



Protokoll fört per capsulam vid extra bolagsstämma
2023-07-03

Paragrafer: 1–8

Deltagande

Aktieägaren

Stadshus AB genom Johan Hörnberg

Ordförande, tillika protokollförare

Linnea Pousard

Justeringsdag: 2023-07-03

Underskrifter

Ordförande, tillika protokollförare

Linnea Pousard

Justerande

Johan Hörnberg

Protokoll fört per capsulam vid extra bolagsstämma
2023-07-03

§ 1

Stämmans öppnande

Linnea Pousard öppnar stämman och hälsar alla välkomna.

Det antecknas att fullmakt för Johan Hörnberg har lämnats (protokollsbilaga 1).

Det uppdras åt Linnea Pousard att föra protokollet.

§ 2

Val av ordförande vid stämman

Linnea Pousard utses till ordförande vid stämman.

§ 3

Upprättande och godkännande av röstlängd

Det antecknas att bolagets samtliga aktier ägs av Stadshus AB och att dessa representerades genom Johan Hörnberg enligt till protokollet bilagd fullmakt (protokollsbilaga 1).

Fullmakten godkänns som förteckning och röstlängd.

§ 4

Fastställande av dagordning

Dagordningen fastställs enligt nedan.

§ 5

Val av justerare

Johan Hörnberg utses att justera protokollet tillsammans med ordföranden.

§ 6

Prövning om stämman blivit behörigen sammankallad

Stämman förklaras vara sammankallad i behörig ordning.



Protokoll fört per capsulam vid extra bolagsstämma

2023-07-03

§ 7

Beslut om utdelning

Stämman antecknar att Göteborgs kommunfullmäktige beslutade 2023-04-27, § 24 (protokollsbilaga 2) att upparbetade vinstmedel i Göteborg Energi AB, Higab AB och Göteborg & Co AB delas ut till Stadshus AB och när det gäller Göteborgs Stads Parkerings AB och Got Event AB sker detta via sina respektive moderbolag.

Ordföranden redogör för att bolagets fria och disponibelt eget kapital utgörs av 3 736 428 tkr enligt fastställd årsredovisningen (protokollsbilaga 3).

Ordföranden redogör för förslag till beslut om utdelning till Stadshus AB med 505 000 tkr som motsvarar 5153 kronor per aktie. Likvidreglering föreslås ske senast 2023-08-31.

Ordföranden informerar om styrelsens redogörelse för händelser av väsentlig betydelse för bolagets ställning efter att årsredovisning lämnats samt redogör för revisorns yttrande över styrelsens redogörelse.

Stämman beslutar att dela ut 505 000 tkr ur det fria och disponibelt eget kapital till Stadshus AB

§ 8

Mötets avslutande

Ordföranden avslutade stämman.

Göteborgs Stadshus AB

Datum 2023-06-12



**Göteborgs
Stad**

Fullmakt

Göteborgs Stadshus AB befullmäktigar härmed Johan Hörnberg att vid bolagsstämma 2023 med aktieägarna i Higab AB, 556104-8587 föra ägarens talan och bevaka dess rätt.

A blue ink signature of Anders Söderberg, written in a cursive style.

Anders Söderberg

Vice VD, Göteborgs Stadshus AB



§ 70

Val av ombud till extra bolagsstämmor med anledning av kommunfullmäktiges beslut om utdelning

Beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Styrelsen antecknar att Göteborgs kommunfullmäktige 2023-04-27, § 24, fattat beslut om hanteringsordning av förvärvslån inom Göteborgs Stadshus AB genom utdelning inom Göteborg Stadshus koncernen.
2. Göteborgs Stadshus AB:s verkställande direktör ges i uppdrag att utse ombud och teckna bolagsstämmofullmakt till extra bolagsstämma i Göteborg Energi AB, Higab AB och Göteborg & Co AB med instruktion att verkställa utdelningen.
3. Besluten under denna paragraf förklaras omedelbart justerade.

Handling

Beslutsunderlag, dnr 0042/23.

Protokollsutdrag skickas till

Göteborg Energi AB
Higab AB
Göteborg & Co AB



Utdrag ur Protokoll
Sammanträdesdatum: 2023-06-12

Dag för justering

2023-06-12

Underskrifter

Sekreterare



Johan Hörnberg

Ordförande



Jonas Attenius

Justerande



Axel Josefson



Utdrag ur Protokoll

Sammanträdesdatum: 2023-04-27

Hanteringsordning av förvärvslån inom Göteborgs Stadshus AB

§ 24, 0158/23

Beslut

Enligt kommunstyrelsens förslag:

1. Göteborgs Stadshus AB:s förslag, att genom utdelning ianspråkta resterande del av realisationsvinster 2022 i Göteborg Energi AB, 178 mnkr, Göteborgs Stads Parkerings AB, 55 mnkr samt 50 procent av Got Event AB:s överskott, 28 mnkr, i syfte att återbetala förvärvslån med att det förfaller under 2023, godkänns.
2. Göteborgs Stadshus AB:s förslag, att genom utdelning ianspråkta del av Higab AB:s realisationsvinst från försäljning av fastigheter på Medicinareberget, 450 mnkr, för att återbetala återstående del av förvärvslån med förfall under 2023, godkänns.
3. Göteborgs Stadshus AB:s hemställan, att inom ramen för bolagets finansiella samordningsuppdrag få möjlighet att optimera Göteborgs Stadshus AB:s låneportfölj och därmed möjliggöra en återbetalning av hela eller delar av bolagets förvärvslån i takt med att det förfaller, godkänns.

Handling

2023 nr 80.

Protokollsutdrag skickas till

Göteborgs Stadshus AB
Göteborg Energi AB
Göteborgs Stads Parkerings AB
Got Event AB
Higab AB

Dag för justering

2023-05-11



Vid protokollet

Sekreterare

Lina Isaksson

Ordförande

Aslan Akbas

Justerande

Håkan Eriksson

Justerande

Margareta Broang

Justerande

Lisbeth Sundén Andersson



Handling 2023 nr 80

Hanteringsordning av förvärvslån inom Göteborgs Stadshus AB

Till Göteborgs kommunfullmäktige

Kommunstyrelsens förslag

Kommunstyrelsen tillstyrker stadsledningskontorets förslag i tjänsteutlåtande den 10 februari 2023 och föreslår att kommunfullmäktige beslutar:

1. Göteborgs Stadshus AB:s förslag, att genom utdelning ianspråkta resterande del av realisationsvinster 2022 i Göteborg Energi AB, 178 mnkr, Göteborgs Stads Parkerings AB, 55 mnkr samt 50 procent av Got Event AB:s överskott, 28 mnkr, i syfte att återbetala förvärvslån med att det förfaller under 2023, godkänns.
2. Göteborgs Stadshus AB:s förslag, att genom utdelning ianspråkta del av Higab AB:s realisationsvinst från försäljning av fastigheter på Medicinareberget, 450 mnkr, för att återbetala återstående del av förvärvslån med förfall under 2023, godkänns.
3. Göteborgs Stadshus AB:s hemställan, att inom ramen för bolagets finansiella samordningsuppdrag få möjlighet att optimera Göteborgs Stadshus AB:s låneportfölj och därmed möjliggöra en återbetalning av hela eller delar av bolagets förvärvslån i takt med att det förfaller, godkänns.

Göteborg den 5 april 2023
Göteborgs kommunstyrelse

Jonas Attenius

Mathias Sköld



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-02-10

Diarienummer 0158/23

Handläggare

Maria Svensson

Telefon: 031-368 03 91

E-post: maria.svensson@stadshuset.goteborg.se

Hanteringsordning av förvärvslån inom Göteborgs Stadshus AB

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. Göteborgs Stadshus AB:s förslag, att genom utdelning ianspråkta resterande del av realisationsvinster 2022 i Göteborg Energi AB, 178 mnkr, Göteborgs Stads Parkerings AB, 55 mnkr samt 50 procent av Got Event AB:s överskott, 28 mnkr, i syfte att återbetala förvärvslån med att det förfaller under 2023, godkänns.
2. Göteborgs Stadshus AB:s förslag, att genom utdelning ianspråkta del av Higab AB:s realisationsvinst från försäljning av fastigheter på Medicinareberget, 450 mnkr, för att återbetala återstående del av förvärvslån med förfall under 2023, godkänns.
3. Göteborgs Stadshus AB:s hemställan, att inom ramen för bolagets finansiella samordningsuppdrag få möjlighet att optimera Göteborgs Stadshus AB:s låneportfölj och därmed möjliggöra en återbetalning av hela eller delar av bolagets förvärvslån i takt med att det förfaller, godkänns.

Sammanfattning

Göteborgs Stadshus AB (Stadshus) har i nuläget en extern låneskuld motsvarande 3,2 mdkr, som har sitt ursprung i finansiering av historiska förvärv av aktier i dotterbolag. Stadshus tar upp lån externt på marknaden via ett annat förfarande än när bolagen i koncernen, via stadens interna koncernbank, omsätter sina lån.

I nuläget, efter den snabba ränteuppgången som skett på marknaden är det oförmånligt för Stadshus att finansiera lån externt och bedöms att så förbli ett antal år framöver. Att minska Stadshus låneskuld och öka bolagens med motsvarande belopp bedöms skapa förutsättningar för att minska koncernens räntekostnader med 50–100 mnkr för 2023–2027 utan att det påverkar koncernens soliditet.

En annan negativ effekt av den externa upplåningen är att Stadshus i dagsläget inte har möjlighet att göra skattemässiga avdrag för sina räntekostnader vilket de rörelsedrivande bolagen har möjlighet att göra. I och med ökade räntenivåer är det sannolikt att viss negativ effekt består under överskådlig tid framöver.

Stadshus lägger om ca 20 procent av sina externa lån per år. Under 2023 förfaller lån om totalt 834 mnkr. För att undvika ovan beskrivna negativa effekter föreslår Stadshus att upparbetade vinstmedel delas ut från Göteborg Energi AB, Göteborgs Stads Parkerings AB, Higab AB och Got Event AB till Stadshus AB som återbetalar dessa lån i sin helhet.

Stadsledningskontoret gör i detta tjänsteutlåtande en sammanfattning av Stadshus ärende, för kompletterade och fördjupad information hänvisas till Stadshus tjänsteutlåtande.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Stadshus har i dagsläget en extern låneskuld om 3,2 mdkr som finansieras på marknaden via ett annat förfarande än när stadens interna koncernbank omsätter sina lån. Stadshus har med nuvarande externa låneavtal under 2022 räntekostnader på ca 24 mnkr. I nuläget, efter den snabba ränteuppgången som skett på marknaden är det oförmånligt för Stadshus att finansiera sina lån externt och kommer så att förbli ett antal år framöver.

Enligt inkomstskattelagens begränsningar kan inte Stadshus finansiera förvärv av aktier i dotterföretag eller transaktioner med ägaren genom Göteborgs stads koncernbank, utan att förlora rätten till avdragsrätt för ränteutgifter. Stadshus tar därför upp dessa lån externt på marknaden via ett annat förfarande än när koncernbanken omsätter sina lån, i enlighet med stadens riktlinje för finansverksamheten. Finansieringsformen för Stadshus är, givet allt annat lika, något mindre förmånlig än att finansiera sig genom koncernbanken, vilket genererar högre räntekostnader. Stadshus lägger om ca 20 procent av sina externa lån per år. Stadshus står under 2023 inför en omläggning av två externa förvärvslån under 2023 på totalt 834 mnkr, där den första omläggningen i februari kommer innebära en kraftig räntehöjning. Den mycket översiktliga räntekostnadsprognosen som Stadshus har tagit fram, indikerar att räntekostnaderna kommer att öka med cirka 50-100 mnkr mellan 2023-2027.

Bolagen inom stadshuskoncernen har möjlighet att låna till en betydligt lägre ränta, hos koncernbanken. Ur ett stadshuskoncernperspektiv skulle det således vara förmånligare att betala av lånen genom att ianspråkta bolagens resultat och att bolagen i stället vid behov lånar motsvarande belopp i koncernbanken. Med ett förfarande där Stadshus låneskuld successivt överförs på bolagen, med eventuell finansiering via koncernbanken, skulle räntekostnaderna kunna hållas på en betydligt lägre nivå.

En annan negativ effekt av den externa upplåningen är att Stadshus i dagsläget inte har möjlighet att göra skattemässiga avdrag för sina räntekostnader vilket de rörelsedrivande bolagen har möjlighet att göra. Stadshus räntekostnader är i dagsläget för höga relativt bolagets resultat för att kunna göra skattemässiga avdrag för sina räntekostnader, vilket de rörelsedrivande bolagen har möjlighet att göra. En extra skattekostnad som uppstår på grund av denna begränsning beräknas till 8 mnkr för 2022 baserat på en ränteprogno om 42 mnkr och ett prognosticerat resultat före räntor, skatt, nedskrivningar och avskrivningar (EBITDA) på 0 mnkr. Budgeterade totala räntekostnader för 2023 uppgår till cirka 70 mnkr. Med utgångspunkt i kommunfullmäktiges budget 2023 avseende finansiering av verksamheter i koncernen på cirka 420 mnkr, kommer det att krävas koncernbidrag från vinstgivande bolag på minst 687 mnkr för att full avdragsrätt ska erhållas 2023.

Bedömning ur ekologisk och social dimension

Stadsledningskontoret inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån dessa dimensioner.

Bilaga

Göteborgs Stadshus AB:s handlingar 2023-01-23 § 9

Ärendet

Kommunfullmäktige har att ta ställning till Göteborgs Stadshus AB:s förslag till hanteringsordning av förvärvslån inom Göteborgs Stadshus AB.

I samband med kommunstyrelsens beslut 2022-12-14 § 972 om bokslutsdispositioner i Göteborgs Stadshus AB 2022 noterade stadsledningskontoret att Stadshus tagit fram ett underlag som möjliggör återbetalning av hela eller delar av ett förvärvslån, vilket förfaller under våren 2023. Stadsledningskontoret gjorde bedömningen att förslaget frångick den praxis som normalt tillämpats. Stadsledningskontoret gjorde vidare bedömningen att Stadshus därför behövde återkomma i ett eget ärende för beslut i kommunfullmäktige.

Beskrivning av ärendet

Stadshus har i nuläget en extern låneskuld motsvarande cirka 3,2 mdkr. Låneskulden är främst hänförlig till finansiering av förvärv av aktier i dotterbolag. Förvärvslån upptogs i samband med att bolaget förvärvade dotterbolagen från Göteborgs Stad i samband med koncernens bildande 1996. Stadshus har därefter tagit upp ytterligare lån med syfte att finansiera utdelning till ägaren då bolaget inte erhållit tillräckligt med kassaflöde för att genomföra utdelningen utan upplåning. Stadshus saknar egen intjänandeförmåga att bära sina räntekostnader och bedriver inte heller någon verksamhet som ger möjligheter att absorbera räntekostnaderna i sin resultaträkning på samma sätt som de rörelsedrivande bolagen kan. Eftersom koncernen samlat är nettolåntagare så kommer även framtida utdelningar indirekt finansieras via lån i bolagen eftersom självfinansieringsgraden minskar till följd av större uttag från bolagen. Så länge bolagens soliditetsnivåer inte äventyras, kan detta uppfattas som en normal ordning.

Stadshus tar upp lån externt på marknaden via ett annat förfarande än när bolagen i koncernen, via stadens interna koncernbank, omsätter sina lån. Finansieringsformen för Stadshus är, givet allt annat lika, något mindre förmånlig än att finansiera sig genom koncernbanken. I nuläget, efter den snabba ränteuppgången som skett på marknaden är det mycket oförmånligt för Stadshus att finansiera sina lån externt och bedöms att så förbli ett antal år framöver. Att minska Stadshus låneskuld och öka bolagens med motsvarande belopp kommer skapa förutsättningar för att minska koncernens räntekostnader totalt sett, utan att det påverkar koncernens soliditet. En omfördelning av koncernens skuldsättning ökar möjligheten att effektivt utnyttja kapital på mest fördelaktiga sätt samtidigt som koncernens totala skuldsättning är oförändrad.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Av Stadshus ägardirektiv framgår att beslut om kapitalisering, som inte omfattas av uppdraget om finansiell samordning, av bolag som inte i särskild ordning delegerats till Stadshus eller kommunstyrelsen ska kommunfullmäktiges ställningstagande inhämtas.

Ärendet avser:

- 1) Beslut om utdelning från vissa bolag i syfte att amortera förvärvslån i sin helhet med förfall under 2023. Utdelning är en form för kapitalöverföring som innebär en kapitalisering av mottagaren.
- 2) Förslag till förändring av praxis gällande kapitalförflyttningar inom ramen för stadshuskoncernens finansiella samordning där Stadshus och kommunstyrelsen enligt Göteborgs Stads riktlinje för ägarstyrning har delegerade ansvar.

Stadshus uppdrag avseende finansiell samordning samt förslag avseende förändrad praxis för den finansiella samordningsuppdraget

Stadshus ska, i enlighet med sitt ägardirektiv, svara för resultatutjämnning inom Stadshus AB koncernen. Stadshuskoncernens skattebelastning ska dessutom i första hand ske i Stadshus. Stadshus har i kommunfullmäktiges budget uppdraget att skapa förutsättningar för att lämna utdelning till staden samt att lämna kapitaltillskott till Business Region Göteborg AB, Göteborg Stadsteater AB och Got Event AB. Stadshus har att finansiera dessa bolag och efterfrågad utdelning genom att hämta hem överskott från de vinstgivande bolagen i koncernen.

För att hantera detta har genom åren utvecklats en praxis som förenklat innebär att Göteborg Energikoncernen, Göteborgs Hamn koncernen, Higab AB och Göteborgs Stads Parkering AB, lämnar nettobidrag till finansiering genom att dela ut 50 procent (varav 20,6 procent avser skattebelastning) av resultatet före skatt. Återstående resultat har konsoliderats i respektive bolags egna kapital. För övriga bolag har vinster/förluster (exklusive skatteeffekter) konsoliderats fullt ut i respektive bolags egna kapital.

Stadshus föreslår att bolagets finansiella samordningsuppdrag även ska omfatta att ta fram förslag på hur Stadshus externa låneskuld på kort och lång sikt bör hanteras i syfte att optimera låneportföljen framöver.

Förslaget innebär en förändrad praxis där Stadshus inom ramen för det finansiella samordningsuppdraget (utöver det som beskrivits ovan) även lämnar ett förslag som möjliggör att Stadshus kan hantera sin externa lånefinansiering i takt med att lånen förfaller samt redogör för vilka effekter detta kommer att få för koncernens totala räntekostnader och för koncernens bolag.

En förändrad praxis för den finansiella samordningen innebär, till skillnad från beslut om kapitaltillskott till ovan nämnda bolag, kapitalförflyttningar mellan bolagen utan särskilda kommunfullmäktigebeslut. Stadshus gör bedömningen att eftersom förflyttningarna begränsas till ett enskilt avgränsat syfte som gagnar stadshuskoncernen i sin helhet är det rimligt att de kan hanteras inom ramen för den finansiella samordningen där Stadshus lämnar förslag och kommunstyrelsen fattar beslut.

Kommunstyrelsen har, enligt Göteborgs Stads riktlinje för ägarstyrning, mandat att besluta om ekonomiska justeringar som föreslås av Stadshus. Stadshus gör bedömningen att ett fullmäktigebeslut om förändrad praxis enligt föreliggande förslag bör innebära att kommunstyrelsens mandat förändras utan att ett särskilt beslut krävs, så att mandat att besluta om ekonomiska justeringar kvarstår på samma sätt som tidigare.

På samma sätt som för övriga bokslutsdispositioner läggs grunden för förslag utifrån helårsprognos augusti och kommunstyrelsen behöver fatta beslut innan november månads utgång för att de ska vara möjliga att inarbeta i årsbokslutet.

Möjligheter för återbetalning av hela eller delar av förvärvslån 2023

Utöver resultatmässiga förutsättningar 2022 innebär högre marknadsräntor att ränteskillnaden mellan externa och koncerninterna lån ökar. Utifrån de omläggningar av förvärvslån Stadshus står inför under 2023, totalt 834 mnkr, är slutsatsen att det är förmånligare att betala av lånen genom att ianspråkta bolagens resultat och att bolagen i stället vid behov lånar motsvarande belopp i koncernbanken.

För att också hantera hela eller delar av den låneskuld om 834 mnkr, som förfaller under 2023 och som beskrivits ovan föreslås att följande åtgärder vidtas, se Stadshus tjänsteutlåtande.

1) Skapa möjlighet att ianspråkta kassaflöden från 2022 års resultat till att återbetala delar av förvärvslånet genom uttag i Göteborg Energi AB och Göteborgs Stads Parkering AB. Genom att ianspråkta realisationsvinster samt ordinarie uttag från dessa bolag kan 230 mnkr hämtas in.

2) Got Event AB redovisar för 2022 ett prognosticerat årsresultat på 56 mnkr, 42 mnkr högre än vad som har budgeterats. Got Event AB har de senaste åren fått behålla överskott från verksamheten i syfte att kunna hantera enstaka underskottsår. Stadshus förslag innebär att 50 procent av det prognosticerade överskottet, cirka 28 mnkr, hämtas från Got Event AB. Detta innebär att Got Event AB även efter detta får behålla mer än det överskott som bolaget budgeterade för 2022.

3) Under 2021 avyttrade Higab AB fastigheter på Medicinareberget med en reavinst på cirka 1,4 mdkr. Kassaflödet från försäljningen stannade i Higab AB, som hade möjlighet att minska sin låneskuld i koncernbanken. I kommunfullmäktiges beslut, 2021-02-25 §13, anges att överskott från försäljning kan användas för att betala av lån. Det bedöms således finnas möjlighet att Stadshus ianspråkta del av Higab AB:s kassaflöde från försäljningen av fastigheter på Medicinareberget, i syfte att återbetala återstående del av förvärvslån med förfall under 2023. Beloppet beräknas uppgå till 450 mnkr.

Det finns också en möjlighet att nyttja delar av vinster i Liseberg. Realisationsvinster i Liseberg har historiskt till 100 procent kvarstått i Liseberg. Det kan finnas anledning att se över praxis då 2022 års resultat prognosticeras till cirka 230 mnkr, i synnerhet när beslut om avveckling/försäljning motsvarande 27 mnkr av verksamhet beslutats av kommunfullmäktige. Stadshus lämnar i det här skedet inget förslag om att realisationsvinst från försäljning av hotellverksamheten Liseberg Heden ianspråkta. Frågan om Lisebergs soliditetsbehov hanteras inom ramen för kommunfullmäktiges budgetuppdrag till Stadshus att genomföra en genomlysning och föreslå förändringar av bolagens kapitalstruktur.

Stadshus uppger att bolaget för perioden 2024-2027 behöver omsätta ytterligare cirka 2,4 mdkr för förvärvslån som förfaller.

Stadsledningskontorets bedömning

Den snabba ränteuppgången på marknaden har fört med sig att Stadshus i dagsläget bör överväga att amortera av sina förvärvslån i takt med att lånen löper ut. Stadsledningskontoret håller med Stadshus i sin bedömning att upparbetade vinstmedel i bolagen inom koncernen i enlighet med detta tjänsteutlåtande bör delas ut till Stadshus i syfte att amortera av förvärvslånen som förfaller under 2023. Stadsledningskontoret konstaterar att vinstuttaget från bolagen kan komma att påverka respektive bolags likviditet. Det skulle kunna leda till att bolag kommer nära, eller kan behöva höja, sitt lånetak. Stadsledningskontorets slutsats är dock att detta ändå kommer att rymmas inom det totala beslutade lånetaket för staden.

Utdelning av upparbetade vinstmedel kan fritt föras över mellan dotterbolagen och Stadshus och påverkar inte koncernens totala soliditet. I väntan på kommunfullmäktiges

ställningstagande kommer förvärvslånet på 584 mnkr som förfaller i februari 2023 att lösas genom mellanfinansiering i koncernbanken. Vid bifall på beslutspunkterna 1 och 2 i detta tjänsteutlåtande kommer Stadshus att skapa kassaflöde genom utdelning enligt förslaget.

I händelse av att kommunfullmäktige inte bifaller förslaget kommer Stadshus att sätta om lånet på den externa marknaden till den ränta som är aktuell vid detta tillfälle. I syfte att optimera Stadshus låneportfölj och därigenom minska stadshuskoncernens totala räntekostnader, ränteexponering samt att säkerställa skattemässig avdragsrätt för räntekostnader bedömer Stadshus att det finansiella samordningsuppdraget framöver även bör omfatta dessa frågor. I det budgetuppdrag som Stadshus har avseende att ”genomföra en genomlysning och föreslå förändringar av bolagens kapitalstruktur”, Delredovisning av uppdrag att genomföra en genomlysning av Göteborgs Stads bolags kapitalstruktur samt förslag till modell för systematiskt arbete med kapitalstrukturen, dnr 0156/23, presenteras en strukturerad arbetsmodell som skapar förutsättningar för att optimera Stadshus låneportfölj.

Magnus Andersson

Ekonomidirektör

Eva Hessman

Stadsdirektör



§ 9

Förslag till hanteringsordning av förvärvslån inom Göteborgs Stadshus AB

Patrik von Corswant redogör för förslag till hanteringsordning av förvärvslån inom Göteborgs Stadshus AB. Anders Söderberg svarar på styrelsens frågor.

Beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Göteborgs Stadshus AB, tar genom utdelning, i anspråk resterande del av realisationsvinster 2022 i Göteborg Energi AB, 178 mnkr och Göteborgs Stads Parkerings AB, 55 mnkr, samt 50 procent av Got Event AB:s överskott, 28 mnkr, för 2022, i syfte att återbetala förvärvslån med förfall 2023.
2. Göteborgs Stadshus AB, tar genom utdelning, i anspråk del av Higab AB:s realisationsvinst från försäljning av fastigheter på Medicinareberget, 450 mnkr, för att återbetala återstående del av förvärvslån med förfall under 2023.
3. Göteborgs Stadshus AB hemställer till kommunfullmäktige att, inom ramen för bolagets finansiella samordningsuppdrag få möjlighet att optimera Göteborgs Stadshus AB:s låneportfölj och därmed möjliggöra en återbetalning av hela eller delar av bolagets förvärvslån i takt med förfall.
4. Ärendet översänds till kommunstyrelsen för vidare hantering.

Handling

Beslutsunderlag, dnr 0006/23.

Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen



Utdrag ur Protokoll
Sammanträdesdatum: 2023-01-23

Dag för justering
2023-02-03

Vid protokollet

Sekreterare

Johan Hörnberg

Ordförande

Axel Josefson

Justerande

Karin Pleijel



Beslutsunderlag

Styrelsen 2023-01-23

Diarienummer 0006/23

Handläggare: Håkan Spjuth, redovisningschef

Patrik von Corswant, bolagsansvarig

Telefon: 031-368 54 60

E-post: hakan.spjuth@gshab.goteborg.se

Förslag till hanteringsordning av förvärvslån inom Göteborgs Stadshus AB

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stadshus AB:

1. Göteborgs Stadshus AB, tar genom utdelning, i anspråk resterande del av realisationsvinster 2022 i Göteborg Energi AB, 178 mnkr och Göteborgs Stads Parkerings AB, 55 mnkr, samt 50 procent av Got Event AB:s överskott, 28 mnkr, för 2022, i syfte att återbetala förvärvslån med förfall 2023.
2. Göteborgs Stadshus AB, tar genom utdelning, i anspråk del av Higab AB:s realisationsvinst från försäljning av fastigheter på Medicinareberget, 450 mnkr, för att återbetala återstående del av förvärvslån med förfall under 2023.
3. Göteborgs Stadshus AB hemställer till kommunfullmäktige att, inom ramen för bolagets finansiella samordningsuppdrag få möjlighet att optimera Göteborgs Stadshus AB:s låneportfölj och därmed möjliggöra en återbetalning av hela eller delar av bolagets förvärvslån i takt med förfall.
4. Ärendet översänds till kommunstyrelsen för vidare hantering.

Sammanfattning

Stadshus har i nuläget en extern låneskuld motsvarande 3,2 mdkr, som har sitt ursprung i finansiering av historiska förvärv av aktier i dotterbolag. Stadshus tar upp lån externt på marknaden via ett annat förfarande än när stadens interna koncernbank omsätter sina lån. I nuläget, efter den snabba ränteuppgången som skett på marknaden är det oförmånligt för Stadshus att finansiera lån externt och bedöms att så förbli ett antal år framöver. Att minska Stadshus låneskuld och öka bolagens med motsvarande belopp bedöms skapa förutsättningar för att minska koncernens räntekostnader med 50–100 mnkr för 2023–2027 utan att det påverkar koncernens soliditet.

En annan negativ effekt av den externa upplåningen är att Stadshus i dagsläget inte har möjlighet att göra skattemässiga avdrag för sina räntekostnader vilket de rörelsedrivande bolagen har möjlighet att göra. I och med ökade räntenivåer är det sannolikt att viss negativ effekt består under överskådlig tid framöver.

Stadshus lägger om ca 20 procent av sina externa lån per år. Under 2023 förfaller lån om totalt 834 mnkr. För att undvika ovan beskrivna negativa effekter föreslår Stadshus att upparbetade vinstmedel delas ut från Göteborg Energi AB, Göteborgs Stads Parkerings AB, Higab AB och Got Event AB till Stadshus AB som återbetalar dessa lån i sin helhet.

I syfte att undvika de negativa effekterna framöver föreslås att Stadshus ges i uppdrag att inom ramen för den finansiella samordningen årligen föreslå en hanteringsordning avseende Stadshus AB:s låneportfölj så att Stadshus effektivt kan optimera sina externa lån i takt med att lånen förfaller.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Stadshus har i dagsläget en extern låneskuld om 3,2 mdkr som finansieras på marknaden via ett annat förfarande än när stadens interna koncernbank omsätter sina lån. Stadshus har med nuvarande externa låneavtal under 2022 räntekostnader på ca 24 mnkr. I nuläget, efter den snabba ränteuppgången som skett på marknaden är det oförmånligt för Stadshus att finansiera sina lån externt och kommer så att förbli ett antal år framöver.

Stadshus lägger om ca 20 procent av sina externa lån per år. Stadshus står under 2023 inför en omläggning av ett externt förvärvslån i februari på 584 mnkr som haft en ränta på 0,68 procent och där den erbjudna femårsräntan efter omläggning är 3,39 procent. I november kommer ytterligare en omläggning på 250 mnkr att ske. Bolagen har möjlighet att låna av koncernbanken till i en prognosticerad ränta på 1,95 procent för 2023 och koncernbanken prognosticerar att räntenivån inte kommer att överstiga 2,75 procent fram till 2027. Det är således ur ett Stadshuskoncernperspektiv förmånligt att betala av lånen genom att ianspråkta bolagens resultat och att bolagen i stället vid behov lånar motsvarade belopp i koncernbanken. En mycket översiktlig räntekostnadsprognos för 2023–2027 har tagits fram av Stadshus som bygger på en aktuell prognos från koncernbanken. Denna prognos indikerar på att Stadshus mellan 2023–2027 kommer att drabbas av ökade räntekostnader med i storleksordningen 50–100 mnkr. Detta utöver vad som hade varit fallet om Stadshus låneskuld successivt överförts på bolagen och därmed vara möjlig att finansieras via koncernbanken.

Stadshus räntekostnader är i dagsläget för höga relativt bolagets resultat för att kunna göra skattemässiga avdrag för sina räntekostnader, vilket de rörelsedrivande bolagen har möjlighet att göra. En extra skattekostnad som uppstår på grund av denna begränsning beräknas till 8 mnkr för 2022 baserat på en ränteprognos om 42 mnkr och ett prognosticerat resultat (EBITDA) på 0 mnkr.

Budgeterade totala räntekostnader för 2023 uppgår till cirka 70 mnkr. Med utgångspunkt i kommunfullmäktiges budget 2023 avseende finansiering av verksamheter i koncernen på cirka 420 mnkr, kommer det att krävas koncernbidrag från vinstgivande bolag på minst 687 mnkr för att full avdragsrätt ska erhållas 2023.

Bedömning ur ekologisk och social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån dessa dimensioner.

Ärendet

I samband med kommunstyrelsens beslut om bokslutsdispositioner i Göteborgs Stadshus AB 2022 (Stadshus) (2022-12-14 § 972 1212/22) noterar stadsledningskontoret att Stadshus tagit fram ett underlag som möjliggör återbetalning av hela eller delar av ett förvärvslån, vilket förfaller under våren 2023. Stadsledningskontoret gjorde bedömningen att förslaget frångick den praxis som normalt tillämpats. Stadsledningskontoret gjorde bedömningen att Stadshus därför behövde återkomma i ett eget ärende för beslut i kommunfullmäktige.

Stadshus återkommer i detta ärende med förslag till hanteringsordning av förvärvslån inom Göteborgs Stadshus AB.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Av Stadshus ägardirektiv framgår att beslut om kapitalisering, som inte omfattas av uppdraget om finansiell samordning, av bolag som inte i särskild ordning delegerats till Stadshus AB eller kommunstyrelsen, ska kommunfullmäktiges ställningstagande inhämtas.

Ärendet avser

- 1) Beslut om utdelning från vissa bolag i syfte att amortera förvärvslån i sin helhet med förfall under 2023. Utdelning är en form för kapitalöverföring som innebär en kapitalisering av mottagaren.
- 2) Förslag till förändring av praxis gällande kapitalförflyttningar inom ramen för Stadshuskoncernens finansiella samordning där Stadshus och kommunstyrelsen enligt Göteborgs Stads riktlinje för ägarstyrning har delegerade ansvar.

Ärendet hemställs till kommunfullmäktige för ställningstagande.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Stadshus har i nuläget en extern låneskuld motsvarande 3,2 mdkr. Låneskulden är främst hänförlig till finansiering av förvärv av aktier i dotterbolag. Förvärvslån upptogs i samband med att bolaget förvärvade dotterbolagen från Göteborgs stad i samband med koncernens bildande 1996. Stadshus har därefter tagit upp ytterligare lån med syfte att finansiera utdelning till ägaren då bolaget inte erhållit tillräckligt med kassaflöde för att genomföra utdelningen utan upplåning. Stadshus saknar egen intjänandeförmåga att bära sina räntekostnader och bedriver inte heller någon verksamhet som ger möjligheter att absorbera räntekostnaderna i sin resultaträkning på samma sätt som de rörelsedrivande bolagen kan. Eftersom koncernen samlat är nettolåntagare så kommer även framtida utdelningar indirekt finansieras via lån i bolagen eftersom självfinansieringsgraden minskar till följd av större uttag från bolagen. Så länge bolagens soliditetsnivåer inte äventyras behöver detta uppfattas som en normal ordning.

Stadshus tar upp sina lån externt på marknaden via ett annat förfarande än när koncernbanken omsätter sina lån (se nedan). Finansieringsformen för Stadshus är, givet allt annat lika, något mindre förmånlig än att finansiera sig genom koncernbanken. I nuläget, efter den snabba ränteuppgången som skett på marknaden är det mycket oförmånligt för Stadshus att finansiera sina lån externt och bedöms att så förbli ett antal

år framöver. Att minska Stadshus låneskuld och öka bolagens med motsvarande belopp kommer skapa förutsättningar för att minska koncernens räntekostnader totalt sett, utan att det påverkar koncernens soliditet. En omfördelning av koncernens skuldsättning ökar möjligheten att effektivt utnyttja kapital på mest fördelaktiga sätt samtidigt som koncernens totala skuldsättning är oförändrad.

Lånefinansiering för Stadshus

Enligt inkomstskattelagens begränsningar kan inte Stadshus finansiera förvärv av aktier i dotterföretag eller transaktioner med ägaren genom Göteborgs stads koncernbank, utan att förlora rätten till avdragsrätt för ränteutgifter. Stadshus tar därför upp dessa lån externt på marknaden via ett annat förfarande än när koncernbanken omsätter sina lån, i enlighet med stadens riktlinje för finansverksamheten. Finansieringsformen för Stadshus är, givet allt annat lika, något mindre förmånlig än att finansiera sig genom koncernbanken, vilket genererar högre räntekostnader.

Stadshus lägger om ca 20 procent av sina lån per år. Under 2022 förnyades exempelvis ett lån om cirka 450 mnkr på 5 år till en ränta på drygt 3,1 procent, att jämföra med låneräntan genom koncernbanken som låg på drygt 1 procent vid tidpunkten för när lånet lades om. Enbart detta lån kommer att generera ökade räntekostnader med drygt 50 mnkr för de kommande fem åren, jämfört med om lånet hade finansierats via koncernbanken.

En mycket översiktlig räntekostnadsprognos för 2023–2027 har även tagits fram av Stadshus som bygger på nu kända ränteantaganden. Denna prognos indikerar på att Stadshus mellan 2023–2027 (utöver det lån som lagts om under 2022) kommer att drabbas av ökade räntekostnader med i storleksordningen 50–100 mnkr. Detta utöver vad som hade varit fallet om Stadshus låneskuld successivt överförts på bolagen och därmed vara möjlig att finansieras via koncernbanken.

Begränsad avdragsrätt för räntekostnader för Stadshus

En ytterligare anledning att se över kapitalstrukturen i Stadshuskoncernen, när resultatet sjunker och räntan stiger, är avdragsbegränsningar för negativa räntenetton. Från och med 2019 finns bestämmelser i inkomstskattelagen som begränsar ett bolags möjligheter att göra avdrag för räntekostnader. Avdraget för räntekostnader begränsas till 30 procent av ett bolags EBITDA (resultat före avdrag för ränta, av- och nedskrivningar). Kapitalintensiva bolag med höga räntekostnader behöver således ett högre resultat för att få fullt avdrag för sina räntekostnader. I samband med att lagstiftningen infördes, förändrades även inkomstskattesatsen från 22 procent till 20,6 procent.

Lagstiftningen påverkar Stadshus förmåga att skatteutjämna på ett lika optimalt sätt som tidigare till följd av att de kapitalintensiva dotterbolagen behöver behålla en del av sitt skattemässiga resultat för att kunna få fullt avdrag för sina räntekostnader samtidigt som andra bolag behöver tillföras kapital för att kunna få fullt avdrag. Det sistnämnda gäller till exempel för Stadshus. Lagstiftningen innebär dessutom att Stadshuskoncernen får en högre skattekostnad totalt genom att även enskilda dotterbolag kan få betala skatt. Ovanstående effekter ökar vid ökad räntenivå. De senaste åren med mycket låga räntenivåer har effekten varit marginell.

Då Stadshus räntekostnader i dagsläget är för höga relativt bolagets resultat har Stadshus av legala skäl inte möjlighet att göra skattemässiga avdrag för hela sin räntekostnad, vilket de rörelsedrivande bolagen har möjlighet att göra. För 2022 beräknas Stadshus totala räntekostnader uppgå till ca 42 mnkr. För att full avdragsrätt ska uppnås behöver

Stadshus ha ett EBITDA på 133 mnkr. Prognosticerat EBITDA för 2022 uppgår till 0 mnkr, varför ingen avdragsrätt föreligger detta år. Den extra skattekostnad som uppstår på grund av denna begränsning beräknas till 8 mnkr.

Eftersom Stadshus inte har någon egen intjäningsförmåga är bolaget beroende av att erhålla koncernbidrag från andra bolag i koncernen för att erhålla EBITDA. Budgeterade totala räntekostnader för 2023 uppgår till cirka 70 mnkr. Med utgångspunkt i kommunfullmäktiges budget 2023 avseende finansiering av verksamheter i koncernen på cirka 420 mnkr, kommer det att krävas koncernbidrag från vinstgivande bolag på minst 687 mnkr för att full avdragsrätt ska erhållas 2023. I nuläget för tidigt att uttala sig om hur stor avdragsrätten för räntekostnader kommer att bli för 2023.

Stadshus nuvarande uppdrag avseende finansiell samordning

Stadshus ska, i enlighet med sitt ägardirektiv, svara för resultatutjämnning inom Stadshus AB koncernen. Stadshuskoncernens skattebelastning ska dessutom i första hand ske i Stadshus. Stadshus har i kommunfullmäktiges budget uppdraget skapa förutsättningar för att lämna utdelning till staden samt att lämna kapitaltillskott till Business Region Göteborg AB, Göteborg Stadsteater AB och Got Event AB. Stadshus har att finansiera dessa bolag och efterfrågad utdelning genom att hämta hem överskott från de vinstgivande bolagen i koncernen.

För att hantera detta har genom åren utvecklats en praxis som förenklat innebär att Göteborg Energikoncernen, Göteborgs Hamn koncernen, Higab AB och Göteborgs Stads Parkering AB, lämnar nettobidrag till finansiering genom att dela ut 50 procent (varav 20,6 procent avser skattebelastning) av resultatet före skatt. Återstående resultat har konsoliderats i respektive bolags egna kapital. För övriga bolag har vinster/förluster (exklusive skatteeffekter) konsoliderats fullt ut i respektive bolags egna kapital.

Stadshus lämnar årligen i oktober månad, genom ett särskilt ärende, ett förslag enligt ovan beskrivna praxis till kommunstyrelsen. Genom Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning framgår det att kommunstyrelsen har en delegation av kommunfullmäktige att fatta beslut i dessa frågor. Efter bifall i kommunstyrelsen genomför Stadshus den finansiella samordningen i enlighet med kommunstyrelsens beslut.

Förslag avseende förändrad praxis för den finansiella samordningsuppdraget.

Stadshus föreslår att bolagets finansiella samordningsuppdrag även ska omfatta förslag på hur Stadshus externa låneskuld på kort och lång sikt bör hanteras i syfte att optimera låneportföljen framöver. En vid var tid optimerad låneportfölj minskar Stadshuskoncernens totala räntekostnader, räntexponering samt säkerställer i möjligaste mån skattemässig avdragsrätt för räntekostnader.

Förslaget innebär en förändrad praxis där Stadshus inom ramen för det finansiella samordningsuppdraget (utöver det som beskrivits ovan) även lämnar ett förslag som möjliggör att Stadshus kan hantera sin externa lånefinansiering i takt med att lånen förfaller samt redogör för vilka effekter detta kommer att få för koncernens totala räntekostnader och för koncernens bolag.

En förändrad praxis för den finansiella samordningen innebär, till skillnad från beslut om kapitaltillskott till ovan nämnda bolag, kapitalförflyttningar mellan bolagen utan särskilda kommunfullmäktigebeslut. Stadshus gör bedömningen att eftersom förflyttningarna begränsas till ett enskilt avgränsat syfte som gagnar Stadshuskoncernen i sin helhet är det

rimligt att de kan hanteras inom ramen för den finansiella samordningen där Stadshus lämnar förslag och kommunstyrelsen fattar beslut.

Kommunstyrelsen har, enligt Göteborgs Stads riktlinje för ägarstyrning, mandat att besluta om ekonomiska justeringar som föreslås av Stadshus. Stadshus gör bedömningen att ett fullmäktigebeslut om förändrad praxis enligt föreliggande förslag bör innebära att kommunstyrelsens mandat förändras utan särskilt beslut.

På samma sätt som för övriga bokslutsdispositioner läggs grunden för förslag utifrån helårsprognos augusti och kommunstyrelsen behöver fatta beslut innan november månads utgång för att vara möjliga att inarbeta dem i årsbokslutet.

Möjligheter för återbetalning av hela eller delar av förvärvslån 2023

Utöver resultatmässiga förutsättningar 2022 innebär högre marknadsräntor att ränteskillnaden mellan externa och koncerninterna lån ökar. Stadshus står inför en omläggning av ett externt förvärvslån i februari (se ovan Lånefinansiering för Stadshus) på 584 mnkr som haft en ränta på 0,68 procent och där den erbjudna femårsräntan efter omläggning är 3,39 procent. I november kommer ytterligare en omläggning på 250 mnkr att ske. Bolagen har möjlighet att låna av koncernbanken till ca 1,95 procent 2023 och koncernbanken prognosticerar att räntenivån inte kommer att överstiga 2,75 procent fram till 2027. Det är således ur ett Stadshuskoncernperspektiv förmånligt att betala av lånet genom att ianspråkta bolagens resultat och att bolagen i stället vid behov lånar motsvarande belopp i koncernbanken.

Stadshus har i sitt grundförslag för bokslutsdispositioner, inom den finansiella samordningen, som beslutades av kommunstyrelsen 2022-12-14, utgått från det som rymms inom redovisade resultat under den förutsättning som tillämpats att de resultatgivande bolagen Göteborg Energi, Higab, Göteborgs Stads Parkering och Göteborgs Hamn lämnar 50 procent.

För att också hantera hela eller delar av den låneskuld om 834 mnkr, som förfaller under 2023 och som beskrivits ovan föreslås att följande åtgärder vidtas.

- 1) Skapa möjlighet att ianspråkta kassaflöden från 2022 års resultat till att återbeta delar av förvärvslånet. Genom att frångå praxis de senaste åren och att även ianspråkta upp till 100 procent av realisationsvinster, utöver den del som ingår i ordinarie uttag, i Göteborg Energi och Göteborgs Stads Parkering, som båda bedöms ha en god soliditet, kan en del av förvärvslånet som förfaller i februari återbetalas. Totalt ca 230 mnkr. Då realisationsvinsterna är skattefria som en effekt av försäljning av näringsbetingade aktier kan kassaflödet överföras till Stadshus genom utdelning utan att någon skatteeffekt uppstår.
- 2) I Got Event AB:s ägardirektiv anges att "Bolagets verksamhet ska i huvudsak finansieras genom biljettintäkter, uppdrag och uthyrning. Kvarstående underskott finansieras via kapitaltillskott/koncernbidrag efter beslut i Kommunfullmäktige." Koncernbidragets storlek beslutas i kommunfullmäktiges budget. Som underlag för kommunfullmäktiges beslut lämnas i budgetförutsättningar information om bolagets generella förutsättningar. I kommunfullmäktiges budget för 2022 anges att "Göteborgs Stadshus AB bemyndigas att vid behov lämna kapitaltillskott avseende 2022 till följande helägda dotterbolag med som högst nedan angivna belopp:" För Got Event beslutade kommunfullmäktige om koncernbidrag på

189 870 tkr vilket var en uppräkning från 2021 med ca 1 procent. Bolagets soliditet, rensat för säsongsvariationer föranledda av förutbetalda biljettintäkter, uppgick vid ingången av 2022 till 45 procent. Efter två år av inställda evenemang på grund av pandemin prognosticerar Got Event ett överskott mot budget på 42 mnkr vilket motsvarar ca 22 procent av koncernbidraget. Got Event budgeterade med ett överskott om 14 mnkr, vilket medför att Got Event under 2022 redovisar ett prognosticerat årsresultat på 56 mnkr. Got Event har de senaste åren fått behålla eventuella överskott från verksamheten i syfte att kunna hantera enstaka underskottår. Det går att argumentera för en konsekvent hållning där bolaget behåller överskottet till 100 procent men i det läget koncernen befinner sig 2022 finns det sammantaget goda skäl att i linje med kommunfullmäktiges beslutsformulering och inom ramen för den finansiella samordningen hämta in hela eller delar av överskottet. Att hämta 50 procent av överskottet innebär att Got Event även efter detta får behålla mer än det överskott som bolaget budgeterade för 2022. Got Event har för 2023 beviljats ett koncernbidrag om 198 mnkr, vilket motsvarar en uppräkning med 4,5 procent. I bolagets budget för 2023 budgeterar bolaget ett nollresultat.

- 3) Under 2021 avyttrade Higab fastigheter på Medicinareberget med en reavinst på cirka 1,4 mdr. Kassaflödet från försäljningen stannade i Higab, som hade möjlighet att minska sin låneskuld i koncernbanken. I kommunfullmäktiges beslut, 2021-02-25 §13, dnr 1078/20, anges att överskott från försäljning kan användas för att betala av lån. Det bedöms således finnas möjlighet att Stadshus ianspråkta del av Higabs kassaflöde från försäljningen av fastigheter på Medicinareberget, i syfte att återbetala återstående del av förvärvslån med förfall under 2023. Beloppet beräknas uppgå till 450 mnkr.

Det finns också en möjlighet att nyttja delar av vinster i Liseberg. Realisationsvinster i Liseberg har historiskt till 100 procent kvarstått i Liseberg. Det kan finnas anledning att se över praxis då 2022 års resultat prognosticeras till cirka 230 mnkr, i synnerhet när beslut om avveckling/försäljning motsvarande 27 mnkr av verksamhet beslutats av kommunfullmäktige. Stadshus lämnar i det här skedet inget förslag om att realisationsvinst från försäljning av hotellverksamheten Liseberg Heden ianspråkta. Frågan om Lisebergs soliditetsbehov kommer hanteras inom ramen för kommunfullmäktiges budgetuppdrag till Stadshus att genomföra en genomlysning och föreslå förändringar av bolagens kapitalstruktur.

Förvärvslån som förfaller under 2024–2027

Stadshus kommer under kommande år behöva omsätta ytterligare förvärvslån, enligt nedanstående tabell.

Förfall år	Belopp mnkr
2024	826
2025	620
2026	250
2027	700
Summa	2 396

Sammanfattande bedömning

Den snabba ränteuppgången på marknaden har fört med sig att Stadshus AB i dagsläget bör överväga att amortera av sina förvärvslån i takt med att lånen löper ut.

Stadshus bedömer därför att upparbetade vinstmedel i bolagen inom koncernen i enlighet med detta tjänsteutlåtande bör delas ut till Stadshus i syfte att amortera av förvärvslånen som förfaller under 2023. Utdelning av upparbetade vinstmedel kan fritt föras över mellan dotterbolagen och Stadshus och påverkar inte koncernens totala soliditet.

I väntan på kommunfullmäktiges ställningstagande kommer förvärvslånet på 584 mnkr som förfaller i februari 2023 att lösas genom mellanfinansiering i koncernbanken. I händelse av bifall på beslutspunkterna 1 och 2 i detta tjänsteutlåtande kommer Stadshus att skapa kassaflöde genom utdelning enligt förslaget. I händelse av att kommunfullmäktige inte bifaller förslaget så kommer Stadshus att sätta om lånet på den externa marknaden till den ränta som är aktuell vid detta tillfälle.

I syfte att optimera Stadshus låneportfölj och därigenom minska Stadshuskoncernens totala räntekostnader, ränteexponering samt att säkerställa skattemässig avdragsrätt för räntekostnader bedömer Stadshus att det finansiella samordningsuppdraget framöver även bör omfatta dessa frågor.

I det budgetuppdrag som Stadshus har avseende att ”genomföra en genomlysning och föreslå förändringar av bolagens kapitalstruktur” (Stadshus Dnr 0069/21) presenteras en strukturerad arbetsmodell som skapar förutsättningar för att optimera Stadshus låneportfölj.

Eva Hessman

Vd, Göteborgs Stadshus AB

Higab AB

**Göteborgs
Stad****Utdrag ur Protokoll (nr 4)**

Sammanträdesdatum: 2023-06-15

**Verkställande av KF beslut om extra utdelning till Stadshus
§ 5**

Fredrik Setterberg Ekonomi- och Inköpschef föredrar ärendet i enlighet med utsänd handling.

Beslut

I styrelsen för Higab AB:

1. Styrelsen antecknar att Göteborgs kommunfullmäktige 2023-04-27, § 24, fattat beslut om hanteringsordning av förvärvslån inom Göteborgs Stadshus AB genom utdelning inom Göteborg Stadshus koncernen.
2. Styrelsen utser Per-Henrik Hartmann till ombud vid extra bolagsstämma i Göteborg Stad Parkering AB med instruktion att verkställa utdelningen.
3. Styrelsen beslutar att kalla till extra bolagsstämma per capsulam vid tidpunkt som passar ägarens ombud och där föreslå en utdelning om 505 mnkr.

Handling

5. Beslutsärende -Verkställande av KF beslut om utdelning

Dag för justering

2023-06-20

Vid protokollet**Sekreterare**

Linnea Pousard

Ordförande

Johannes Olsson

Justerande

Kalle Bäck

STYRELSENS YTTRANDE OM EXTRA UTDELNING

Styrelsens yttrande enligt 18 kap. 4§ ABL

Higab AB org. nr 556104–8587

Styrelsen får härmed avge följande yttrande angående förslaget om vinstutdelning i enlighet med 18 kap 4 § aktiebolagslagen.

Styrelsen har föreslagit en värdeöverföring i form av utdelning uppgående till 505 000 tkr till moderbolaget Göteborgs Stadshus AB. Genom värdeöverföringen kommer fritt eget kapital att förändras på det sätt som framgår enligt tabell nedan. Bolagets och koncernens ställning är god. Föreslagen värdeöverföring ryms inom fritt eget kapital. Styrelsens bedömning är att den föreslagna värdeöverföringen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital liksom bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Detta givet de investeringar som är beslutade i dagsläget.

(belopp i tkr)

Balanserat resultat 2022	3 736 428
Föreslagen utdelning: till Göteborgs Stadshus AB	- 505 000
Balanseras i ny räkning	3 231 428

Styrelsens redogörelse enligt 18 kap. 6§ ABL

Sedan balansdagen har bolaget erhållit ersättning för den byggrätt som tillskapades på Änggården 718:1 i samband med godkännande av detaljplanen.

Resultatet före skatt för perioden fram tom 31 maj 2023 uppgick till drygt 79 mnkr (beräknad skatt ca 9,8 mnkr), vilket är ca 20 mnkr bättre än för samma period 2022. Orsaken till resultatförbättringen är i stort sett hänförlig till ersättningen för byggrätten.

Enligt förslag kommer bolaget i samband med att utdelning sker till Göteborgs Stadshus AB erhålla utdelning från dotterbolaget Göteborg Stads Parkering AB om 55 000 tkr.

Till extrastämmans förfogande står 3 736 428 tkr i disponibla vinstmedel före beslut om extra utdelning. Förutsatt att den extra bolagsstämman beslutar i enlighet med styrelsens förslag om extra utdelning, kommer 3 231 428 tkr att balanseras i ny räkning. Inga förändringar har skett i bolagets bundna egna kapital efter 31 december 2022.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska signatur

Johannes Olsson
Ordförande

Helen Engholm

Kalle Bäck

Johan Büser

Alexander Lisinski

Virpi Ring

Anders Sundberg

Thomas Falck



Göteborgs
Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat.

Signed by: Erik Johannes Olsson

Date: 2023-06-15 10:42:56

BankID refno: 62374620-34bf-409d-b4eb-d88248051894



Ordförande Higab AB: Johannes Olsson

Signed by: HELEN ENGHOLM

Date: 2023-06-15 10:36:31

BankID refno: f7330ad9-98a0-4c9c-a29c-ad635bb43da0



Förste vice ordförande Higab AB: Helen Engholm

Signed by: KALLE BÄCK

Date: 2023-06-15 14:13:17

BankID refno: 3717dd31-1633-4c82-a09f-fb9f3425a76a



2:e vice ordf. Higab AB: Kalle Bäck

Signed by: JOHAN BÜSER

Date: 2023-06-15 10:51:13

BankID refno: 80bfa22b-f0a1-4519-a6d1-e2f0e982a656



Ledamot Higab AB: Johan Büser

Signed by: ANDERS SUNDBERG

Date: 2023-06-15 10:38:36

BankID refno: 7de53ad8-55a0-45d4-9ba0-d0ff0dc5b6be



Ledamot Higab AB : Anders Sundberg

Signed by: ALEXANDER LISINSKI

Date: 2023-06-15 10:37:11

BankID refno: b3682510-2cc9-46af-9f91-8957bc40fc96



Ledamot Higab AB: Alexander Lisinski

Signed by: VIRPI RING

Date: 2023-06-15 10:39:51

BankID refno: 18fe888b-efb3-4736-8ea0-9846ac7fc9c2



Ledamot Higab AB: Virpi Ring

Signed by: THOMAS FALCK

Date: 2023-06-15 11:32:12

BankID refno: 63910804-98a7-46a5-9256-ef68177d05d6



Ledamot Higab AB: Thomas Falck

Revisorns yttrande enligt 18 kap. 6 § aktiebolagslagen (2005:551) över styrelsens redogörelse och förslag vid efterutdelning

Till bolagsstämman i Higab AB, org.nr 556104-8587

Vi har granskat styrelsens redogörelse och förslag daterade 2023-06-15.

Styrelsens ansvar för redogörelsen och förslaget

Det är styrelsen som har ansvaret för att ta fram redogörelsen och förslaget enligt aktiebolagslagen och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen bedömer nödvändig för att kunna ta fram redogörelsen och förslaget utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss om efterutdelningen på grundval av vår granskning. Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 9 *Revisorns övriga yttranden enligt aktiebolagslagen och aktiebolagsförordningen*. Denna rekommendation kräver att vi planerar och utför granskningen för att uppnå rimlig säkerhet att styrelsens redogörelse inte innehåller väsentliga felaktigheter. Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi är oberoende i förhållande till Higab AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om finansiell och annan information i styrelsens redogörelse och förslag. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i redogörelsen och förslaget, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen upprättar redogörelsen och förslaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens antaganden. Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalande

Vi anser att redogörelsen är rättvisande och vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten i enlighet med styrelsens förslag.

Övriga upplysningar

Detta yttrande har endast till syfte att fullgöra det krav som uppställs i 18 kap. 6 § aktiebolagslagen och får inte användas för något annat ändamål.

Göteborg den 26 juni 2023

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANDERS LINUSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19740605xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-06-26 12:29:30 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

ÅRSREDOVISNING

2022

 **higab**

Signature reference: 15887044-53888-48888-4885-900740073501



Dicksonska Palatset

Foto: Hans Wierling



Foto: Carina Gran

Foto framsida: Bert Leandersson

VD har ordet

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

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

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

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

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

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

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

”

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

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

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

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

Göteborg i januari 2023

Per-Henrik Hartmann, vd Higab

ÅRSKRÖNIKA

Stora invigningar och spännande fynd

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

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



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

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

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



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



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

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

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

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

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





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



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



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

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



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

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

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

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

Visionsbild: Tengbom



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

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



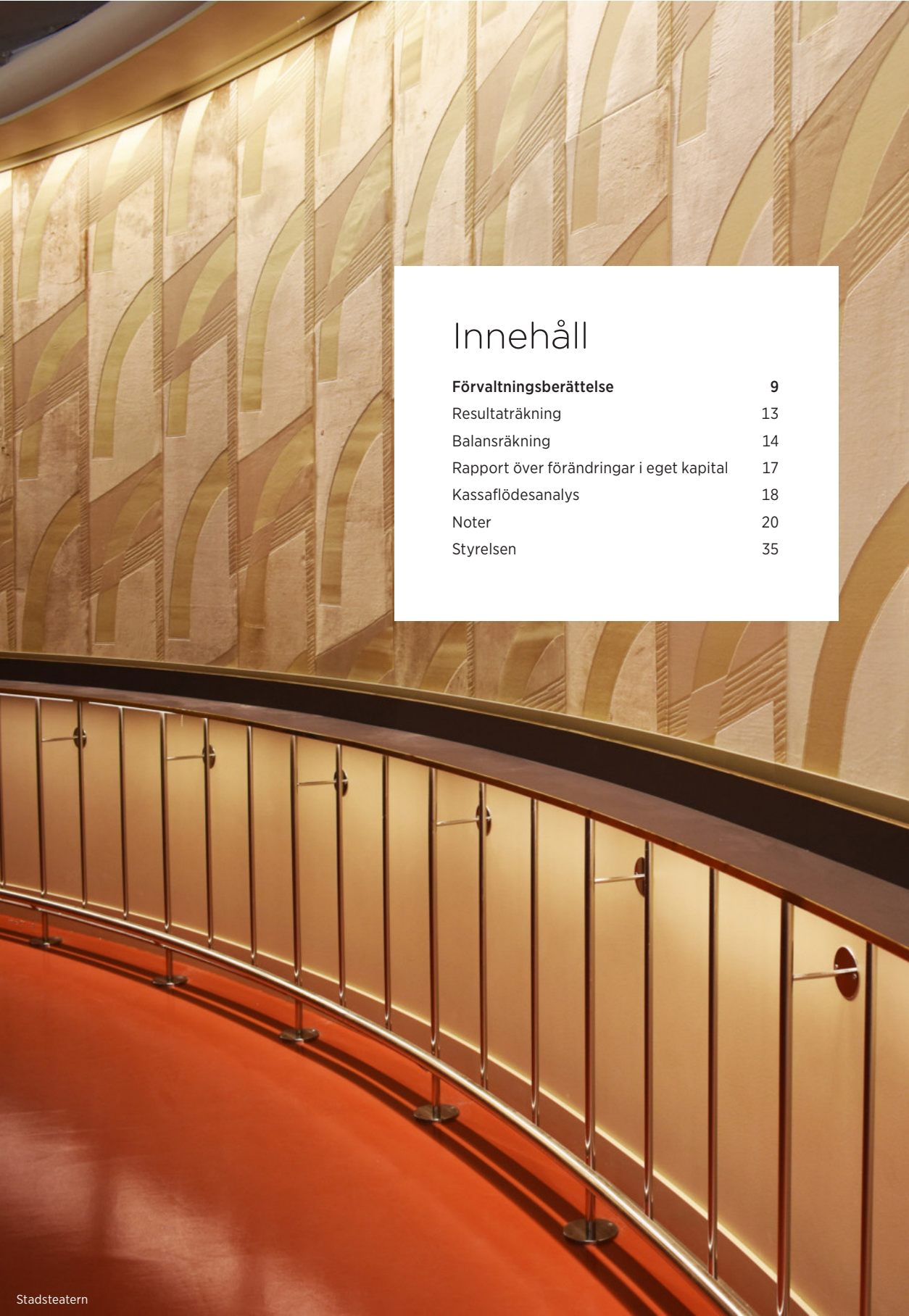


Foto: Martin Lyell

Innehåll

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

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

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Higabs uppdrag är att aktivt medverka i utvecklingen av Göteborgs Stad genom att vara ett av stadens strategiska verktyg inom fastighetsområdet. En del av uppdraget är att äga, vårda och utveckla stadens kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Higab äger och förvaltar fastigheter med en uthyrningsbar yta om totalt 602 646 m² (616 250 m²).

Fastighetsbeståndet består i huvudsak av lokaler.

Higabs affärsidé är formulerad direkt utifrån uppdraget från ägaren: Långsiktigt äga, vårda och utveckla unika fastigheter för offentliga verksamheter och mindre företag i Göteborg. Styrelsen och verkställande direktören bedömer att verksamheten är i linje med kommunens ändamål med sitt ägande av bolaget och att bolaget har följt de principer som framgår i bolagsordningen.

Vidare arbetar Higab utifrån en målbild som syftar till att infria mål inom fyra övergripande områden för år 2022. Målen ligger inom områdena Kund, Medarbetare, Arbetssätt och Ekonomi. Måluppfyllelse ska nås genom ständig förbättring av verksamheten.

UTVECKLING AV BOLAGETS VERKSAMHET, RESULTAT OCH STÄLLNING

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

Definitioner: se not 28

ÄGARFÖRHÅLLANDEN OCH KONCERNSTRUKTUR

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

Higab AB är moderbolag inom Higabkoncernen, även kallad lokal-koncernen, med fyra helägda dotterbolag. Dessa är Göteborgs Stads Parkering AB, Myntholmen AB, Älvstranden Utveckling AB med dotterbolag samt Hotell Heden AB.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

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

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

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

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

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

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

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

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

FASTIGHETERNAS VÄRDE

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

- Förväntade hyresintäkter och driftskostnader för de kommande åren.
- I driftskostnaderna ingår eventuella tomträttsavgälder samt interna administrationskostnader med 40 kr/m².
- Underhållskostnaderna som legat till grund för beräkningen har schabloniserats till:
 - 110 kr/m² där ansvaret och kostnaden för såväl yttre som inre underhåll ligger på Higab.
 - 70 kr/m² där enbart ansvaret för det yttre underhållet ligger på Higab.
- Avkastningskravet som använts vid beräkning av fastighetsvärde har differentierats beroende på fastighetens läge och kategori. Dessa avkastningskrav varierar mellan 4,15 % och 9,00 %. Avkastningskraven är avstämda med extern värderare.

För fastigheter som vid värderingstillfället har ett högre bokfört värde än det aktuella bedömda verkliga värdet görs en individuell prövning. Nedskrivningar görs efter denna prövning med erforderligt belopp. Per 31 december har efter genomförd prövning nedskrivningar gjorts om 39,6 mnkr. Föregående års nedskrivningar uppgick till 0,0 mnkr.

Tidigare gjorda nedskrivningar prövas vid varje bokslutstillfälle. Om det visar sig att en fastighet som varit föremål för nedskrivning på ett varaktigt sätt kan bedömas, till viss del eller helt, ha återfått sitt värde, återförs tidigare nedskrivningar med motsvarande del över resultaträkningen. Efter genomförd analys har reverseringar genomförts om 36,8 mnkr. Föregående år uppgick reverseringar till 0,0 mnkr. Under året har extern värdering av fastigheterna skett, av Newsec, se not 12.

MILJÖREDOVISNING

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

PERSONAL

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

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

Sjukfrånvaron uppgår till 3,3 % (2,6 %) vilket är något högre än föregående år. Bolaget arbetar aktivt med att minska sjukfrånvaron. Bland annat erbjuds alla anställda aktivitetsstöd för regelbunden motion samt hälsoprofilsbedömningar.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSAKTÖRER

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

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

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

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

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

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

FINANSIELL RISKHANTERING

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

Valutarisker

Enligt fastställd finansiell anvisning får bolaget ej ta några valutarisker.

Ränterisk

Inom Göteborgs Stad har man tagit beslut i kommunstyrelse respektive kommunfullmäktige om finansiell samordning, handling 2013 nr 213. Detta beslut innebär att man inom staden överför ansvaret för all upplåning och ränteriskhantering till stadens övergripande finansfunktion. Inom finansfunktionen har bolaget ett konto som ersätter nuvarande lånereverser, och som räntebelastas med en kvartalsvis fast ränta. Detta gör att bolaget självt enbart kan påverka kommande räntekostnader genom förändring av sin lånevolym. I och med att bolaget idag har avtal kring ränterisker i form av befintliga ränteswappar etc kommer förändringen träda i kraft i den takt som är möjlig utifrån de finansiella förutsättningarna. Den nya ordningen innebär därför att bolaget under en övergångsperiod kommer att ha kvar befintliga ränteswappar tills dessa löper ut, se not 16.

Den delen av låneportföljen som finansierat förvärv av aktier i dotterbolag är för närvarande undantagen från finansiell samordning enligt ovan.

Ränterisk fastighetsrelaterade tillgångar

I Higabs verksamhet är det två huvudsakliga poster som påverkar det finansiella nettot, ränta på likvida medel och ränta på låneskulder. Förutom detta påverkas det finansiella nettot av att några hyresavtal är av karaktären självkostnadsavtal där kunden betalar faktisk låneränta på ett belopp motsvarande fastighetens bokförda värde. Detta gör att kunden indirekt står för såväl betalning som risk på de medel som tagits i anspråk för att uppföra fastigheten. Ränterisken för denna finansiella nettolåneskuld hanteras av stadens övergripande finansfunktion.

Per den 31 december uppgår den genomsnittliga räntebindingstiden för de lån som ska övergå i finansiell samordning enligt ovan till 1,51 år (2,95 år) samt den genomsnittliga räntenivån till 2,48 % (1,16 %).

Ränterisk förvärv av aktier i dotterbolag

Bolagets inriktning är att den genomsnittliga räntebindingstiden på den delen av låneportföljen som finansierat förvärv av aktier i dotterbolag, långsiktigt ska matchas mot den genomsnittliga löptiden på dessa bolags genomsnittliga intäktsflöden. I den finansiella instruktionen framgår att i år räknat ska riktvärdet vara 2,89 år (3,31 år) för den genomsnittliga räntebindingstiden. En avvikelse från denna får dock göras på ± 3 år. Undantag från denna regel är förvärvslån kopplat till Hotell Heden AB där avvikelsen får variera med ± 5 år

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

Derivatinstrument

Derivatinstrument nyttjas i syfte att erhålla önskad ränterisk i låneportföljen. Bolaget tillämpar säkringsredovisning för de räntederivat som nyttjas i syfte att erhålla önskade framtida kassaflöden för räntebetalningar, se not 16.

De nominella beloppen på bolagets ränteswappar per 31 december uppgick till 620 mnkr (1 110 mnkr).

Kreditrisker

Bolaget har ingen väsentlig koncentration av kreditrisker. Fastställda riktlinjer finns för att säkra inkomster för uthyrning, vilket sker till kunder med lämplig kreditbakgrund. För kortfristiga fordringar som förfallit för mer än 90 dagar sedan görs erforderlig reservation som befarad förlust.

Likviditetsrisk

Hantering av likviditetsrisk sker med försiktighet som utgångspunkt, vilket innebär att bibehålla likvida medel och tillgänglig finansiering genom tillräckliga kreditmöjligheter samt möjligheten att stänga marknadspositioner. På grund av den föränderliga beskaffenheten i den underliggande rörelsen strävar finansfunktionen mot att bibehålla flexibiliteten i finansieringen genom att upprätta avtal om lyftningsbara krediter.

På balansdagen fanns en beviljad checkkredit på 100 mnkr (100 mnkr), varav 0 mnkr (0 mnkr) utnyttjats av bolaget.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Bolagets mål för 2023 är att bibehålla den höga uthyrningsgraden samt ytterligare förstärka den i de fastigheter som är under ombyggnad och upprustning. Under kommande år finns utmaningar inom energiområdet och kostnadsökningar generellt i samhället som även kommer påverka bolaget. På kort sikt kommer detta att ha en negativ ekonomisk påverkan på bolaget men det kommer på sikt att hämtas hem genom ökade hyresnivåer. Detta under förutsättning att hyresmarknaden inte går i stå med minskade hyresnivåer och ökande vakansgrader.

Förslag till disposition av bolagets vinst

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

STYRELSENS YTTRANDE:

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

Så här läser du siffrorna

RESULTATRÄKNINGEN

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

BALANSRÄKNINGEN

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

KASSAFLÖDESANALYSEN

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

Resultaträkning

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

Signature reference: 15837614-531da-488b-af85-9d0747d796a4

Balansräkning

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

Balansräkning

BELOPP I TKR	NOT	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		98 000	98 000
Reservfond		19 600	19 600
Summa bundet eget kapital		117 600	117 600
Fritt eget kapital			
Överkursfond		99 000	99 000
Balanserat resultat		3 519 016	1 994 908
Årets resultat		118 412	1 462 874
Summa fritt eget kapital		3 736 428	3 556 782
Summa eget kapital		3 854 028	3 674 382
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	19	5 355	5 489
Uppskjuten skatteskuld	17	111 869	81 722
Övriga avsättningar	20	34 962	36 175
Summa avsättningar		152 186	123 386
Långfristiga skulder			
	16, 21		
Skulder till kreditinstitut		579 000	578 242
Skulder till Göteborgs Stad		1 732 185	1 998 474
Övriga skulder		27 891	32 706
Summa långfristiga skulder		2 339 076	2 609 422
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		-	490 000
Skulder till Göteborgs Stad	23	1 047 841	129 604
Leverantörsskulder		98 554	115 815
Skulder till koncernbolag		5 242	1 537
Aktuell skatteskuld		459	659
Övriga skulder		7 362	10 690
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	215 293	148 468
Summa kortfristiga skulder		1 374 751	896 773
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 720 041	7 303 963



Foto: Carina Gran

Lagerhuset

Rapport över förändringar i eget kapital

2021-12-31	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
	Aktiekapital	Reservfond	Överkursfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	98 000	19 600	99 000	2 065 485	2 282 085
Årets resultat				1 462 874	1 462 874
Lämnad utdelning till Göteborg Stadshus AB				-127 219	-127 219
Aktieägartillskott erhållna				56 642	56 642
Vid årets utgång	98 000	19 600	99 000	3 457 782	3 674 382

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

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



Foto: Carina Gran

Briggen

Kassaflödesanalys

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

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



Foto: Bert Lundström

Noter (Belopp i tkr om inget annat anges)

Not 1 Redovisningsprinciper

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

INTÄKTER

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

Hyesintäkter

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

Reavinster

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

Ränta och utdelning

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla bolaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden. Utdelning redovisas när ägarens rätt att erhålla betalningen har säkerställts. Eftersom moderbolaget innehar mer än hälften av rösterna för samtliga andelar i dotterbolagen redovisas utdelning när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

LEASING

Leasetagare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal. Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Leasegivare

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

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA EFTER AVSLUTAD ANSTÄLLNING

Pensioner

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

Avgiftsbestämda planer

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

Förmånsbestämda planer

Bolaget har valt att tillämpa förenklingsreglerna enligt K3. Planer för vilka pensionspremier betalas redovisas som avgiftsbestämda vilket innebär att avgifterna kostnadsförs i resultaträkningen. I de fall förmånsbestämda pensionsplaner finansieras i egen regi redovisas pensionsskulden till det belopp som erhålls från KPA.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger bolaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas endast som skuld och kostnad när bolaget har en legal eller informell förpliktelse att

- avsluta en anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller
- ersättningar vid uppsägningar redovisas endast när bolaget har en detaljerad plan för uppsägningen och inte har någon realistisk möjlighet att annullera planen.

Noter

LÅNEUTGIFTER

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

KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget påverkar bolagets aktuella skatt. Aktieägartillskott som lämnas utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument erhållits i utbyte redovisas i balansräkningen som en ökning av andelens redovisade värde. Aktieägartillskott som erhållits utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument lämnats i utbyte, redovisas direkt i eget kapital.

SKATT

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen och har inte nuvärdesberäknats. Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För fastigheternas byggnader har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

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

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

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

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

Noter

NEDSKRIVNINGAR

- materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernbolag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om det inte går att beräkna en enskild tillgångs återvinningsvärde beräknas återvinningsvärdet för hela den kassagenererande enhet som tillgången hör till.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i K3.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och bolaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

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

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Derivatinstrument som utgör finansiella tillgångar och för vilka säkringsredovisning inte har tillämpats (se nedan) värderas efter det första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Värdering av finansiella skulder

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

Derivatinstrument med negativt värde och för vilka säkringsredovisning inte tillämpats (se nedan) redovisas som finansiella skulder och värderas till det belopp som för bolaget är mest förmånligt om förpliktelsen regleras eller överläts på balansdagen.



Foto: Hans Bratäng

Sjöfartsmuseet Akvariet

Noter

Säkringsredovisning

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

Säkring av ränterisk

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta. Skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes.

KONCERNINTERNA MELLANHAVANDEN

Fordringar och skulder som avser bolag inom Göteborgs Stadshus AB presenteras som nettot av koncerninterna fordringar och skulder. Mellanhavanden mot Göteborgs Stad presenteras som nettot av fordringar och skulder på separat rad. I kassaflödesanalysen redovisas koncernkonto som likvida medel.

AVSÄTTNINGAR

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

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

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Bolagets viktigaste antaganden om framtiden och andra källor till osäkerhet i uppskattningar finns i viss mån inom bolagets nedskrivningsprövningar av fastighetsvärden och aktievärden samt avsättningar för garantiarbeten inom projekt. Rådande osäkerheter inom byggbranschen kan få påverkan på pågående och framtida byggprojekt. Se även avsnittet om fastigheternas värde i förvaltningsberättelsen ovan samt not 20 Övriga avsättningar.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

En eventualförpliktelse redovisas inom linjen när det finns

- en möjlig förpliktelse som härrör till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas om en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom bolagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller att förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalyserna upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar bolaget kassamedel och koncernkontofordran hos Göteborgs Stad.

KONCERNREDOVISNING

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

VERKSAMHETSOMRÅDEN OCH GEOGRAFISKA OMRÅDEN

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

Noter

Not 3 Övriga rörelseintäkter

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

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

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	2022	2021
Revisionsuppdrag	496	420

Utöver ovanstående arvode till valda revisionsbolag har arvode utgått till Stadsrevisionen med 221 tkr (208 tkr). Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda	2022	varav män	2021	varav män
Sverige	95	58%	92	60%
Totalt	95	58%	92	60%

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

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

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

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

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

Avgångsvederlag

Ledande befattningshavare inom bolaget har avtalade uppsägningstider på mellan 3 och 18 månader.

Noter

Not 6 Operationell leasing

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

Efter avtalens utgång finns inga möjligheter att förvärva tillgångarna.

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

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

Not 7 Resultat från andelar i koncernbolag

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

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

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

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

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

Noter

Not 10 Skatt på årets resultat

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

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



Stora Saluhallen

Foto: Carina Gran

Noter

Not 11 Förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

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

Not 12 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

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

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

Signature reference: 158876364-538da-4888b-af85-9d0747d796a4

Noter

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

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

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

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

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

Not 15 Andelar i koncernbolag

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

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

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



Foto: Bert Lundström

Signature reference: 15837614-531da-488b-af85-9d0747d796a4

Noter

Not 16 Finansiella instrument och riskhantering

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

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

Not 17 Uppskjuten skatt

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

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

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

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

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

Noter

Not 19 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

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

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

Not 20 Övriga avsättningar

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

Garantiåtaganden, drygt 85% av de övriga avsättningarna avser åtaganden i samband med projekt och beräknas tas i anspråk inom tre år. Åtgärderna som genomförs genererar inget förbättrat driftsnetto i fastigheten och investeringen kan således inte försvaras.

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

Not 21 Långfristiga skulder

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

Alla belopp redovisas till nominella värden.

Noter

Not 22 Checkräkningskredit

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljad kreditlimit	100 000	100 000
Outnyttjad del	-100 000	-100 000
Utnyttjat kreditbelopp	-	-

Beloppet avser den kredit bolaget har inom Göteborgs Stads koncernkonto.

Not 23 Kortfristiga skulder till Göteborgs Stad

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

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

Not 25 Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

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

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

Noter

Not 26 Transaktioner med närstående

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

Vid köp och försäljning mellan koncernbolag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter. Köp och försäljning av fastigheter samt andra anläggningstillgångar mellan koncernbolag sker till skattemässigt värde.

Intäkter och kostnader inom koncernen	2022	2021
Intäkter från koncernbolag	48%	43%
Summa	48%	43%
Kostnader från koncernbolag	24%	26%
Summa	24%	26%

Not 27 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

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

Not 28 Nyckeltalsdefinitioner

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

Not 29 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

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

Noter

Not 30 Förslag till vinstdisposition

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

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

i ny räkning överförs	3 736 428
Summa	3 736 428

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska signatur

Anders Sundberg
Ordförande

Lars Nordin

Ann Ighe

Hans Aronsson

Bengt-Åke Harrysson

Johannes Olsson

Alexander Lisinski

Thomas Falck

Per-Henrik Hartmann
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

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

Sven R Andersson
Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor

Torbjörn Rigemar
Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor

Styrelsen



Stående från vänster: Johannes Olsson, Marija Slebic (personalrepresentant), Sverker Cassberg, Thomas Falck, Urban Herlitz, Bengt-Åke Harrysson, Alexander Lisinski.

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

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

En del av Göteborgs Stad



Göteborgs
Stad



Foto: Hans Ekström



Postadress: Box 5104, 402 23 Göteborg.

Besöksadress: Ävägen 17 F

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

Higab är en del av Göteborgs Stad



Göteborgs
Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat.

Signed by: ANDERS SUNDBERG

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

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



Ordförande Higab AB: Anders Sundberg

Signed by: HANS ARONSSON

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

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



Ledamot Higab AB: Hans Aronsson

Signed by: ANN IGHE

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

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



Andre vice ordförande Higab AB: Ann Ighe

Signed by: BENGT ÅKE HARRYSSON

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

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



Ledamot: Bengt-Åke Harrysson

Signed by: Lars Gunnar Nordin

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

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



Förste vice ordförande Higab AB: Lars Nordin

Signed by: Erik Johannes Olsson

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

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



Ledamot Higab AB: Johannes Olsson

Signed by: ALEXANDER LISINSKI

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

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



Ledamot Higab AB: Alexander Lisinski

Signed by: THOMAS FALCK

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

BankID refno: 8506b913-9d8e-4a4a-84f2-ad90101a6c44



Ledamot Higab AB: Thomas Falck

Signed by: PER-HENRIK HARTMANN

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

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



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

Signed by: Gunilla Fredrika Lönnbratt

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

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



Auktoriserad revisor: Gunilla Lönnbratt

Signed by: TORBJÖRN RIGEMAR

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

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



Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor:
Torbjörn Rigemar

Signed by: SVEN ANDERSSON

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

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



Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor: Sven
R Andersson

Signature reference: 1f58b760a4-53a4a-488b-aa65-9d07474796a4

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Higab AB, org.nr 556104-8587

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Higab AB för år 2022. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 9-34 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Higab ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Higab AB.

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-8. Därutöver har annan information inhämtats per datumet för denna revisionsrapport som består av bolagets rapport till ägaren i Årsrapport 2022. Årsrapport 2022 inkluderar inte de finansiella rapporterna eller vår revisionsberättelse avseende denna. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Higab AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

<i>Signerat med Svenskt BankID</i>	<i>2023-02-10 12:58:55 UTC</i>
Namn returnerat från Svenskt BankID: Gunilla Fredrika Lönnbratt	Datum
Gunilla Lönnbratt	Leveranskanal: E-post



Göteborgs
Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat.

Signed by: LINNEA POUSARD

Date: 2023-07-03 13:49:19

BankID refno: c4f2f4bf-e236-4dc2-9762-daa7ef43954b



Ordförande bolagsstämma 23-07-03,
styrelsesekreterare: Linnea Pousard

Signed by: Carl Johan Mikael Hörnberg

Date: 2023-07-03 13:56:25

BankID refno: c935d968-41b9-417a-81e4-1c12b4bd211b



Ombud Stadshus AB: Johan Hörnberg