förvaltnings AB GöteborgsLokaler	1 500
Göteborgs Stads Parkerings AB	142 800
Älvstranden Utveckling AB	94 400

Anteciperad utdelning från dotterbolagen (tkr):	
Förvaltnings AB GöteborgsLokaler	3 400

Lämnat aktieägartillskott till dotterbolagen (tkr):	
Göteborgs Stads Parkerings AB	117 000
Älvstranden Utveckling AB	46 900

Styrelsens yttrande:
Styrelsen har föreslagit en värdeöverföring i form av koncernbidrag uppgående till 252 700 tkr (197 106 tkr efter skatt) till moderbolaget Göteborgs Stadshus AB. Aktieägartillskott har erhållits från Göteborgs Stadshus AB om totalt 61 700 tkr. Nettoeffekten av koncernbidrag och aktieägartillskottet uppgår till -191 000 tkr (-135 406 tkr efter skatt). Genom värdeöverföringarna kommer fritt eget kapital att förändras på det sätt som framgår enligt tabell. Bolagets och koncernens ställning är god. Föreslagen värdeöverföring ryms inom fritt eget kapital. På grund av vad som framgår av förvaltningsberättelsen samt vad som i övrigt är känt för styrelsen, är det styrelsens bedömning att den föreslagna värdeöverföringen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital liksom bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Så här läser du siffrorna

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

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

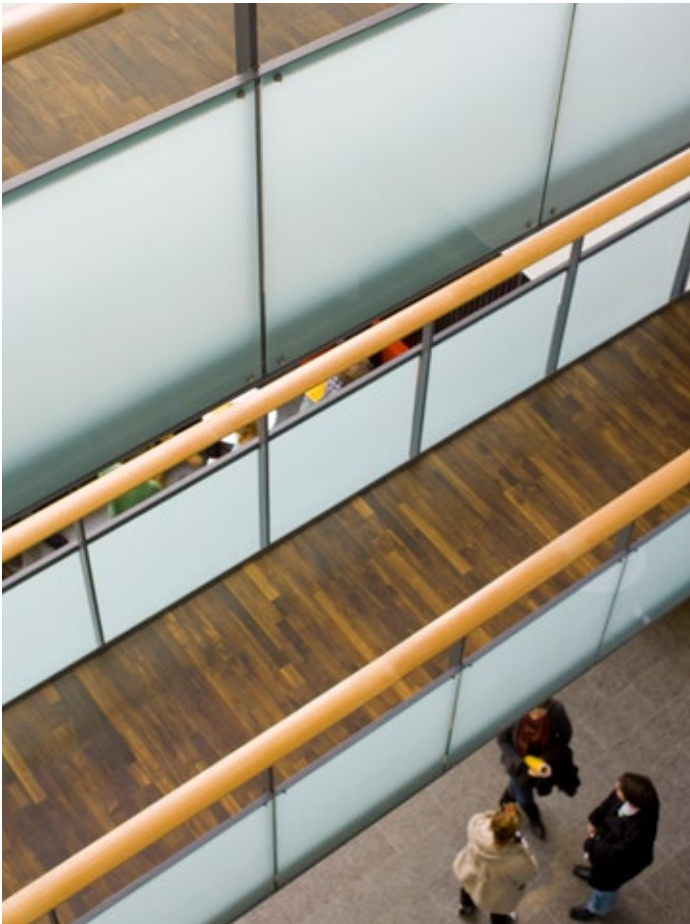
Kassaflödesanalysen
Kassaflödesanalysen visar skillnaden mellan bolagets kontanta in- och utbetalningar. Kassaflöden visar om företagets verksamhet medför kapitalbehov eller ger kapitalöverskott. Kassaflödesanalysen redovisar hur kassaflödena sett ut för den löpande verksamheten (bland annat hyresintäkter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

Resultaträkning

BELOPP I TKR	NOT	2016	2015
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		747 015	700 691
Övriga rörelseintäkter	3	8 386	708
Summa intäkter		755 401	701 399
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4, 5	-211 562	-205 627
Underhållskostnader		-154 748	-169 649
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	12 ,13 ,15	-138 065	-129 402
Försäljnings- och administrationskostnader		-42 186	-33 053
Rörelseresultat	6	208 840	163 668
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	7	3 400	10 310
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	205	322
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-97 058	-104 150
Resultat efter finansiella poster		115 387	70 150
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		249 500	196 210
Koncernbidrag, lämnade		-252 700	-165 450
Bokslutsdispositioner, övriga	10	625	625
Resultat före skatt		112 812	101 535
Skatt på årets resultat	11	-20 694	-20 948
Årets resultat		92 118	80 587



Annedal – Mediehuset



Balansräkning

BELOPP I TKR	NOT	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Varumärken	12	20	40
Summa immateriella anläggningstillgångar		20	40
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, markanläggningar och mark	13, 14	4 332 380	4 194 438
Inventarier, verktyg och installationer	15	13 529	9 672
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	67 787	90 374
Summa materiella anläggningstillgångar		4 413 696	4 294 484
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	17	2 030 181	1 980 707
Andra långfristiga värdepappersinnehav		847	859
Uppskjuten skattefordran	19	11 823	43 437
Andra långfristiga fordringar		-	100
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 042 851	2 025 103
Summa anläggningstillgångar		6 456 567	6 319 627
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		11 133	25 333
Fordringar på dotterbolag		35 128	-
Fordringar Göteborgs Stad		181 610	-
Aktuell skattefordran		4 144	1 354
Övriga fordringar		9 351	11 261
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	7 650	9 406
Summa kortfristiga fordringar		249 016	47 354
Kassa och bank		236	239
Summa omsättningstillgångar		249 252	47 593
SUMMA TILLGÅNGAR		6 705 819	6 367 220

Balansräkning

BELOPP I TKR	NOT	2016-12-31	2015-12-31
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	33	99 000	99 000
Balanserat resultat		1 200 320	1 055 141
Årets resultat		92 118	80 587
Summa fritt eget kapital		1 391 438	1 234 728
Summa eget kapital		1 509 038	1 352 328
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar	21	2 443	3 068
Periodiseringsfonder		1 800	-
Summa obeskattade reserver		4 243	3 068
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	22	7 266	7 027
Övriga avsättningar	23	140 869	236 747
Summa avsättningar		148 135	243 774
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18, 24	-	1 190 000
Skulder till Göteborgs Stad		1 297 000	1 737 000
Övriga skulder		4 093	4 340
Summa långfristiga skulder		1 301 093	2 931 340
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 190 000	-
Skulder till Göteborgs Stad	26	2 080 000	1 500 000
Checkräkningskredit	25	-	-
Leverantörsskulder		66 257	48 134
Skulder till Göteborgs Stadshuskoncern		198 100	79 835
Skulder till dotterbolag		-	24 517
Övriga skulder		2 972	2 084
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	205 981	182 140
Summa kortfristiga skulder		3 743 310	1 836 710
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	28	6 705 819	6 367 220



Rapport över förändringar i eget kapital

2015-12-31	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	974 341	1 190 941
Årets resultat				80 587	80 587
Aktieägartillskott erhållna				80 800	80 800
Vid årets utgång	98 000	19 600	99 000	1 135 728	1 352 328

2016-12-31					
Ingående balans	98 000	19 600	99 000	1 135 728	1 352 328
Årets resultat				92 118	92 118
Fusionsdifferens				2 892	2 892
Aktieägartillskott erhållna				61 700	61 700
Vid årets utgång	98 000	19 600	99 000	1 292 438	1 509 038

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

Kassaflödesanalys

BELOPP I TKR	NOT	2016	2015
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		115 387	70 150
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	30	138 499	120 550
		253 886	190 700
Betald inkomstskatt		-2 806	555
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital			
		251 080	191 255
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar		-208 810	-30 036
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		259 595	-337 756
Kassaflöde från den löpande verksamheten		301 865	-176 537
Investeringsverksamheten			
Lämnat aktieägartillskott		-115 610	-74 100
Lämnade koncernbidrag		-10 650	-32 700
Erhållna koncernbidrag		196 210	199 611
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-176 892	-174 384
Avyttring av förvaltningsfastigheter		13 800	-
Förvärv av dotterbolag		-50	-
Förvärv och avyttring av övriga finansiella tillgångar		-112	-647
Övertagen kassa i samband med fusion av dotterföretag		47 044	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-46 260	-82 220
Finansieringsverksamheten			
Lämnade koncernbidrag		-154 800	-114 300
Erhållna aktieägartillskott		80 800	563 080
Upptagna lån		1 890 000	5 327 000
Amortering av lån ¹		-1 890 000	-5 519 997
Förändring deponering		-	2 973
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-74 000	258 756
Årets kassaflöde			
		181 605	-1
Likvida medel vid årets början		239	240
Likvida medel vid årets slut²		181 844	239

¹⁾ Lånen refinansieras löpande med samma ägare.
²⁾ I bolagets likvida medel ingår koncernkontofordran hos Göteborgs Stad.

Noter (Belopp i tkr om inget annat anges)

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Intäkter

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

Hyresintäkter

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

Reavinster

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

Ränta och utdelning

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget 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.

Leasegivare

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

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning
Pensioner
Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat bolag, normalt ett försäkringsbolag, och bolaget har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Vid förmånsbestämda planer har bolaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Bolaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat bolag.

Avgiftsbestämda planer

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

Förmånsbestämda planer

Bolaget har valt att tillämpa förenklingsreglerna enligt K3. Planer för vilka pensionspremier 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 och SPP.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas endast som en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att antingen
a) avsluta en anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller
b) lämna ersättningar vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång.

Ersättningar vid uppsägningar redovisas endast när företaget har en detaljerad plan för uppsägningen och inte har någon realistisk möjlighet att annullera planen.

Låneutgifter

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en boksluts-

Noter

disposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncern-bidraget påverkar företagets aktuella skatt.

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

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

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för inneva-rande 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 tempo-rära 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 möjlig-heten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsva-rande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

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

Immateriella tillgångar

Övriga immateriella anläggningstillgångar som förvärvats är redo-visade till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskriv-ningar och nedskrivningar.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjande-period. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

	Nyttjandeperiod
Varumärken	5 år

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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

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

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjande-period 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

~~Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjande-perioder. Huvudindelningen är byggnader, markanläggningar och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjande-period bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.~~

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

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

Nedskrivningar - materiella och immateriella an-läggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

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 till-gången 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 utangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga

Noter

bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser till-gången. 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 fin-ansiell 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 företaget 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 redovis-ningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäl-jningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättnings-tillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

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

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår för-

utom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Derivatinstrument som utgör finansiella tillgångar och för vilka säkringsredovisning inte har tillämpats värderas efter det första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och netto-försäljningsvärdet på balansdagen.

Värdering av finansiella skulder

Långfristiga finansiella skulder redovisas utifrån anskaffningsvärde. Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

Derivatinstrument med negativt värde och för vilka säkrings-redovisning inte tillämpats (se nedan) redovisas som finansiella skulder och värderas till det belopp som för företaget är mest för-månligt om förpliktelsen regleras eller överlåts på balansdagen.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och risk-hanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

Säkring av ränterisk

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetal-ningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redo-visas som räntekostnad respektive ränteutäkt. Säkringen är ef-fektiv 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.





Noter

Koncerninterna mellanhavanden

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

Avsättningar

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

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

Eventualförpliktelser

En ansvarsförbindelse redovisas inom linjen när det finns:

- En möjlig förpliktelse som härrör till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets 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 förpliktelsens storlek kan inte 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.

Koncernredovisning

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

Verksamhetsområden och geografiska områden

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

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Bolagets viktigaste antaganden om framtiden och andra viktiga 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 samt not 23 om övriga avsättningar.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Reavinster vid försäljning av anläggningstillgångar	8 083	488
Övriga intäkter	303	220
Summa	8 386	708

Noter

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Deloitte AB	2016	2015
Revisionsuppdrag	-	256
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	11
Skatterådgivning	-	14
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	374	275
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	281	-
Andra uppdrag	282	-

Utöver ovanstående arvode till valda revisionsbolag har arvode utgått till Stadsrevisionen med 202 tkr (183 tkr).

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt 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	2016	varav män	2015	varav män
Sverige	73	58%	75	60%
Totalt	73	58%	75	60%

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar	2016-12-31	2015-12-31
	<i>Andel kvinnor</i>	<i>Andel kvinnor</i>
Styrelsen	44%	46%
Övriga ledande befattningshavare	43%	50%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader	2016	2015
Löner och andra ersättningar	41 116	37 192
Sociala kostnader	19 914	18 309
(varav pensionskostnad) ¹	(6 189)	(5 556)

¹⁾ Av bolagets pensionskostnader avser 590 tkr (404 tkr) bolagets vd.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda	2016		2015	
	<i>Styrelse och vd</i>	<i>Övriga anställda</i>	<i>Styrelse och vd</i>	<i>Övriga anställda</i>
Löner och andra ersättningar	5 063	36 053	1 712	35 480

I ovanstående belopp avseende 2016 ingår avgångsvederlag för uppsägning av före detta vd om 3 321 tkr. Något bonussystem finns ej inom bolaget. Vd äger rätt till en premiebestämd tjänstepension på 30% av ordinarie lön. Övrig ledande befattningshavare följer ITP-planen.

Avgångsvederlag

Villkor för tidigare vd var att om uppsägning sker från bolagets sida utgår lön under uppsägningstiden och ett avgångsvederlag på 18 månadslöner. Storleken på vederlaget baseras på vds senaste månadslön. Detta löstes ut i samband med att styrelsen sa upp tidigare vd från sin tjänst. Övriga ledande befattningshavare inom bolaget har avtalade uppsägningstider på mellan 3 och 18 månader.

Noter

Not 6 Operationell leasing

Leasingavtal där företaget är leasetagare	2016-12-31	2015-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	282	302
Mellan ett och fem år	564	-
Senare än fem år	-	-
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	846	302

Efter avtalens utgång finns inga möjligheter att förvärva tillgångarna.

Leasingavtal där företaget är leasegivare	2016	2015
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	743 477	657 178
Mellan ett och fem år	1 688 012	1 339 604
Senare än fem år	1 813 191	1 126 769
Summa	4 244 680	3 123 551

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter.

Hyresintäkterna uppgick under perioden till 747 015 tkr (700 691 tkr). Av bolagets 1 077 (1 013) hyresavtal

kommer 29% (21%) förfalla inom ett år, 69% (75%) förfalla efter 2-5 år och 2% (4%)

förfalla senare än 5 år.

Not 7 Resultat från andelar i koncernbolag

	2016	2015
Anticiperad utdelning från dotterbolag	3 400	10 310
Summa	3 400	10 310

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016	2015
Ränteintäkter, övriga	205	322
Summa	205	322

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016	2015
Räntekostnader, Göteborgs Stad	-72 069	-80 054
Räntekostnader, övriga	-20 469	-19 806
Övrigt, Göteborgs Stad	-2 975	-2 975
Övrigt	-1 545	-1 315
Summa	-97 058	-104 150

Noter

Not 10 Bokslutsdispositioner, övriga

	2016	2015
Upplösning av direktavskrivning byggnader	625	625
Summa	625	625

Not 11 Skatt på årets resultat

	2016	2015
Aktuell skatt	-16	-
Uppskjuten skatt	-20 678	-20 948
Summa	-20 694	-20 948

Avstämning av effektiv skatt	2016		2015	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		112 812		101 535
Skatt enligt gällande skattesats	22,0%	-24 819	22,0%	-22 338
Ej avdragsgilla kostnader	0,5%	-593	0,0%	-360
Ej skattepliktiga intäkter	-0,7%	749	-2,7%	2 758
Ej tidigare redovisat underskottsavdrag	-1,8%	1 928	0,0%	-
Övriga poster	-1,8%	2 041	1,0%	-1 008
Redovisad effektiv skatt	18,3%	-20 694	20,3%	-20 948

Not 12 Varumärken

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	100	100
Vid årets slut	100	100
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-60	-40
Årets avskrivning	-20	-20
Vid årets slut	-80	-60
Redovisat värde vid årets slut	20	40

Noter

Not 13 Byggnader, markanläggningar och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	6 330 397	6 087 746
Nyanskaffningar	18 717	3 861
Avyttringar och utrangeringar	-15 036	-
Omklassificeringar	83 017	238 790
Anskaffningsvärde fusionerat dotterbolag	346 888	-
Vid årets slut	6 763 983	6 330 397

Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-1 745 240	-1 602 518
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	4 663	1 301
Årets avskrivning	-136 075	-144 023
Avskrivning fusionerat dotterbolag	-163 686	-
Vid årets slut	-2 040 338	-1 745 240

Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-390 719	-403 302
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	2 307	-
Under året återförda nedskrivningar	-	12 583
Nedskrivning fusionerat dotterbolag	-2 853	-
Vid årets slut	-391 265	-390 719

Redovisat värde vid årets slut	4 332 380	4 194 438
--------------------------------	-----------	-----------

Varav mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	367 627	365 978
Årets nyanskaffningar	9 143	1 649
Anskaffningsvärde fusionerat dotterbolag	197	-
Avyttringar och utrangeringar	-187	-
Ackumulerade nedskrivningar	-6 329	-6 329
Redovisat värde vid årets slut	370 451	361 298

Not 14 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade verkliga värden		
Vid årets slut	9 242 225	9 056 025

Under 2016 har ingen extern värdering gjorts, men den interna värderingen indikerar inte på någon nedskrivning av marknadsvärdena på fastigheterna. I 2016 års belopp ingår fusionerat bolag. Se även text om fastigheternas värde i förvaltningsberättelsen samt not 2 ovan för ytterligare information om bolagets värdering av verkligt värde.

Noter

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	18 698	9 033
Nyanskaffningar	2 132	144
Anskaffningsvärde fusionerat dotterbolag	14 245	-
Omklassificeringar	-	9 521
Vid årets slut	35 075	18 698
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-9 026	-8 204
Avskrivning fusionerat dotterbolag	-10 585	-
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-1 935	-822
Vid årets slut	-21 546	-9 026
Redovisat värde vid årets slut	13 529	9 672

Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	90 374	168 307
Omklassificering /aktivering	-178 630	-248 312
Investeringar	156 073	170 379
Redovisat värde vid årets slut	67 787	90 374

Not 17 Andelar i koncernbolag

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	1 980 707	1 865 097
Förvärv	50	-
Aktieägartillskott	163 900	115 610
Fusion av dotterbolag	-114 476	-
Redovisat värde vid årets slut	2 030 181	1 980 707

Spec av företagets innehav av andelar i koncernföretag	2016-12-31		2015-12-31	
	<i>Antal andelar</i>	<i>Andel i % ¹</i>	<i>Redovisat värde</i>	<i>Redovisat värde</i>
Fastighets AB Rantorget, 556772-3654, Göteborg	1 000	100,0	233 959	233 959
Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, 556082-4897, Göteborg	10 000	100,0	376 685	376 685
Göteborgs Stads Parkerings AB, 556119-4878, Göteborg	5 400	100,0	844 282	727 282
Idrotts- och Kulturcentrum Scandinavium i Göteborg AB, 556125-8616, Göteborg	331	-	-	114 476
Myntholmen AB, 559011-5563, Göteborg	500	100,0	50	-
Älvstranden Utveckling AB, 556659-7117, Göteborg	2 000 000	100,0	575 205	528 305
Summa			2 030 181	1 980 707

¹⁾ Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier. Idrotts- och Kulturcentrum Scandinavium i Göteborg AB har per 2016-02-19 fusionerats in i moderbolaget Higab AB.



Noter

Not 18 Finansiella instrument och riskhantering

	2016-12-31		2015-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Nominellt värde	Verkligt värde
<i>Skulder</i>				
<i>Derivat för vilka säkringsredovisning tillämpas</i>				
Ränteswappar	2 250 000	2 416 252	2 350 000	2 514 978
Summa	2 250 000	2 416 252	2 350 000	2 514 978

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

Not 19 Uppskjuten skatt

	2016-12-31		
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Fastigheter	4 103 108	4 156 847	-53 739
Summa	4 103 108	4 156 847	-53 739
	<i>Uppskjuten skattefodran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Fastigheter	11 823	-	11 823
Uppskjuten skattefordran/skuld	11 823	-	11 823

	2015-12-31		
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Fastigheter	3 969 438	4 166 878	-197 440
Summa	3 969 438	4 166 878	-197 440
	<i>Uppskjuten skattefodran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Fastigheter	43 437	-	43 437
Uppskjuten skattefordran/skuld	43 437	-	43 437

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupen hyresintäkt	1 244	3 939
Upplupen parkeringsintäkt Higabkoncernen	2 333	2 268
Övriga poster	4 073	3 199
Summa	7 650	9 406

Not 21 Obeskattade reserver

	2016-12-31	2015-12-31
Överavskrivningar	2 443	3 068
Periodiseringsfonder	1 800	-
Summa	4 243	3 068

Noter

Not 22 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
Avsättning vid periodens ingång	7 027	7 450
Periodens avsättningar	754	65
Periodens utbetalningar	-515	-488
Avsättning vid årets slut	7 266	7 027

Göteborgs Stad har gått i borgen för ett värde om 7,3 mnkr avseende bolagets pensionsavsättningar.

Not 23 Övriga avsättningar

	2016-12-31	2015-12-31
Avsättning för nedskrivning av projekt	129 387	225 000
Garantiåtaganden	11 482	11 747
Summa	140 869	236 747

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

	2016-12-31	2015-12-31
Redovisat värde vid årets början	236 747	241 886
Avsättningar som gjorts under året ¹	1 455	668
Periodens utbetalningar	-1 720	-2 936
Periodens återföringar	-	-2 871
Omklassificering till pågående projekt	-95 613	-
Redovisat värde vid årets slut	140 869	236 747

¹⁾ Inklusive öknningar av befintliga avsättningar.

Not 24 Långfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	-	1 190 000
Skulder till Göteborgs Stad	1 297 000	1 737 000
Övriga räntebärande skulder	4 093	4 390
Summa	1 301 093	2 931 390

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

Not 25 Checkräkningskredit

	2016-12-31	2015-12-31
Beviljad kreditlimit	50 000	50 000
Outnyttjad del	-50 000	-50 000
Utnyttjat kreditbelopp	-	-

Beloppet avser den kredit bolaget har inom Göteborgs Stads koncernkonto.



Noter

Not 26 Kortfristiga skulder till Göteborgs Stad

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

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förskottsbetald hyra Göteborgs Stadshuskoncern	703	17 653
Förskottsbetald hyra	142 912	97 154
Upplupen kostnad räntor Göteborgs Stad	21 660	32 266
Upplupen kostnad räntor	4 026	4 549
Upplupen kostnad semesterlöner	1 655	1 812
Upplupen kostnad sociala avgifter	516	567
Upplupen kostnad el och värme	5 662	5 915
Övriga poster	28 847	22 224
Summa	205 981	182 140

Not 28 Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Ställda säkerheter		
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	270	270
Summa	270	270
Eventual förpliktelser		
Borgensåtagande ¹	763	673
Summa	763	673

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

Not 29 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 koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

Köp och försäljning av fastigheter samt andra anläggningstillgångar mellan koncernföretag, sker till skattemässigt värde.

Intäkter och kostnader inom koncernen	2016	2015
Intäkter inom Higabkoncernen	2%	2%
Intäkter inom Göteborgs Stadshuskoncern	16%	13%
Summa	18%	15%
Kostnader inom Göteborgs Stadshuskoncern	13%	13%

Noter

Not 30 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	2016	2015
Avskrivningar, nedskrivningar och reverseringar	138 065	130 981
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-8 050	-
Anticiperad utdelning från dotterföretag	-3 400	-10 310
Övriga avsättningar	754	-2 131
Reglering av föregående års periodiserade räntekostnad	11 130	2 010
Summa	138 499	120 550

Not 31 Nyckeltalsdefinitioner

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

Not 32 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den 13 januari 2017 förvärvade Higab fastigheten Sjöfartsmuseet av Stiftelsen Styrelsen för Göteborgs Sjöfartsmuseum.

Noter

Not 33 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:	
Överkursfond	99 000
Balanserat resultat	1 200 320
Årets resultat	92 118
Summa	1 391 438
Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att	
i ny räkning överförs	1 391 438
Summa	1 391 438

Göteborg den 14 februari 2017

Stefan Kristiansson
Ordförande

Jöran Fagerlund

Margita Björklund

Anders Sundberg

Ingela Tuvegran

Catrin Bengtsson

Mats Arnsmar

Gunilla Almgren

Stefan Lundqvist
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-02-14
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bror Frid
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats 2017-02-14

Sven R Andersson
Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor

Torbjörn Rigemar
Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Higab AB. Organisationsnummer 556104-8587

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Higab AB för år 2016. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 36–63 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Higab ABs finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1–34 och 64–80. Utöver annan information i detta dokument så rapporterar bolaget till ägaren i rapporten Årsrapport 2016 Higab. Det är styrelsen och den verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och den verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsnämndens webbplats: rn.se. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning för Higab AB för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och den verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsnämndens webbplats: rn.se. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 14 februari 2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bror Frid
Auktoriserad revisor



Vidkärrs Herrgård



Esperantoplatzen

Granskningsrapport

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

Vi, av fullmäktige i Göteborgs Stad utsedda lekmannarevisorer, har granskat Higab ABs verksamhet under år 2016.

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

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

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

Vi har i granskningen av marknadsföring av Stora Saluhallen dragit slutsatsen att det finns en risk för att det sätt som marknadsföringen är utformad på står i strid med bolagsordningen och utgör otillåtet stöd till enskilda näringsidkare. Därutöver har vi inte gjort några iakttagelser som visar att bolagets verksamhet inte har bedrivits i enlighet med ändamålet i bolagsordning och ägardirektiv.

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

Göteborg den 14 februari 2017

Sven R Andersson
av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Torbjörn Rigemar
av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Resultatposter, mnkr					
Hysesintäkter	747	701	713	681	659
Driftskostnader	-212	-206	-196	-183	-180
- varav fastighetsskatt	-19	-15	-15	-15	-15
Underhållskostnader	-155	-170	-169	-143	-139
Jämförelsestörande poster	0	2	0	0	0
Avskrivningar i fastighetsförvaltningen	-138	-131	-137	-129	-117
Bruttoresultat	251	197	20	275	243
Finansnetto	-93	-94	-92	-73	-103
Resultat efter finansiella poster	115	70	-106	175	111
Årets resultat efter skatt	92	81	-59	55	70
Balansposter, mnkr					
Bokfört värde fastigheter	4 400	4 285	4 251	4 108	4 375
- varav pågående projekt	68	90	168	310	317
Övriga anläggningstillgångar	2 056	2 035	1 931	797	55
Omsättningstillgångar	249	48	87	49	187
- varav likvida medel inklusive kortfristiga placeringar	0	0	0	7	6
Eget kapital	1 509	1 352	1 191	687	541
Avsättningar	148	244	249	37	42
Räntebärande skulder	4 571	4 427	4 746	3 945	3 665
Ej räntebärande skulder	473	328	505	281	369
Kassaflödesanalys, mnkr					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	302	-177	-206	217	291
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-46	-82	-1 372	-661	-410
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	74	259	1 571	445	120
Ökning/minskning av likvida medel	182	0	-7	1	2
Likvida medel vid årets början	0	7	7	6	4
Likvida medel vid årets slut	182	0	0	7	6
Fastigheterna					
Taxeringsvärde, mnkr	2 089	1 732	1 700	1 742	1 722
Antal lokaler	1 039	1 013	1 003	1 023	1 125
Förvaltad yta, m²	644 195	603 627	605 923	607 356	633 849
Fastighetsinvesteringar, mnkr	177	174	278	285	416
Förvaltning					
Medelhya lokaler, kr/m²	1 041	1 120	1 141	1 084	1 043
Driftskostnader, kr/m²	-328	-341	-323	-301	-284
Underhållskostnader och lokalanpassningar, kr/m²	-240	-281	-279	-256	-220
Driftnetto, kr/m²	539	486	404	452	537
Vakansgrad lokaler brutto, %	6,4	7,6	6,1	7,4	6,3
Finansiering					
Soliditet, %	22,5	21,3	19,0	13,9	11,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	2,9	3,1	3,9	3,2
Skuldsättningssgrad, ggr	3,0	3,3	4,0	5,7	6,8
Genomsnittlig låneränta för nettolåneskulden, vid årets utgång, %	2,4	2,1	2,3	2,8	3,0
Genomsnittlig räntebindningstid år för nettolåneskulden, vid årets utgång	0,7	1,4	1,8	3,8	3,7
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, mnkr	251	191	196	211	212
Lönsamhet					
Bruttovinstmarginal, %	45,3	41,7	45,3	51,8	48,9
Fastigheternas direktavkastning, %	8,9	7,9	8,8	9,3	8,3
Avkastning på totalt kapital, %	3,2	2,7	0,3	5,7	4,7
Avkastning på eget kapital, %	8,0	6,9	-11,3	25,4	21,6
Medarbetare					
Medelantal anställda	73	75	71	65	59

2012 inkluderar dåvarande koncernens jämförelsesiffror.

Definitioner

Räntebärande skulder

Långfristiga skulder inklusive den delen som redovisas som kortfristig del under kortfristiga skulder

Ej räntebärande skulder

Kortfristiga skulder exklusive kortfristig del av långfristiga skulder

Antal lokaler, st

Antalet uthyrda och/eller vakanta lokaler vid årets slut

Förvaltad yta, m²

Innehavd yta vid räkenskapsperiodens slut

Fastighetsinvesteringar, mnkr

Årets sammanlagda investeringar i byggnader, mark och markanläggningar

Medelhya lokaler, kr/m²

Hysesintäkter på lokaler i förhållande till årets genomsnittligt innehavda lokalytor

Driftnetto, kr/m²

Summa hyresintäkter reducerad med drifts- och underhålls-kostnader samt fastighetsskatt i förhållande till årets genom-snittligt innehavda ytor

Vakansgrad lokaler brutto, %

Ledig yta i förhållande till total yta

Soliditet, %

Eget kapital i relation till balansomslutningen

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat efter finansnetto plus räntekostnader exklusive av- och nedskrivningar samt reverseringar och jämförelsestörande poster i förhållande till räntekostnader

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder i förhållande till redovisat eget kapital

Genomsnittlig låneränta för nettolåneskulden, vid årets utgång, %

Den genomsnittliga räntan beräknad utifrån de olika räntornas relativa andel av totala räntor, för nettolåneskulden vid årets utgång

Genomsnittlig räntebindningstid för nettolåneskulden, vid årets utgång, år

Den genomsnittliga räntebindningstiden beräknad utifrån olika till-gångars/skulders relativa andel av nettolåneskulden, vid årets utgång

Bruttovinstmarginal, %

Rörelseresultat med återläggande av av-, och nedskrivningar, reverseringar och jämförelsestörande poster i förhållande till totala rörelseintäkter

Fastigheternas direktavkastning, %

Driftnetto i förhållande till fastigheternas genomsnittligt bokförda värde (exklusive värdet av pågående projekt)

Avkastning på totalt kapital, %

Resultat efter finansnetto plus räntekostnader exklusive jämförelse-störande poster i förhållande till genomsnittlig balansomslutning

Avkastning på eget kapital, %

Resultat efter finansiella poster exklusive jämförelsestörande poster, i förhållande till genomsnittligt eget kapital

Risk- och känslighetsanalys

De risker som Higab främst exponeras för är omvärldsrisker, rörelserelaterade risker och finansiella risker.

Omvärldsrelaterade risker

Efterfrågan på lokaler påverkas starkt av konjunkturläget. Hyresnivå och vakansgrad är tydliga indikatorer. Under 2016 har vakanserna för lokaler varit fortsatt fallande i Göteborg. I slutet av året var den 6,4%. Higabs totala vakansgrad var också 6,4%. Vakansgraden justerad för fastigheter som är under ombyggnad uppgick till 4,4%.

Genom en balanserad kundmix kan Higab till viss del balansera svängningar i ekonomin. Med hyresgäster från såväl den privata som offentliga sektorn och en spridning mellan branscher med olika placering i konjunkturcykeln, skapar vi förutsättningar för en jämn och låg vakansgrad.

Vid sitt senaste möte i december lämnade den Svenska Riksbanken sin reporänta oförändrad på 0,5% och flaggar dessutom för att den kan sänkas mer under 2017. En eventuell höjning bedöms sannolikt först ske i början av 2018. Orsaken är att inflationsmålet om 2% bedöms uppnås först under 2018. Den svenska konjunkturen blir allt starkare men det finns osäkerhet kring utvecklingen av svenska kronans växelkurs då den Europeiska Centralbanken kommer utöka sina stödköp av obligationer och Federal Reserve höjer sina styrräntor.

Kostnaden för att låna pengar är därför historiskt lågt, vilket innebär att Higabs räntekostnader har kunnat hållas på en tillfredsställande nivå.

Rörelserelaterade risker

De rörelserelaterade risker som Higab exponeras för är framförallt vakans-, kredit-, kostnads- och investeringsrisk.

Vakansrisken

Vakansgraden har stor påverkan på Higabs resultat.

Risken att stå med outhyrda lokaler är en del av fastighetsbranschens verklighet. I samband med ombyggnationer och renoveringsarbeten är det i många fall nödvändigt att lokalerna är tomma. Vakanser kan även uppstå vid byte av hyresgäster.

Higab minskar vakansrisken genom att sträva efter att vara en attraktiv hyresvärd. Med väl underhållna fastigheter i attraktiva områden och ett professionellt bemötande av hyresgästerna vill vi vara en tilltalande hyresvärd för kunder inom en rad skilda områden. Vi har också väl utarbetade rutiner för marknadsföring och uthyrning då en lokal blir ledig.

Varje år omförhandlas cirka 4–6% av hyresavtalen vilka i genomsnitt löper över tre till fem år.

Kreditrisken

Kreditrisken som Higab exponeras för är då hyresgästen inte klarar sina ekonomiska åtaganden gentemot oss. Vi har en väl spridd kundstruktur och en stor del av kunderna är kommunala bolag och förvaltningar med stabil ekonomi. Då de största kunderna finns inom den offentliga sektorn bedömer vi kreditrisken som relativt begränsad.

Kostnadsrisken

Higabs drifts- och underhållskostnader består av en rad av varandra oberoende faktorer.

Driftskostnaderna styrs, förutom av den direkta kostnaden för tjänsten eller varan som vi köper, av vår förbrukning. Inom dessa områden arbetar vi aktivt med effektiviseringar.

Underhållskostnaderna, vilka svarar för omkring 27% av våra totala fastighetskostnader, kan vi kontrollera genom ett planerat och kontinuerligt underhåll vilket begränsar kostnadsrisken.

Investeringsrisken

Higab gör varje år stora investeringar i olika typer av fastighetsprojekt. Ny- eller ombyggnation medför alltid en investeringsrisk. Framtida uthyrningsmöjligheter kan minska. Hyresbetalningarna kan visa sig otillräckliga för att täcka kostnaden för de gjorda investeringarna.

Egen personal med stor kompetens och erfarenhet av både upphandling och projektledning minskar risken för fördyringar i investeringen. Risken minskas även då avtal mot både kunden och entreprenören oftast är utformade så att Higabs ansvar begränsas. Kostnadsbilden kan dock snabbt förändras av en överhettad byggkonjunktur, vilket är den del av investeringsrisken som är svårast att påverka. En investering som är anpassad specifikt för kunden säkras i de allra flesta fall upp genom avtal som garanterar återbetalning av investeringen.

Finansiella risker

Se sidan 37–38.

Känslighetsanalys

I tabellen till höger visas hur stor påverkan på Higabs resultat de olika riskerna har. Värdena speglar effekter på helårsbasis av en förändring beräknad på utgående siffror för 2016. I flera fall innebär förändringar av riskfaktorerna även en påverkan på värdet av Higabs fastighetstillgångar.

Parameter	Förändring +/-	Effekt mnkr +/-
Hyra lokaler, resultat förändring inom 12 mån	25 kr/m²	4,0
Hyra lokaler, över tiden	25 kr/m²	16,1
Vakansgrad lokaler	1%	6,7
Underhåll	5%	7,8
Värme	5%	0,3
El	5%	0,8
Renhållning	5%	0,3
Fastighetsskatt	5%	0,2
Räntekostnader, resultat förändring inom 12 mån	1%	4,0
Räntekostnader, över tiden	1%	6,9

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

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



Ägarstyrning

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

Ägardirektiv

Higabs verksamhet regleras av ett ägardirektiv antaget av kommunfullmäktige. Enligt detta ska Higab bland annat ”aktivt medverka i utvecklingen av Göteborgs Stad genom att vara ett av stadens strategiska verktyg inom fastighetsområdet”. Ägardirektivet betonar också Higabs dubbla uppgifter att dels tillhandahålla lokaler för stadens egna verksamheter, dels aktivt främja och tillgodose intressen för i huvudsak mindre företag och organisationer. Därtill har Higab ett särskilt uppdrag att vårda och förvalta de fastigheter i staden som bedöms ha ett kulturhistoriskt värde. Finansiellt ska Higab eftersträva en ekonomisk utveckling som säkerställer en tillfredsställande soliditet och en långsiktig lönsamhet. Utöver ägardirektivet styrs Higabs verksamhet även av ett generellt ägardirektiv, bolagsordning, anvisningar till delårsbokslut och årsbokslut. Aktiebolagslagen gäller i sin helhet med tillägget att ägaren har krav att verksamheten ska bidra till Göteborgs Stads utveckling.

Kommunfullmäktige

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

Årsstämma

Årsstämman är det högsta beslutande organet inom Higab och det forum genom vilket ägarna utövar sitt direkta inflytande över bolaget. Årsstämmans uppgifter regleras av aktiebolagslagen och bolagsordningen. Senaste årsstämman hölls den 4 mars 2016. Då närvarade styrelsen, företagsledningen, den fackliga representanten samt Erik Johansson, som av kommunfullmäktige utsetts till ägarrepresentant. Årsstämman fastställde bland annat resultat- och balansräkningar samt valde ny styrelse.

Styrelsen

Sammansättningen i Higabs styrelse motsvarar mandatfördelningen i kommunfullmäktige. Representant för medarbetarna deltar i styrelsemötena utan att ingå i styrelsen. I moderbolaget Higabs styrelse tillsätter Företagarna i Göteborg en ordinarie representant och en suppleant. Styrelsearbetet regleras av den arbetsordning som arbetats fram av styrelsens presidium efter riktlinjer från Göteborgs Stad och som årligen revideras. Arbetsordningen reglerar även arbetsfördelning och ansvar mellan styrelse, dess ordförande och vd. Vid strategikonferensen går styrelsen även igenom den interna kontrollplanen som finns upprättad. Styrelsen har det yttersta ansvaret för att ägardirektivet uppfylls, samt för bolagets organisation och förvaltning. Därtill ska styrelsen utöva tillsyn av vd samt granska att bolagets ekonomiska förhållanden kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsen ska även fastställa verksamhetsplan och policydokument. Styrelsen har under 2016 haft nio sammanträden fram till upprättandet av denna årsredovisning. Vid dessa styrelsemöten har styrelsen behandlat de frågor som anges i bolagsordningen.

Huvudpunkterna på styrelsens möten under året:

15 februari	Årsbokslut
4 mars	Konstituerande styrelsemöte
26 april	Delårsbokslut
27 maj	Strategikonferens inkl styrelsemöte
25 augusti	Extra styrelsemöte
12 september	Extra styrelsemöte
27 september	Delårsbokslut
31 oktober	Affärsplan
29 november	Utvärderingsmöte

På styrelsesammanträdenas dagordning finns alltid följande punkter:

- Vds lägesrapport
- Ekonomisk rapport
- Finansiell rapport
- Rapport om uthyrningsläget
- Personalrapport
- Beslutsärenden

Kicki Johanson har under året varit styrelsens sekreterare.

Ordföranden

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

Vd och företagsledning

Den dagliga verksamheten leds av vd. Vd ansvarar även för att ta fram informations- och beslutsunderlag inför styrelsemötena samt vara föredragande vid dessa möten. Till sin hjälp har vd framför allt företagsledningen som består av vice vd/finanschef, fastighetsutvecklingschef, affärsområdeschefer, HR-chef, kommunikationschef, ekonomichef och verksamhetsutvecklare. Företagsledningen sammanträder en gång i månaden. Mötena leds av vd, som fattar beslut efter samråd med företagsledningens medlemmar.

Revisorer

Granskningen av räkenskaperna samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning har utförts av Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Bror Frid som huvudansvarig revisor. Revisorererna utses av årsstämman för en tid på 4 år. Nuvarande mandatperiod inleddes 2015 där nyval skedde av nuvarande revisorer. Upphandlingen av revisionstjänster görs av Stadsrevisionen i en gemensam upphandling för kommunens samtliga bolag och nämnder. Lekmannarevisionen syftar till att bedöma om bolagets verksamhet är ändamålsenlig och att den interna kontrollen är tillräcklig. Revisionens uppdrag och arbetsformer regleras genom kommunallagen, aktiebolagslagen och Göteborgs Stads revisionsreglemente. Lekmannarevisorerna utses av kommunfullmäktige. Lekmannarevisorenas arbete utmynnar i en granskningsrapport och en granskningsredogörelse som behandlar bolagets verksamhet och interna kontroll. Granskningen redovisas till kommunfullmäktige genom rapportsammandrag och kortrapporter, vilka även finns att tillgå på www.stadsrevisionen.goteborg.se. Under 2016 har granskningen utförts av Sven R Andersson och Torbjörn Rigemar. Suppleant har varit Lars-Ola Dahlqvist och Ann-Britt Svensson.

Ersättningar till styrelse och lekmannarevisor

Till de av årsstämman valda styrelseledamöterna utgår ett arvode, vilket fastställs och regleras av kommunfullmäktige. Ersättningsnivåerna för styrelseledamöterna framgår av tabellen nedan. Ersättning till lekmannarevisorerna har under året utgått med 7 263 kronor.

Ordförande	58 104	kronor
Förste vice ordförande	43 578	kronor
Andre vice ordförande	43 578	kronor
Ledamot	21 789	kronor
Suppleant	10 895	kronor

Policyer

Kommunfullmäktige har beslutat att anta nya regler för styrande dokument i Göteborgs Stad. Stadens antagna policyer gäller för alla stadens bolag och förvaltningar.





Bilden är tagen på Ävägen 17

Foto: Anna Sigvardsson

Övre raden från vänster: Gunilla Almgren, Rikard Andersson, Jöran Fagerlund, Anders Sundberg, Susanne Zetterberg Jensen
Nedre raden från vänster: Ingela Tuvegran, Morgan Johansson, Margita Björklund
På bilden saknas Stefan Kristiansson, Mats Arnsmar, Catrin Bengtsson, Lasse Nilsson, Virpi Ring och Daniel Szirányi.

Higabs styrelse 2016

Stefan Kristiansson
Ordförande (MP)
Invalid i styrelsen 2015

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

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

Anders Sundberg
Ledamot (M)
Invalid i styrelsen 2015

Ingela Tuvegran
Ledamot (S)
Invalid i styrelsen 2015

Catrin Bengtsson
Ledamot (M)
Invalid i styrelsen 2015

Mats Arnsmar
Ledamot (S)
Invalid i styrelsen 2009

Gunilla Almgren
Ledamot (Företagarna)
Invalid i styrelsen 2015

Virpi Ring
Suppleant (S)
Invalid i styrelsen 2011

Daniel Szirányi
Suppleant (M)
Invalid i styrelsen 2015

Rikard Andersson
Suppleant (S)
Invalid i styrelsen 2016

Susanne Zetterberg Jensen
Suppleant (M)
Invalid i styrelsen 2016

Lasse Nilsson
Suppleant (Företagarna)
Invalid i styrelsen 2016

Morgan Johansson
Personalrepresentant

Företagsledning

Johan Carlsson
Affärsområdeschef
Anställd sedan 2007

Fredrik Davidsson
Fastighetsutvecklingschef
Anställd sedan 2016

Maritha Enström
Verksamhetsutvecklare
Anställd sedan 2014

Lena Erlandsson
HR-chef
Anställd sedan 1988

Kicki Johanson
Kommunikationschef
Anställd sedan 2000

Stefan Lundqvist
Tf vd, finanschef
Anställd sedan 2000

Fredrik Setterberg
Ekonomichef
Anställd sedan 2000



Bilden är tagen på Lorensbergsteatern

Övre raden: Johan Carlsson Stefan Lundqvist, Fredrik Setterberg, Lena Erlandsson
Nedre raden: Kicki Johanson, Fredrik Davidsson, Maritha Enström

Visste du att egendomen Lärjeholm haft flera kända ägare?

På 1500-talet var till exempel Gustav Vasas svägerska Ebba Leijonhufvud innehavare till dåvarande Lärjeholm och två sekel senare ägde potatiskungen Jonas Alströmer egendomen under en period.



Fastighetsförteckning

Fastighet	Adress	Antal byggnader	Byggnadsår	Lokaler m²	Bostäder m²	Summa m²
Alelyckegatan 1-7	Alelyckegatan 1-7A-D	4	1920	679	0	679
Allégården	Södra Allégatan 4	1	1897	1 671	0	1 671
Angered Arena	Högaffelsgatan 15	1	2013	12 600	0	12 600
Angereds Bussdepå	Spadegatan 22	1	2007	339	0	339
Angereds Företagsby	Spadegatan 6-8	2	1989	1 882	0	1 882
Angereds Industriby	Spadegatan 1-11	6	1978	13 829	0	13 829
Annedal - Seminariet	Seminariegatan 1A-F	5	1910, 2007	10 602	0	10 602
Annedalspojkers Hus	Brunnsgatan 14	2	1876	335	0	335
Arbetrainstitutet	Magasinsgatan 23	2	1882	1 625	0	1 625
Bagaregårdens Landeri	Bagaregårdsgatan 2	1	1650-talet	640	0	640
Barken Viking	Lilla Bommens Torg 10	1	1906	2 550	0	2 550
Bergums Kyrskola	Bergums Källegårdsväg 1	2	1848	164	0	164
Billdals Gård	Billdals Allé 50	1	1860	1 085	0	1 085
Biotech Center	Arvid Wallgrens Backe 20	1	2003	8 789	0	8 789
Biskopsvillan	Alelundsgatan 4	1	1815	476	0	476
Blomstergatan 5	Blomstergatan 5	1	1966	5 102	0	5 112
Brewhouse	Ävägen 24	5	1935	6 017	0	6 017
Bravida Arena	Inlandsgatan 48	3	2015	3 198	0	3 198
Bö Herrgård	Herrgårdsgatan 15	4	1790	1 380	70	1 450
Daghem Apotekaregatan	Apotekaregatan 4	1	1900	430	0	430
Daghem Falkgatan	Falkgatan 3-5	1	1913	442	0	442
Daghem Folke Bernadottes Gata	Folke Bernadottes gata 4	1	1881	500	0	500
Daghem Rosengatan	Rosengatan 6	1	1955	389	0	389
Dicksonska Palatset	Parkgatan 2	2	1862	1 922	0	1 922
Esperantoplatsen 7-9	Esperantoplatsen 7-9	1	1849	1 143	0	1 143
Exercishuset	Parkgatan 35	3	1867	1 820	0	1 820
Feskekörka	Fisktorget 3-4	1	1874	500	0	500
Fiskhamnen - Fiskhall C	Fiskhamnsgatan 31	1	1910	1 782	0	1 782
Fiskhamnen - Fiskhall F	Fiskhamnen 17-19	1	1910	3 296	0	3 306
Fiskhamnen - Pirhus 1-2	Fiskhamnspiren 1-3	2	1995	2 169	0	2 169
Flygledartornet	Flygtornsvägen 16	1	1969	211	0	211
Första Långgatan 10	Första Långgatan 10A-B	1	1905	2 100	0	2 100
Gamla Lundbybadet	Herkulesgatan 56	1	1915	1 216	0	1 216
Gamla Ullevi	Parkgatan 53-57	1	2008	3 817	0	3 817
Gathenhielmska Reservatet	Allm. Vägen, Pölg., Stigbergst.	16	1700-talet	1 685	1 410	3 095
Gegerfeltska Villan	Arkitektgatan 3	1	1874	635	0	635
Grimmereds Industriby	Klangfärgsgatan 8-16	5	1974-77	19 840	0	19 840
Gullbergsbrohemmet	Garverigatan 2	3	1741	1 475	0	1 475
Gårdavägen 2	Gårdavägen 2-4	1	1987	6 377	0	6 377
Göta Källare	Hotellplatsen 2	1	1812	2 350	0	2 350
Hagabadet	Södra Allégatan 3	1	1876, 1905	3 850	0	3 850
Hagapojkarnas Hus	Frigångsgatan 19	1	1790	35	35	70
Hallegatan 4B	Hallegatan 4B	1	1910	600	0	600
Hantverkshuset Stampen	Norra Ågatan 10	1	1970	11 131	0	11 131
Hasselblad Center	Ekmansgatan 8	1	1995	1 952	0	1 952
HDK Högskolan för Design och Konsthantverk	Kristinelundsgatan 6	1	1904	8 707	0	8 707
Hildedals Gård	Växthusvägen 60	1	1919	350	0	350
Hotel Eggers	Drottningtorget 2-4	1	1876, 1894	3 542	0	3 542

Visste du att flygledartornet i Amhult fick nödutrymmas under den stora stormen 1969?

Fönstren i det nyinvigda tornet klarade inte vindstyrkan på 35 m/s utan glasen sprack strax efter att personalen lämnat byggnaden.



Fastighet	Adress	Antal byggnader	Byggnadsår	Lokaler m²	Bostäder m²	Summa m²
Huvudbrandstation	Ävägen 2	1	1988	15 573	0	15 573
Hälsovetarbacken	Arvid Wallgrens Backe 2A-B	7	1908-1919	12 232	0	12 232
Härlanda Park	Källtorpsgatan 2	11	1907	8 856	169	9 025
Idrottshögskolan	Skånegatan 14B	1	2011	3 532	0	3 532
Johannebergs Landeri	Södra Vägen 61	2	1850	1 195	42	1 237
Kajskjul 46	Fiskhamnsgatan 41-43	1	1952	4 061	0	4 061
Kajskjul 205	Lilla Bommens Torg 2	1	1924	660	0	660
Kajskjul 207	Lilla Bommens Torg 6	1	1924	660	0	660
Kallebäcks Källa	Gamla Boråsvägen 2-4	3	1881	200	70	270
Kapten Hanssons Hus	Chapmansgatan 5	1	1850-talet	240	0	240
Kiosk Kungssportsavenyen 39A	Kungssportsavenyen 39A	1	2012	78	0	78
Kiosk Linnéplatsen	Linnéplatsen	1	1960	176	0	176
Klippans Kulturresevat	Klippan 4-6, 7, 11-13	7	1700-talet	1 683	332	2 015
Konserthuset	Götaplatsen 8	1	1935	9 180	0	9 180
Konsthallen	Götaplatsen 7	1	1923	795	0	795
Konsthögskolan Valand	Vasagatan 50	1	1865	12 485	0	12 485
Konstmuseet	Götaplatsen 5-6	1	1923	6 650	0	6 650
Kretsloppsparken Alelyckan	Lärjeågatan 12	7	2007	2 600	0	2 600
Kronans Bryggeri	Karl Johansgatan 23-25	1	1892	4 215	0	4 215
Kronhusbodarna	Postgatan 6-8	3	1755, 1760-talet	1 645	0	1 645
Kronhuset	Kronhusgatan 1D	1	1642-54	1 522	0	1 522
KTB Kurs- och Tidningsbiblioteket	Vasagatan 2A	1	1900	5 141	0	5 141
Kungsladugård	Klippan 5	1	1863	405	0	405
Kvarteret Högvakten	Östra Hamngatan 21	4	1746, 1844-49	8 045	0	8 045
Kviberg	Luftvärnsvägen	24	1895	35 661	0	35 661
Kviberg - Tygförråd	Tyghusvägen 4	1	1930	1 048	0	1 048
Kvibergsnäs Landeri	Kvibergsnäs Allé 20-24	3	1690	632	196	828
Lagerhuset	Heurlins Plats 1	1	1921	5 151	0	5 151
Landala Högreservoar	Övre Besvärsgatan	1	1892	28	0	28
Landala Pumphus	Södra Viktoriagatan 44	1	1869	198	0	198
Letsegårdsvägen 81	Letsegårdsvägen 81	1	1866	300	0	300
Lilla Änggården	Thorild Wulffsgatan 75	1	1780	651	0	651
Lindholmsskolan	Verkmästaregatan 7	2	1886	2 355	0	2 355
Lorensbergsteatern	Berzeliigatan 4	1	1916	3 611	0	3 611
Lärje Östergård	Lärje Östergård 10	3	1700-talet	417	134	551
Lärjeholms Gård	Lärjeholmsvägen 10-14	3	1790-talet	981	0	981
Majnabbe - Fahlströmska Huset	Taubegatan 7	1	1907	350	0	350
Majnabbe - Inspektorbostad	Taubegatan 5	1	1792	0	200	200
Majnabbe - Kusthuset	Taubegatan 9A-D	2	1780-talet	500	0	500
Majnabbe - Villa Majviken	Taubegatan 2	1	1800	0	349	349
Margretebergsgatan 2	Margretebergsgatan 2	1	1953	1 360	0	1 360
Mariagården	Lilla Stampgatan 1A-C	2	1767	1 200	0	1 200
Musikens Hus	Djurgårdsgatan 13	1	1888	2 795	0	2 795
Naturhistoriska Museet	Slottsskogen	1	1916	7 800	0	7 800
Nilssons Hus	Hammarbergs Backe 10	1	1800-talet	100	0	100
Norra Hamngatan 8-10	Norra Hamngatan 8-10	1	1650	4 080	0	4 080
Observatoriet	Björn Hedvalls Stig 4	1	1985	400	0	400
Odinslundsgatan 33	Odinslundsgatan 33	1	1930	335	0	335



Visste du att Mariagården vid Stampens kyrkogård byggdes som fattighus på 1700-talet?

Huset är även känt som Dispensären bland äldre göteborgare, då det under en stor del av 1900-talet användes för arbetet med att bekämpa tuberkulos.

Fastighet	Adress	Antal byggnader	Byggnadsår	Lokaler m²	Bostäder m²	Summa m²
Odontologen	Medicinaregatan 12A-G	1	1965	32 000	0	32 000
Ostindiska Huset	Norra Hamngatan 12	1	1750	8 750	0	8 750
Otterhållégatan 5/Stora Badhusgatan 6	Stora Badhusgatan 6	1	1994	8 111	0	8 111
Partihallarna - Torghallen	Blomstergatan 11	1	1967	3 311	0	3 311
Pedagogen	Västra Hamngatan 25	3	1855, 1862, 2006	30 920	0	30 920
Postgatan 10	Postgatan 10-14	1	1900	6 739	0	6 739
Postgatan 16	Postgatan 16	1	1902	1 231	0	1 231
Postgatan 4	Postgatan 4	1	1760-talet	407	0	382
Påvelundstorpet	Påvelundsgatan 24	1	1770	65	0	65
Redbergsskolan	Örngatan 6	2	1880	2 381	0	2 381
Remfabriken	Ävägen 15	3	1891	2 045	0	2 045
Restaurang Trädgård'n	Nya Allén 11	1	1998	2 420	0	2 420
Rådhuset	Gustaf Adolfs Torg 1	1	1672	7 155	0	7 185
Röhsska Museet	Vasagatan 39	1	1916	8 400	0	8 400
Rösereds Småskola	Lilla Grusåsvägen 2	2	Okänt	300	0	300
Sahlgrenska Huset	Norra Hamngatan 14	1	1753	3 886	0	3 886
Saluhall Briggen	Nordhemsgatan 28	1	1891	2 884	0	2 884
Sankt Eriksgatan 4	Sankt Eriksgatan 4	1	1810, 1871	2 365	0	2 365
Sankt Sigfridsgatan 85	Sankt Sigfridsgatan 85	1	1968	8 900	0	8 900
Sjömagasinet	Adolf Edelsvärds gata 5	1	1775	1 040	0	1 040
Sjömanshuset	Stigbergsliden 10	1	1831	832	0	832
Sjömanstornet	Gamla Varvsgatan	1	1933	20	0	20
Skansen Kronan - Soldattorpet	Skansen Kronan	1	1700-talet	40	0	40
Skansen Kronan - Vaktmästarbostaden	Lejonsparres Väg 10A-B	1	1904	66	55	121
Skeppsbron 4	Skeppsbron 4	1	1914	3 038	0	3 038
Skårs Gård	Skårs Allé 11A-B	1	1700-talet	100	164	264
Skändla Gård	Skändla Sörgårdsväg 2	4	1800-talet	634	0	634
Slakthuset	Slakthuset	17	1905	19 936	115	20 051
Smålandsstugan - Vattentornet	Slottsskogen	2	1700-talet	150	0	150
Sockerbruket	Sockerbruket 1-36, 40-44	8	1850-1901	17 717	0	17 717
Stadsbiblioteket	Götaplatsen 3	1	1967	12 026	0	12 026
Stadsteatern	Götaplatsen 4	1	1934	15 100	0	15 100
Stora Katrinelund	Levgrensvägen 7	3	1700-talet	857	0	857
Stora Saluhallen	Kungstorget 15-18	1	1888	2 279	0	2 279
Stora Teatern	Kungsparken 1	1	1856-59	6 350	0	6 350
Stora Tullhuset	Packhusplatsen 7	4	1867	8 174	0	8 174
Talattagatan 16-22	Talattagatan 16-22	3	1868	791	0	791
Talattagatan 1A	Talattagatan 1A	1	1950	461	111	572
Torpet Klara	Trättebäcksliden 31	1	Okänt	35	0	35
Trädgårdsmästarbostaden	Billdals Allé 40	1	1910	80	0	80
Ullevi	Ullevigatan 21	1	1958	9 000	0	9 000
Valhalla Idrottsplats	Valhallagatan	1	1963	1 000	0	1 000
Valhallabadet/Valhalla Sport	Valhallagatan 3	3	1956, 1967	29 863	0	29 863
Wernerska Villan	Parkgatan 25	1	1886	1 366	95	1 461
Vidkärrs Herrgård	Helleforsgatan 1A-C	3	1800	660	0	660
Villa Belparc	A O Elliots Väg 10	1	1936	1 400	0	1 400
Ävägen 17	Ävägen 17A-K	6	1896	14 783	0	14 783
Ängås Gård	Ängås Gård 1	2	1880-talet	395	0	395
Östra Skärvallsgatan 1	Östra Skärvallsgatan 1	1	1925	500	0	500
Totalt Higab		314		640 648	3 547	644 195



Postadress: Box 5104, 402 23 Göteborg. Besöksadress: Ävägen 17 F

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

www.higab.se

Higab är en del av Göteborgs Stad