

Styrelsen och verkställande direktören för

## **Göteborgs Frihamns AB**

Org nr 556246-9519

får härmed avge

# **Årsredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

Undertecknad styrelseledamot i Göteborgs Frihamns AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 11 maj 2023. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Göteborg 2023-05-11



Marika Ogrelius Engström

Styrelsen och verkställande direktören för

## **Göteborgs Frihamns AB**

Org nr 556246-9519

får härmed avge

# **Årsredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

<b><u>Innehåll:</u></b>	<b><u>sida</u></b>
<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>2</b>
<b>Resultaträkning</b>	<b>4</b>
<b>Balansräkning</b>	<b>5</b>
<b>Rapport över förändringar i eget kapital</b>	<b>6</b>
<b>Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer</b>	<b>7</b>
<b>Underskrifter</b>	<b>14</b>

Göteborgs Frihamns AB

Org nr 556246-9519

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge redogörelse för förvaltningen av Göteborgs Frihamns AB för räkenskapsåret 2022.

### Ägarförhållanden

Göteborgs Frihamns AB är ett helägt dotterbolag till FriPoint AB, org nr 556024-1456 som i sin tur ägs till 100% av Norra Älvstranden Utveckling AB, org nr 556001-3574. Norra Älvstranden Utveckling AB ägs till 100% av Älvstranden Utveckling AB, org nr 556659-7117, som i sin tur ägs till 100% av Higab AB, org nr 556104-8587. Higab AB är ett helägt dotterbolag till Göteborgs Stadshus AB, org nr 556537-0888, som i sin tur ägs till 100% av Göteborgs Stad, org nr 212000-1355.

### Allmänt om verksamheten

Verksamheten består av förvaltning och uthyrning samt exploatering av bolagets fastigheter och råmark i Frihamnsområdet i Göteborg.

### Ekonomisk utveckling 2022

Bolaget redovisar för helåret en omsättning på 39,9 (38,5) mnkr. Driftskostnaderna uppgår till 18,9 (15,4) mnkr. Under året har dykundersökningar avseende kajer genomförts i Frihamnen. Underhållskostnaderna har ökat till 18,4 (8,7) mnkr beroende på att det genomförts omfattande åtgärder till följd av vatten- och avloppsläckor i Frihamnen.

### Väsentliga händelser

I Frihamnen invigdes delar av Jubileumsparken 2022 och under 2023 kommer Jubileumssbadet och Frihamnskyrkan att invigas i samband med Göteborgs 400-årsjubileum där Frihamnen utgör plats för festligheter. Magasin 113 såldes under 2021 till PEAB som ansökt om bygglov för planerad om- och tillbyggnation av fastigheten. Byggnation av Frihamnskyrkan pågår också och beräknas färdigställt under 2023.

En utflyktslekplats i Jubileumsparken invigdes i augusti 2022. Sedan håller Göteborgs Stad på att bygga ut ett hamnbad som ska stå klart sommaren 2023, lagom till jubileumsfirandet. Medel har beviljats för att rusta upp området kring Bananpiren och stråket mot Jubileumsparken. Detta för att möjliggöra uthyrning till events och mer stadigvarande verksamheter. De åtgärder som utförs är bland andra renovering och utökning av mediaförsörjning det vill säga vatten, avlopp och el, gång- och cykelstråk, avspärningar av kajkanter med gestaltat staket, aktivering av stråk och olika fastighetsåtgärder.

På Kvillepiren fortgår framväxandet av temporära bostäder som alla är fullt uthyrda, både till målgrupper som arbetar tillfälligt i Göteborg och till den öppna bostadsmarknaden. Cirka 500 av de 900 planerade bostäderna är nu färdigställda.

Tillståndsansökan om miljödöm för en kommande utfyllnad av Lundbybassängen har under året varit ute på samråd. Utredning om möjligheten att ta emot massor från Göteborgs Hamn har startats. Planering för spårväg från Hisingsbron till Lindholmen pågår. Spårvägen, en ny väg och ett gång- och cykelstråk kommer att dras genom Frihamnen på bolagets fastighet.

2023053006649

**Förväntad framtida utveckling**

Stadens planeringsarbete för Frihamnen väntas återupptas under 2023 och därmed intensifieras bolagets arbete i konsortium och med förberedelser för byggnation och avyttring av byggrätter.

**Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning**

<b>Ekonomisk översikt (tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Hysesintäkter	39 891	38 584	37 572	21 085
Driftnetto	-2 253	8 448	12 472	2 992
Avkastning på eget kapital %	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.
Balansomslutning	491 629	544 134	568 089	547 111
Soliditet %	9%	11%	11%	15%

Definitioner: se not 18

**Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken**

Bolaget har tillståndspliktig vattenverksamhet. Tillstånd har lämnats i enlighet med 11 kap. i miljöbalken. Dessa tillstånd innefattar anläggande av tryckbank utmed Kvillepiren i Norra Frihamnsbassängen samt anläggande av en flytande badanläggning i Norra Frihamnsbassängen. Bolaget bedriver även hamnverksamhet som är tillståndspliktig enligt miljöbalken. Tillståndet innebär att bolaget får bedriva hamnverksamhet vid kajplats 111-113 i Frihamnen.

**Förslag till disposition av företaget vinst**

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	58 530 602
Årets resultat	-15 749 189
Summa	<u>42 781 413</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	42 781 413
Summa	<u>42 781 413</u>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

**Resultaträkning**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
Hysesintäkter		39 891	38 584
		39 891	38 584
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-18 928	-15 423
Underhållskostnader		-18 385	-8 736
Hysesgästanpassningar		–	-537
Fastighetsskatt		-3 134	-3 705
Uthyrning och fastighetsadministration		-1 697	-1 735
<b>Driftnetto</b>		-2 253	8 448
Avskrivningar, nedskrivningar och reverseringar		-21 374	-23 160
<b>Bruttoresultat</b>	3,4	-23 627	-14 712
Realisationsresultat sålda fastigheter		979	-36 928
<b>Resultat efter fastighetsförsäljningar</b>		-22 648	-51 640
Administration och försäljning		-11 458	-13 523
Övriga rörelseintäkter		2 659	3 150
Övriga rörelsekostnader		-1 166	-498
<b>Rörelseresultat</b>	3,4	-32 613	-62 511
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5	180
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-8 018	-8 857
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-40 626	-71 188
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Koncernbidrag, erhållna		22 103	70 562
<b>Resultat före skatt</b>		-18 523	-626
Skatt på årets resultat		2 774	-1 918
<b>Årets resultat</b>		-15 749	-2 544

**Balansräkning**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	6,7	146 421	164 440
Mark och markanläggningar	8,7	213 423	214 057
Inventarier och byggnadsinventarier	9	393	115
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	81 494	71 357
		<u>441 731</u>	<u>449 969</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Uppskjuten skattefordran	11	11 084	8 310
		<u>11 084</u>	<u>8 310</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>452 815</b>	<b>458 279</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar		6 935	4 599
Fordringar hos Göteborgs Stad		87	249
Fordringar hos Göteborgs Stadhuskoncern		422	7 805
Fordringar hos koncernföretag		22 168	70 627
Aktuell skattefordran		7 213	43
Övriga fordringar		683	785
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 306	1 747
		<u>38 814</u>	<u>85 855</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	12	—	—
		<u>—</u>	<u>—</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>38 814</b>	<b>85 855</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>491 629</b>	<b>544 134</b>

2023053006652

**Balansräkning**

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 000	1 000
Reservfond		200	200
		<u>1 200</u>	<u>1 200</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		58 531	61 075
Årets resultat		-15 749	-2 544
		<u>42 782</u>	<u>58 531</u>
		43 982	59 731
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar	13	44 102	44 102
		<u>44 102</u>	<u>44 102</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		2 986	3 190
Skulder till Göteborgs Stad		633	816
Skulder till Göteborgs Stadshuskoncern		1 648	2 883
Skulder till koncernföretag	12	373 036	412 279
Övriga skulder		9 157	9 324
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	16 085	11 809
		<u>403 545</u>	<u>440 301</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>491 629</u>	<u>544 134</u>

**Rapport över förändringar i eget kapital**

2021-12-31		Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat inkl årets resultat
Ingående balans	2021-01-01	1 000	200	61 075
<i>Årets resultat</i>				-2 544
<b>Eget kapital</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>1 000</b>	<b>200</b>	<b>58 531</b>

2022-12-31		Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat inkl årets resultat
Ingående balans	2022-01-01	1 000	200	58 531
<i>Årets resultat</i>				-15 749
<b>Eget kapital</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>1 000</b>	<b>200</b>	<b>42 782</b>

Aktiekapitalet består av 1 000 aktier á kvotvärde om 1 000 kr.

## Noter

Belopp i tkr om inget annat anges

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade mot föregående år.

### Klassificering mm

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar och skulder mot bolag och nämnder inom Göteborgs Stad har delats upp på följande rubriceringar:

Nämnder inom Staden:	Fordringar och skulder hos Göteborgs Stad
Bolag inom Staden:	Fordringar och skulder hos Göteborgs Stadshuskoncern

### Intäkter

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

I resultaträkningen redovisas företagets huvudsakliga intäkter, d v s hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar, på skilda rader för att redovisa såväl intäkter, kostnader och resultat från förvaltningsverksamheten och resultatet från fastighetsförsäljningar.

Hyresintäkter aviseras i förskott och periodisering av hyror sker så att endast den del av hyran som belöper på perioden redovisas som intäkt. I hyresintäkter ingår tillägg såsom utfakturerad fastighets-skatt och värmekostnad.

Fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen.

### Leasing

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga leasingavtal redovisas enligt reglerna för operationell leasing.

### Leasegivare

Leasingintäkter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar hur de ekonomiska fördelar som hänförs till objektet minskar över tiden.

### 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.

Värdering av samtliga skattefordringar och skulder sker till nominellt belopp och görs enligt skatteregler och skattesatser som är beslutade.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. 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 före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

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

Göteborgs Frihamns AB

Org nr 556246-9519

**Materiella anläggningstillgångar**

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

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Pågående ny- och ombyggnationer redovisas med hittills nedlagda kostnader. Om projektet tar betydande tid i anspråk att färdigställa läggs ränta till anskaffningskostnaden.

*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 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.

	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	15-100 år
Byggnader, hyresgästanpassningar	3-5 år
Inventarier och byggnadsinventarier	3-10 år
Markanläggningar	20-27 år
Mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av	

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

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

- Stomme	100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm	50 år
- Installationer; värme, el, VVS, ventilation mm	15-40 år
- Yttre ytskikt; fasader, yttertak mm	20-50 år
- Inre ytskikt	15 år
- Hissar	25 år
- Portar	15 år
- Markiser	15 år

**Fastigheternas värde**

Älvstrandenkoncernen har låtit Newsec Advice AB värderat i stort sett hela fastighetsbeståndet inför årsbokslutet 2022. Syftet med värderingen är att kontrollera om det finns nedskrivningsbehov eller behov av att reversera tidigare års nedskrivningar av fastigheter i beståndet. Om marknadsvärdet är lägre än det bokförda värdet vid värderingstillfället görs en individuell prövning om den aktuella fastigheten ska skrivas ner. Är marknadsvärdet högre än det bokförda värdet på balansdagen görs motsvarande prövning om det finns gamla nedskrivningar som ska återföras.

Värderingen baseras på uppgifter från Newsec Advice AB:s orts- och databaser, faktiska hyresavtal och Newsec Advice AB:s egna erfarenheter av marknadshyror jämte normaliserade drift- och underhållskostnader för jämförbara fastigheter och tomträtter. Uppgifter om ortspriser utgörs av lagfarna köp som hämtats ur ortsprisregistret samt ej registrerade försäljningar som Newsec Advice AB har kännedom om med utgångspunkt i deras profession.

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden som oftast uppgår till tio år. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån en analys av följande: nuvarande och historiska hyror/kostnader, marknadens och närområdets framtida utveckling, fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition, befintliga hyreskontraktsvillkor, marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut, drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten samt bedömda investeringar och hyresgästanpassningar.

Göteborgs Frihamns AB

Org nr 556246-9519

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden (2023–2032) och ett restvärde vid kalkylperiodens slut diskonteras därefter dessa med den bedömda kalkylräntan. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen speglar Newsec Advice AB:s tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera. Summan av nuvärdet för årliga driftnetton jämte restvärdet vid kalkyltidens utgång kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet.

### Byggrätternas värde

Byggrätterna befinner sig i olika skeden av värderingsprocessen där någon enstaka byggrätt har vunnit laga kraft med bygglov och några objekt är på idéstadiet. Under planprocessen utvecklas markvärdet stegvis när projekten konkretiseras och osäkerhetsfaktorer elimineras. Det fulla markvärdet uppnås först när detaljplanen antagits och bygglov erhållits. Värdeutvecklingen under planprocessen kan vara stor när råmark omvandlas till färdig byggrätt.

Risk och värde styrs dock inte bara av var i planprocessen fastigheten återfinns. Läge och lokalslag är minst lika viktigt. För industri är till exempel planrisken ofta större än för bostäder givet den politiska vilja som ofta finns att skapa bostäder. Därutöver finns en marknadsrisk där till exempel industrier kan behöva för verksamheten specifika tillstånd eller kontor som ska hyras ut. Ju mer omfattande en byggrätt är, desto större kan marknadsrisken anses vara. Utöver planrisk och marknadsrisk kan tidsfaktorn sägas utgöra en risk. Värdet av en framtida intäkt i form av försäljning av byggrätter måste diskonteras med en åsatt kalkylränta för att ett nuvärde skall kunna erhållas. Ju längre fram i tiden ett projekt ligger, desto osäkrare är det. Är sedan projektet till viss del avhängigt infrastrukturinvesteringar, eller på annat sätt påverkande beslut som ännu ej är fattade blir risken större då värdet, beroende på åsatt kalkylränta, kan komma att påverkas kraftigt om projektet försenas eller tidigareläggs.

Värderingsrapporten ska ligga till grund för bokslut och då måste marknadsvärden korrigeras på antingen de åsatta marknadsvärdena av förvaltningsfastigheterna eller på byggrätterna. Anledningen till korrigeringen är att det inte går att tillgodogöra sig både värdet av byggrätterna och ett kassaflöde i evighet. I de fall där exploatering av byggrätten antas ske inom snar framtid eller med relativt säkert utfall har Newsec Advice AB justerat kassaflödet på förvaltningsobjektsnivå. Hur lång tid driftnettot fortlöper innan det åsätts till noll varierar från objekt till objekt.

I takt med att utvecklingen av byggrätterna sker ökar också marknadsvärdet stegvis när projekten konkretiseras och osäkerhetsfaktorer elimineras. Det fulla marknadsvärdet uppnås först när detaljplan antagits och bygglov erhållits.

Framtida exploateringskostnader kommer att belasta säljaren vid transaktionstillfället och påverka realisationsvinsten.

### Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde.

Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som realisationsresultat sålda fastigheter

### Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar

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.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats. Det återförda beloppet ökar tillgångens redovisade värde, dock högst till det värde tillgången skulle ha haft (efter avdrag för normala avskrivningar) om ingen nedskrivning gjorts.

### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

2023053006656

Signature reference: 540eed10-7271-48be-95ae-fcbaed284766

## Göteborgs Frihamns AB

Org nr 556246-9519

**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 företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

**Värdering av finansiella tillgångar**

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

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första 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.

**Värdering av finansiella skulder**

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

**Koncernbidrag**

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

**Not 2 Uppskattningar och bedömningar**

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

-Nedskrivningsprövning, not 7

**Not 3 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer**

All personal är anställd i Älvstranden Utveckling AB, där samtliga personalkostnader bokförs. Personalkostnaderna ingår i de därifrån på respektive bolag fördelade kostnaderna.

Revisionsarvodet bokförs i Älvstranden Utveckling AB och ingår i de därifrån på respektive bolag fördelade kostnaderna.

**Not 4 Operationell leasing****Leasingavtal där företaget är leasegivare**

	2022	2021
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	26 499	30 266
Mellan ett och fem år	39 954	38 749
Senare än fem år	38 199	44 558
	<u>104 652</u>	<u>113 573</u>
	2022	2021
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	4 254	2 745

Leasingavtalen avser kontors- och industrilokaler samt markarrenden. Minimileaseavgifterna omfattar avtalad bashyra. Variabla avgifter utgörs huvudsakligen av index (KPI) och fastighetsskatt.

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022	2021
Räntekostnader, koncernföretag	-7 962	-8 851
Räntekostnader, övriga	-56	-6
	<u>-8 018</u>	<u>-8 857</u>

Not 6	Byggnader	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	265 198	291 743
	Nyanskaffningar	358	–
	Avyttringar och utrangeringar	-3 020	-38 966
	Omklassificeringar	3 469	12 421
	Vid årets slut	<u>266 005</u>	<u>265 198</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>			
	Vid årets början	-100 758	-83 020
	Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	1 862	2 666
	Årets avskrivning	-20 689	-20 404
		<u>-119 585</u>	<u>-100 758</u>
	<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>146 421</b>	<b>164 440</b>
	Skattemässigt restvärde fastigheter	413 649	418 838

Not 7	Uppllysning om förvaltningsfastigheter inkl. byggrätter	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade värden</i>			
	Redovisat värde	359 844	378 497
	Verkligt värde	2 018 056	2 071 387
<i>Varav:</i>			
	Förvaltningsfastigheter	362 056	361 387
	Byggrätter	<u>1 656 000</u>	<u>1 710 000</u>
		<u>2 018 056</u>	<u>2 071 387</u>

I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark, markanläggningar och byggnadsinventarier

För att säkerställa om det finns eventuella nedskrivningsbehov har i stort sett samtliga förvaltningsfastigheter och byggrätter värderats av Newsec Advice AB i samband med årsbokslutet 2022.

För utförlig information om värderingsmetod mm hänvisas till Redovisningsprinciper. Se rubriken; Fastigheternas värde.

Not 8	Mark och markanläggningar	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	222 097	249 449
	Avyttringar och utrangeringar	–	-27 352
		<u>222 097</u>	<u>222 097</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>			
	Vid årets början	-8 040	-9 410
	Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	–	3 203
	Årets avskrivning	-634	-1 833
		<u>-8 674</u>	<u>-8 040</u>
	<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>213 423</b>	<b>214 057</b>

Not 9	Inventarier och byggnadsinventarier	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	2 266	6 513
	Nyanskaffningar	329	–
	Avyttringar och utrangeringar	–	-4 247
		<u>2 595</u>	<u>2 266</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>			
	Vid årets början	-2 151	-4 526
	Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	–	3 298
	Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-51	-923
		<u>-2 202</u>	<u>-2 151</u>
	<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>393</b>	<b>115</b>

Not 10	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	71 357	73 994
	Omklassificeringar	-3 469	-13 167
	Investeringar	13 606	13 061
	Avyttring och utrangering	–	-2 531
	<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>81 494</b>	<b>71 357</b>

Not 11	Uppskjuten skatt	2022-12-31		
		Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>				
	Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	<u>359 844</u>	<u>413 649</u>	<u>-53 805</u>
		359 844	413 649	-53 805
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>				
	Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	<u>11 084</u>	<u>–</u>	<u>11 084</u>
	Uppskjuten skattefordran/skuld	11 084	–	11 084
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>				
	Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	<u>378 497</u>	<u>418 838</u>	<u>-40 341</u>
		378 497	418 838	-40 341
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>				
	Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	<u>8 310</u>	<u>–</u>	<u>8 310</u>
	Uppskjuten skattefordran/skuld	8 310	–	8 310

Värdering av samtliga skattefordringar och skulder sker till nominellt belopp och görs enligt skatteregler och skattesatser som är beslutade.

**Göteborgs Frihamns AB**

Org nr 556246-9519

**Not 12 Kassa och Bank**

Bolaget ingår i Älvstranden Utveckling AB's koncernkontostruktur. Älvstranden Utveckling AB ingår i sin tur i Göteborgs Stads koncernkontostruktur. Per balansdagen uppgick saldot till -370 448 tkr (f.å -410 654 tkr) klassificerat som Skulder till koncernföretag i Balansräkningen.

**Not 13 Övriga avsättningar**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Redovisat värde vid årets början</b>	44 102	–
Avsättningar som gjorts under året <sup>1</sup>	–	44 102
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	44 102	44 102

1) Inkl ökning av befintliga avsättningar.

Göteborgs Frihamns AB avyttrade under 2021 två byggrätter i Frihamnen. Försäljningspriset innehöll åtagande att säljaren ska bekosta framtida uttag av exploateringsbidrag. Avsättningen per 2022-12-31 uppgår till 44 mnkr.

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	6 548	6 535
Fastighetsskatt	6 900	3 766
Övriga poster	2 637	1 508
	16 085	11 809

**Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

**Not 16 Koncernuppgifter**

Göteborgs Frihamns AB är ett helägt dotterbolag till FriPoint AB, org nr 556024-1456 som i sin tur ägs till 100% av Norra Älvstranden Utveckling AB, org nr 556001-3574. Norra Älvstranden Utveckling AB ägs till 100% av Älvstranden Utveckling AB, org nr 556659-7117, som i sin tur ägs till 100% av Higab AB, org nr 556104-8587. Higab AB är ett helägt dotterbolag till Göteborgs Stadshus AB, org nr 556537-0888, som i sin tur ägs till 100% av Göteborgs Stad, org nr 212000-1355.

**Not 17 Upplysningar om närstående**

Transaktioner mellan företaget och dess närstående har skett på marknadsmässiga grunder.

**Not 18 Nyckeltalsdefinitioner**

Balansomslutning:	Totala tillgångar
Avkastning på eget kapital:	Resultat efter finansiella poster / Genomsnittligt justerat eget kapital
Soliditet:	Justerat eget kapital / Balansomslutningen
Justerat eget kapital:	Eget kapital plus 79,4% av obeskattade reserver

Göteborgs Frihamns AB

Org nr 556246-9519

**Not 19                    Väsentliga händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser, utöver den ordinarie verksamheten, inträffat efter räkenskapsårets utgång fram till undertecknande av Årsredovisning.

**Göteborg den dag som framgår av elektronisk signatur**

Lena Andersson  
*Ordförande*

Mi Mathiesen

Marika Ogrelus Engström  
*Verställande direktör*

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

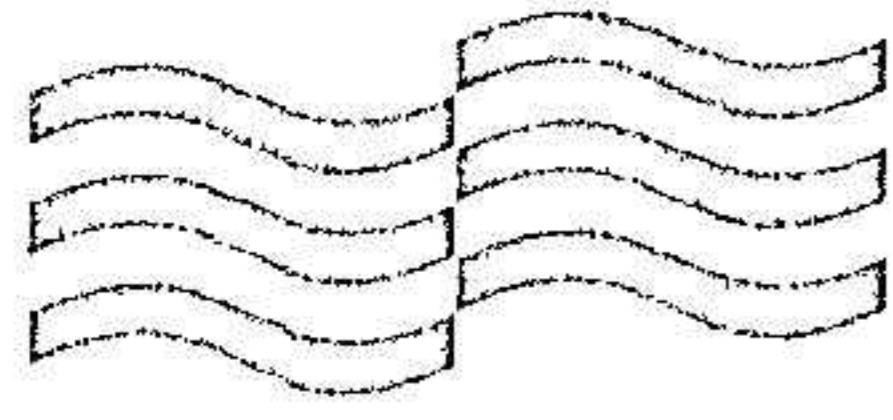
Mattias Bygghammar  
*Auktoriserad revisor*

Vår granskningsrapport har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

Sven R. Andersson  
*Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige  
i Göteborgs Stad*

Lars-Ola Dahlqvist  
*Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige  
i Göteborgs Stad*

202305300666



# ÄLVSTRANDEN UTVECKLING

En del av Göteborgs Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: MI MATHIESEN

Date: 2023-04-25 21:31:39

BankID refno: 149246cb-08d7-4c97-8ff8-718a2a3c47ff

Styrelseledamot: Mi Mathiesen

Signed by: Karin Marika Ogrelus Engström

Date: 2023-04-26 10:05:08

BankID refno: 90fcd492-bded-4e28-806d-49fe57d1987d

Verkställande direktör: Marika Ogrelus Engström

Signed by: LENA ANDERSSON

Date: 2023-04-26 13:14:26

BankID refno: 827994e9-07f3-41b1-8bdc-a307d0de85f8

Ordförande: Lena Andersson

Signed by: MATTIAS BYGGHAMMAR

Date: 2023-04-26 13:38:02

BankID refno: 6bd3763f-cb99-4eee-8086-c298e3e032a3

Huvudansvarig revisor PwC: Mattias Bygghammar

Signed by: LARS OLA DAHLQVIST

Date: 2023-04-26 15:48:28

BankID refno: c74ed570-ecb1-48dd-a0e6-336c9bcb41c8

Lekmannarevisor: Lars-Ola Dahlqvist

Signed by: SVEN ANDERSSON

Date: 2023-04-26 18:03:20

BankID refno: 3fc4cfbd-b977-4645-8695-5e52ca687a86

Lekmannarevisor: Sven R Andersson

2023053006662

Signature reference: 540eed10-7271-48be-95ae-fcbaed284766

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Göteborgs Frihamns AB, org.nr 556246-9519

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Göteborgs Frihamns AB för år 2022.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Göteborgs Frihamns 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 Göteborgs Frihamns 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 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](http://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 Göteborgs Frihamns 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Göteborgs Frihamns AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Skövde den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Bygghammar  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-26 11:37:37 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATTIAS BYGGHAMMAR

Datum

Mattias Bygghammar

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

202305300666