



Årsredovisning och koncernredovisning

För räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2022

Innehåll

Förvaltningsberättelse	2
Förslag till vinstdisposition	22
Resultaträkningar – koncernen	23
Balansräkningar – koncernen	24
Rapport över förändring i eget kapital – koncernen	26
Kassaflödesanalyser – koncernen	27
Resultaträkningar – moderbolaget	28
Balansräkningar – moderbolaget	28
Rapport över förändring i eget kapital – moderbolaget	29
Kassaflödesanalyser – moderbolaget	30
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	31
Underskrifter	61

Förvaltningsberättelse 2022-01-01 – 2022-12-31

Ägarförhållanden

Göteborgs Stadshus AB är moderbolag i en av Göteborgs Stad helägd koncern för samtliga hel- och delägda bolag. Samtliga aktier i moderbolaget ägs direkt av Göteborgs Stad. Göteborgs Stadshus AB benämns även Stadshus AB nedan. Stadshuskoncernen konsolideras in i Göteborgs Stads kommunkoncern. Kommunkoncernen redovisas i Göteborgs Stads årsredovisning.

Struktur för ägarstyrning av Göteborgs Stads bolag

Samtliga Göteborgs Stads direkt och indirekt hel- och delägda bolag är organiserade i en koncern, Stadshuskoncernen, med Göteborgs Stadshus AB som moderbolag.

Huvuddelen av bolagen är inordnade i sju olika underkoncerner eller kluster; Energi, Bostäder, Lokaler, Näringsliv, Kollektivtrafik, Hamn samt Turism, Kultur & Evenemang. De regionala bolagen och bolag som är interna tjänsteleverantörer till stadens bolag samt Boplats Göteborg AB är direkt underställda Göteborgs Stadshus AB.

Stadshuskoncernens bolag

I stadshuskoncernen ingår 88 hel- eller delägda bolag (per 2022-12-31). Bolagen kan delas upp i följande typer:

- 32 bolag som det bedrivs verksamhet i
- 22 bolag som det bedrivs verksamhet i men som saknar organisation varav majoriteten utgör fastighetsförvaltande bolag.
- 22 bolag som endast har till syfte att äga en eller flera fastigheter (mark)
- 8 vilande bolag
- 4 intressebolag

Bolagens verksamhet

Moderbolaget

Stadshus AB har kommunfullmäktiges uppdrag att ansvara för den praktiska ägarstyrningen av Göteborgs Stads bolag med utgångspunkt i sitt ägardirektiv, bolagens ägardirektiv, kommunfullmäktiges budget och andra styrande dokument samt beslut fattade av kommunstyrelsen på delegation av kommunfullmäktige.

Inom Stadshus AB finns även en filial i Bryssel, Gothenburg European Office (GEO), som ansvarar för att i bred samverkan inom Göteborgs Stad samt med andra aktörer, bedriva omvärlds- och intressebevakning i Bryssel gentemot Europeiska unionens institutioner och övriga institutioner, organ, nätverk och organisationer verksamma i Europa.

Styrelsen och verkställande direktören bedömer att Stadshus AB:s verksamhet är i linje med kommunens ändamål med sitt ägande av bolaget och att bolaget följer de kommunalrättsliga principer som framgår i bolagsordningen. Bolaget har vid behov inhämtat kommunfullmäktiges ställningstagande, i enlighet med kommunallagens 10 kap. 3§.

Energi

Av ägardirektivet framgår att ändamålet med verksamheten i koncernen Göteborg Energi är att staden genom sitt ägande av Göteborg Energi vill kunna integrera och utveckla energi- och bredbandsverksamheten i stadsutvecklingen samt medverka i utvecklingen av ett hållbart göteborgssamhälle. Vidare är också syftet att säkerställa miljö- och klimatomfattigt hållbar, leveranssäker och prisvärd energi och infrastruktur för kommunikation för stadens medborgare och företag. Göteborg Energi bedriver energi-produktion och distribution främst av fjärrvärme och el i Göteborgsområdet. I koncernens verksamhet ingår även elhandel, naturgashandel, fjärrkyla, energitjänster, data- och telekommunikation, gasnät samt förnybar el och biogas.

Göteborgs Energikoncernen består av moderbolaget Göteborg Energi AB och dotterbolagen Göteborg Energi Nät AB, Göteborg Energi Gothnet AB, Göteborg Energi Gasnät AB, Göteborg Energi Din El AB och Göteborg Energi Backa AB. Ale Fjärrvärme AB har avyttrats under året.

Hamn

Göteborgs Hamn AB har till uppgift att förverkliga stadens ambitioner med hamn- och logistikverksamheten genom att tillhandahålla infrastruktur, svara för nationell och internationell marknadsföring samt genom strategisk samverkan och samarbete. Bolaget ska utgöra det självklara godsnavet för sjötransporter i Skandinavien genom att verka för ökad konkurrenskraft och därigenom skapa förutsättningar för tillväxt, sysselsättning och hållbar utveckling i Göteborg. Göteborgs Hamn ska ha en ledande roll i utvecklingen av Göteborgsregionen som ett nationellt logistiskt centrum. Detta innebär att Göteborgs Hamn AB ansvarar för att förvalta och utveckla hamnens mark, fastigheter och vattenområden så att dessa används på ett optimalt sätt utifrån ett tillväxt- och lönsamhetsperspektiv. Bolaget upplåter, via koncessionsavtal, en del av sin mark och sina anläggningar till externa terminaloperatörer inom Container, Ro/Ro och Bil.

Lokaler

Higab AB är moderbolag i Higabkoncernen. Inom bolagsgruppen finns två helägda verksamhetsdrivande dotterbolag. Dessa är Göteborgs Stads Parkerings AB samt Älvstranden Utveckling AB med dotterbolag.

Ändamålet med Higabs verksamhet är att utgöra stadens strategiska verktyg inom fastighetsområdet. Bolaget ska främja och tillgodose intressen för i huvudsak mindre företag och organisationer genom att tillhandahålla för dessa rörelser lämpliga lokaler. Bolaget ska också tillse att kommunen kan täcka sina behov av lokaler med speciell karaktär och strategisk betydelse för stadens utveckling samt ha ett särskilt ansvar att vårda kulturhistoriskt värdefulla byggnader som ägs av Göteborgs Stad. I uppdraget

ligger att vara lyhörd för stadens behov och att agera proaktivt genom förvärv, nyproduktion, utveckling, förvaltning eller avyttring av fastigheter. Higab äger och förvaltar fastigheter med en uthyrningsbar yta om totalt 653 978 m² (659 877). Fastighetsbeståndet består i huvudsak av lokaler.

Göteborgs Stads Parkerings AB verksamhet är att förvärva, uppföra, avyttra och förvalta parkeringsanläggningar. Bolagets ska också samordna och bedriva parkering med syfte att främja ett hållbart resande.

Älvstranden Utveckling AB med dotterbolag ska främja den långsiktiga stadsutvecklingen i Göteborg, framför allt genom förverkligande av Vision Älvstaden. Bolaget ska ha till föremål för sin verksamhet att, på det sätt som ger bäst utfall för Göteborgs Stad, förvärva, uppföra, förvalta och avyttra fastigheter. Bolaget ska verka dels som ett utvecklingsbolag dels som byggherre och ska endast i begränsad omfattning långsiktigt äga och förvalta fastigheter.

Bostäder

Framtidenkoncernen ska, genom ett medvetet och aktivt agerande på Göteborgs bostads- och fastighetsmarknad, vara en strategisk aktör i syfte att stärka Göteborgs roll som regioncentrum och stadens utveckling i övrigt, samt att aktivt bidra till att nya bostäder tillskapas och att koncernens bostäder och områden utformas och förvaltas på ett sådant sätt att de bidrar till en attraktiv bostadsmarknad i Göteborg. Framtidenkoncernen är en bostadskoncern med moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden och dotterbolagen Bostads AB Poseidon, Göteborgs Stads Bostads AB, Familjebostäder i Göteborg AB, Gårdstensbostäder AB, Framtiden Byggtutveckling AB, Göteborgs Egnahems AB, Störningsjouren i Göteborg AB och Förvaltnings AB GöteborgsLokaler.

Kollektivtrafik

Göteborgs Stads Kollektivtrafik AB är moderbolag i Kollektivtrafikkoncernen. I koncernen ingår, utöver moderbolaget, Göteborgs Spårvägar AB, GS Buss AB och GS Trafikantservice AB. Västra Götalandsregionen (VGR) är huvudman för kollektivtrafiken i Göteborg och därigenom beställare av den kollektivtrafik som utförs av Göteborgs Spårvägar AB. På uppdrag av VGR upphandlar Västtrafik AB tjänster inom kollektivtrafikområdet i regionen. Från 2019 äger Västtrafik AB 15 procent av Göteborgs Spårvägar AB.

I Göteborgs Spårvägar AB utförs all spårvagnstrafik i Göteborg och Mölndal och inbegriper även trafikledning, underhåll av spårvagnar och spårvägsbanan. GS Buss AB bedrev tidigare linjetrafik med buss men är sedan 2021 under avveckling. GS Trafikantservice AB bedriver servicetjänster inom området men är sedan 2021 under försäljning.

Turism, Kultur och Evenemang

Göteborg & Co AB är moderbolag i klustret Turism, Kultur och Evenemang. Övriga bolag inom koncernen är Liseberg AB med dotterbolag, Got Event AB samt Göteborgs Stadsteater AB.

Göteborg & Co AB ska på övergripande nivå leda och samordna arbetet inom koncernen och medverka till att stärka och utveckla besöksnäringen inom Göteborg och Göteborgsregionen samt bidra till besöksnäringens utveckling inom Västra Götalandsregionen. Detta ska ske genom att kontinuerligt driva destinationsutveckling och marknadsföring samt genom att agera samverkansplattform för besöksnäringens olika aktörer.

Liseberg AB är moderbolag i Lisebergkoncernen. Bolaget ska i bred samverkan med relevanta aktörer, medverka till att Göteborg blir en så attraktiv destination att resandet till och vistelsen i Göteborgsområdet ökar. Liseberg-koncernen ska ha till föremål för sin verksamhet att bedriva nöjes- och temaparksverksamhet, restaurang-, hotell-, och campingverksamhet samt fastighetsförvaltning.

Got Event ska verka för Göteborg som en levande evenemangsstad. Bolaget ska svara för verksamhet i och drift av de större kommunalt ägda anläggningarna avsedda för evenemang och att marknadsföra, försälja och genomföra evenemang inom sport och kultur i såväl egen regi som på konsultbasis samt bedriva därmed jämförlig verksamhet. Bolaget ansvarar för att driva arenor som till exempel Ullevi och Scandinavium.

Göteborgs Stadsteater AB ska genom sina uppsättningar engagera, skapa debatt, roa och mana människor till eftertanke och därigenom utgöra en livskraftig nerv i Göteborgs kulturliv. Bolaget har till föremål för sin verksamhet att driva teaterörelse. I bolaget ingår också Backa Teater och Stora Teatern.

Näringsliv

Business Region Göteborg AB (BRG) är moderbolag i klustret, som i övrigt består av ett antal bolag där BRG har minoritetsäggande. Dessa är Lindholmen Science Park AB (LSP, 23,9 procent), Johanneberg Science Park AB (JSP, 42,3 procent), Göteborgs Tekniska College AB (GTC, 49,0 procent), Sahlgrenska Science Park AB (SSP, 22,9 procent) samt Almi Företagspartner Väst AB (Almi, 12,3 procent).

BRG har till föremål för sin verksamhet att i samverkan med Göteborgsregionens medlemskommuner verka för en hög sysselsättning och ett diversifierat näringsliv i Göteborgsregionen. Bolaget ska ansvara för, och samordna, näringslivsfrågorna i Göteborg så att det bidrar till utveckling av stadens alla verksamheter.

Interna bolag

Gruppen Interna bolag består av verksamheter som är 100 procent ägda av Göteborgs Stadshus AB och där alla har en i huvudsak specialist- och stödjande funktion för hela Göteborgs Stad. Dessa bolag är:

- Försäkrings AB Göta Lejon (Göta Lejon), som ska svara för Göteborg stads försäkringsskydd gällande egendom, ansvar och motorfordon samt medverka i försäkringslösningar för stadens bolag och förvaltningar.
- Göteborgs Stads Leasing AB (GSL), som genom en samordning av Göteborgs Stads behov av leasing av lös egendom och transporter skapa en affärsmässig och kostnadseffektiv samhällsnytta med miljön i fokus. I samordningsuppdraget ligger även att för stadens räkning medverka i sådan samverkan som Göteborgs Stad har

med den regionala kollektivtrafikmyndigheten i Västra Götalands län, för att tillgodose Göteborgs Stads behov av kollektivtrafik

Regionala bolag

Gruppen Regionala bolag består av verksamheter där Göteborgs Stad, genom Stadshus AB, är majoritetsägare och som samägs med andra kommuner i Västra Götalandsregionen. Dessa bolag är:

- Gryaab AB, som ägs av kommunerna Ale, Göteborg (70,6 procent), Härryda, Bollebygd, Kungälv, Lerum, Mölndal och Partille. Gryaab AB skall medverka i en långsiktigt hållbar samhällsutveckling genom att införa och driva system som kostnadseffektivt samlar in och behandlar avloppsvatten inom ägarkommunerna. Bolaget skall begränsa förorening till recipient från tillfört avloppsvatten samt i möjligaste mån även tillvarata avloppsvattnets innehåll.
- Renovakoncernens uppdrag är att främja en långsiktigt hållbar utveckling i ägarkommunerna, framför allt genom en miljöriktig behandling av avfall som kommer från hushåll och verksamheter i ägarkommunerna. Koncernen innehåller moderbolaget Renova AB med dotterbolaget Renova Miljö AB, som ägs till 100 procent av moderbolaget. Avsikten med koncernen är att särskilja direkttilldelad verksamhet från konkurrensutsatt. Renova AB ägs av kommunerna Ale, Göteborg (85,0 procent), Härryda, Kungälv, Lerum, Mölndal, Partille, Stenungssund, Tjörn och Öckerö.
- Göteborgsregionens Fritidshamnar AB:s (Grefab) uppdrag är att tillgodose behovet av fritidsbåtsplatser och därtill hörande service för boende i ägarkommunerna. Dessutom ska bolaget medverka till att skapa förutsättningar för ett upplevelserikt båtliv, att bidra till att stärka regionens attraktionskraft samt bidra till god miljöutveckling inom hamnverksamheten. Grefab ägs av kommunerna Ale, Mölndal, Partille samt Göteborg (80,0 procent).

Boplats Göteborg AB

Boplats Göteborg AB är en kommunal bostadsförmedling och utgör därigenom stadens verktyg för att säkerställa en effektiv och jämställd/jämlig hyresmarknad, främja bostadsförsörjning samt verka för att underlätta inträde och rörlighet på bostadsmarknaden i Göteborg med omnejd. Bolaget ska medverka till en effektiv förmedling av bostäder till nytta för både bostadssökande, fastighetsägare och näringsliv i Göteborg. Genom att säkerställa transparenta krav, en rättssäker förmedling av bostäder och ett ständigt inflöde av nya lägenheter bidrar bolaget till en hyresmarknad på lika villkor för de bostadssökande. Boplats är helägt av Göteborgs Stadshus AB.

Resultat och ställning

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Se not 1 för ytterligare information.

Koncernen i sammandrag

Femårsöversikt koncern	2022	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter (mnkr)	25 767	23 690	18 184	19 139	18 988
Rörelseresultat (mnkr)	1 929	3 638	1 442	2 210	2 242
Resultat efter finansiella poster (mnkr)	1 470	3 176	930	1 632	1 578
Årets resultat (mnkr)	1 247	2 834	734	1 255	1 426
Avkastning på eget kapital (%)	5,0	12,6	3,5	6,1	7,1
Avkastning på totalt kapital (%)	2,4	4,9	2,0	3,2	3,4
Avkastning på sysselsatt kapital (%)	2,9	5,9	2,5	4,1	4,3
Vinstmarginal (%)	5,7	13,4	5,1	8,5	8,3
Balansomslutning (mnkr)	83 490	79 483	74 996	71 538	67 815
Anläggningstillgångar (mnkr)	74 216	70 602	68 369	64 423	61 311
Eget kapital (mnkr)	25 340	24 094	21 247	20 518	20 521
Soliditet (%)	30,4	30,3	28,3	28,7	30,3
Medelantal anställda	6 894	6 430	5 951	6 590	6 553

Tabell 1 - Femårsöversikt Stadshuskoncernen 2018–2022

Koncernens resultat 2022 efter finansiella poster uppgick till 1 470 mnkr (3 176), vilket innebär en minskning jämfört med föregående år med 1 706 mnkr. Det lägre resultatet jämfört med föregående år beror främst på lägre resultat för Förvaltnings AB Framtiden samt att resultatet 2021 innehöll stora realisationsresultat i Higab. I årets resultat ingår realisationsvinster 802 mnkr, realisationsförluster -249 mnkr, nedskrivningar -4 mnkr. (realisationsvinster 1 764 mnkr, realisationsförluster -306 mnkr, nedskrivningar -179 mnkr). Summerat 549 mnkr (1 637). Vid årsskiftet hade koncernens förvaltningsfastigheter ett sammanlagt marknadsvärde på 148 336 mnkr (149 008). Detta värde överstiger summan av bokfört värde på förvaltningsfastigheter med 101 116 mnkr (103 626). Balansomslutningen har jämfört med 2021 ökat med 5,0 procentenheter. Soliditeten har ökat med 0,1 procentenheter. Detta som en effekt av högre balansomslutningen, orsakad av ökade investeringar och där ökningen av det egna kapitalet överstiger ökningen av lånevolymen. Vid utgången av året hade koncernen en lånevolym på 43 940 mnkr (43 247). Ökningen är främst hänförlig till Förvaltnings AB Framtiden, Göteborgs Hamn och Liseberg.

Moderbolaget

Resultat efter finansiella poster uppgår för moderbolaget till -113 mnkr (-387). Bolagets totala intäkter (som i huvudsak är koncerninterna) uppgick till 29 mnkr (30). Bolagets administrativa kostnader för verksamheten i Göteborg uppgick 2022 till 19 mnkr (19)

varav personalkostnader 14,4 mnkr (13,4). Kostnaderna för verksamheten i Bryssel (GEO) uppgick 2022 till 5,1 mnkr (5,1). De externa intäkterna för GEO uppgick till 0,4 mnkr (1,0).

Räntekostnaderna har ökat och uppgick till -42 mnkr (-38). Övriga finansiella poster består av anslag till bolag med underskott -391 mnkr och nedskrivningar om -1 mnkr (BRG) samt utdelning 318 mnkr (Göteborgs Energi 216,6 mnkr, Göteborgs Stads Kollektivtrafik 100 mnkr och Göteborg & Co 0,9 mnkr).

Sammantaget erhåller bolaget 664 mnkr i koncernbidrag, 317 mnkr i utdelning samt lämnar aktieägartillskott om 220 mnkr. Slutligt skattemässigt resultat för Göteborgs Stadshus AB är 238 mnkr vilket innebär en skattekostnad på 49 mnkr. Resultat efter skatt uppgår till 496 mnkr (384). Balansomslutningen har jämfört med 2021 ökat med 1,0 procentenheter, från 20 613 mnkr till 20 827 mnkr. Det egna kapitalet (exklusive del av obeskattade reserver) ökade från 13 250 mnkr till 15 340 mnkr och soliditeten har förändrats från 71,9 procent till 73,7 procent. Vid utgången av året hade moderbolaget en lånevolym på 4 971 mnkr (4 932).

Per underkoncern / bolag

Resultat efter finansiella poster (mnkr)	2022	2021	2020
Moderbolaget			
Göteborgs Stadshus AB	-113	-387	-355
Dotterbolagen			
Göteborgs Energi AB (K)	433	280	575
Göteborgs Hamn AB (K)	248	266	243
Higab AB (K)	471	1 615	196
Förvaltnings AB Framtiden (K)	247	953	714
Göteborgs Stads Kollektivtrafik AB (K)	20	24	31
Göteborg & Co AB (K)	-66	191	-830
Business Region Göteborg AB	-51	-52	-47
Försäkrings AB Göta Lejon	31	12	5
Göteborgs Stads Leasing AB	41	45	32
Gryaab AB	44	44	16
Renova AB (K)	60	90	22
Grefab AB	4	3	1
Boplats Göteborg AB	6	8	9
Koncernjusteringar	92	84	318
Resultat koncernen totalt	1 470	3 176	930

Tabell 2 - Resultat efter finansiella poster i mnkr 2020–2022

Noteringar:

Dotterbolag med beteckningen (K) har dotterbolag

Tabellen innehåller koncerneliminierade resultat.

Bruttoinvesteringar (mnkr)	2022	2021	2020
Moderbolaget			
Göteborgs Stadshus AB	0	0	0
Dotterbolagen			
Göteborg Energi AB (K)	1 200	1 166	1 101
Göteborgs Hamn AB (K)	708	336	393
Higab AB (K)	1 161	932	614
Förvaltnings AB Framtiden (K)	2 690	2 874	3 804
Göteborgs Stads Kollektivtrafik AB (K)	63	25	15
Göteborg & Co AB (K)	916	707	512
Business Region Göteborg AB	1	2	0
Försäkrings AB Göta Lejon	0	0	0
Göteborgs Stads Leasing AB	795	598	700
Gryaab AB	50	43	23
Renova AB (K)	316	343	213
Grefab AB	9	5	3
Boplats Göteborg AB	0	0	0
Koncernjusteringar	0	-70	0
Resultat koncernen totalt	7 908	6 961	7 378

Tabell 3 - Bruttoinvesteringar i mnkr 2020–2022

Noteringar:

Dotterbolag med beteckningen (K) har dotterbolag

Energi

Göteborg Energikoncernen redovisar ett högre resultat efter finansiella poster än föregående år. Avvikelsen förklaras av en realisationsvinst vid försäljning av Ale Fjärrvärme AB. Fjärrvärmeproduktionen har påverkats negativt genom höga råvarukostnader, främst för gas, gastransitering och el. Produktområde Gashandel har haft lägre marginaler under året och Elhandel har haft utmaningar med volatila elpriser. Fjärrvärmeverksamheten visar negativa avvikelser mot föregående och tidigare år. Elhandeln, visar stort negativt resultat även 2022. Verksamhetsområde Kyla fortsätter att visa negativt resultat.

Koncernens avkastning på totalt kapital uppgår till 3,2 procent (2,6) och soliditeten uppgår till 45 procent (48). Vid utgången av året hade koncernen en lånevolym på 4 294 mnkr (4 503).

Hamn

Göteborgs Hamn redovisar ett något lägre resultat efter finansiella poster än föregående år. Orsak till avvikelsen är negativa effekten på pensionskostnader som realiserades under januari månad.

En fastighet som omfattar kaj vid Arendal har förvärvats under året.

Vid årsskiftet hade koncernens förvaltningsfastigheter ett sammanlagt marknadsvärde på 832 mnkr (690). Detta värde överstiger summan av bokfört värde på förvaltningsfastigheter med 733 mnkr (582). Göteborgs Hamns avkastning på totalt kapital uppgår till 6,9 procent (8,3) och soliditeten uppgår till 52 procent (56). Vid utgången av året hade koncernen en lånevolym på 1 231 mnkr (902).

Lokaler

Higabkoncernen redovisar ett mycket lägre resultat efter finansiella poster än föregående år. Higab har ett resultat på 130 mnkr som är 1 353 mnkr lägre än föregående år, Göteborgs Stad Parkerings AB har ett resultat på 258 mnkr vilket är 128 mnkr högre och Älvstranden Utveckling har ett resultat på 95 mnkr vilket är 85 mnkr högre. I resultaten ingår realisationsvinst på 413 mnkr (1 662) och realisationsförlust på -210 mnkr (-264). Tillkommer gör koncernmässiga justeringar på -12 mnkr från koncernens försäljningar och förvärv under året. Realisationsvinsterna 2021 kommer främst från Higabs försäljning av tre fastigheter på Medicinareberget i Göteborg.

Vid årsskiftet hade koncernens förvaltningsfastigheter ett sammanlagt marknadsvärde på 23 992 mnkr (23 157). Detta värde överstiger summan av bokfört värde på förvaltningsfastigheter med 15 554 mnkr (15 161). Koncernens soliditet uppgår till 35 procent (32), justerade soliditet uppgår till 63 procent (60). Koncernens avkastning på totalt kapital är 4,7 procent (14,2). Vid utgången av året hade koncernen en lånevolym på 4 736 mnkr (5 378).

Bostäder

Resultat efter finansnetto är lägre än föregående år. Det lägre resultatet är främst drivet av högre drifts- och underhållskostnader, vilket bland annat kan förklaras av prisökningar på reparations- och fastighetsskötselstjänster och högre skadekostnader. Under året har koncernen färdigställt 775 (1 576) bostäder för inflyttning.

Vid årsskiftet hade koncernens fastigheter ett sammanlagt marknadsvärde på 123 512 mnkr (125 161). Totalt marknadsvärde överstiger bokfört värde på fastigheter och ombyggnadstillägg med 84 828 mnkr (87 883). Koncernens avkastning på totalt kapital uppgår till 1,3 procent (3,3) och soliditeten uppgår till 31 procent (31), justerade soliditeten uppgår till 64 procent (64). Vid utgången av året hade koncernen en lånevolym på 23 690 mnkr (22 944).

Kollektivtrafik

Göteborgs Stads Kollektivtrafik koncern redovisar ett resultat efter finansiella poster under föregående år. Spårvagnsverksamheten visade ett positivt resultat för Trafikavtalet och i enlighet med avtalet överförs detta till Västtrafik.

Övriga verksamheter visar samtliga på resultat som understiger föregående år. För GS Buss upphörde trafikavtalet i juni 2022. För GS Trafikantservice är det kostnadsökningar för lokaler och drivmedel. Bolagets försäljningssituation har också resulterat i ökade kostnader.

Turism, Kultur & Evenemang

Göteborg & Co koncernen, visar ett resultat efter finansiella poster som är lägre än föregående år. Föregående år innehöll koncernens resultat extraordinära intäkter i Liseberg. För 2022 påverkades årets första månader av pandemin och restriktioner sedan ägde en snabb återhämtning rum under resten av året. Detta innebar ett ökat antal besökare och högre försäljning samt nya evenemang för koncernen förutom Stadsteatern där avvaktan från publiken höll i sig hela året.

Göteborg & Co visar ett högre resultat än föregående år 1 mnkr (-3).

Liseberg visar ett lägre resultat än föregående år 221 mnkr (484). Framst av orsakerna redovisade ovan, extraordinära intäkter 2021. År 2022 har ekonomiskt dock varit ett bra år historiskt sett.

Got Event visar ett bättre resultat än föregående år. Året startade med inställda evenemang under första kvartalet. När verksamheten återigen startade upp, återvände publiken till arenorna och både evenemang som inte kunde genomföras under pandemin samt nya evenemang tillkom under året.

Göteborgs Stadsteater visar ett lägre resultat än föregående år. Framst av orsakerna redovisade ovan.

Näringsliv

BRG-koncernens visar ett något högre resultat efter finansiella poster än föregående år. Resultatet från rörelsen visar ingen avvikelse mot föregående år. Avvikelser avser resultatandelar från intressebolag.

Interna bolag

För Försäkrings AB Göta Lejon är resultat efter finansiella poster högre än föregående år. Försäkringsersättningar efter avgiven återförsäkring har varit lägre.

Göteborgs Stads Leasing AB:s (GSL) resultat efter finansiella poster är något lägre än föregående år. Anledningen till avvikelsen är ökade kostnader och där främst personalkostnaderna.

Regionala bolag

Gryaab visar ett resultat efter finansiella poster som är lika med föregående år. Det fortsatt positiva resultatet förklaras främst av ökade sidointäkter. Sidointäkterna kommer från försäljning av råbiogas. Gryaabs positiva resultat förklaras av försäljning av tjänster som ligger utanför regelverket i Lagen om Allmänna Vattentjänster (LAV), och prissätts på en marknad och inte utifrån en självkostnadsprincip.

Renovakoncernen visar ett lägre resultat än föregående år. Den negativa avvikelsen kommer från Renova Miljö och affärsområden Logistik samt Renova AB och affärsområdet Tildelningar. Orsaken är främst ökade bränslekostnader. Ett högt elpris och en högre leverans av el har dock påverkat affärsområde Återvinning positivt.

Grefab visar ett resultat efter finansiella poster som är högre än föregående år. Det positiva resultatet beror främst på högre intäkter och lägre kostnader för underhåll och

reparationer, som inte har genomförts då leverans av material dragit ut på tiden och entreprenörer drabbats av sjukfrånvaro.

Boplats Göteborg AB

Boplats visar ett något lägre resultat efter finansiella poster än föregående år. Detta trots att intäkterna ökat genom fler bostadssökande. Det är främst kostnadsökningar genom genomförande av konsolideringsprojekt med utökade resurser till IT-utveckling som bidragit till avvikelsen.

Investeringar, likviditet och finansiell ställning

Investeringar

Koncernens investeringar (brutto) i immateriella och materiella anläggningstillgångar uppgår till 7 908 mnkr (6 961). I aktier och andelar har investeringar via moderbolag och dotterbolag skett med 0 mnkr (0).

Likviditet och Finansiell ställning

Koncernens likvida medel inklusive kortfristiga placeringar uppgår till 2 875 mnkr (3 399).

Koncernens lån har under året ökat med 693 mnkr, från 43 247 mnkr till 43 940 mnkr.

Personal

Medelantalet anställda i koncernen uppgick under året till 6 894 (6 430), varav 62 procent (63) män och 38 procent (37) kvinnor. Medelantalet anställda i moderbolaget inklusive filial GEO uppgick till 14 (13), varav 50 procent (54) män och 50 procent (46) kvinnor.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inom koncernen

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

Moderbolaget

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

Förväntad framtida utveckling inom koncernen

Koncernen i sammandrag

De sista pandemirestriktionerna hann knappt avslutas innan Ryssland attackerade Ukraina i ett krig som skapat ogripbara mänskliga umbäranden och förluster. Effekter i Sveriges och i den globala ekonomin till följd av pandemin har tillsammans med kriget på kort tid skapat nya ekonomiska förutsättningar för koncernen under året och vidare in i 2023. Inflation och energimarknadens utveckling skapar direkt effekter medan effekter av högre räntenivåer byggs upp succesivt i takt med att låneportföljen omsätts.

Hållbarhetsarbetet fortsätter att vara den viktigaste framtidsfrågan. Göteborg Energi, Göteborgs Hamn och Renova möter förändrade marknadsförutsättningar och står inför omfattande investeringar för att klara marknadens och ägarens krav på egen klimatomställning. Dessa bolag har också en roll som möjliggörare för samhällets omställning. Även arbetet med att skapa social hållbarhet och trygghet i stadens utvecklingsområden påverkar koncernen. Framtidenkoncernens arbete fortsätter i nära samverkan med kommunens förvaltningar och med näringslivet.

Den kommande tioårsperioden visar på stora behov av investeringar i koncernen, där vissa bolag har en stor andel reinvesteringar som inte genererar nya kassaflöden. Bostadsinvesteringarna dominerar men en del av det ökade investeringsbehovet är miljöinvesteringar kopplat till energi- och klimatomställningen. Ökad upplåning till de nivåer som de långsiktiga planerna visar ger en ökad riskexponering vid räntehöjningar. Utvecklingen följs löpande och effekter uppmärksammas tidigt. Det europeiska taxonomi-regelverket, som succesivt införs, innebär ökade rapporteringskrav men framför allt ett ökat fokus på möjligheterna till finansiering av koncernens investeringar.

De närmaste åren kommer koncernen uppvisa en något lägre intjäningsförmåga från den löpande verksamheten och sämre avkastning än vad som tidigare varit normalt. Det är främst drivet av ökade reinvesteringar, en fortsatt osäker energimarknad och en ogynnsam bränslemix samt ökade underhållskostnader inom bostadssektorn.

Tidpunkten för slutlig avveckling av GS Buss AB som till stora delar genomförts under 2022 kommer att senareläggas. Försäljningsprocessen för GS Trafikantservice pågår. Det är i nuläget oklart när processerna kan avslutas.

Konsekvenser av det rådande ekonomiska läget i samhället bolagen

Den rådande ekonomiska situationen i samhället med hög inflation, höga energipriser ökade räntekostnader och ökade materialpriser skapar osäkerheter inför 2023 och framåt för flera av stadshuskoncernens bolag. För Göteborg Energi-koncernen kommer det kommande året vara utmanande för bolagets ekonomi med den fortsatta energikrisen med höga bränsle- och produktionskostnader och volatila elpriser. Higa-koncernen ser till viss del en initial försämrad intjäningsförmåga på grund av ökade kostnader. I takt med att hyreskontrakt kan omförhandlas kan de ökade kostnaderna mötas och intjäningsförmågan förbättras. Dock finns det en osäkerhet kring hur den allmänna konjunkturen kommer att påverka hyresnivåer och vakansgrad.

Trots det ekonomiska läget bedömer Framtidenkoncernen att efterfrågan på deras bostäder fortsättningsvis kommer vara hög. Koncernens målsättning är att färdigställa

2 300 bostäder per år från år 2025, varav 600 ska vara bostadsrätter eller äganderätter. I rådande ekonomiska läge med kraftigt ökade priser på byggmaterial, högre räntor och allmän osäkerhet finns det dock en risk för att ny- och ombyggnationer skjuts på framtiden, eller i värsta fall ställs in.

Det rådande ekonomiska läget skapar också stor osäkerhet för besöksnäringens aktörer inför 2023. Utrymmet för konsumtion kommer påverkas när privatpersoner och företag tvingas spara. Situationen skiljer sig mot tiden under coronapandemin då privatpersoner inte drabbades som förväntat tack vare kraftiga stimulanser. Detta kan medföra att det generellt konsumeras mindre av resor och upplevelser vilket i sin tur påverkar besöksnäringen. På kort sikt väntas snabba svängningar i efterfrågan på besöksnäringens tjänster och där perioderna med lågsäsong blir speciellt utmanande.

Utmaningar med stora investeringsbehov för Göteborg Energi

Förutom utmaningar kopplat till det rådande ekonomiska läget i samhället ser Göteborg Energi också utmaningar kopplat till deras finansiella situation utifrån de stora investeringsbehov som ligger framför. Det gäller både reinvesteringar som inte genererar nya kassaflöden och nyinvesteringar för att minska produktionskostnader och möjliggöra klimatomställningen. Vägen till ett stärkt resultat består av effektiviseringar, investeringar för sänkta bränslekostnader samt prisjusteringar. Parallellt kommer Göteborg Energi att kontinuerligt söka nya affärer och därmed möjlighet till nya intäktsströmmar. I Västsverige krävs också ökad tillgång till el, både genom förstärkt överföring och lokal produktion, för att klara elektrifieringen av industrin, sjöfarten och transportsektorn. Tillgång till el är också en förutsättning för att attrahera industrietableringar.

Klimatomställning fortsatt i fokus för Renova

För Renova kommer klimatomställningen fortsatt vara i fokus framåt. Bolaget har genomfört flera studier om infångning och lagring av koldioxid. Mycket arbete återstår men det är klart att en eventuell implementation av tekniken kommer att bli mycket kostsam. Finansieringslösningar kommer därmed att vara ett område där mycket kraft måste läggas framöver. Preliminärt planerar Renova för möjligheten att implementera tekniken för två förbränningslinjer till 2030 för att kunna möta Göteborgs stads övergripande miljömål om klimatavtryck nära noll 2030. Inför ett genomförande krävs ställningstagande i kommunfullmäktige i samtliga ägarkommuner.

Ökad IT-säkerhet för Göteborgs Hamn

Hotbilden vad gäller IT-säkerhet i samhället ökar och försök till intrång i Göteborgs Hamns IT-miljö har avstyrts. Ökad digitalisering och digital exponering har medfört ökad beredskap och förebyggande arbete inom dessa områden på företaget. Bolaget lägger fortsatt stor vikt på att förhindra avbrott i hamnverksamheten och bygga förmågor för att bli mer proaktiva.

Fortsatt leverans av spårvagnsmodeller viktigt för Göteborgs Spårvägar

Inom Kollektivtrafikkoncernen fortsätter planeringen för att avveckla GS Buss AB och avyttra alternativt avveckla GS Trafikantservice AB. För den framtida utvecklingen av Göteborgs Spårvägar är det av största vikt att den fortsatta leveransen av spårvagnsmodell

M33 genomförs enligt plan, och att den längre modellen M34 levereras mellan 2023–2026. En förutsättning för fler vagnar och utökad trafik samt eventuellt nya bansträckor i staden är att Västtrafiks planerade spårvagnsdepå på Ringön färdigställs.

Oroligt världsläge påverkar försäkringsmarknaden

Det oroliga världsläget påverkar försäkringsmarknaden och återförsäkringspremierna har stigit kraftigt de senaste åren vilket leder till ökade premier för förvaltningar och bolag. Begränsningar i försäkringsskyddet har ökat och en del försäkringsområden är mycket svåra att återförsäkra. Omvärldsfaktorer såsom ökande vattenskador på grund av mer extremt väder, ökad risk för terrorbrott samt social oro är faktorer som Försäkrings AB Göta Lejon behöver ta hänsyn till i den framtida verksamheten. Även IT-relaterade risker är ett område som bolaget följer utvecklingen av, både ur ett försäkringsperspektiv och hur dessa risker kan hanteras.

Regelverk för bolagsstyrning

Ägarstyrningen innebär att den samlade styrningen enligt kommunfullmäktiges beslut genomförs. Bolagens verksamhet regleras främst av kommunallagen och aktiebolagslagen, men även annan lagstiftning styr verksamheten. Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning utgör tillsammans med bolagsordning och ägardirektiv underlaget för kommunfullmäktiges styrning av bolaget.

Styrningen utgår från aktuella lagar, regler, principer och styrande dokument såsom:

- Aktiebolagslagen
- Kommunallagen
- Bolagsordning för Göteborgs Stadshus AB
- Ägardirektiv för Göteborgs Stadshus AB
- Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning
- Styrande dokument från Göteborgs Stad
- Styrande dokument inom koncernen Göteborgs Stadshus AB

Bolagsstämman

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Vid bolagsstämman fastställs resultat- och balansräkningar samt beslutas om utdelning. Vid Göteborgs Stadshus AB:s stämma representerar ombudet Stadens aktier.

Styrelsen

Styrelsen bär det yttersta ansvaret och ska förvalta bolagets angelägenheter och aktieägarnas intresse. Bolagets styrelse består av nio ledamöter (3 kvinnor och 6 män) och tre suppleanter (tre kvinnor) utsedda av Göteborgs kommunfullmäktige. Styrelsen har under året haft 10 ordinarie styrelsemöten. Ordinarie styrelsemöten är koordinerade med ordinarie rapporttillfällen till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Styrelsen har 2021-03-22, § 31 fastställt en arbetsordning för sitt interna arbete, vd-instruktion samt instruktion för ekonomisk rapportering till styrelsen.

Verkställande direktör

Kommunfullmäktige har beslutat om riktlinje för ägarstyrning och ägardirektiv för Stadshus AB. Av ägardirektivet framgår att Göteborgs Stads stadsdirektör tillika ska vara verkställande direktör för Stadshus AB. Verkställande direktören är ansvarig för den löpande förvaltningen i bolaget och leder verksamheten enligt den av styrelsen fastställda vd-instruktionen. Verkställande direktören är föredragande i styrelsen och ansvarar för att ge styrelsen erforderliga rapporter och beslutsunderlag. Verkställande direktören ansvarar också för att beslut som fattas av styrelsen verkställs. Verkställande direktör är inte ledamot i styrelsen men deltar regelmässigt vid styrelsemöten.

Utvärdering av styrelse och verkställande direktör

En utvärdering av styrelse och verkställande direktörs arbete sker årligen i alla koncernens bolag.

Revisorer

Två typer av revisioner med avseende på ekonomi och förvaltning utförs varje år för alla bolagen i koncernen.

- Revision som utförs av auktoriserad revisor.
- Revision som utförs av lekmannarevisorer som utsetts av kommunfullmäktige.

Båda revisionsrapporterna återfinns i årsredovisningen.

Finansiella risker inom koncernen

Koncernen Göteborgs Stadshus AB är genom sin diversifierade verksamhet exponerad för finansiella risker av varierande slag och omfattning. Med finansiell risk menas de förändringar i koncernens kassaflöde som förklaras av förändringar i valutakurser, räntenivåer och råvarupriser samt kredit-, likviditets- och finansieringsrisk.

Kommunfullmäktige har, 2020-04-16 § 30, beslutat om Göteborgs Stads riktlinje för finansverksamheten (H 2020 nr 67, P 2020-04-16, § 30, Dnr 1155/19, H 2021 nr 71, P 2021-05-20 § 24, Dnr 0110/20). Riktlinjen gäller för stadens nämnder och bolag ska tillämpas av Göteborgs Stadshus AB. Syftet med riktlinjen är att klargöra organisation och ansvarsfördelning mellan staden och dess helägda dotterbolag. Den fastställer riktlinjer och riskramar för den finansiella verksamheten. Ansvarsfördelning för hantering av olika typer av inköpskort klargörs, dessutom fastställs bestämmelser för finansiell styrning, kontroll och rapportering. Samtliga lån, finansiella derivat och placeringar ska genomföras av Stadens koncernbank (stadsledningskontorets finansfunktion).

De huvudsakliga riskerna koncernen är utsatt för beskrivs nedan.

Finansieringsrisk och ränterisk

Göteborgs Stads riktlinje för finansverksamheten innebär att staden svarar för bolagens samlade upplåningsbehov och ränteeponering i marknaden utifrån ett hela staden perspektiv. Detta innebär att varje enskilt bolag inte längre ska fastställa sin egen ränteeponering (ränterisk) och inte heller sin egen förfallostruktur (finansieringsrisk).

Bolagen "tilldelas" en ränterisk och en finansieringsrisk som är ett genomsnitt av stadens exponering i marknaden och därutöver sker ett bolagsspecifikt marknadsmässigt påslag.

Samtliga bolag har tecknat avtal med kommunen avseende de administrativa villkoren vid upplåning och placering samt utnyttjande av eventuella krediter.

I koncernen bedrivs el- och energihandel inom Göteborg Energikoncernen. Göteborg Energikoncernen tillåts, på grund av verksamhets-specifika krav, ha konton utanför koncernkontosystemet samt ingå egna valuta- och råvaruderivat

Göteborgs Stadshus AB:s externa upplåning

Riksdagen har beslutat om särskilda villkor för kommuninterna lån som avser förvärv av så kallade delägarrätter. Detta innebär att räntor på interna lån som tas upp av ett moderbolag avseende förvärv av dotterbolag, inte är avdragsgilla. Denna intressegemenskap kan enbart brytas genom att Stadshus AB upptar externa lån.

Stadshus AB behöver således uppta lån som inte omfattas av Stadens finansiella samordning. Eftersom koncernbanken i Staden har ansvar för ränterisk och finansieringsrisk för hela kommunkoncernens skuld ska bolagens externa upplåning ske i samråd med Stadens koncernbank, med en kapital- och räntebindning som ligger inom tillåtna intervall i enlighet med riktlinjen. I syfte att underlätta upptagande av externa lån är staden medlem i Kommuninvest.

Valutarisk

Med valutarisk avses risken att valutakursförändringar negativt påverkar koncernens resultat- och balansräkningar.

Vid köp av varor i utländsk valuta exponeras koncernen för valutarisk. Enligt kommunens finanspolicy får bolagen inte vara utsatta för valutaexponering. I samband med köp i utländsk valuta skall således valutarisken elimineras. Betalningsflöden kan valutasäkras med hjälp av valutaterminer och/eller valutaswappar.

Kreditrisk

Kreditrisk innebär exponering för förluster om en motpart inte kan fullfölja sina åtaganden. De regler som gäller vid kreditgivning till kunder behandlas i respektive bolags kreditpolicy och kundfordringar är föremål för kreditkontroll.

Råvaruprisrisk

Med råvaruprisrisk avses risken att råvaruprishöjningar negativt påverkar koncernens resultat- och balansräkningar. Koncernen är framför allt genom sin energiintensiva verksamhet exponerad för prisrisker på olje-, el- och naturgasmarknaden. I syfte att utjämna prissvängningar på marknaden och därigenom få en jämn utveckling på koncernens energikostnader använder koncernen sig av oljederivat (Brent Crude Oil och Gas Oil), elderivat (Nord Pool) med löptider på mellan 1 och 16 månader och naturgasderivat.

Försäkringsrisk

Koncernen är exponerad för försäkringsrisk bland annat genom bolaget Försäkrings AB Göta Lejon. Försäkringsrisk består av: teckningsrisk, reservsättningsrisker, koncentrationsrisker och återförsäkringsrisker. Teckningsrisk finns om det finns risk att den beräknade premien inte täcker det förväntade skadebeloppet. Bolaget begränsar denna risk genom att köpa återförsäkring med stop loss-skydd. Reservsättningsrisk föreligger om det finns risk att den avsatta reserven för inträffade skador inte är tillräcklig. Även här ger stop loss-återförsäkringen ett skydd.

Genom den av kommunfullmäktige beslutade försäkringspolicyn ska Försäkrings AB Göta Lejon svara för försäkringsskyddet för stadens samtliga bolag och nämnder. Risken hanteras genom köp av återförsäkring. För att minimera återförsäkringsrisken accepteras inte återförsäkrare med lägre rating än BBB på Standard & Poor's skala.

Profilrisk

Koncernen är exponerad för profilrisk genom elavtal. Koncerns elavtal omfattar energianskaffning och leverans av elkraft och elcertifikat. Prissäkring har skett för en viss förbrukningsvolym över en fastslagen tidsperiod. Den elförbrukning som överstiger eller understiger den prissäkrade förbrukningen för varje tidsperiod köps eller säljs för rörligt pris.

Hållbarhetsupplysningar

Hållbarhetsredovisning enligt årsredovisningslagen sker i respektive underkoncern eller i enskilt dotterbolag som omfattas av lagstiftningen. Drygt hälften av bolagen arbetar med miljöledningssystem enligt ISO 14001 eller Svensk Miljöbas. Resterande bolag arbetar utifrån stadens egna miljöledningssystem.

Samtliga av koncernens bolag driver ett systematiskt och långsiktigt hållbarhetsarbete utifrån de behov och förutsättningar som verksamheten har givet deras respektive ägardirektiv. Detta gäller för samtliga tre dimensioner av hållbarhet: ekologisk, social och ekonomisk. Inom hållbarhetsområdet bedrivs utgård arbetet ifrån olika lagkrav, de globala målen för hållbar utveckling i Agenda 2030 och lokala styrande dokument som till exempel Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030, Göteborgs Stads elektrifieringsplan 2022–2030 och Göteborgs Stads program för en jämlik stad 2018–2026.

Nedan redovisas ett urval av aktiviteter från de kluster i koncernen vars verksamhet har stor påverkan på hållbarhetsområdet och som har en stor påverkan på stadens möjlighet att nå sina hållbarhetsmål.

Energi

Under 2022 har Göteborg Energi fortsatt arbeta med de åtgärder som krävs för att fasa ut det sista fossila från bolagets fjärrvärmeproduktion till 2025. Till exempel har nya pellets pannor i Rya hetvattencentral (HVC) tagits i drift samtidigt som miljötillstånd inväntas för en bioångpanna i anslutning till Rya kraftvärmeverk. Energieffektiviseringsarbetet har, särskilt med anledning av rådande energisituation i Europa, varit en än mer

aktuell fråga för bolaget under året. Bland annat har bolaget deltagit i stadens samordningsarbete för elbesparing och fortsatt arbetet med ökade investeringar i elnätet.

Bostäder

För Framtidenkoncernen är en av de viktigaste hållbarhetsfrågorna arbetet med stadens utvecklingsområden, där bolaget äger en stor andel fastigheter. Bolaget spelar därför en viktig roll för att uppnå kommunfullmäktiges mål att ingen del av Göteborg ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden. Bolagets sammanfattande bedömningen är att läget i områdena är relativt stabilt. I årets hyresgästundersökning ökade upplevd trygghet i fem av koncernens sex utvecklingsområden, i snitt med 2,4 procent jämfört föregående år. Resultaten i utvecklingsområdena närmar sig övriga områden och skillnaderna mellan hur hyresgäster i utvecklingsområdena upplever tryggheten och koncerngenomsnittet fortsätter att minska.

Renovakoncernen

Renovas uppdrag är att samla in och behandla avfall på ett så miljöriktigt sätt som möjligt. Genom att bolaget väljer rätt behandling kan energi och material i högre grad återföras till samhället. Några av alla aktiviteter som genomförts är att bolaget övergått till fossilfritt stödbränsle, differentierat priserna för fossilrikt avfall och sorterar ut mer plast än tidigare. Under året har också en anläggning för återvinning av zink färdigställts och nu testas processerna innan driftsättning. Cirka 70 procent av zinken i flygaska kan återvinnas och sedan användas som konstruktionsmaterial.

Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet

Följande verksamhet inom koncernen bedriver tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken.

Bolag	Typ av tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet
Göteborgs Energi AB	Produktion av fjärrvärme, el och kyla. Uppgradering biogas.
Göteborgs Energi Nät AB	Mellanlagring av farligt avfall
Göteborgs Hamn AB	Hamnverksamhet, oljelagring
Göteborgs Spårvägar AB	Fordonstvätt, fordonsverkstad.
GS Buss AB	Fordonstvätt, bränslehantering
Göteborg Leasing AB	Fordonstvätt, fordonsverkstad.
Got Event	Bad för allmänheten.
Älvstranden Utveckling AB	Hamnverksamhet, vattenverksamhet, markarbeten i förorenade massor
Renova AB	Avfallsförbränning, deponi, avfallshantering, biologisk avfallsbehandling, fordonstvätt, fordonsverkstad
Renova Miljö AB	Deponi, avfallshantering
Gryaab	Avloppsrening, förvaring slam, mottagning organiskt avfall
Grefab	Fritidsbåtshamnar med båtuppställning

Tabell 4 - Anmälningspliktig verksamhet i Stadshuskoncernen för år 2022

Uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser, som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger.

Fastighetsvärdering

För den interna marknadsvärdering av Framtidenkoncernens fastighetsbestånd inom bostadsföretagen används Datschas värderingsverktyg som bygger på en tioårig kassaflödeskalkyl samt ett beräknat restvärde, baserat på driftsnettot för år elva. I kassaflödet ingår kontrakterade intäkter och bedömda kostnader. Kontraktshyran minskas med en schabloniserad drifts- och underhållskostnad samt fastighetsskatt. För utveckling av driftsnettot under kalkylperioden görs antaganden om utveckling av inflation, hyror, hyresbortfall, drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. För kalkylperiodens sista år beräknas ett restvärde, vilket motsvarar ett bedömt marknadsvärde vid denna tidpunkt. Driftsnettot och restvärdet uttrycks i nominella termer och diskonteras med en kalkylränta som är baserad på marknadens direktavkastningskrav. Värdering av koncernens kommersiella fastigheter inom GöteborgsLokaler sker via en extern oberoende värderare.

Direktavkastningkrav och kalkylränta styrs av vilket läge varje fastighet har. Alla bostadsfastigheter delas in i kategori A, B eller C med undergrupper A1–A5, B1– B5 samt C1–C3 beroende på läge och attraktivitet. Både hyresgästers och investerares bedömning beaktas. A1-läget har högst efterfrågan, medan C3 karaktäriseras av lägst efterfrågan. Lägesindelningen styr också drifts- och underhållskostnaderna, tillsammans med vilket värdeår varje fastighet har. Fastigheterna delas in i grupper efter värdeår. Värdeåret styrs av fastigheternas nybyggnadsår med årstillägg för större investerings- och underhållsåtgärder.

För att kvalitetssäkra den interna värderingsmodellen externvärderas ett urval av fastigheterna varje år. De externvärderade bostadsfastigheterna är representativa för koncernens bostäder beträffande läge och standard. De externvärderade fastigheterna utgör 4,9 procent av antalet och representerar 8,9 procent av marknadsvärdet på koncernens bestånd.

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

- Förväntade hyresintäkter och driftskostnader för de kommande åren.
- I driftskostnaderna ingår eventuella tomträttsavgifter 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 procent och 9,00 procent. Avkastningskraven är avstämde 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.

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. Under året har extern värdering av delar av fastighetsbeståndet gjorts av Newsec. Övriga fastigheter har värderats internt med användning av externa avkastningskrav.

Nyckeltal - Definitioner

Avkastning eget kapital (koncern), % - Årets resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Avkastning eget kapital (underkoncerner/bolag), % - Resultat efter finansiella poster i förhållande till genomsnittligt eget kapital

Avkastning totalt kapital, % - Rörelseresultat plus finansiella intäkter i förhållande till genomsnittlig balansomslutningen.

Avkastning sysselsatt kapital, % - Rörelseresultat plus finansiella intäkter i förhållande till genomsnittligt sysselsatt kapital.

Vinstmarginal, % - Resultat efter finansiella poster i förhållande till rörelsens intäkter.

EBITDA - Rörelseresultat före avskrivningar och nedskrivningar.

Räntebärande skulder – Långfristiga skulder inklusive den delen som redovisas som kortfristig del under kortfristiga skulder.

Nettolån - Räntebärande skulder minus likvida medel inklusive kortfristiga placeringar.

Skuldsättningsgrad - Nettolån i förhållande till eget kapital.

Soliditet - Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Soliditet, justerad - Eget kapital i förhållande till balansomslutningen där marknadsvärdering av tillgångarna ingår i beräkning av eget kapital och totala tillgångar.

Sysselsatt kapital - Totala tillgångar minus likvida medel (inklusive kortfristiga placeringar) minus ej räntebärande skulder (inklusive uppskjuten skatteskuld).

Medelantal anställda - beräknas på individnivå och utifrån antalet heltidstjänster.

Förslag till vinstdisposition

Moderbolaget

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kr):

	Kr
Balanserade vinstmedel	13 261 341 490
Årets resultat	496 219 807
Summa vinstmedel	13 757 561 297

Styrelsen föreslår att moderbolagets vinstmedel disponeras enligt följande:

I ny räkning överförs: 13 757 561 297 kronor

13 757 561 297 kronor

Koncernens och moderbolagets resultat och finansiella ställning i övrigt redovisas i efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med därtill hörande noter.