Årsredovisning 2014

higab

Levande hus i unika miljöer

Innehållsförteckning

Vision, affärsidé, värderingar	2
Året i sammandrag	3
Kort om Higab	4
Higabs uppdrag	5
VD har ordet	6
Mål och uppföljning	9
Marknad	10
Göteborgs historiska hjärta	13
Fastighetsförvaltning	21
Fastighetsutveckling	23
Medarbetare	29
Hållbarhetsarbete	33
Förvaltningsberättelse	**36**
Resultaträkningar	40
Kommentarer till resultaträkningarna	41
Balansräkningar	42
Förändringar i eget kapital	44
Kommentarer till balansräkningarna	45
Kassaflödesanalyser	46
Kommentarer till kassaflödesanalyserna	47
Noter	48
Revisionsberättelse	64
Granskningsrapport	67
Flerårsöversikt	68
Definitioner	69
Risk- och känslighetsanalys	70
Ägarstyrning	72
Styrelse	74
Företagsledning	76
Fastighetsförteckning	78

Postgatan 8

Feskekörka

Börsen

Vision

Higab ska vara bäst på att utveckla och levandegöra byggnader som stärker Göteborgs konkurrenskraft.

Affärsidé

Higabs affärsidé är att långsiktigt äga, vårda och utveckla unika fastigheter för offentliga verksamheter och mindre företag i Göteborg.

Värderingar

Våra värderingar är en förutsättning för att vi ska kunna fullgöra vårt uppdrag.

Helhetssyn | Engagemang | Samverkan

Året i sammandrag

Årets resultat (Mkr)

-106

Årets resultat efter finansiella poster uppgick till -106 Mkr (175). I resultatet ingår en avsättning avseende nedskrivning om -225 Mkr samt en återföring av tidigare gjorda avsättningar om +18 Mkr.

Hyresintäkter (Mkr)

713

Hyresintäkterna uppgick till 713 Mkr (681).

Synlig soliditet (%)

19

Den synliga soliditeten uppgick till 19 procent (14).

Bokfört värde (Mkr)

4 250

Fastighetsbeståndets bokförda värde, inklusive pågående nyanläggningar, uppgick vid årsskiftet till 4 250 Mkr (4 108).

Uthyrningsgrad (%)

93,9

Uthyrningsbar yta uppgick vid årsskiftet till 605 923 m^2 (607 356). Vakansgraden uppgick till 6,1 procent (7,4).

Kort om Higab

Strategiskt verktyg för Göteborgs utveckling
Higabs verksamhet styrs av ägardirektiv från kommunfullmäktige. Genom att vara ett strategiskt verktyg för Göteborgs Stad inom fastighetsområdet ska vi bidra till stadens utveckling. I uppdraget ingår också att vårda och utveckla stadens kulturhistoriskt intressanta byggnader. Verksamheten ska vara lyhörd för de värden som kännetecknar Göteborg.

Kultur, idrott, näringsliv och utbildning
Higabs kunder finns inom flera av de områden som bidrar till en positiv utveckling av Göteborg. Vi äger många av Göteborgs mest kända kulturfastigheter samtidigt som vi erbjuder ändamålsenliga lokaler för främst små och medelstora företag. Drygt hälften av lokalytan hyrs av offentliga verksamheter.

Långsiktig förvaltning
Higab arbetar med ett långsiktigt förvaltningsperspektiv. Förvaltningen är organiserad i områden uppdelade efter kundkategori. Därmed skapas bättre förutsättningar för en förvaltning utifrån kundernas behov och önskemål samtidigt som effektiviteten ökar. Förvaltningsområdenas kundkategorier är:
- Kultur och idrott
- Näringsliv och utbildning

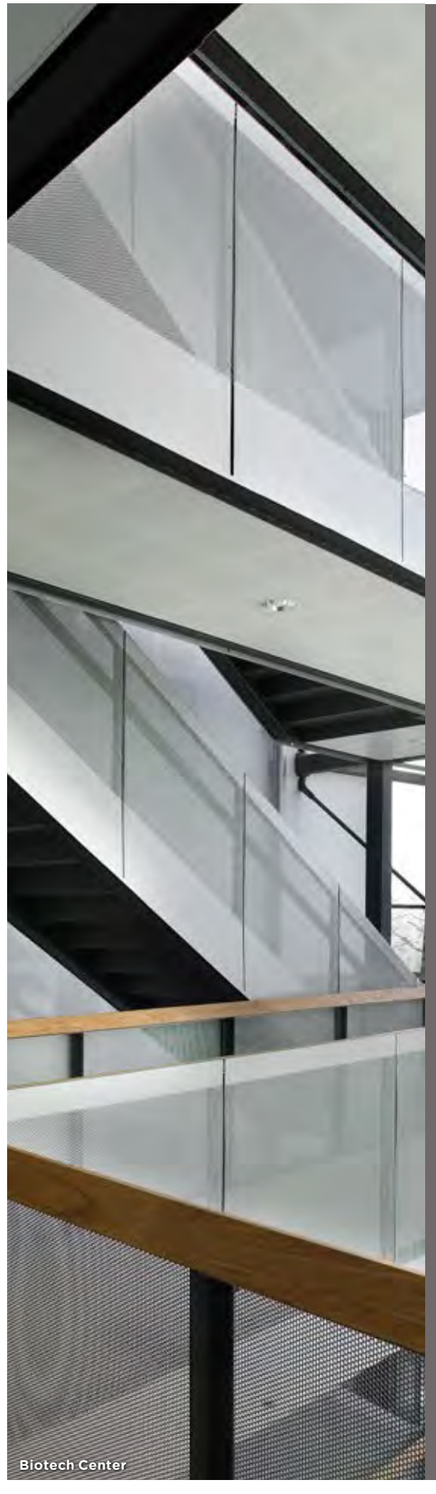
Kundanpassad fastighetsutveckling
Genom att anpassa lokaler efter kundernas behov bidrar vi till deras effektivitet och gör det möjligt för dem att utvecklas och växa. Ett väl genomfört utvecklingsarbete gör också vår förvaltning mer rationell och kostnadseffektiv. Fastighetsutvecklingen omfattar förstudier, ny- och ombyggnation samt lokalanpassningar.

Goda finanser och stark ägare
Higab ägs till 100 procent av Göteborgs Stad genom Göteborgs Stadshus AB. Företaget ska vara en långsiktigt stabil aktör med god soliditet och lönsamhet.

Nyckeltal i sammandrag

	2014	2013	2012	2011	2010
Hyresintäkter, Mkr	713	681	659	636	595
Bruttoresultat, Mkr	20	275	243	115	54
Årets resultat efter skatt, Mkr	-59	55	70	-15	-56
Bokfört värde fastigheter, Mkr	4 250	4 108	4375	4188	4177
Eget kapital, Mkr	1 191	687	541	486	534
Räntebärande skulder, Mkr	4 746	3945	3665	3506	3557
Ej räntebärande skulder, Mkr	505	281	369	294	267
Taxeringsvärde, Mkr	1 700	1 742	1 722	1 722	1 755
Antal lokaler	1 003	1 023	1 125	1 126	1 128
Förvaltad yta, m²	605 923	607 356	633 849	632 521	628 879
Medelhyra lokaler, kr/m²	1 141	1 084	1 043	1 010	945
Driftsnetto, kr/m²	33	452	537	501	427
Vakansgrad lokaler brutto, %	6,1	7,4	6,3	5,9	7,4
Soliditet, %	19,0	13,9	11,7	11,0	11,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	3,9	3,2	2,8	2,5
Bruttovinstmarginal, %	45,3	50,8	48,9	46,6	39,0
Fastigheternas direktavkastning, %	8,8	9,3	8,3	7,8	6,6
Avkastning på totalt kapital, %	0,3	5,7	4,7	2,0	0,5

2009-2012 inkluderar koncernens jämförelsesiffror.


Biotech Center

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.

VD HAR ORDET

En ny koncernbildning för affärsmässig samhällsnytta

Genom den grundläggande omvandling av Göteborgs Stads bolagsstruktur, som kommunfullmäktige beslutat, får Higab en utvidgad roll som moderbolag för samtliga bolag i stadens lokalkluster.

I den nya fastighetskoncernen kan vi med ett effektivare resursutnyttjande och ökad samverkan ytterligare utveckla och förstärka den affärsmässiga samhällsnytta som bolagen skapar.

Bakgrunden till stadens bolagsöversyn är behovet av en generellt ökad ägarstyrning och ägardialog. För bolagen i lokalklustret gäller specifikt ett bättre utnyttjande av klustrets fastighetsbestånd och de ingående bolagens gemensamma funktioner.

Higab AB är nu en koncern under Göteborgs Stadshus AB. Koncernens dotterbolag är Älvstranden Utveckling AB, Idrotts- och Kulturcentrum Scandinavium i Göteborg AB, Förvaltnings AB GöteborgsLokaler samt Göteborgs Stads Parkerings AB. Dotterbolagen kommer även fortsättningsvis att vara självständiga. Moderbolagets roll blir mer samordnande och Higab driver sin verksamhet med samma inriktning som tidigare.

Vår nya koncern ger många intressanta möjligheter till förnyelse och utveckling, inte minst när det gäller de vägar som en fördjupad samverkan mellan bolagen öppnar.

Fortsatt ökad uppdragsmängd

Under 2014 har uppdragsmängden fortsatt att öka, både när det gäller fastighetsutveckling och förvaltning. Vi har också medverkat i flera av stadens samverkansprojekt, bland annat ett pilotprojekt om social hänsyn som kriterium vid tjänsteupphandling och engagerat oss i Göteborgs 400-årsjubileum 2021.

Stora ombyggnader av offentliga byggnader

Efter två år av ombyggnadsarbeten kunde Rådhuset och Stadsbiblioteket åter tas i bruk under våren. Rådhuset, som är ett av Higabs 26 byggnadsminnen, är nu Göteborgs nya stadshus. Byggnaden har genomgått en omfattande men varsam ombyggnad och anpassats efter moderna krav på arbetsmiljö, tillgänglighet och säkerhet.

Stadsbiblioteket är efter ombyggnaden ett modernt bibliotek i takt med dagens medievärld. Biblioteket, som med mer än en miljon besökare per år är Göteborgs mest besökta kulturinstitution, har också byggts till och fått en väsentligt ökad kapacitet. Den nya glasfasaden mot Avenyn och Götaplatsen skapar både en välkomnande öppenhet och många vackra utsiktspunkter för besökarna.

Grundförstärkningar i Högvakten

Under hösten påbörjade vi ett flerårigt projekt i kvarteret Högvakten. Börshuset, Stadshuset, Wenngrenska Huset och Strömska Huset har kraftiga sättningar och kräver omfattande grundförstärkningar. Vi gör samtidigt en större ombyggnad av husen, varav tre är byggnadsminnen. Under ombyggnadstiden kommer kommunfullmäktige att hålla sina möten i Kronhuset.

Fortsatt god ekonomi

Vi har en fortsatt stabil och god ekonomi. Både för vår förvaltning och de fastighetsförsäljningar vi gjort under året kan vi notera goda resultat. Vår redan tidigare låga vakansgrad har blivit ännu lägre 2014. Det är ett kvitto på att vi ligger rätt i marknaden.

Ökad kompetens och kapacitet

På grund av den ökade uppdragsmängden, vår fortsatta kvalitetsutveckling och utvecklingen av vår roll har vi nyanställt flera medarbetare och förstärkt organisationen med både resurser och kompetens.

Med kraften i våra medarbetares goda kompetens, personliga engagemang och ambitiösa arbetsinsatser kan vi möta nya, spännande utmaningar under det kommande året med välgrundad tillförsikt.

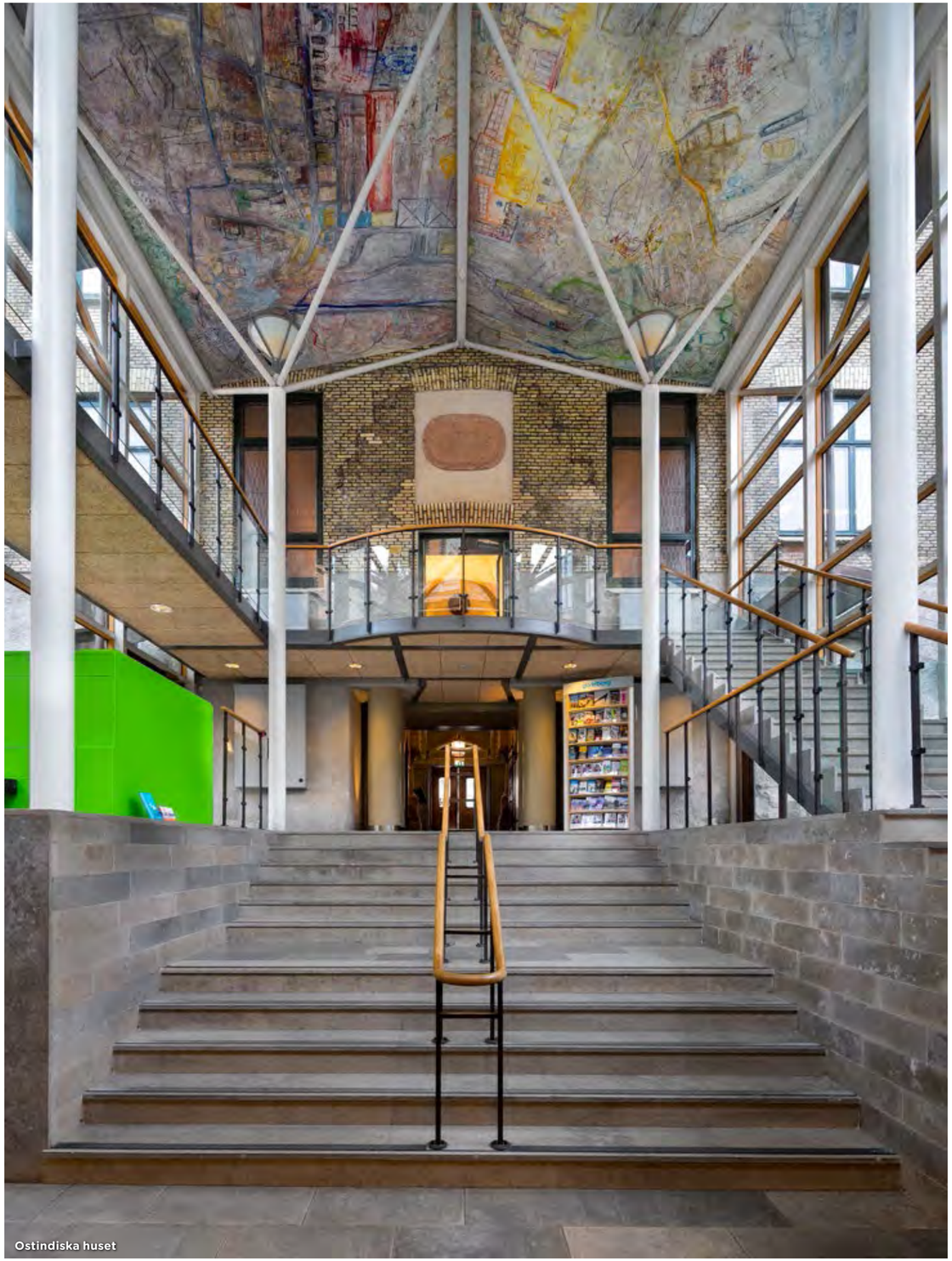
Göteborg i februari 2015

Göran Sylvesten

Göran Sylvesten, VD

Postgatan 8

Foto: Martin Söderqvist



Ostindiska huset

Mål och uppföljning

Det övergripande målet för Higab är att vara bäst på att utveckla och levandegöra byggnader som stärker Göteborgs konkurrenskraft. Vårt arbete mot målet sker inom områdena kund, medarbetare, fastighet och ekonomi.
Vi arbetar enligt en målbild med långsiktiga mål 2016 och operativa mål som uppdateras varje år.

KUND

Övergripande mål

Starkt varumärke. Nära kundsamverkan i affärsmässiga relationer.

Detta gjorde vi 2014

- För att göra oss än mer synliga och öka kännedomen om oss och våra fastigheter genomförde vi flera visningar av utvalda byggnader för såväl allmänheten som särskilda målgrupper.
- Vi har utvecklat vår interna process för hur vi arbetar med vår felanmälan och kommer att införa ett nytt IT-system, vilket ska förbättra ärendehanteringen.
- Vi har beskrivit processen för byggprojekt utifrån ett kundperspektiv, vilken kommer att presenteras i en särskild folder.

Mål 2015

- Kännedomen om Higab ska öka med tre procentenheter och den positiva imagen ska öka med två procentenheter.
- Skapa handlingsplaner för att levandegöra två kulturmiljöer som besöksmål i samverkan med andra aktörer.
- Återkoppling av felanmälan ska ske inom 24 timmar.
- Kundernas nöjdhet med vår yttre skötsel ska nå index 70.

FASTIGHET

Övergripande mål

Hållbar utveckling och förvaltning utifrån en helhetssyn.

Detta gjorde vi 2014

- Vi arbetade med 2014 års mål i Hållbarhetsplanen.
- Vi skapade utvecklingsplaner för 18 fastigheter.
- Vi tog fram en ny riskhanteringsmodell för våra byggprojekt.

Mål 2015

- Minska energianvändningen med 20 % jämfört med basår 2010.

MEDARBETARE

Övergripande mål

Attrahera, engagera och utveckla medarbetarna.

Detta gjorde vi 2014

- För att öka kunskapen om våra hus gjorde vi under året gemensamma studiebesök i några av dem.
- Vi genomförde ett tiotal interna frukostmöten med information och diskussion om aktuella verksamhetsfrågor. Vid de tillfällena presenterade även medarbetare några av våra byggnader närmare.

Mål 2015

- Vi ska öka medarbetarnas delaktighet och involvering i verksamhetens olika delar. Medarbetarnas nöjdhet ska öka till NMI 74.

EKONOMI

Övergripande mål

Långsiktig lönsamhet.

Detta gjorde vi 2014

- Alla kommersiella hyresavtal som omförhandlats har nått marknadsmässig hyra.
- Vi har arbetat med att utveckla vårt beslutsstöd för hur vi gör affärer.
- Vi har upphandlat ett nytt integrerat inköpssystem som täcker hela kedjan från beställning till fakturabetalning.

Mål 2015

- Vi ska identifiera och göra fem upphandlingar av gemensamma serviceavtal/hantverkstjänster.
- Vi ska genomföra utbildning i affärsmannaskap baserat på våra olika funktioner i företaget.

MARKNAD

Svenska konjunkturen fortsätter att förbättras

Stark efterfrågan på kontor i Göteborg

Utvecklingen av den svenska ekonomin fortsätter att förbättras under ett historiskt lågt ränteläge. Internationellt är bilden splittrad. För USA och Storbritannien pekade det sista kvartalet på en robust återhämtning, medan andra delar av världen kämpar med att få igång tillväxten i sina ekonomier.

Kontorsmarknaden i Göteborg är fortsatt stark. Vakansgraden är den lägsta på elva år.

Den totala kontorsytan i Stor-Göteborg är cirka 3,2 miljoner m². Nära 900 000 m² av ytan finns i centrala Göteborg.

Vakansgraden i Göteborg var vid senare delen av året nere på 6,1 %. Det är en av de lägsta i Europa. I Göteborgs CBD (Central Business District) var efterfrågan särskilt stark. Där sjönk vakansgraden till 3,5 %.

Expansiv region

Göteborgsregionens 13 kommuner har nu en befolkningsmängd på 1,1 miljoner. Med effektivare infrastruktur och pendlingsmöjligheter ökar tillväxtmöjligheterna.

Enligt Business Region Göteborg (BRG) väntas arbetsmarknadsregionen, såsom BRG definierar den, de kommande åren utökas med Uddevalla, Trollhättan och Borås, vilket bidrar till att regionens invånarantal år 2030 har ökat till drygt 1,7 miljoner.

Bästa läget

BRG bedömer Göteborgs logistikläge som Sveriges bästa. Bland styrkefaktorerna finns Skandinaviens största hamn, det centrala läget i Skandinavien, internationell flygplats med Europas snabbaste omlastning av flygfrakt och en snabbväxande transportinfrastruktur med miljön i fokus.

Framgångsrik forskning, innovativ industri och en internationellt uppmärksammad besöksnäring medverkar också till Göteborgs attraktionskraft när det gäller nyetableringar.

Ny kontorsyta

Kontorsmarknaden i Göteborg tillfördes 2014 cirka 25 000 m² ny yta. Skanskas ÅF-huset på Grafiska vägen stod för cirka 14 000 m². Husvärden färdigställde 10 200 m² i Krokslätts Fabriker.

Under 2015 påbörjas eller slutförs flera större kontorsprojekt. Bland annat vid Kvillebäcken, cirka 10 000 m² kontors- och servicehus (AF-Bygg) och i Mölndals centrum, cirka 25 000 m² (NCC).

1 100 000

Göteborgsregionens 13 kommuner har en befolkningsmängd på sammanlagt 1,1 miljoner invånare.

Lilla Bommens Hamn

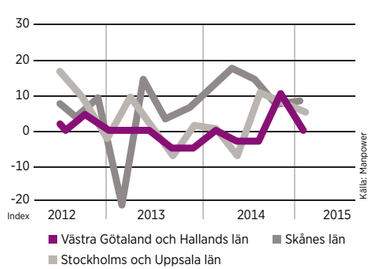
Foto: Göran Assner

Konjunkturprognos

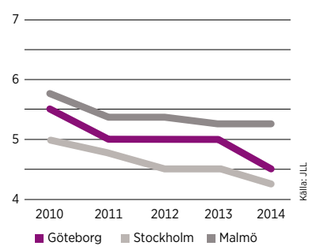
Källa: Konjunkturinstitutet december 2014

	2013	2014	2015	2016
BNP till marknadspris	1,3	1,7	2,3	3,1
Sysselsättning	1,0	1,5	1,2	1,2
Arbetslöshet	8,0	7,9	7,7	7,4
Arbetsmarknadsgap	-1,9	-1,1	-1,1	-0,8
Inflation (KPI)	0,0	-0,2	0,1	1,0
Reporänta (vid årets slut)	0,75	0,00	0,00	0,25
Offentligt finansiellt sparande	-1,4	-2,2	-1,8	-1,0

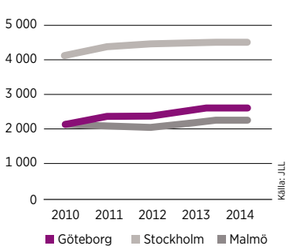
Sysselsättningstrend



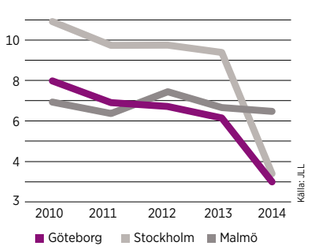
Direktavkastningskrav lokaler (%)



Hyresnivåer kontor (kr/m²)



Vakansgrad (%)



Börsen

Göteborgs historiska hjärta blir starkare, vackrare och öppnare

I Västra Nordstan finns många av de platser och byggnader som präglat Göteborgs historiska identitet. Där finns också centrum för dagens politiska ledning och förvaltning och inte minst är det ett populärt område att besöka både för göteborgarna och stadens turister.

Västra Nordstan avgränsas av Stora Hamnkanalen, Östra Hamngatan, Postgatan och Oscarsleden. Bland de fastigheter som Higab äger och förvaltar i stadsdelen finns Börshuset, Stadshuset, Wenngrenska Huset, Rådhuset, Kronhuset, Kronhusbodarna, Sahlgrenska Huset och Ostindiska Huset.

Sedan några år pågår en upprustning och utveckling av Västra Nordstan, där Higab som en av de större fastighetsägarna har en aktiv roll.

Det handlar dels om omfattande grundförstärkningar och ombyggnad av kvarteret Högvakten, dels att i samverkan med andra aktörer inom staden skapa förändringar som gör stadsdelen mer mångsidig, attraktiv och tillgänglig. I planerna finns bland mycket annat bostäder och fler lokaler för hantverkare, småbutiker och serveringar. Syftet är att skapa en blandstad där människor arbetar, bor, kopplar av och upplever. En stadsdel med välkomnande kvarter som är levande också efter kontorstid.

Minst 200 arbetsplatser när ombyggnaden av kvarteret Högvakten är klar

I takt med att utvecklingen av Västra Nordstan fortskrider ökar verksamheten i stadsdelen. När projekt Högvakten inleddes 2014 fanns cirka 90 arbetsplatser i de olika byggnaderna. När allt är klart om några år kommer fler än 200 att arbeta där.

Det handlar om att ta vara på de möjligheter som de byggnadminnesförklarade husen erbjuder och att utnyttja ytorna på ett mer effektivt och ändamålsenligt sätt.

Hösten 2014 inleddes grundförstärkningen av de fyra byggnaderna i kvarteret Högvakten: Börshuset, Stadshuset, Wenngrenska Huset och Strömska Huset, varav de tre förstnämnda är byggnadsminnen. Husen har kraftiga sättningar och insatserna blir omfattande. Drygt tusen pålar och längsgående järnbalkar under hela kvarteret krävs.

Särskild varsamhet

Arbetena på Börshuset, som bland annat omfattar upprustning av stommar och ytskikt, lokalanpassningar och tillgänglighetsförbättringar, beräknas vara klara 2018. Eftersom huset är byggnadsminne krävs särskild varsamhet.

Kommunfullmäktige som har sina sammanträden i byggnaden kommer under projektet att hålla sina möten i Kronhuset. Stadsledningen finns sedan början av året i nya lokaler i Rådhuset.

Börshuset invigdes 1849. Arkitekt var Pehr Johan Ekman. Det var ett exklusivt projekt där flera framstående konstnärer och hantverkare engagerades. Kostnaden blev 450 000 riksdaler silvermynt, en enorm summa på den tiden.

Börshandel

Ursprungligen användes huset för börshandel. Det fanns också bageri, konditori och biljardsalong. Mellanvåningen inrymde kök och personalbostäder. Översta våningen dominerades av en festivitetssal – Stora Börssalen. Börsens originalinredning och möbler är till största delen bevarade.

Kommunfullmäktige har haft sina sammanträden i Börshuset sedan 1863. Det är också en av stadens representationsvåningar.

Stadshuset stod klart 1759. Det är ett av få bevarade hus av 1700-talskaraktär i Göteborgs stadskärna.

Wenngrenska Huset byggdes på 1760-talet som bostad åt rådman Sven Wenngren. Det fungerade sedan som post och bank innan det blev stadsledningskontor. Stadsledningens flytt till Rådhuset öppnar för nya verksamheter i såväl Wenngrenska Huset som Stadshuset.

Strömska Huset byggdes 1906 men delar av huset är troligen från 1700-talet. Här hade den kända göteborgsfirman Ströms Herrekipering sin första butik.

1863

Sedan 1863 har Kommunfullmäktige haft sina sammanträden i Börshuset.

Kvarteret Högvakten

Börsen

STADSLEDNINGEN PÅ PLATS I RÅDHUSET

En arkitektonisk pärla som lockar besökare från när och fjärran

I april kunde politikerna och tjänstemännen i Göteborgs ledning flytta in i det ombyggda Rådhuset.
– Vi har fått en unik och fantastiskt fin arbetsmiljö, säger stadsledningskontorets administrativa chef Gabriella Nässén.

Rådhuset är ett av Higabs 26 byggnadsminnen och en av Göteborgs mest uppmärksammade byggnader, både i Sverige och internationellt. Den del av huset som är mest omtalad är Erik Gunnar Asplunds tillbyggnad från 1936, vilken anses som ett fulländat exempel på funktionalism.

Den äldre delen är från 1672. Arkitekten där var en annan av den svenska arkitekturhistoriens giganter, Nikodemus Tessin d ä. Omvandlingen av byggnaden har skett i samverkan med byggnadsantikvarisk expertis och i alla moment genomförts med största varsamhet.

Ombyggnadsarbetet har pågått i ungefär ett och ett halvt år. Gabriella Nässén har tillsammans med representanter för Higab ingått i styrgruppen som samordnat projektets olika delar. Hon har också tillsammans med en arbetsgrupp planerat och lett flytten.

Flytt av 80 personer

– En flytt av ett 80-tal personer till nya lokaler är en stor apparat, men vi började planera tidigt, säger hon. Allt fungerade bra. Flytten gick på en helg.

Gabriella Nässén har haft en tät dialog med Higab under hela processen.

– Det har varit en omfattande och komplex ombyggnad, där man ställts inför nya problem och uppgifter längs vägen. Men allt har kunnat lösas på ett smidigt sätt. Vi har haft en öppen och rak kontakt med Higab, och fått snabb återkoppling på de frågor vi tagit upp. Vi har mött en stor förståelse för vårt sätt att arbeta och våra behov.

En grundläggande problematik i alla förändringar av hus som har skydd är hur man ska kunna förena bevarandeintressen med kraven på modern funktion och gällande normer.

Ett öppet stadshus

Politikerna vill ha ett öppet stadshus. Det är viktigt ur demokratisynpunkt. Samtidigt måste säkerheten vara hög och vardagslogistiken kunna fungera effektivt. Arbetsmiljön ska vara god och leva upp till dagens krav, tillgängligheten likaså.

– Resultatet är mycket lyckat, säger Gabriella Nässén. Rådhuset är en unik och fin miljö att jobba i. Historien är hela tiden påtaglig. Den ursprungliga inredningen och möblerna i Asplunds del är bevarade.

Originalskick

Verksamhetens kontorsrum finns i Rådhusets båda delar. Tingsrättens tidigare förhandlingssalar är nu sammanträdesrum. Den moderna tekniken har installerats så diskret som möjligt.

En sal saknar dock elektronik och teknik som inte användes på 1930-talet. Den lokal som numera kallas Asplundssalen har återställts helt i originalskick och fungerar nu som museirum.

– Både bland göteborgarna och turisterna är intresset stort för Rådhuset. Vi har genomfört flera välbesökta visningar både i egen regi och i samarbete med Stadsmuseet och Higab.

Rådhuset

Foto: Martin Söderqvist

GÖTEBORGS HISTORISKA HJÄRTA

KRONHUSKVARTERET BLOMMAR UPP

Fika, handla och uppleva nyckelord för ökat folkliv

Kronhuskvarteret är en alldeles särskild, historisk miljö dit många söker sig redan idag. Men det kan bli betydligt fler. Ytterligare butiker, serveringar, konsthantverkare och rätt mix av aktiviteter för olika åldrar och intressen finns i utvecklingsplanerna.

Själva Kronhuset från mitten av 1600-talet används nu för konserter och andra publika evenemang. Det stora sexvåningshuset var ursprungligen en militär förrådsbyggnad.

Kronhuset är laddat med historia. 1660 hölls Sveriges riksdag där i närvaro av Karl X. Då kungen insjuknade och dog under vistelsen i Göteborg utropades hans fyraårige son till ny kung i Kronhuset. Han blev Karl XI.

Kronhusbodarna från mitten av 1700-talet innehåller flera ateljéer och små butiker. Den stora stenlagda gården ger möjligheter till olika typer av verksamheter och arrangemang.

Foto: Bert Leandersson

Stadsbiblioteket

Foto: Bert Leandersson

Funktionella lokaler med värden utöver det vanliga

Vi anpassar och förvaltar våra fastigheter i samverkan med våra kunder. Vår ambition är att erbjuda funktionella lokaler som ger mervärde för kundernas verksamheter.

Flera av byggnaderna som är centrala för stadens administration, service, idrott och kultur ingår i vårt fastighetsbestånd. Under 2014 har Stadsbiblioteket och Rådhuset åter tagits i bruk efter genomgripande ombyggnader.

Stadsbiblioteket återinvigt

Stadsbiblioteket återinvigdes i april efter en omfattande om- och tillbyggnad. Byggnaden är från 1967 och var då ett av Europas modernaste bibliotek.

Stadsbiblioteket är Göteborgs mest besökta kulturinstitution med mer än en miljon besökare varje år. Återinvigningen har varit efterlängtad av många. Under de nästan två år som ombyggnaden pågått har bibliotekets verksamhet bedrivits i flera andra lokaler på ett framgångsrikt sätt. Bland annat har delar av verksamheten varit inhysta i Röhsska museet och Stadsmuseet.

Inflyttning i Rådhuset

I april kunde Rådhuset vid Gustaf Adolfs Torg börja användas som Göteborgs nya stadshus, med säte för stadens politiska ledning. Den omfattande ombyggnaden påbörjades hösten 2012.

Rådhuset är byggnadsminne, varför ombyggnadsarbetet har bedrivits med särskilt stor varsamhet. Den äldre delen är från 1672 och har Nikodemus Tessin d ä som arkitekt. Den internationellt uppmärksammade tillbyggnaden från 1936 ritades av Erik Gunnar Asplund. Mer information om Rådhuset finns på temasidorna ”Göteborgs historiska hjärta”.

Röhsska museet

Röhsska museet är Sveriges första och enda designmuseum och öppnade 1916. Innergården har under året fått en ny gestaltning samtidigt som det underliggande planets tak renoverats och tätats. Vi har även utfört dräneringar vid byggnaden längs Teatergatan och ökat brandsäkerheten inne i museet.

Den svarta skifferbeläggningen på gården blev mycket varm vid soligt väder och hal när det regnat. Genom att lägga om gården med 2x2 meter stora grå betongkvadrater med det gamla svarta skiffret som ramar, skapades ett uttrycksfullt geometriskt mönster samtidigt som problemet löstes.

Angereds Industriby

När de sex byggnaderna i Angereds Industriby uppfördes 1978 var de avsedda för småindustrier. Med tiden har de dock genom den stora efterfrågan på lokaler i Angered börjat användas även för utbildning och andra verksamheter. Under åren har fasaderna börjat vittra sönder, vilket nu åtgärdats genom att de elementbyggda väggarna demonterats och ersatts med nya moderna fasadelement.

Higabs största kunder (m²)

Göteborgs universitet	84 294
Göteborgs Stad, kulturförvaltningen	47 759
Got Event AB	34 770
Folktandvården Västra Götaland	32 000
Göteborgs Stad, idrott och förening	20 701
Räddningstjänsten Storgöteborg	15 573
Göteborgs Stadsteater AB	15 166
Göteborgs Stad, social resursförvaltning	10 516

Kundfördelning (%)

Biotech Center

Akademin Valand

Samarbetsplats Kviberg
Den gula träbyggnaden vid Götamässen på Kviberg, som rymmer den före detta filmsalen, har förvandlats till verksamhetskollektiv, med ett mångsidigt utbud av arbetsplatser för bland annat småföretagare, konstnärer och föreningar med socialt eller ekologiskt fokus.

Bakom samarbetsplatsen, som fått namnet Kompani 415, ligger samverkan mellan EU-projektet Utveckling Nordost, Östra Göteborgs stadsdelsförvaltning, idrotts- och föreningsförvaltningen i Göteborgs Stad och Higab. Eftersom det i nordost finns en stor mängd småföretag hoppas vi att denna satsning ska leda till kreativa möten och nya nätverk.

Biotech Center
SP Medicinteknik, som bedriver uppdragsrelaterad forskning och utveckling inom medicinteknik, kosmetik och läkemedel, kom som ny hyresgäst i Biotech Center på Medicinareberget 2014. Under våren 2015 planeras tre nya laboratorier i lokalerna. SP Medicinteknik är en del av SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut.

Akademin Valand
På Akademin Valand vid Vasagatan har vi gjort lokalanpassningar för filmutbildningen, bland annat utbildningsplatser, kontor och visningsrum.

Hotel Eggers
I slutet av året inleddes fönsterbyte på Hotel Eggers. Hela det anrika huset från 1876 ska få nya, välisolerade fönster. Gällande bevarandekrav har uppfyllts genom att de nya fönstren är exakta kopior av originalen, tillverkade på hantverksmässigt vis.

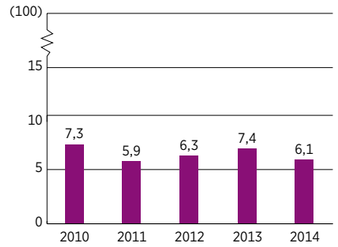
Gathenhielmska Reservatet
I Gathenhielmska kulturreservatet i Majorna med byggnader från 1700- och 1800-talen har vi under 2014 genomfört omfattande underhållsarbeten av fasader och tak.

Totalt uthyrd lokalarea (%)

Uthyrningsbar area (m²)

	2013	2014
Totalt uthyrd area	562 337	568 753
Outhyrd area	45 019	37 170
Uthyrningsbar area	607 356	605 923

Vakansgrad (%)



Utveckling av offentliga byggnader och publika anläggningar

Higab är ett av Göteborgs Stads strategiska verktyg för utveckling inom fastighetsområdet. Vi utreder, planerar och genomför utvecklingsprojekt och nybyggnation.

Projekt i tidiga skeden

Göteborgs konstmuseum
Museiverksamheten vid Göteborgs konstmuseum har växt ur sina lokaler och därför planeras en större om- och tillbyggnad. Under året har vi inlett en förstudie med behovsanalys och lokalprogramsutredning. Vi ser över samtliga ytor avseende logistik, flexibilitet, klimat, arbetsmiljö, tillgänglighet och säkerhet.

Byggnaden i fonden på Götaplatsen stod klar till jubileumsutställningen 1923. Huset, liksom den samtidigt uppförda Konsthallen, användes för utställningarna. Det var först 1925 som museiverksamheten flyttade in och Göteborgs konstmuseum blev officiellt invigt av prins Eugen.

Konserthuset
Konserthuset vid Götaplatsen stod klart 1935 och behöver nu rustas upp för att leva upp till dagens krav. En förstudie pågår sedan 2013. Projektet innefattar publikplatser, orkesterutrymme, kök, toaletter och foajé.

Kulturhus i Bergsjön
I projektet med Göteborgs nya kulturhus har en förstudie genomförts och ett detaljplaneförfarande inletts. Huset ska ligga vid Rymdtorget i Bergsjön och ytan beräknas till 2 500-3 000 m². Lokalerna rymmer bibliotek, en arrangemangslokal med plats för teater, konserter, film och utställningar samt uthyrningslokaler för möten och kreativa verksamheter.

Feskekôrka
Vi har påbörjat en förstudie om upprustning och utveckling av Feskekôrka med koppling till den kringliggande miljön.

Arbetet med att levandegöra våra kulturmiljöer innebär olika insatser i själva byggnaderna, men ofta även i närområdet. Det handlar om att se till helheten där vi ingår som en samverkande del.

Enligt den studie som vi gjorde 2012, tillsammans med bland andra Göteborg & Co, kan Feskekôrka bli en välbesökt samlingspunkt för människor som har ett starkt intresse för hav, mat och miljö. Ett stimulerande nav i en typiskt göteborgsk miljö, med anslutande aktiviteter vid Rosenlundskanalen, i hamnen och på havet.

Göteborgs konstmuseum

Konserthuset

6 500

Den nya arenan kommer att ha plats för cirka 6 500 åskådare.

Pågående projekt

Ny fotbollsarena

Bygget av den nya arenan på platsen för gamla Rambergsvallen, BK Häckens hemmaplan, startade under året och är klart till sommaren 2015. Den gamla arenan från 1935 var sliten och klarade inte dagens allsvenska krav.

Den nya arenan har inga löparbanor vilket ger fotbollspubliken bättre kontakt med spelet. Det blir plats för cirka 6 500 åskådare, varav 2 000 är ståplatser, fördelade på de olika läktarna.

Konstgräs gör det enklare att hålla en jämn standard på planen oavsett väderförhållanden och tid på säsongen. Konstgräset tål också ett större nyttjande, vilket har stor betydelse då breddidrotten kommer att få mycket tid på den nya arenan.

Högvakten

Under hösten inleddes grundförstärkningen av de fyra byggnaderna i kvarteret Högvakten: Börshuset, Stadshuset, Wenngrenska Huset och Strömska Huset. Husen har kraftiga sättningar och insatserna blir omfattande. Mer information om arbetena i kvarteret Högvakten på temasidorna ”Göteborgs historiska hjärta”.

Billdals Gård

Billdals Gård, som har stått tom i många år, får nu nytt liv. Huvudbyggnaden från 1860-talet har främst använts som sommarbostad och det mesta i byggnaden är i originalskick. Den upprustning av stomme, fasad och fönster som inletts beräknas vara klar under 2015. Läs mer om Billdals Gård på sidan 26–27.

Samlokalisering Alelyckan

Projektering för samlokaliseringen av Kretslopp och vatten till Alelyckan pågår. Verksamheter och kontor är idag utspridda på åtta olika geografiska platser i kommunen. Beräknat färdigställande hösten 2017.

FASTIGHETSUTVECKLING

Bild från arenabygget, november 2014

Foto: Ecks Frames

Konserthuset

Foto: Martin Söderqvist

HIGABS EGEN BYGGNADSANTIKVARIE PÅ PLATS

– Nu kan vi få med byggnadsvården ännu tidigare i processen

Higab fortsätter att öka resurserna och förstärka kompetensen inom byggnadsvård. Vi har nu en egen byggnadsantikvarie. Han heter Henrik Ogstedt och har tidigare arbetat med byggnadsvårdsfrågor inom privat konsultverksamhet, på länsstyrelsen i Skåne och inom Svenska Kyrkan.

När det gäller vård och förändringar av hus som är klassade som byggnadsminne eller som har andra kvaliteter som kräver extra omsorg, ser vi på Higab alltid till att ha tillgång till byggnadsantikvarisk expertis. Hittills har vi varit tvungna att gå utanför huset när vi behövt en byggnadsantikvarie, men inte nu längre.

– Jag kan komma in tidigt i planeringsstadiet för kommande projekt, vilket ger en strategisk styrka, säger Henrik Ogstedt. Vi blir också operativt effektivare i det löpande byggnadsvårdsarbetet. Men eftersom vi har ett stort bestånd med inte mindre än 26 byggnadsminnen och flera andra hus som kräver särskild varsamhet, kommer vi även fortsättningsvis att behöva anlita externa antikvarier.

Hantverkserfarenhet

Efter sin akademiska utbildning har Henrik Ogstedt varit verksam som byggnadsantikvarie i cirka tio år. Han har också fördelen att ha egen yrkeserfarenhet som hantverkare. Före sin utbildning arbetade han under ett flertal år som bland annat glasmästare. Kunnighet i olika arbetsmetoder, handfast materialkännedom och känsla för samspelet ute på byggarbetsplatser måste vara en betydande tillgång?

– Jo, jag har helt klart stor nytta av den här kombinationen i mitt arbete på Higab. Jag kan redan i startskedet närma mig problematiken i ett projekt på ett bredare sätt.

De många byggnadsminnena och andra hus med speciell betydelse för Göteborgs historia och identitet, gör tjänsten som byggnadsantikvarie på Higab särskilt intressant.

– Vi har flera helt fantastiska byggnader i beståndet, säger han. De flesta är rätt välkända för göteborgarna men det finns också en hel del hus med kvaliteter som få är medvetna om.

Billdals Gård

Ett aktuellt exempel är Billdals Gård, som stått tom i ett antal år.

Det var den legendariske grosshandlaren, träpatronen och kommunpolitikern James R Dickson som lät uppföra gårdens huvudbyggnad i engelskinspirerad nyrenässansstil på 1860-talet.

Huset användes redan från början främst som sommarhus. Efter Dicksons död följde flera ägare ur Göteborgs societet, bland annat affärsmännen och donatorerna Charles Felix Lindberg och Gustaf Werner.

Gustaf Werner dog 1948 och familjen hade kvar gården till 1963 då den såldes till Göteborgs Stad. Fram till 1990-talet hyrdes huvudbyggnaden ut till en privatperson och sedan dess har den stått tom.

Unik pärla

Huset behöver omfattande upprustning, men tack vare att det i princip enbart använts som sommarhus har få förändringar och tillägg gjorts genom åren. Huset har två våningar plus källare och vind.

Upprustningen av stomme, fasad och fönster beräknas vara färdig sommaren 2015. En förstudie för ny verksamhet, ombyggnation och interiör restaurering har inletts och där har arbetet med tillgänglighet och brandsäkerhet stor tyngd.

– Nästan allt är bevarat i originalskick, säger Henrik Ogstedt. Det är en unik pärla vi tar oss an. Verksamheten vi söker är något som gör Billdals Gård till en levande miljö och som även tillför övriga Billdal något.

Billdals Gård 1913

Alla blir vinnare vid upphandling med social hänsyn

Göteborgs Stad har beslutat att social hänsyn ska vara ett prioriterat kriterium vid 50 % av stadens tjänsteupphandlingar.
– Arbetslösheten löper som en röd tråd genom problematiken med segregation, utanförskap och ekonomiska problem, säger Mats Andréason, inköpssamordnare på Higab. Att hjälpa fler in på arbetsmarknaden innebär vinster både för individen, företagen och samhället.

Göteborgs Stads upphandlingsbolag startade hösten 2013 ett tvåårigt pilotprojekt där Higab är med i styrgruppen och arbetsgruppen. Mats Andréason är en av de drivande projektledarna.

– Syftet är att arbeta fram långsiktiga upphandlingsprocesser som sedan kan appliceras på kommande upphandlingar. Vi riktar in oss på Stadens tre prioriterade grupper: ungdomar, utlandsfödda och personer med funktionshinder.

Som ett första steg har man informerat leverantörer till Göteborgs Stad och dess bolag om de nya kraven. ”Social hänsyn”, som ska gälla för alla yrkesgrupper, läggs till de tidigare kraven som måste följas: MBL, Antidiskrimineringslagen, FNs barnkonvention och ILOs arbetsrättsliga regler.

– Men problem kan omvandlas till resurser om alla samverkar på ett positivt, flexibelt och kreativt sätt, säger Mats Andréason. Det handlar ju om en enorm outnyttjad potential av kompetens, erfarenheter och arbetslust. Att lösgöra den och aktivera den på arbetsmarknaden kan ge stora vinster.

Higab redan igång

Steg två handlar om att praktiskt tillämpa punkten om social hänsyn vid upphandlingar.

– Vi är redan igång på Higab, säger Mats Andréason. Först vid fasadprojektet i Angereds Industriby och nu vid de stora grundförstärknings- och ombyggnadsarbetena i kvarteret Högvakten vid Gustaf Adolfs Torg. Målet är att 10 % av arbetstillfällena ska tillsättas med någon eller några ur de tre grupperna, och det har vi också uppnått hittills.

Att social hänsyn vid upphandlingar kan vara mycket verksamt, visar exempel från Storbritannien, som arbetsgruppen studerat. I stadsdelen Newham i östra London har man genom samverkansprojektet Workplace hjälpt över 19 000 personer i arbete sedan man startade 2007.

Av Newhams befolkning tillhör 70 % någon etnisk minoritet. Det talas 150 olika språk i stadsdelen. 42 % är under 24 år, 20 % saknar formell kompetens och 40 % går utan jobb.

OS i London

Flera av anläggningarna för OS i London 2012 byggdes i Newham. I de olika byggprojekten kunde mellan 6–10 % av den lokala, arbetslösa befolkningen få arbete. Den uppföljning som gjorts visar att 76 % av dem som kommit in på arbetsmarknaden genom Workplace fortfarande var i arbete efter ett år.

Ökad invandring, segregation och utanförskap sätter allt hårdare press på samhället att komma med nya lösningar.

Mats Andréason, Åvägen 17

Foto: Martin Söderqvist

Förstärkt kompetens och ökad kapacitet

För att möta behoven som vår ökande uppdragsmängd och kvalitetsutveckling medför har vi tillfört vår organisation ny kompetens och ökat personalstyrkan.

Under 2014 har vi inrättat och tillsatt tre nya tjänster. Dessa är en byggnadsantikvarie, en inköpsadministratör och en koncerncontroller. Vi har också utökat vår kapacitet med bland annat två fastighetstekniker och en kundansvarig.

71 anställda

Totalt anställdes tolv nya medarbetare under året. Sex slutade sina anställningar. Personalstyrkan uppgår därmed till 71 personer.

Jämnare könsfördelning

Av de tolv medarbetare vi anställde 2014 var nio män och tre kvinnor. Higabs likabehandlingsplan anger att vi ska sträva mot en jämnare könsfördelning. I traditionellt mansdominerade yrken, som exempelvis fastighetstekniker, är det särskilt viktigt att få ökad kvinnlig representation. Vi var därför glada att kunna välkomna en ny kvinnlig fastighetstekniker under året.

Värderingar och mål

Oberoende av befattning och arbetsställe arbetar våra medarbetare utifrån våra värderingar om helhetssyn, engagemang och samverkan. Med utgångspunkt i Higabs mål har varje anställd personligt anpassade mål, vilka följs upp två gånger per år.

Engagemang och gemenskap

Gemensamma frukostmöten för alla medarbetare varje månad ökar kunskapen, engagemanget och gemenskapen i bolaget. Nyheter och information om fastigheter, projekt och uppdrag kan vara tema vid dessa dialogträffar. Vi strävar hela tiden efter att uppdatera och öka den interna kännedomen om våra hus genom till exempel föreläsningar och studiebesök.

Utbildning

Under året har vi genomfört ett antal individuella utbildningar samt gemensamma kurser för olika yrkesgrupper. Bland annat har våra fastighetstekniker genomgått en kurs i driftsoptimering.

Yrkeskategorier

	2011	2012	2013	2014
Projektledare	8	10	10	13
Administration/stöd	15	15	15	16
Kundansvariga	9	8	9	10
Företagsledning/chefer	8	7	12	12
Fastighetstekniker/skötare	19	19	19	20
Summa	**59**	**59**	**65**	**71**

Åldersfördelning

	2011	2012	2013	2014
20–29 år	0	0	2	2
30–39 år	10	9	5	8
40–49 år	32	30	35	37
50–59 år	9	12	14	17
60–69 år	8	8	9	7

Mer el i bilpoolen

Higabs medarbetare använder inga egna bilar i tjänsten. Enligt Göteborgs Stads övergripande målsättning förordas att man går, cyklar eller åker kollektivt. När bil krävs används fordon ur Higabs pool med miljöbilar. Enligt medarbetarnas önskemål har andelen elbilar ökat. Poolen består nu av sex elbilar och två gasbilar.

Fler engagerade i Kulturkalaset

Göteborgs Kulturkalas är en värdefull möjlighet att visa våra byggnader och presentera vår verksamhet för allmänheten. Fler Higab-medarbetare än tidigare var engagerade i årets aktiviteter. Vi arrangerade bland annat visningar av Börshuset, Kronhuset, Rådhuset och Remfabriken. Visningarna var mycket välbesökta liksom de båda stadsvandringarna ”I emigranternas fotspår” och ”Det okända Kvarnberget”.

Framstegsstipendier

Higab delar årligen ut stipendier som uppmuntrar till utbildning inom hantverksyrken. För att få stipendium ska man uppvisa goda resultat och vara ett bra föredöme. 2014 fick fyra elever stipendier; två på Bräckegymnasiet och två på Burgårdsgymnasiet.

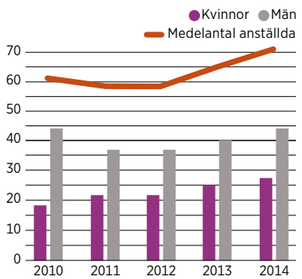
Stipendier till gesäller

I samband med Företagarna Göteborgs utdelning av gesäll- och mästarbrev 2014 tilldelades tio nyblivna hantverkare även stipendier från Higab. Hantverkarna är verksamma inom bagar-/konditoryrket, frisöryrket och målaryrket.

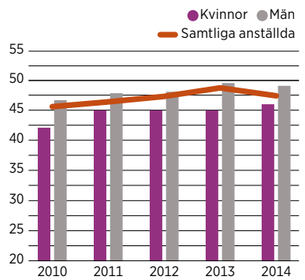
1500

Under Kulturkalaset deltog 1 500 personer i Higabs husvisningar, stadsvandringar och föredrag.

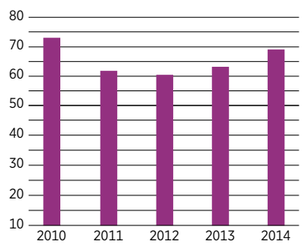
Antal anställda



Genomsnittsålder

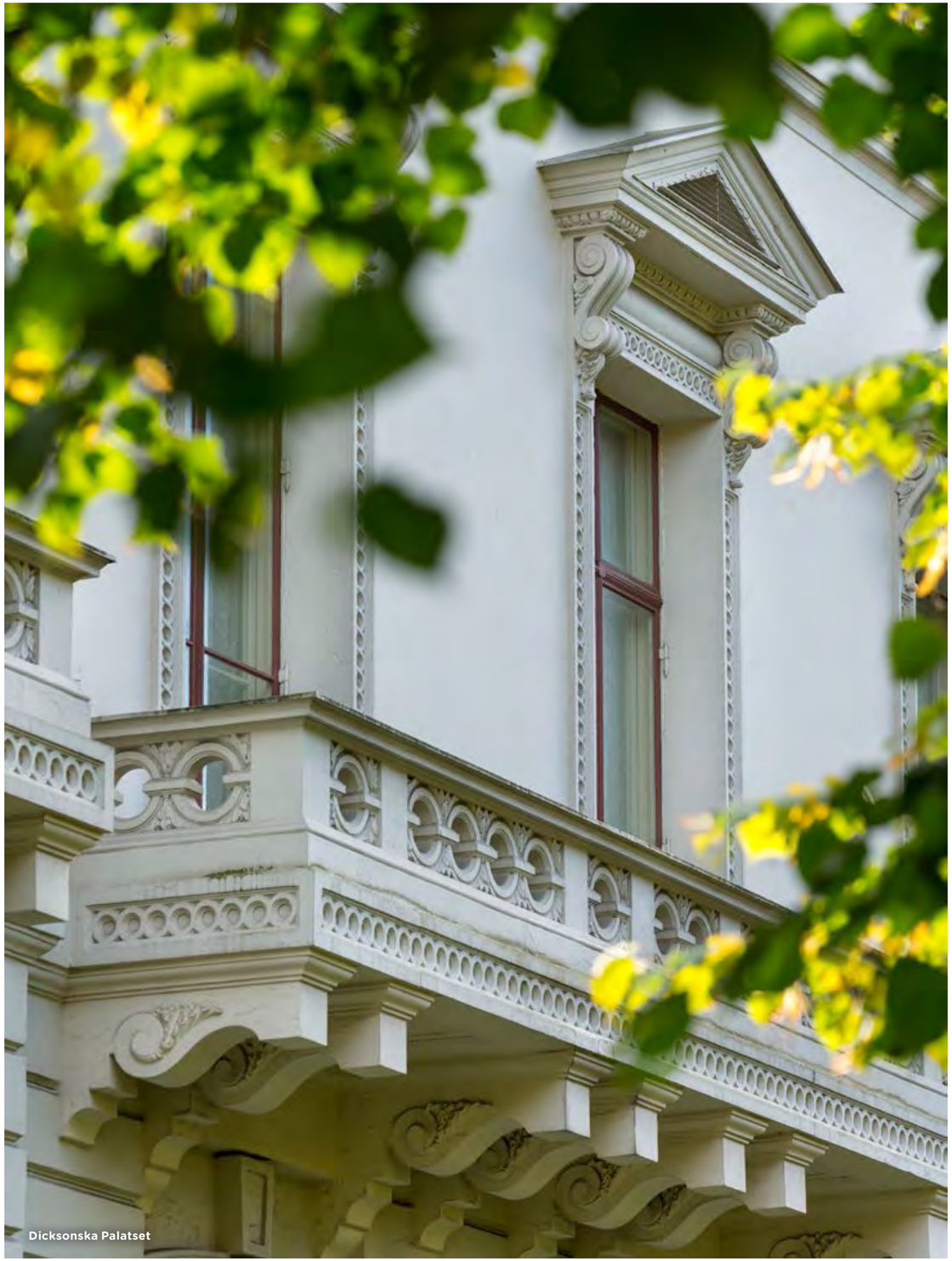


Antal årsarbetare



Fastighetstekniker Pia Landgren vid Angereds Industriby

Foto: Martin Söderqvist



Dicksonska Palatset

Ny redovisning enligt internationell standard

Vårt hållbarhetsarbete bedrivs enligt Higabs hållbarhetsplan 2016. Under 2014 har vi haft fokus på energieffektivisering, avfallshantering och socialt ansvarstagande vid upphandling av entreprenader.

Med början 2014 redovisar vi vårt hållbarhetsarbete enligt den internationella standarden GRI.

Hållbarhetsplanen är en femårsplan som gäller 2012–2016. I den beskrivs allt som vi vill och behöver göra för att på ett trovärdigt och ansvarsfullt sätt hantera de ekonomiska, ekologiska och sociala dimensionerna i den verksamhet vi bedriver.

Energieffektivisering

Alla våra fastighetstekniker har genomgått en omfattande utbildning inom driftsoptimering och energieffektivisering. Arbetet pågår nu med att optimera energianvändningen och samtidigt säkerställa ett gott inomhusklimat i utvalda fastigheter.

Avfallshantering

Vi har under året inventerat alla våra avtal för avfallshantering. Vi har gått igenom vilka fraktioner som behövs för olika kategorier av hyresgäster och arbetar nu med instruktioner om hur avfallsutrymmen ska utformas.

Under året har vi i samverkan med ett flertal av våra kunder arbetat för att möjliggöra en effektiv avfallshantering. I Sockerbruket har det till exempel installerats utrustning för att ta hand om färgrester och lösningsmedel. Detta främst för att vi vill undvika att tungmetaller i färgernas pigment kommer ut i avloppet.

Ny hållbarhetsredovisning

Vi redovisar nu vårt arbete med hållbarhetsfrågor enligt Global Reporting Initiative (GRI). GRI är en internationell standard för hållbarhetsredovisning som kan användas i alla branscher.

I redovisning enligt GRI struktureras rapporteringen av vårt hållbarhetsarbete och möjliggör jämförelser med andra bolag inom vår bransch. Än viktigare är att vi kan göra en jämförelse med oss själva och vår nivå på hållbarhetsarbete över tiden. Systemet ger en överskådlig bild över styrkor och svagheter inom hållbarhetsområdet.

Genom att transparent redovisa vårt hållbarhetsarbete enligt GRI vill vi stärka vår trovärdighet för ägare, kunder, medarbetare, medborgare och övriga intressenter.

Mer om hur vi tar oss an hållbarhetsfrågorna finns att läsa i Higabs Hållbarhetsredovisning 2014 som presenteras under våren.

Sockerbruket

Gathenhielmska Huset

Innehåll

Förvaltningsberättelse	**36**
Resultaträkningar	40
Kommentarer till resultaträkningarna	41
Balansräkningar	42
Förändringar i eget kapital	44
Kommentarer till balansräkningarna	45
Kassaflödesanalyser	46
Kommentarer till kassaflödesanalyserna	47
Noter	48
Revisionsberättelse	64
Granskningsrapport	67
Flerårsöversikt	68
Definitioner	69
Risk- och känslighetsanalys	70
Ägarstyrning	72
Styrelse	74
Företagsledning	76
Fastighetsförteckning	78

Göteborgs konstmuseum

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Higab AB (organisationsnummer 556104-8587) avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2014.

Allmänt om Higab

Higabs uppdrag är att aktivt medverka i utvecklingen av Göteborgs Stad genom att vara ett av stadens strategiska verktyg inom fastighetsområdet. I uppdraget ligger också att bolaget ska tillvarata och vara lyhört för de värden som präglar göteborgssamhället. Higab äger och förvaltar fastigheter med en uthyrningsbar yta om totalt 605 923 m² (607 356 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 2014. Målen ligger inom områdena Kund, Medarbetare, Fastighet och Ekonomi. Måluppfyllelse ska nås genom ständig förbättring av verksamheten.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Göteborgs Stadshus AB (organisationsnummer 556537-0888) med säte i Göteborg och som ägs av Göteborgs Stad.

Koncernstruktur

Higab AB är moderbolag i Higabkoncernen. Inom bolagsgruppen finns fem helägda dotterbolag. Dessa är Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, Göteborgs Stads Parkerings AB, Idrotts- och Kulturcentrum Scandinavium i Göteborg AB, Fastighets AB Rantorget samt Älvstranden Utveckling AB med dotterbolag. Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, Göteborgs Stads Parkerings AB och Idrotts- och Kulturcentrum Scandinavium i Göteborg AB förvärvades under 2014 och har finansierats genom nyupplåning samt aktieägartillskott.

Väsentliga händelser

Under föregående år genomfördes en bolagsöversyn inom Göteborgs Stad där en ny bolagsstruktur skapades genom klusterbildningar. Översynen har renderat i att Higab blev moderbolag och förvärvade Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, Göteborgs Stads Parkerings AB samt Idrotts- och Kulturcentrum Scandinavium i Göteborg AB från Förvaltnings AB Framtiden.

I februari tog Göteborgs Stad beslut att ge Higab i uppdrag att bygga en ny modern fotbollsarena med allsvensk standard på samma plats som Rambergsvallen då stod. Projektet är påbörjat under 2014 och beräknas vara färdigställt i mitten av 2015.

Under 2014 har flertalet projekt färdigställts såsom om- och tillbyggnaden av Stadsbiblioteket samt ombyggnationen av Rådhuset. Stadsbiblioteket och Rådhuset återinvigdes och togs i bruk under första halvåret 2014.

Under året har ett större markområde med byggnader på Kviberg samt en del av mark i Klippans Kulturreservat sålts till Göteborgs Stads fastighetskontor vilket genererat reavinster om 14,8 Mkr.

I september startade Higab ett ombyggnads- och renoveringsprojekt av fasader i Angereds Industriby. Det är även ett projekt där ett av kriterierna som ingått i upphandlingen har varit social hänsyn – ett av de prioriterade målen i Göteborgs Stads budget för 2014. Tre ungdomar har som ett resultat av detta anställts i projektet. Projektet i Angereds Industriby kommer att pågå till juni 2015.

I slutet av året startade grundförstärknings- och ombyggnadsprojektet på Kvarteret Högvakten. Projektet beräknas pågå under tre år och planeras vara färdigställt till årsskiftet 2017/2018.

Fastigheternas värde

Higabs fastighetsbestånd internvärderas årligen och i år har även externvärdering skett. 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:

- 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 5,0 och 10,25%. Avkastningskraven är inhämtade från 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 123,0 Mkr vilket avsåg nedskrivningsbehov inom projekt har 18,0 Mkr reverserats och det kvarstår 4,6 Mkr.

Kronhusbodarna

Foto: Jonas Abramsson

Under 2015 kommer resterande del att nyttjas. Vidare har ytterligare avsättning om 225,0 Mkr gjorts för att möta nedskrivningsbehov i projekt.

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

Miljöredovisning

Inom Higab pågår löpande arbete med att minimera vår inverkan på miljön. Under året har arbetet med hållbarhetsplanen fortsatt.

Higab ska bidra till hållbar utveckling genom att bedriva verksamheten med minsta möjliga påverkan på miljön. Higab ska sträva efter att medverka till att de sexton svenska miljökvalitetsmålen nås.

Hållbarhetsplanen avser hela företagets verksamhet, oavsett om arbetet bedrivs av egna medarbetare, leverantörer eller samarbetspartners. Vidare ska Higab uppmuntra och skapa förutsättningar för bolagets kunder och brukare att efterleva planen.

Higab ser hållbarhetsarbetet, präglat av långsiktighet och helhetssyn, som en av förutsättningarna för att nå bolagets mål. Samhällets krav enligt lagar och förordningar betraktas som minimikrav.

I bolagets målbild för 2014 finns ett barriärbrytande mål för 2016 där målsättningen är att uppnå de mål som finns i hållbarhetsplanen. Hållbarhetsplanen strävar efter att minimera den negativa påverkan bolaget har på miljön. Fastighetsbranschen är en resurskrävande bransch som i stor utsträckning bidrar till några av dagens betydande miljöproblem. För att bidra till hållbar utveckling krävs långsiktighet och helhetssyn. Vårt arbete med hållbarhet bedrivs efter förutsättningen att fastigheter påverkar miljön på olika sätt under samtliga skeden av sin livstid.

Higab arrenderar ut ett mindre markområde som nyttjas till bensinstation. Arrendeavtalet innehas av Preem. I arrendeavtalet finns en klausul om att hyresgästen ska svara för kostnaderna för återställande av marken vid avflyttning. Dock föreligger en risk att kostnaden för återställandet kan komma att drabba bolaget om hyresgästen inte klarar sina miljöåtaganden.

Pedagogen

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

Några avsättningar för eventuella miljöåtaganden finns ej i bolagets redovisning.

Nya redovisningsprinciper

Detta är bolagets första årsredovisning upprättad enligt BFNAR 2012:1 Årsredovisning (K3). Se not 1 för ytterligare information.

Personal

I bolaget finns det en av styrelsen fastslagen jämställdhetsplan, 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 ökat och uppgår till 4,7 % (3,0 %). Orsaken beror på att antalet längre sjukskrivningar har ökat. 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 relativt små i förhållande till marknaden, cirka 6 % (7 %). De flesta vakanta ytorna finns på Biotech Center, Kvibergsområdet och på Kvarteret Högvakten. Av de uthyrda ytorna hyrs cirka 64 % (64 %) ut till kunder som kommun, landsting och stat, resterande avser privata kunder. Higabs hyreskontrakt har en fördelning avseende löptid där 34 % (29 %) förfaller inom ett år, 64 % (68 %) inom två till fem år och 2 % (3 %) om fem år eller mer.

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

Bolaget utsätts genom sin verksamhet för olika finansiella risker, som effekterna av förändringar på priser och räntesatser på ränte- och kapitalmarknaden. Styrelsen har fastslagit en finansiell anvisning, vilken eftersträvar att minimera potentiellt ogynnsamma effekter för bolagets finansiella resultat. I anvisningen framgår bland annat att den genomsnittliga räntebindningstiden på låneportföljen, långsiktigt ska matchas mot den genomsnittliga löptiden på bolagets hyresavtal, det vill säga 2,7 år. En avvikelse från denna får dock göras på ± 1 år.

Bolaget har även mandat att göra transaktioner med derivatinstrument, såsom ränteswappar och räntetak, vilka använts under året.

Förväntad framtida utveckling

Bolagets förväntningar på 2015 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 något lägre än 2014 års nivå beroende på de reavinster som gjordes under året.

Förslag till vinstdisposition

Higab AB

Till årsstämmans förfogande (kr):

Balanserade vinstmedel	568 944 560
Aktieägartillskott	563 080 000
Årets resultat	-58 683 528
Summa	**1 073 341 032**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt (kr):

- till ny räkning överförs	**1 073 341 032**

Koncernbidrag har lämnats till Göteborgs Stadshus AB med 114 300 tkr (124 200 tkr) och aktieägartillskott har erhållits med totalt 563 080 tkr (78 585 tkr).

Koncernbidrag har erhållits från dotterbolagen (tkr):

Göteborgs Stads Parkerings AB	148 200
Fastighets AB Rantorget	12 295
Idrotts- och Kulturcentrum Scandinavium i Gbg AB	9 316

Koncernbidrag har lämnats till dotterbolagen (tkr):

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler	32 700

Anteciperad utdelning från dotterbolagen (tkr):

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler	29 800

Lämnat aktieägartillskott till dotterbolagen (tkr):

Göteborgs Stads Parkerings AB	74 100

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. Alla belopp uttrycks i tusentals kronor (tkr) där ej annat anges. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Styrelsens yttrande:

Styrelsen har föreslagit en värdeöverföring i form av koncernbidrag uppgående till 114 300 tkr till moderbolaget Göteborgs Stadshus AB. Koncernbidrag erhålls från och lämnas till dotterbolagen uppgående till 137 111 tkr netto. Aktieägartillskott har erhållits från Göteborgs Stadshus AB om totalt 563 080 tkr under året och lämnats till dotterbolag om 74 100 tkr. En utdelning är anteciperad från dotterbolag om 29 800 tkr. Nettoeffekten av koncernbidrag och aktieägartillskotten uppgår till 511 791 tkr. Genom värdeöverföringarna kommer fritt eget kapital att förändras på det sätt som framgår enligt ovan. Bolagets och koncernens ställning är god. Föreslagen värdeöverföring ryms inom fritt eget kapital. På grund av vad som framgår av förvaltningsberättelsen samt vad som i övrigt är känt för styrelsen, är det styrelsens bedömning att den föreslagna värdeöverföringen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens egna kapital liksom bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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).

Resultaträkningar

TKR	NOT	2014	2013
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter	2	713 016	680 500
Övriga intäkter	3	15 698	49 797
Summa intäkter		**728 714**	**730 297**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-195 812	-182 985
Underhållskostnader		-169 014	-143 449
Avskrivningar, nedskrivningar och reverseringar	8	-343 981	-129 103
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		**-708 807**	**-455 537**
Bruttoresultat		**19 907**	**274 760**
Försäljnings- och administrationskostnader		-33 642	-26 123
Rörelseresultat	4, 5	**-13 735**	**248 637**
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter	23	30 325	1 023
Räntekostnader		-122 333	-105 972
Resultat från andelar i koncernföretag		-	31 581
Finansnetto		**-92 008**	**-73 368**
Resultat efter finansiella poster		**-105 743**	**175 269**
Bokslutsdispositioner	6	23 436	-111 764
Resultat före skatt		**-82 307**	**63 505**
Skatt på årets resultat	7	23 623	-8 307
Årets resultat		**-58 684**	**55 198**

Kommentarer till Resultaträkningarna

Förändringar i fastighetsbeståndet

Under året har en del mark på Kviberg sålts till Göteborgs Stads fastighetskontor vilket renderat i en reavinst om 14,8 Mkr.

Resultat

Higabs resultat har försämrats och uppgick till -58,7 Mkr (55,2 Mkr) vilket till största del beror på nedskrivning av Kvarteret Högvakten med anledning av grundförstärkningsprojektet om -225,0 Mkr. Hyresintäkterna har ökat med 32,5 Mkr och uppgick till 713,0 Mkr (680,5 Mkr). Förbättringen härrör sig framförallt till färdigställande av Rådhuset och Stadsbiblioteket som började hyras ut under året samt att hyresgäster valt att direktbetala lokalanpassningar. Kostnaderna för drift och underhåll har ökat med 38,4 Mkr till 364,8 Mkr (326,4 Mkr). Förändringen härrör sig till större underhållsåtgärder som bland annat fasadrenovering i Gathenhielmska Reservatet, lokalanpassning på Konsthögskolan Valand samt ökade riskkostnader avseende bland annat vattenskador på fastigheter såsom Gårdavägen 2.

Bolagets finansnetto har förändrats till -92,0 Mkr (-73,4 Mkr). Förändringen beror på ökad lånevolym på grund av färdigställande av projekt samt förvärv av bolag.

Intäkter och vakanser

Bolagets hyresintäkter uppgick för året till 713,0 Mkr (680,5 Mkr) vilket är en ökning med 32,5 Mkr i jämförelse med föregående år. Ökningen beror i stort på färdigställandet av Stadsbiblioteket samt Rådhuset som tagits i bruk. Hyresrabatter och vakanser har under året ökat med -7,7 Mkr (3,4 Mkr). Vakansgraden för bolagets lokaler var vid årsskiftet 6,1% (7,4 %) vilket motsvarar en yta om 37 170 m² (45 019 m²). Vakanser finns bland annat på fastigheter såsom Kvarteret Högvakten, Kvibergsområdet samt Biotech Center. Bolagets totala förvaltningsyta uppgick till 605 293 m² (607 356 m²) vid årsskiftet.

Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgick till 195,8 Mkr (183,0 Mkr) vilket är en ökning med 12,8 Mkr. Driftskostnaderna per m² uppgick till 323 kr (301 kr). Driftskostnaderna är högre än föregående år och detta beror främst på att posten Övrigt ökar då fler nyanställningar gjorts under 2014.

Kronor per m²	2014	2013
Fastighetsskötsel	53	49
El	28	30
Värme (fjärrvärme, gas och olja)	57	62
VA	12	11
Renhållning	11	10
Övriga taxebundna kostnader	3	3
Riskkostnader	30	19
Fastighetsskatt	24	25
Övrigt	105	91
Summa drift	**323**	**301**

Underhåll

Underhållskostnaderna uppgick till 169,0 Mkr (143,5 Mkr) vilket motsvarar 279 kr/m² (236 kr/m²). Av detta är 62 kr/m² (44 kr/m²) löpande underhåll och planerat underhåll uppgick till 134 kr/m² (130 kr/m²). Under året har några större periodiska underhåll genomförts såsom takrenovering på Ullevi samt fasad- och fönsterrenovering på ett flertal fastigheter såsom Gathenhielmska Reservatet. Higabs fastighetsbestånd består till viss del av gamla fastigheter med stort kulturvärde. Många av dessa fastigheter har därför restriktioner i form av bland annat bevarandekrav. Detta medför att Higabs underhållskostnader generellt brukar ligga något högre än fastighetsmarknaden i övrigt. Higab arbetar dock långsiktigt med sitt planerade underhåll och försöker i största mån att samordna inköp avseende underhållet under olika perioder beroende på åtgärd, för att kunna vara mer kostnadseffektiva. Lokalanpassningar för hyresgäster uppgick till 83 kr/m² (62 kr/m²), vilket i stort ligger på förväntad nivå för bolaget. De största lokalanpassningarna har skett på fastigheterna Konsthögskolan Valand och Stora Teatern.

Avskrivningar och nedskrivningar

Avskrivningar och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen uppgick till 344,0 Mkr (129,1 Mkr). Orsaken till ökningen beror till största del på nedskrivningsbehov i projekt om 225,0 Mkr. Avskrivningar på inventarier uppgick till 0,2 Mkr (0,6 Mkr).

Försäljnings- och administrationskostnader

Försäljnings- och administrationskostnader uppgick till 33,6 Mkr (26,1 Mkr), vilket är något högre än föregående år. Orsaken till förändringen beror främst på koncernledningsarvode från Göteborgs Stadshus AB.

Finansnetto

Bolagets finansnetto uppgick till -92,0 Mkr (-73,4 Mkr). Förändringen beror på ökad lånevolym på grund av färdigställande av projekt samt förvärv av bolag. Räntekostnader har under året aktiverats med 2,9 Mkr (7,5 Mkr) i materiella anläggningstillgångar.

Skatt

Bolaget redovisar för 2014 en skatteintäkt på 23,6 Mkr (-8,3 Mkr) varav -0,5 Mkr utgör justering av tidigare års skattekostnad och 24,1 Mkr (-7,8 Mkr) utgör förändring i uppskjuten skatt. Den effektiva skattesatsen uppgår till 22% (22%).

Balansräkningar

TKR	NOT	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	8		
Övriga		60	80
Summa immateriella anläggningstillgångar		**60**	**80**
Materiella anläggningstillgångar	8		
Byggnader		3 686 064	3 420 521
Markanläggningar		36 213	19 467
Mark		359 649	357 436
Maskiner och inventarier		829	1 002
Pågående ny- och ombyggnad		168 307	310 355
Summa materiella anläggningstillgångar		**4 251 062**	**4 108 781**
Finansiella anläggningstillgångar	20		
Andelar i koncernföretag	10	1 865 097	755 144
Långfristiga fordringar	9	300	500
Uppskjuten skattefordran	7	64 384	40 232
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	12	10
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 929 793**	**795 886**
Summa anläggningstillgångar		**6 180 915**	**4 904 747**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 755	16 402
Fordringar mot bolag inom Higabkoncernen		39 570	-
Övriga fordringar		30 750	17 245
Skattefordran		199	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	7 951	8 282
Summa kortfristiga fordringar		**87 225**	**41 929**
Kassa och bank		**240**	**7 060**
Summa omsättningstillgångar		**87 465**	**48 989**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 268 380**	**4 953 736**

Balansräkningar

TKR	NOT	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		98 000	98 000
Reservfond		19 600	19 600
Övrigt bundet kapital		-	99 000
Balanserat resultat		1 132 025	414 747
Årets resultat		-58 684	55 198
Summa eget kapital		**1 190 941**	**686 545**
Obeskattade reserver	12	**3 693**	**4 319**
Avsättningar			
Avsatt till pensioner	13	7 450	7 771
Övriga avsättningar	14	241 886	29 366
Summa avsättningar		**249 336**	**37 137**
Långfristiga skulder	15, 16, 20		
Skulder till kreditinstitut		1 190 000	-
Mottagna deponeringar		1 366	1 131
Skulder till Göteborgs Stad		1 929 998	2 655 000
Summa långfristiga skulder		**3 121 364**	**2 656 131**
Kortfristiga skulder	15, 20		
Leverantörsskulder		88 649	50 466
Skatteskuld		-	1 217
Skulder till Higabkoncernen		-	40 165
Skulder till Göteborgs Stad		1 452 228	770 940
Skulder till kreditinstitut		-	500 000
Övriga kortfristiga skulder		1 834	1 597
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	160 335	205 219
Summa kortfristiga skulder		**1 703 046**	**1 569 604**
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		**6 268 380**	**4 953 736**
Poster inom linjen	18		
Ställda säkerheter		**68 770**	**68 770**
Ansvarsförbindelser		**594**	**546**

Förändringar i eget kapital

Bolaget har tidigare tillämpat Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens uttalanden. Från och med 1 januari 2014 upprättar bolaget sin årsredovisning enligt BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergångsdatum till K3 har fastställts till den 1 januari 2013. Övergången till K3 redovisas i enlighet med kapitel 35 ”Första gången detta allmänna råd tillämpas”. Huvudregeln i K3 kapitel 35 kräver att ett företag tillämpar samtliga råd retroaktivt vid fastställande av ingångsbalansen. Dock finns vissa tvingande och frivilliga undantag från den retroaktiva tillämpningen. Bolaget har valt att inte tillämpa några frivilliga undantag.

TKR	Aktiekapital	Reservfond	Övrigt bundet kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Utgående balans 2013-12-31 enligt tidigare redovisningsprinciper	**98 000**	**19 600**	**99 000**	**472 031**	**688 631**
Effekt vid övergång till K3	-	-	-	-2 086	-2 086
Ingångsbalansräkning 2013-12-31 enligt K3	98 000	19 600	99 000	469 945	686 545

Effekt vid övergång till K3	
Byggnader, avskrivning	-3 211
Uppskjuten skatt	1 125
Netto	**-2 086**

Hela fastighetsbeståndet har delats upp i komponenter med nya nyttjandeperioder, vilket resulterat i kortare genomsnittlig avskrivningstakt än tidigare. Då den skattemässiga redovisningen inte har ändrats, har den temporära skillnaden mellan skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningen resulterat i högre uppskjuten skatt.

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
TKR	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Eget kapital 31 december 2012	**98 000**	**19 600**	**99 000**	**336 162**	**552 762**
Årets resultat				55 198	55 198
Erhållet aktieägartilskott				78 585	78 585
Eget kapital 31 december 2013	**98 000**	**19 600**	**99 000**	**469 945**	**686 545**
Årets resultat				-58 684	-58 684
Erhållet aktieägartilskott				563 080	563 080
Omklassificering			-99 000	99 000	-
Eget kapital 31 december 2014	**98 000**	**19 600**	**-**	**1 073 341**	**1 190 941**

Aktiekapitalet består av 98 000 aktier à nominellt värde om 1 000 kr.

Kommentarer till balansräkningarna

Anläggningstillgångar

Det bokförda värdet på anläggningstillgångarna uppgick per årsskiftet till 6 180,9 Mkr (4 904,7 Mkr), vilket är en ökning med 1 276,2 Mkr. Huvuddelen av ökningen beror på förvärvet av dotterbolagen Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, Göteborgs Stads Parkerings AB och Idrotts- och Kulturcentrum Scandinavium i Göteborg AB, som uppgick till 1 110,0 Mkr.

Materiella anläggningstillgångar

Det bokförda värdet för fastigheterna uppgick till 4 081,9 Mkr (3 797,4 Mkr). Avskrivningar har under året gjorts med 136,8 Mkr (128,5 Mkr). Under året har 225,0 Mkr i nedskrivning gjorts. De upparbetade kostnaderna för pågående projekt uppgår till 168,3 Mkr (310,4 Mkr). Större delen av dessa avser byggnationen av den nya arenan på platsen för gamla Rambergsvallen.

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran har under året ökat med 24,2 Mkr till 64,4 Mkr (40,2 Mkr). Huvuddelen avser uppskjuten skatt avseende nedskrivningen om 225,0 Mkr som belastar årets resultat. På sikt kommer den uppskjutna skattefordran att minska då fastighetsbeståndet skrivs av snabbare skattemässigt än redovisningsmässigt. Den uppskjutna skatten är beräknad med skattesats om 22% (22%).

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar exklusive interimsfordringar uppgick till 79,3 Mkr (33,6 Mkr), vilket till stor del utgörs av fordringar gentemot dotterbolagen.

Kassa och bank

Likvida medel (exklusive tillgodohavande på koncernkonto) uppgick vid årets slut till 0,2 Mkr (7,1 Mkr). Bolaget har en checkkredit om 50,0 Mkr (50,0 Mkr) vilken vid årets slut utnyttjats till 0,0 Mkr (0,0 Mkr). Bolagets strategi är att ha en så liten kassa som möjligt och att till största delen använda överskjutande medel till finansiering av projekt och avbetalning av lån.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick vid periodens slut till 1 190,9 Mkr (686,5 Mkr), och den synliga soliditeten till 19,0% (13,9%). Förbättringen av soliditeten beror i huvudsak på ett aktieägartillskott. För de kommande åren beräknas soliditeten inte påverkas anmärkningsvärt.

Obeskattade reserver

Vid årsskiftet uppgick de obeskattade reserverna till 3,7 Mkr (4,3 Mkr). Minskningen om 0,6 Mkr beror på upplösning av överavskrivningar.

Avsättningar

Största delen av avsättningarna utgör nedskrivningsbehov på projekt om 229,6 Mkr (23,7 Mkr).

Långfristiga skulder

Bolagets långfristiga skulder uppgick vid årsskiftet till 3 121,4 Mkr (2 656,1 Mkr). Förändringen beror mestadels på nyupplåning för förvärvet av tre dotterbolag. Den genomsnittliga räntebindningstiden för bolagets samtliga lån uppgår till 1,76 år (3,77 år) och den genomsnittliga räntenivån ligger på 2,30% (2,78%). Bolaget har en av styrelsen fastslagen instruktion där det bland annat fastslås att bolagets lån ska ha en genomsnittlig bindningstid motsvarande bolagets genomsnittliga bindningstid på hyresavtal, det vill säga 2,7 år och med en tillåten avvikelse med ±1 år. Utöver dessa lån finns lån som avser finansiering av aktier i dotterbolag. För dessa förvärvslån uppgår den genomsnittliga räntebindningstiden till 2,62 år (0,25 år) och den genomsnittliga räntenivån till 0,81% (1,40%).

Kortfristiga skulder

De kortfristiga skulderna uppgick vid årsskiftet till 1 703,0 Mkr (1 569,6 Mkr) och avser till största delen långfristiga lån som förfaller inom 12 månader. I de kortfristiga skulderna ingår även interimsskulder om 160,3 Mkr (205,2 Mkr), vilka till större del avser förskottsbetalda hyror.

Härlanda Park

Kassaflödesanalyser

TKR	NOT	2014	2013
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-13 735	248 637
Erhållen ränta		525	1 023
Erlagd ränta		-124 162	-93 572
Betald skatt		-829	-561
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	19	336 451	79 150
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**198 250**	**234 677**
Förändringar av rörelsekapital:			
Ökning(-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar		322 568	42 095
Ökning(+)/minskning(-) av kortfristiga skulder		-725 481	-59 010
Förändring av avsättningar		-1 131	-935
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-205 794**	**216 827**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i byggnader och mark		-276 844	-284 871
Investeringar i markanläggningar		-813	-
Bolagsförvärv av dotterbolag		-1 109 953	-521 185
Förändring i övriga finansiella anläggningstillgångar		200	200
Försäljning av byggnader och mark		15 520	111 639
Försäljning av aktier i dotterbolag		-	33 693
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 371 890**	**-660 524**
Finansieringsverksamheten			
Lämnade koncernbidrag		-124 200	-101 300
Erhållna koncernbidrag		11 811	13 784
Erhållet aktieägartillskott		383 015	82 200
Upptagna lån		4 490 002	2 500 000
Amortering lån		-3 190 000	-2 050 000
Förändring deponering		236	20
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 570 864**	**444 704**
Förändring av likvida medel		**-6 820**	**1 007**
Likvida medel vid årets början		**7 060**	**6 053**
Likvida medel vid årets slut		**240**	**7 060**
Outnyttjad checkkredit	16	50 000	50 000
Disponibla likvida medel		**50 240**	**57 060**

Kommentarer till kassaflödesanalyserna

Den löpande verksamheten

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital har försämrats med 36,5 Mkr till 198,2 Mkr (234,7 Mkr). Förändringen härrör sig till ett försämrat resultat. Kassaflödet inklusive förändringar av rörelsekapitalet har försämrats med -422,6 Mkr och uppgick till -205,8 Mkr (216,8 Mkr) vilket beror på kortfristiga lån som amorterats med nyupptagna långfristiga lån.

Investeringsverksamheten

Bolagets investeringar 2014 har mer än fördubblats jämfört med 2013, vilket inneburit att kassaflödet från investeringsverksamheten har försämrats med -711,4 Mkr och uppgick till -1 371,9 Mkr (-660,5Mkr). Detta beror framförallt på förvärv av bolag. Under 2014 investerades totalt 277,7 Mkr (284,9 Mkr) i nyproduktion och ombyggnation.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten har förbättrats med 1 126,2 Mkr och uppgick till 1 570,9 Mkr (444,7 Mkr). De räntebärande långfristiga skulderna har ökat med 1 300,0 Mkr (450,0 Mkr) beroende på att bolagsförvärven till stor del lånefinansierats. Nettoeffekten av koncernbidrag och aktieägartillskott uppgick till 270,6 Mkr (-5,3 Mkr). Checkkrediten har utnyttjats under året med 0,0 Mkr (0,0 Mkr). Outnyttjat belopp på checkkredit uppgick vid årsskiftet till 50,0 Mkr (50,0 Mkr).

Remfabriken

Noter (Belopp i tkr om inget annat anges)

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Företaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (”K3”)

Detta är första året företaget tillämpar K3 och övergångsdatum till K3 har fastställts till den 1 januari 2013. Företaget tillämpade tidigare Årsredovisningslagen (1995:1554), Bokföringsnämndens uttalanden samt ett antal av Redovisningsrådets Rekommendationer.

Vid övergången till K3 har bestämmelserna i kapitel 35 ”Första gången detta allmänna råd tillämpas” tillämpats vilka kräver att företag tillämpar K3 retroaktivt. Detta innebär att jämförelsesiffrorna för 2013 är omräknade enligt K3. Det finns emellertid ett antal frivilliga och obligatoriska undantag från denna generella regel, vilka syftar till att underlätta övergången till K3. En beskrivning av hur företaget tillämpat dessa undantag, inklusive en beskrivning av hur resultat och finansiella ställning påverkades av övergången till K3 samt en sammanfattning av de förändringar som gjorts av redovisningsprinciperna presenteras i ”Förändringar i eget kapital”.

Koncernredovisning

Bolaget upprättar ingen koncernredovisning med hänvisning till ÅRL 1995:1554 7 kap 2§.

Affärsområde och geografiska områden

Koncernen bedriver sin verksamhet inom Göteborgs Stad med kunder inom samma geografiska område. Verksamheten omfattar uthyrning och förvaltning av fastigheter.

Intäkter

Hyresintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen, vilket normalt sker på kontraktsdagen. Realisationsvinster redovisas bland övriga intäkter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla företaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Stomme och grund	100 år
Tak	25 – 100 år
Fasad	30 – 80 år
Installationer	15 – 40 år
Stomkompletteringar	25 – 50 år
Markanläggningar	20 – 50 år
Mark	obegränsad

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Principer för nedskrivning och reverseringar

I samband med bokslut görs en intern värdering per fastighet för att utröna huruvida det kan finnas undervärden i fastighetsbeståndet. Värderingen bygger på en diskontering av beräknade betalningsströmmar och beaktar fastigheternas hyresnivå, läge, uthyrningsgrad med mera. Verkliga underhållskostnader har ersatts av normaliserade kostnader för respektive fastighetstyp.

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.

Pågående ny- och ombyggnationer redovisas med hittills nedlagda kostnader. Där det finns ett nedskrivningsbehov görs en nedskrivning direkt till det förväntade värdet enligt värderingsmodellen.

Reverseringar av tidigare verkställda nedskrivningar görs när marknadsvärdet för en tidigare nedskriven fastighet överstiger bokfört värde och behovet av nedskrivningen som tidigare gjorts ej längre bedöms erforderlig och redovisas i resultaträkningen.

Kronans bryggeri

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde av anläggningstillgångens komponenter. Avskrivning görs utifrån komponentens beräknade nyttjandeperiod.

Fordringar och skulder

Fordringar är upptagna till det belopp varmed de beräknas inflyta. Skulder upptas till nominellt belopp. Periodisering av inkomster och utgifter sker enligt god redovisningssed.

Redovisning av inkomstskatter

Med inkomstskatter avses skatt som baserats på företagets resultat. Skattepliktigt resultat är det över- eller underskott för en period som ska ligga till grund för beräkning av periodens aktuella skatt enligt gällande lagstiftning. Periodens skattekostnad eller skatteintäkt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt är skatt som hänför sig till skattepliktiga eller avdragsgilla temporära skillnader som medför eller reducerar skatt i framtiden.

En uppskjuten skattefordran redovisas endast i den utsträckning det är sannolikt att skattemässiga underskott kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Finansiella derivatinstrument

Resultateffekten av stängda derivatkontrakt, vars syfte är att säkra framtida räntenivåer, periodiseras över samma löptid som de underliggande instrumenten, alternativt över återstående löptid för respektive derivatkontrakt. Premier för räntetak periodiseras över instrumentets löptid. Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen. Lämnade aktieägartillskott redovisas som en ökning av andelens redovisade värde. Erhållna aktieägartillskott redovisas direkt i eget kapital.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper (forts)

Andelar i koncernföretag
Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde. Utdelning från dotterbolag redovisas som intäkt när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Kassaflödesanalyser
Förutom kassa och bank hänförs till likvida medel tillgodohavande på koncernkonto hos Göteborgs Stad. Kassaflödesanalyser är upprättade enligt den indirekta metoden.

Ersättningar till anställda
Ersättningar till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner.

Pensioner
Alla pensionsutfästelser som inte övertagits av försäkringsbolag eller på annat sätt säkerställts genom fondering hos extern part skuldförs i balansräkningen.

Leasing
Bolaget som leasingtagare har ingått vissa leasingkontrakt som avser poolbilar, servicebilar och kontorsmaskiner. Dessa redovisas som operationella leasingavtal och kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Avsättningar
Avsättningar redovisas i balansräkningen när företaget har ett formellt eller informellt åtagande som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Jämförelsetal
2013 års jämförelsetal är omräknade i enlighet med K3 vilket presenteras under "Förändringar i eget kapital".

Not 2 Hyresintäkter

	2014	2013
Lokaler	688 657	656 128
Bostäder	2 478	2 409
Övriga hyresintäkter	21 881	21 963
Summa	**713 016**	**680 500**

Av bolagets kontraktsportfölj per 2014-12-31 förfaller 33,8% (29,4%) inom 1 år 64,0% (68,0%) senare än 1 år men inom 5 år och 2,2% (2,6%) senare än 5 år.
Av bolagets övriga hyresintäkter utgörs största delen uthyrning av parkeringsplatser samt arrenden.

Not 3 Övriga intäkter

	2014	2013
Reavinster vid försäljning av anläggningstillgångar	14 790	42 547
Övriga intäkter	908	7 250
Summa	**15 698**	**49 797**

Av bolagets övriga intäkter utgörs största delen ersättning från försäkringsbolag avseende tidigare uppkomna skador på fastigheter.

Noter

Not 4 Personal

Löner och andra ersättningar	2014	2013
Styrelse, VD och vVD	2 730	2 618
Övriga ledande befattningshavare	4 561	4 383
Övriga anställda	28 038	24 839
Summa	**35 329**	**31 840**

Personalkostnader totalt	2014	2013
Löner och andra ersättningar	35 329	31 840
Sociala kostnader	17 449	15 155
Summa	**52 778**	**46 995**

Av de sociala kostnaderna är 5 027 tkr (4 656 tkr) pensionskostnader och av dessa avser 692 tkr (658 tkr) pensionskostnad för styrelse, VD och vVD.

Pensioner
VD äger rätt till en premiebestämd tjänstepension på 30% av ordinarie lön. Övriga ledande befattningshavare, inklusive vVD, följer ITP-planen.

Avgångsvederlag
Sker uppsägning av VD från bolagets sida utgår utöver lön under uppsägningstiden ett avgångsvederlag på 18 månadslöner. Storleken på vederlaget baseras på VDs senaste månadslön. Övriga ledande befattningshavare inom bolaget har avtalade uppsägningstider på mellan 3 och 18 månader.

Bonus
Något bonussystem finns ej inom bolaget.

Not 5 Arvode för revision och annan granskning

Arvode har utgått för revision och annan granskning enligt aktiebolagslagen. Under 2014 och 2013 har Deloitte AB ansvarat för revision och granskning.

	2014	2013
Revisionsarvode	270	265
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	79	20
Skatterådgivning	40	109
Övrig konsultation	5	5
Summa	**394**	**399**

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått för lekmannarevision med 191 tkr (138 tkr).

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2014	2013
Upplösning av direktavskrivning byggnader	625	625
Erhållna koncernbidrag	169 811	11 811
Lämnade koncernbidrag	-147 000	-124 200
Summa	**23 436**	**-111 764**

Röhsska Museet

Noter

Not 7 Skatter

Skatt på årets resultat:	**2014**	**2013**
Aktuell skatt	-	-575
Uppskjuten skatt hänförlig till förändring av temporära skillnader	24 152	-7 732
Justering av tidigare års skattekostnad	-529	-
Summa skatt på årets resultat	**23 623**	**-8 307**
Skillnaden mellan redovisad skattekostnad och skattekostnad på gällande skattesats består av följande komponenter:		
Redovisat resultat före skatt	-82 307	63 506
Skatt enligt gällande skattesats 22%	18 108	-13 971
Ej avdragsgilla kostnader	-813	-1 076
Ej skattepliktiga intäkter	6 857	7 332
Justering av tidigare års skattekostnad	-529	-592
Summa redovisad skattekostnad	**23 623**	**-8 307**
Beräkning av uppskjuten skatt:		
Uppskjuten skatteskuld IB	40 232	47 964
Uppskjuten skatteförändring hänförlig till byggnad och mark	24 020	-7 732
Uppskjuten skatteförändring hänförlig till underskott	183	-
Uppskjuten skatteförändring hänförlig till övrigt	-51	-
Uppskjuten skattefordran UB	**64 384**	**40 232**

Noter

Not 8 Materiella anläggningstillgångar

	Immateriella anläggnings-tillgångar	Byggnader	Mark-anläggningar	Mark	Pågående ny-, om- och tillbyggnader	Maskiner och inventarier
Ingående anskaffningsvärden	100	5 276 993	31 479	363 766	310 355	9 033
Investering	-	367	813	-	276 477	-
Försäljning	-	-1 584	-	-	-	-
Utrangering	-	-2 197	-	-	-	-
Omklassificering	-	398 560	17 753	2 212	-418 525	-
Utgående anskaffningsvärden	**100**	**5 672 139**	**50 045**	**365 978**	**168 307**	**9 033**
Ingående ack avskrivningar	-20	-1 396 883	-12 012	-	-	-8 031
Försäljning	-	854	-	-	-	-
Utrangering	-	4 500	-	-	-	-
Årets avskrivning	-20	-134 957	-1 820	-	-	-173
Utgående ack avskrivningar	**-40**	**-1 526 486**	**-13 832**	**-**	**-**	**-8 204**
Ingående ack nedskrivningar	-	-459 589	-	-6 329	-	-
Återförd nedskrivning	-	-	-	-	-	-
Årets nedskrivning	-	-	-	-	-	-
Utgående ack nedskrivningar	**-**	**-459 589**	**-**	**-6 329**	**-**	**-**
Utgående planenligt restvärde	**60**	**3 686 064**	**36 213**	**359 649**	**168 307**	**829**
Avskrivningar, nedskrivningar samt reverseringar föregående år	**-20**	**-127 314**	**-1 149**	**-**	**-**	**-620**

Av tidigare avsättning om 123,0 Mkr vilket avsåg nedskrivningsbehov inom projekt kvarstår 4,6 Mkr. Under 2015 kommer resterande del att nyttjas. Dessutom föreligger avsättning för att möta nedskrivningsbehov i projekt, vilket under året gjorts om 225,0 Mkr.

Aktiverad ränta

	2014	2013
I materiella anläggningstillgångars anskaffningsvärden ingår aktiverad ränta enligt följande:		
Byggnader	50 820	42 550
Pågående projekt	12 691	18 103
Summa	**63 511**	**60 653**
Varav årets aktiverade räntekostnad	**2 858**	**7 500**

Räntesats som belöpt på kreditkonton uppgick till 3% (3%).

Samtliga av bolagets fastigheter är förvaltningsfastigheter. Redovisat värde på fastigheter, exklusive pågående projekt, uppgår till 4 082 Mkr per 2014-12-31 och verkligt värde uppgår till 8 500 Mkr. Det verkliga värdet är inhämtat från extern oberoende värderare. Underlag för den externa värderingen utgörs av aktuella hyresdebiteringslistor, uppgifter om hyresvillkor för lokalhyresavtal, uppgifter angående uthyrda areor respektive vakanta lokaler, budgeterade drifts- och underhållskostnader och underhållsåtgärder. Utöver detta har kompletterande information såsom diverse planer och skrivelser kring planerna, bygglov samt orts- och marknadsdatabaser använts vid värdebedömningen. För ett fåtal av fastigheterna finns begränsningar i rätten att avyttra dem då bolaget och Göteborgs Stad erhållit dessa via donationer. Detta kan även i vissa fall påverka möjligheter att sätta hyresnivåer på fastigheterna i fråga. Bolagets åtaganden i form av att reparera, underhålla och förbättra fastigheterna följer de åtaganden som framkommer i hyresavtal med hyresgäster.

Annedalsparken

Noter

Not 9 Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga fordringar	**2014**	**2013**
Ingående anskaffningsvärde	500	700
Amorteringar, avgående fordringar	-200	-200
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**300**	**500**
Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	10	6
Tillkommande inköp	2	4
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**12**	**10**

Not 10 Aktier i koncernföretag

	Organisationsnr.	**Andel**	**Antal aktier**	**á kr**	**Nominellt värde**	**Bokfört värde**
Älvstranden Utveckling AB	556659-7117	100%	2 000 000	100	200 000	521 185
Fastighets AB Rantorget	556772-3654	100%	1 000	100	100	233 959
Förvaltnings AB GöteborgsLokaler	556082-4897	100%	10 000	100	1 000	376 685
Idrotts- och Kulturcentrum Scandinavium i Göteborg AB	556125-8616	100%	331	10 000	3 310	114 476
Göteborgs Stads Parkerings AB	556119-4878	100%	5 400	6 000	32 400	618 792
						1 865 097

Samtliga dotterbolag har sitt säte i Göteborg. Under året har Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, Idrotts- och Kulturcentrum Scandinavium i Göteborg AB och Göteborgs Stads Parkerings AB förvärvats från Förvaltnings AB Framtiden.

	Eget kapital 2014-12-31	**Årets resultat 2014-12-31**
Älvstranden Utveckling AB	511 603	14 171
Fastighets AB Rantorget	1 782	-952
Förvaltnings AB GöteborgsLokaler	431 529	45 103
Idrotts- och Kulturcentrum Scandinavium i Göteborg AB	81 018	195
Göteborgs Stads Parkerings AB	593 160	3 720

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014	**2013**
Upplupen hyresintäkt	4 590	4 739
Upplupen parkeringsintäkt	2 060	1 780
Upplupen mediaintäkt	200	330
Övrigt	1 101	1 433
Summa	**7 951**	**8 282**

Noter

Not 12 Obeskattade reserver

	2014	**2013**
Direktavskrivning byggnader	15 635	15 635
Upplösning direktavskrivning byggnader	-11 942	-11 316
Summa	**3 693**	**4 319**

Not 13 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	2014	**2013**
Avsättning vid periodens ingång	7 771	7 459
Periodens avsättningar	155	733
Periodens utbetalningar	-476	-421
Avsättning vid periodens utgång	**7 450**	**7 771**

Göteborgs Stad har gått i borgen för ett värde om 7,4 Mkr avseende bolagets pensionsavsättningar.

Not 14 Övriga avsättningar

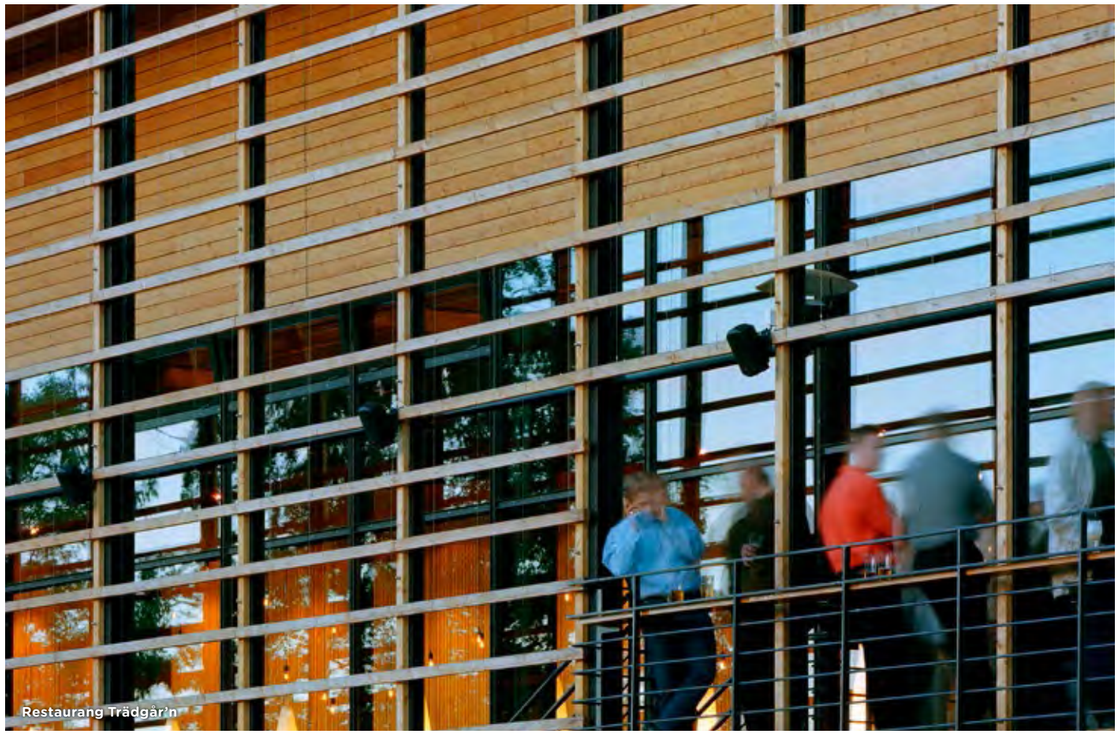
	2014	**2013**
Avsättning vid periodens ingång	29 366	34 190
Periodens avsättningar	232 260	3 184
Periodens utbetalningar	-656	-514
Periodens återföringar	-17 989	-
Omklassificering till pågående projekt	-1 095	-7 494
Avsättning vid periodens utgång	**241 886**	**29 366**

Periodens avsättning avser huvudsakligen nedskrivning av fastighet.

Not 15 Skuldernas förfallotider

	Inom 1 år	**Senare än 1 år men inom 5 år**	**Senare än 5 år**
Låneskulder			
Skulder till kreditinstitut	-	1 190 000	-
Räntebärande skulder till Göteborgs Stads Koncernbank	1 625 002	1 929 998	-
Övriga räntebärande skulder	-	1 366	-
Summa	**1 625 002**	**3 121 364**	**-**
Rörelseskulder			
Leverantörsskulder	88 649	-	-
Övriga rörelseskulder	1 834	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	160 335	-	-
Summa	**250 818**	**-**	**-**
Summa skulder	**1 875 820**	**3 121 364**	**-**

Alla belopp redovisas till nominella belopp.



Restaurang Trädgår'n

Noter

Not 16 Checkräkningskredit

Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår i Higab AB till 50 000 tkr (50 000 tkr) varav 0 tkr (0 tkr) utnyttjats per den 31 december 2014.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014	2013
Förskottsbetald hyra	97 672	120 354
Upplupen kostnad räntor	38 827	40 656
Upplupen kostnad semesterlöner	1 930	1 826
Upplupen kostnad sociala avgifter	591	567
Upplupen kostnad lokalanpassningar	-	5 985
Upplupen kostnad el och värme	5 055	6 544
Övrigt	16 260	29 287
Summa	**160 335**	**205 219**

Not 18 Poster inom linjen

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	**2014**	**2013**
Fastighetsinteckningar	62 270	62 270
Tomträttsinteckningar	6 500	6 500
Summa	**68 770**	**68 770**
Ansvarsförbindelser		
Övriga ansvarsförbindelser	594	546

Not 19 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	2014	2013
Realisationsvinst vid försäljning av byggnader och mark	-14 790	-51 870
Förändringar avsättningar	7 260	1 917
Avskrivningar, nedskrivningar och reverseringar	343 981	129 103
Summa	**336 451**	**79 150**

Noter

Not 20 Finansiell riskhantering och derivatinstrument

Bolaget utsätts genom sin verksamhet för ett antal olika finansiella risker, inkluderade effekter av förändringar i priser och räntesatser på ränte- och kapitalmarknad. Styrelsen har fastslagit finansiella anvisningar, vilka 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 företaget 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.

Ränterisker

Bolagets nettolåneskuld är i väsentlig grad påverkad av förändringar i de räntenivåer som noteras på kapitalmarknaden. I bolaget finns inga väsentliga räntebärande tillgångar, förutom vissa hyresavtal där en del av hyran avser ränta på fastighetens bokförda restvärde. Dessa behandlas som en finansiell tillgång vid beräkning av företagets nettolåneskuld. Bolagets inriktning är att den genomsnittliga räntebindningstiden på den delen av låneportföljen som finansierar fastigheterna långsiktigt ska matchas mot den genomsnittliga löptiden på bolagets hyresavtal. I den finansiella instruktionen framgår att i år räknat ska riktvärdet vara 2,7 år för den genomsnittliga räntebindningstiden. En avvikelse från denna får dock göras på ± 1 år. Huvuddelen av koncernens lån tas upp med rörlig ränta. För att uppnå önskad ränterisk används sedan ränteswappar och räntetak som säkringar av framtida räntebetalningar. Ränteswappar används för att konvertera upplåning från rörliga till fasta räntor eller tvärtom. Räntetak används för att begränsa ett underliggande låns räntekostnad.

Ett köpt räntetak innebär att om räntan övergår nivån på den avtalade räntetaksnivån så utgår en ersättning från motparten på motsvarande belopp, baserat på underliggande lånevolym och ränteskillnad.

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 Mkr, varav 0 Mkr (0 Mkr) utnyttjats av bolaget.

Per den 31 december uppgår den genomsnittliga räntebindningstiden för de lån som avser fastighetsfinansiering till 1,76 år (3,77 år) samt den genomsnittliga räntenivån till 2,30 % (2,78 %).

Utöver dessa lån finns förvärvslån som avser finansiering av aktieförvärv av Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, Göteborgs Stads Parkerings AB, Älvstranden Utveckling AB och Idrotts- och Kulturcentrum Scandinavium i Göteborg AB. För dessa förvärvslån uppgår den genomsnittliga räntebindningstiden till 2,62 år (0,25 år) och den genomsnittliga räntenivån till 0,81 % (1,40 %).

Derivatinstrument

Derivatinstrument nyttjas i syfte att erhålla önskad ränterisk i låneportföljen.

Ränteswappar

De nominella beloppen på bolagets ränteswappar per 31 december uppgick till 2 600 Mkr (2 820 Mkr).

Verkligt värde finansiella instrument

Beräkningen av verkligt värde för de finansiella instrumenten och lånen baseras på marknadsmässiga noteringar. Kreditportföljen i sin helhet marknadsvärderas genom diskontering av framtida kassaflöden till ett nuvärde med utgångspunkt i den svenska stibor- respektive swapräntorna på värderingsdagen med tillägg av en generell, genomsnittlig kreditmarginal. Vid beräkning av kreditportföljens nettovärde inräknas som tillgång summan av de tillgångar som motsvarar fastighetens bokförda restvärde, på de hyresavtal som avser självkostnad. Den totala kreditportföljens marknadsvärde inklusive derivat och underliggande lånevolym för självkostnadsavtal i bolaget var 2 062 Mkr (1 153 Mkr) och portföljens nominella belopp var 2 065 Mkr (1 161 Mkr). Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till ett nuvärde baserat på noterade marknadsräntor för aktuell löptid.

Noter

Not 21 Transaktioner med närstående

Moderbolag där Higab AB är dotterbolag är Göteborgs Stadshus AB, organisationsnummer 556537-0888, med säte i Göteborg. Higab står under bestämmande inflytande från moderbolaget samt från moderbolagets ägare Göteborgs Stad.

Transaktioner med andra bolag där nyckelpersoner och ledande befattningshavare har inflytande, har uppgått till följande:	2014	2013
Intäkter inom koncernen (%)		
Andra koncernbolag samt bolag och nämnder inom Göteborgs Stad	40 %	39 %
Kostnader inom koncernen (%)		
Andra koncernbolag samt bolag och nämnder inom Göteborgs Stad	15 %	19 %

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.

Not 22 Medelantalet anställda

Medelantal anställda	2014 Medelantal anställda	2014 Varav män	2013 Medelantal anställda	2013 Varav män
Medelantal anställda	**71**	**62 %**	**65**	**62 %**

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter och suppleanter	13	46 %	13	53 %
VD och andra ledande befattningshavare	8	63 %	8	63 %

Not 23 Ränteintäkter

	2014	2013
Ränteintäkter	525	1 023
Anteciperad utdelning	29 800	-
Summa	**30 325**	**1 023**

Not 24 Uppgifter om Higab AB

Higab AB har sitt säte i Göteborg i Sverige och adressen till företagets huvudkontor är:
Åvägen 17 F, Box 5104, 402 23 Göteborg.

Noter

Not 25 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång.

Göteborg den 10 februari 2015

Ingela Bergendahl

Margita Björklund

Mats Arnsmar

Lisbeth Grönfeldt Bergman

Åse-Lill Törnqvist

Arne Heldtander

Virpi Ring

Staffan Blixt

Göran Sylvesten
VD

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 10 februari 2015.
Deloitte AB

Hans Warén
Auktoriserad revisor

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats den 10 februari 2015.

Sven R Andersson
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Lars Svensson
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Barken Viking

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Higab AB. Organisationsnummer 556104-8587

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Higab AB för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 36–62.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Higab AB för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Göteborg den 10 februari 2015
Deloitte AB

Hans Warén
Auktoriserad revisor

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

Angered Arena

Skändla gård

Granskningsrapport

Till årsstämman i Higab AB
Org.nr. 556104-8587

Till Göteborgs kommunfullmäktige för kännedom

Vi, av fullmäktige i Göteborgs kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Higab AB:s verksamhet under år 2014.

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, kommunens revisionsreglemente, god revisionssed i kommunal verksamhet och med beaktande av de beslut kommunfullmäktige och årsstämman fattat. En sammanfattning av utförd granskning har överlämnats till bolagets styrelse och vd. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för vår bedömning.

Lekmannarevisorernas granskning av Higab AB visar på en allvarlig brist. Vi bedömer att styrelsen fattat beslut som innebär en risk att överträda bolagsordningen och därmed gällande lag. Mot bakgrund av denna brist som lekmannarevisorerna funnit när det gäller Higab AB riktar vi kritik mot bolagsstyrelsen i form av ett påpekande.

I övrigt bedömer vi, utifrån genomförd granskning, att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Göteborg den 10 februari 2015

Sven R Andersson
av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Lars Svensson
av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011	2010
Resultatposter, Mkr					
Hyresintäkter	713	681	659	636	595
Driftskostnader	-196	-183	-180	-176	-216
- varav fastighetsskatt	-15	-15	-15	-15	-16
Underhållskostnader	-169	-143	-139	-144	-131
Avskrivningar i fastighetsförvaltningen	-137	-129	-117	-113	-110
Bruttoresultat	20	275	243	115	54
Finansnetto	-92	-73	-103	-109	-98
Resultat efter finansiella poster	-106	175	111	-21	-75
Årets resultat efter skatt	-59	55	70	-15	-56
Balansposter, Mkr					
Bokfört värde fastigheter	4 251	4 108	4 375	4 188	4 177
- varav pågående projekt	168	310	317	101	133
Övriga anläggningstillgångar	1 931	797	55	70	54
Omsättningstillgångar	87	49	187	162	240
- varav likvida medel inklusive kortfristiga placeringar	0	7	6	4	2
Eget kapital	1 191	687	541	486	534
Avsättningar	249	37	42	132	111
Räntebärande skulder	4 746	3 945	3 665	3 506	3 557
Ej räntebärande skulder	505	281	369	294	267
Kassaflödesanalys, Mkr					
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-206	217	291	242	55
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 372	-661	-410	-201	-91
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 571	445	120	-39	36
Ökning / minskning av likvida medel	-7	1	2	2	-1
Likvida medel vid årets början	7	6	4	2	3
Likvida medel vid årets slut	0	7	6	4	2
Fastigheterna					
Taxeringsvärde, Mkr	1 700	1 742	1 722	1 722	1 755
Antal lokaler	1 003	1 023	1 125	1 126	1 128
Förvaltad yta, m²	605 923	607 356	633 849	632 521	628 879
Fastighetsinvesteringar, Mkr	278	285	416	202	180
– varav markanläggningar	1	-	-	-	-
Förvaltning					
Medelhyra lokaler, kr/m²	1 141	1 084	1 043	1 010	945
Driftskostnader, kr/m²	-323	-301	-284	-279	-281
Underhållskostnader och lokalanpassningar, kr/m²	-279	-256	-220	-228	-208
Driftnetto, kr/m²	33	452	537	501	427
Vakansgrad lokaler brutto, %	6,1	7,4	6,3	5,9	7,4
Finansiering					
Soliditet, %	19,0	13,9	11,7	11,0	11,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	3,9	3,2	2,8	2,5
Skuldsättningssgrad, ggr	4,0	5,7	6,8	7,2	6,7
Genomsnittlig låneränta för nettolåneskulden, vid årets utgång, %	2,3	2,8	3,0	3,1	2,2
Genomsnittlig räntebindningstid år för nettolåneskulden, vid årets utgång	1,8	3,8	3,7	3,9	3,4
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital, Mkr	196	211	212	202	127
Lönsamhet					
Bruttovinstmarginal, %	45,3	51,8	48,9	46,6	39,0
Fastigheternas direktavkastning, %	8,8	9,3	8,3	7,8	6,6
Avkastning på totalt kapital, %	0,3	5,7	4,7	2,0	0,5
Avkastning på eget kapital, %	-11,3	25,4	21,6	-4,1	-13,1
Medarbetare					
Medelantal anställda	71	65	59	59	62

2010-2012 inkluderar 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, Mkr
Årets sammanlagda investeringar i byggnader, mark och markanläggningar

Medelhyra lokaler, kr/m²
Hyresintäkter 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

Sjömagasinet

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 2014 har vakanserna för lokaler varit fortsatt fallande i Göteborg och var i slutet av året 6,1%. Higabs vakansgrad var 6,1%. 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.

Under året har den svenska ekonomin fortsatt att utvecklas i rätt riktning och kan betecknas som stark. Trots detta sänkte i slutet av året den Svenska Riksbanken sin reporänta från 0,25% till 0%. Anledningen till detta är att inflationen fortfarande är långt under Riksbankens inflationsmål på 2%. Riksbanken själva anger bland annat som förklaring till den låga inflationen att företagen haft svårt att föra över sina kostnadsökningar till högre priser när efterfrågan varit svag och osäker. Men också på att prisökningarna hållits tillbaka av strukturella faktorer så som en ökande konkurrens.

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 upparbetade rutiner för marknadsföring och uthyrning då en lokal blir ledig.

Varje år omförhandlas cirka 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 24% 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 60.

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 2014. I flera fall innebär förändringar av riskfaktorerna även en påverkan på värdet av Higabs fastighetstillgångar.

Esperantoplatsen

Parameter	Förändring +/-	Effekt Mkr +/-
Hyra lokaler, resultat förändring inom 12 mån	25 kr/m²	3,8
Hyra lokaler, över tiden	25 kr/m²	15,1
Vakansgrad lokaler	1%	6,9
Underhåll	5%	8,5
Värme	5%	0,5
El	5%	0,8
Renhållning	5%	0,3
Fastighetsskatt	5%	0,1
Räntekostnader, resultat-förändring inom 12 mån	1%	3,1
Räntekostnader, över tiden	1%	8,8

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 5 mars 2014. Då närvarade styrelsen, företagsledningen, den fackliga representanten samt Hillevi Werring, som av kommunfullmäktige utsetts till ägarrepresentant. Årsstämman fastställde bl a 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 presidie 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 2014 haft åtta sammanträden fram till upprättandet av denna årsredovisning. Vid dessa styrelsemöten har styrelsen behandlat de frågor som anges i bolagsordningen.

Hagabadet

Huvudpunkterna på styrelsens möten under året:

6 februari	Årsbokslut
5 mars	Konstituerande styrelsemöte
28 april	Delårsbokslut
3 – 4 juni	Strategikonferens inkl styrelsemöte
25 augusti	Investeringsmöte
29 september	Delårsbokslut
6 november	Affärsplan
1 december	Utvärdering

På styrelsesammanträdenas dagordning finns alltid följande punkter:

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

Nora O´Dowd Nyman, Sarah Arlebrink och Linda Widenström har under året verkat som styrelsens sekreterare.

Ordföranden

Vid konstituerande möte valdes Ingela Bergendahl som styrelsens ordförande med Margita Björklund som vice ordförande. Nuvarande ordförande och vice ordförande har haft posterna sedan mars 2011. 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 och vice ordförande utgör också presidie, 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, personalchef, kommunikationschef och ekonomichef. 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 Deloitte AB med Hans Warén och Harald Jagner som revisorer. Revisorerna utses av årsstämman för en tid på 4 år. Nuvarande mandatperiod inleddes 2011 där omval 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. Lekmannarevisorernas 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 2014 har granskningen utförts av Sven R Andersson och Lars Svensson. Suppleant har varit Bengt Eriksson och Jan Lindblom.

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 6 085 kronor.

Ordförande	51 500	kronor
Vice ordförande	35 450	kronor
Ledamot	19 500	kronor
Suppleant	9 710	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 Åvägen 17

Foto: Martin Söderqvist

Från vänster: Arne Heldtander, Eive Nilsson, Ingela Bergendahl, Lisbeth Grönfeldt Bergman, Angelika Gelin, Mats Arnsmar och Sverker Cassberg
Sittande: Marie Lindén, Staffan Blixt, Morgan Johansson, Margita Björklund och Åse-Lill Törnqvist
Saknas på bilden: Virpi Ring och Roland Myrenius

Higabs styrelse 2014

Ingela Bergendahl
Ordförande (S)
Född 1949, invald i styrelsen 2011

Margita Björklund
Vice ordförande (FP)
Född 1945, invald i styrelsen 2011

Mats Arnsmar
Ledamot (S)
Född 1963, invald i styrelsen 2009

Lisbeth Grönfeldt Bergman
Ledamot (M)
Född 1948, invald i styrelsen 2011

Åse-Lill Törnqvist
Ledamot (MP)
Född 1973, invald i styrelsen 2008

Arne Heldtander
Ledamot (M)
Född 1943, invald i styrelsen 2011

Virpi Ring
Ledamot (S)
Född 1967, invald i styrelsen 2011

Staffan Blixt
Ledamot (Representant från Företagarna i Göteborg)
Född 1949, invald i styrelsen 2006

Roland Myrenius
Suppleant (S)
Född 1940, invald i styrelsen 1989

Sverker Cassberg
Suppleant (M)
Född 1961, invald i styrelsen 2012

Marie Lindén
Suppleant (V)
Född 1962, invald i styrelsen 2011

Angelika Gelin
Suppleant (M)
Född 1970, invald i styrelsen 2013

Eive Nilsson
Suppleant (Representant från Företagarna i Göteborg)
Född 1971, invald i styrelsen 2007

Morgan Johansson
Personalrepresentant
Född 1966

Företagsledning

Mikael Blom
Fastighetsutvecklingschef
Född 1966, Gymnasieingenjör
Anställd sedan 1996

Johan Carlsson
Affärsområdeschef
Född 1973, Högskoleingenjör
Anställd sedan 2007

Lena Erlandsson
Personalchef
Född 1969, Personalvetare
Anställd sedan 1988

Ann-Christin Håkansson
Affärsområdeschef
Född 1963, Civilingenjör
Anställd sedan 2005

Kicki Johanson
Kommunikationschef
Född 1958, Informatör
Anställd sedan 2000

Stefan Lundqvist
Vice VD, Finanschef
Född 1962, Civilekonom
Anställd sedan 2000

Fredrik Setterberg
Ekonomichef
Född 1973, Civilekonom
Anställd sedan 2000

Göran Sylvesten
VD
Född 1954, Civilingenjör
Anställd sedan 2010

Foto: Martin Söderqvist

Från vänster: Kicki Johanson, Johan Carlsson, Göran Sylvesten, Ann-Christin Håkansson, Stefan Lundqvist, Lena Erlandsson, Mikael Blom och Fredrik Setterberg

Visste du att Härlanda fängelse, numera Härlanda Park, byggdes med Alcatraz som förebild?

Fängelset, som uppfördes 1907, är byggt enligt samma konstruktion som de kända kaliforniska fängelserna San Quentin och Alcatraz, med öppna plan mellan våningarna.

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	10 772	0	10 772
Annedalspojkars Hus	Brunnsgatan 14	2	1876	335	0	335
Arbetarinstitutet	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 Kyrkskola	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	5 102
Brewhouse	Åvägen 24	5	1935	6 016	0	6 016
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
Feskekôrka	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	3 296
Fiskhamnen - Pirhus 1-2	Fiskhamnspiren 1-3	2	1995	2 169	0	2 169
Första Långgatan 10	Första Långgatan 10A-B	1	1905	2 100	0	2 100
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	19 824	0	19 824
Gullbergsbrohemmet	Garverigatan 2	2	1741	1 453	0	1 453
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	11 136	0	11 136
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
Hotel Eggers	Drottningtorget 2-4	1	1876, 1894	3 542	0	3 542
Huvudbrandstation	Åvägen 2	1	1988	15 573	0	15 573
Hälsovetarbacken	Arvid Wallgrens Backe 2A-B	7	1908-1919	12 232	0	12 232

Visste du att Carl von Linné besökte Bö Herrgård under sin västgötaresa?

Linné besökte herrgården och dess ägare rådmannen Johan Ahlström 1746. Det berättas att han då planterade ett päronträd som står kvar än idag.

Fastighet	Adress	Antal byggnader	Byggnadsår	Lokaler m²	Bostäder m²	Summa m²
Härlanda Park	Kålltorpsgatan 2	11	1907	8 854	169	9 023
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	4 054	0	4 054
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
Kiosk Kungsportsavenyen 39A	Kungsportsavenyen 39A	1	2012	78	0	78
Kiosk Linnéplatsen	Linnéplatsen	1	1960	176	0	176
Klippans Kulturreservat	Klippan 4-6, 7, 11-13	6	1700-talet	1 653	332	1 985
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	1 707	0	1 707
Kronhuset	Kronhusgatan 1D	1	1642-54	1 500	0	1 500
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	33	1895	36 979	0	36 979
Kviberg - Tygförråd	Tyghusvägen 4	1	1930	1 084	0	1 084
Kvibergsnäs Landeri	Kvibergsnäs Allé 20-24	3	1690	632	196	828
Lagerhuset	Heurlins Plats 1	1	1921	5 159	0	5 159
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	2 865	0	2 865
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	490	0	490
Majnabbe - Villa Majviken	Taubegatan 2	1	1800	0	349	349
Margretebergsgatan 2	Margretebergsgatan 2	1	1953	1 360	0	1 360
Mariagården	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	4 072	0	4 072
Observatoriet	Björn Hedvalls Stig 4	1	1985	400	0	400
Odinslundsgatan 33	Odinslundsgatan 33	1	1930	335	0	335
Odontologen	Medicinaregatan 12A-G	1	1965	32 000	0	32 000

Visste du att Rådhuset är den tredje rådhusbyggnaden på samma plats?

Det första rådhuset vid nuvarande Gustaf Adolfs Torg var en enkel träbyggnad som 1626 ersattes med ett större trähus med torn. När detta brann ner 1669 fick Nikodemus Tessin d.ä. i uppdrag att rita ett nytt i sten, och det är den byggnaden som utgör de äldsta delarna av dagens rådhus som numera används som stadshus.

Fastighet	Adress	Antal byggnader	Byggnadsår	Lokaler m²	Bostäder m²	Summa m²
Ostindiska Huset	Norra Hamngatan 12	1	1750	8 750	0	8 750
Otterhällegatan 5/Stora Badhusgatan 6	Stora Badhusgatan 6	1	1994	8 111	0	8 111
Partihallarna - Torghallen	Blomstergatan 11	1	1967	3 306	0	3 306
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	1 256	0	1 256
Postgatan 4	Postgatan 4	1	1760-talet	408	0	408
Påvelundstorpet	Påvelundsgatan 24	1	1770	65	0	65
Redbergsskolan	Örngatan 6	2	1880	2 381	0	2 381
Remfabriken	Åvägen 15	3	1891	2 045	0	2 045
Restaurang Trädgår´n	Nya Allén 11	1	1998	2 420	0	2 420
Rådhuset	Gustaf Adolfs Torg 1	1	1672	7 155	0	7 155
Röhsska Museet	Vasagatan 39	1	1916	8 400	0	8 400
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	Leijonsparres Väg 10A-B	1	1904	66	55	121
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	17 726	0	17 726
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	2 278	0	2 278
Stora Teatern	Kungsparken 1	1	1856-59	6 350	0	6 350
Stora Tullhuset	Packhusplatsen 7	4	1867	8 164	0	8 164
Talattagatan 16-22	Talattagatan 16-22	3	1868	791	0	791
Talattagatan 1A	Talattagatan 1A	1	1950	461	111	572
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	30 135	0	30 135
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
Åvägen 17	Åvägen 17A-K	6	1896	14 827	0	14 827
Ängås Gård	Ängås Gård 1	2	1880-talet	395	0	395
Östra Skärvallsgatan 1	Östra Skärvallsgatan 1	1	1925	500	0	500
Totalt Higab		**308**		**602 376**	**3 547**	**605 923**

Produktion: The Compadres. Text: Tusen Ord Information. Foto: Hans Wretling (om inget annat anges).
Framsida: Annika Sahlin Magnusson. Baksida: Bert Leandersson.
341 769

higab

Postadress: Box 5104, 402 23 Göteborg. Besöksadress: Åvägen 17 F
Växel: 031-368 53 00. Fax: 031-368 53 53. E-post: info@higab.se
www.higab.se
Higab ingår i koncernen Göteborgs Stad