20220711106573

Styrelsen och verkställande direktören för

Norra Älvstranden Service AB

Org nr 556558-0619

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020

Undertecknad styrelseledamot i Norra Älvstranden Service AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 29 Juni 2022. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Göteborg 2022-06-29

Marika Ogrelius Engström

20220711065741

Styrelsen och verkställande direktören för

Norra Älvstranden Service AB

Org nr 556558-0619

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021

Innehåll:	sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Eget kapital	5
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6
Underskrifter	12

Signature reference: 51585e33-fd3a-44f2-93bd-5c622a8721dd

20220711106575

Norra Älvstranden Service AB

Org nr 556558-0619

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge redogörelse för förvaltningen av Norra Älvstranden Service AB för räkenskapsåret 2021.

Ägarförhållande

Norra Älvstranden Service AB är ett helägt dotterbolag till Norra Älvstranden Utveckling AB, org nr 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

Bolaget bedriver uthyrning av parkeringsplatser på Lindholmen, Lundbystrand, Eriksberg och Frihamnen.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Ekonomisk översikt (tkr)	*2021*	*2020*	*2019*	*2018*
Hyresintäkter	24 454	24 230	25 557	27 273
Driftnetto	15 743	15 088	16 657	18 124
Avkastning på eget kapital %	3,8%	4,4%	8,8%	4,4%
Balansomslutning	503 476	479 784	471 557	471 510
Soliditet %	96,2%	99,9%	99,9%	94,4%

Definitioner: se not 13

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

Förslag till disposition av företagets vinst

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat		479 393 155
Årets resultat		5 035 485
	Summa	484 428 640

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		484 428 640
	Summa	484 428 640

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

Signature reference: 51585e33-fd3a-44f2-93bd-5c622a8721dd

Norra Älvstranden Service AB

Org nr 556558-0619

Resultaträkning

Belopp i tkr	*Not*	*2021*	*2020*
Hyresintäkter		24 454	24 230
		24 454	24 230
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-46	-25
Tomträttsavgäld		-8 665	-8 886
Uthyrning och fastighetsadministration		–	-231
Driftnetto		15 743	15 088
Avskrivningar, nedskrivningar och reverseringar		-579	-594
Bruttoresultat	3	15 164	14 494
Realisationsresultat sålda fastigheter		–	–
Resultat efter fastighetsförsäljningar		15 164	14 494
Administration och försäljning		-1 912	-1 834
Övriga rörelsekostnader		–	-1
Rörelseresultat	3	13 252	12 660
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	-3 310	–
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	8 333	8 228
Resultat efter finansiella poster		18 275	20 887
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, lämnade		-13 236	-12 659
Resultat före skatt		5 039	8 228
Skatt på årets resultat	5	-3	–
Årets resultat		5 036	8 228

20220711105576

Signature reference: 51585e33-fd3a-44f2-93bd-5c622a8721dd

Norra Älvstranden Service AB

Org nr 556558-0619

Balansräkning

Belopp i tkr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Markanläggningar	6	2 068	2 647
		2 068	2 647
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	7	72 723	72 723
Uppskjuten skattefordran	8	20	23
		72 743	72 746
Summa anläggningstillgångar		74 811	75 393
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar		–	–
Fordringar hos Göteborgs Stadshuskoncern		5 270	3 686
Fordringar hos koncernföretag	9	420 681	398 032
Aktuell skattefordran		2 295	2 295
Övriga fordringar		419	378
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		–	–
		428 665	404 391
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	–	–
Summa omsättningstillgångar		428 665	404 391
SUMMA TILLGÅNGAR		503 476	479 784

20220711106577

Signature reference: 51585e33-fd3a-44f2-93bd-5c622a8721dd

20220711106578

Balansräkning

Belopp i tkr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
		120	120
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		479 393	471 165
Årets resultat		5 036	8 228
		484 429	479 393
		484 549	479 513
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1	21
Skulder till Göteborgs Stadshuskoncern		2	–
Skulder till koncernföretag		18 667	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		257	250
		18 927	271
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		503 476	479 784

Rapport över förändringar i eget kapital

2020-12-31		***Aktie-kapital***	***Reserv-fond***	***Balanserat resultat inkl årets resultat***
Ingående balans	2020-01-01	100	20	471 165
Årets resultat				8 228
Eget kapital	**2020-12-31**	**100**	**20**	**479 393**

2021-12-31		***Aktie-kapital***	***Reserv-fond***	***Balanserat resultat inkl årets resultat***
Ingående balans	2021-01-01	100	20	479 393
Årets resultat				5 036
Eget kapital	**2021-12-31**	**100**	**20**	**484 429**

Aktiekapitalet består av 1 000 aktier á kvotvärde om 100 kr.

Signature reference: 51585e33-fd3a-44f2-93bd-5c622a8721dd

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 fastighets-försäljningar, 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 fastighetsskatt 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
Leasingintäkterna 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.

20220711065790

Signature reference: 51585e33-fd3a-44f2-93bd-5c622a8721dd

20220711065800

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. 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.

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.

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.

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.

Markanläggningar:	20 år
Inventarier:	5 år

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 en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Signature reference: 51585e33-fd3a-44f2-93bd-5c622a8721dd

20220711065811

Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar och andelar i koncernföretag
Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

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.

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 eller fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförts 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.

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

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

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

Signature reference: 51585e33-fd3a-44f2-93bd-5c622a8721dd

20220711105582

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.

- Uppskjuten skatt, not 8

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 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	*2020*
Ränteintäkter, koncernföretag	8 333	8 228
	8 333	8 228

Not 5 Skatt på årets resultat

	2021	*2020*
Aktuell skattekostnad	–	–
Uppskjuten skatt	-3	–
	-3	–

Uppskjuten skatt avser temporära skillnader.

Not 6 Markanläggningar

	2021-12-31	*2020-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	13 303	13 303
	13 303	13 303
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-10 656	-10 062
Årets avskrivning	-579	-594
	-11 235	-10 656
Redovisat värde vid årets slut	2 068	2 647

Signature reference: 51585e33-fd3a-44f2-93bd-5c622a8721dd

20220711065833

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	*2020-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	170 535	170 535
Aktieägartillskott	3 310	–
	173 845	170 535
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-97 812	-97 812
Årets nedskrivningar	-3 310	–
	-101 122	-97 812
Redovisat värde vid årets slut	72 723	72 723

Spec av företagets innehav av andelar i koncernföretag

				2021-12-31
Dotterföretag / Org nr / Säte	*Andel i % i)*	*Eget kapital*	*Årets resultat*	*Redovisat värde*
Eriksberg Förvaltnings AB, 556079-4306,Göteborg	100	84 310	7 573	69 829
Menlin Fastighets AB, 556602-4922, Göteborg	100	45 258	-5 749	100
Fastighets AB Navet, 556609-4354, Göteborg	100	121	-8 383	100
Torphuset Fastighets AB, 556690-7571, Göteborg	100	3 715	220	2 594
Lindholmspiren Beta AB, 556625-8074, Göteborg	100	5 741	259	100
		139 145	-6 080	72 723

				2020-12-31
Dotterföretag / Org nr / Säte	*Andel i % i)*	*Eget kapital*	*Årets resultat*	*Redovisat värde*
Eriksberg Förvaltnings AB, 556079-4306,Göteborg	100	76 737	838	69 829
Menlin Fastighets AB, 556602-4922, Göteborg	100	51 007	-5 654	100
Fastighets AB Navet, 556609-4354, Göteborg	100	5 194	3 494	100
Torphuset Fastighets AB, 556690-7571, Göteborg	100	3 495	380	2 594
Lindholmspiren Beta AB, 556625-8074, Göteborg	100	5 482	864	100
		141 915	-78	72 723

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

Signature reference: 51585e33-fd3a-44f2-93bd-5c622a8721dd

Not 8 Uppskjuten skatt

	Redovisat värde	*2021-12-31 Skattemässigt värde*	*Temporär skillnad*
Väsentliga temporära skillnader			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	2 068	2 166	-98
	2 068	2 166	-98

	Uppskjuten skattefordran	*2021-12-31 Uppskjuten skatteskuld*	*Netto*
Väsentliga temporära skillnader			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	20	–	20
Uppskjuten skattefordran/skuld	20	–	20

	Redovisat värde	*2020-12-31 Skattemässigt värde*	*Temporär skillnad*
Väsentliga temporära skillnader			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	2 647	2 760	-113
	2 647	2 760	-113

	Uppskjuten skattefordran	*2020-12-31 Uppskjuten skatteskuld*	*Netto*
Väsentliga temporära skillnader			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	23	–	23
Uppskjuten skattefordran/skuld	23	–	23

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

Not 9 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 420 709 tkr (f.å 404 571 tkr) klassificerat som Fordringar hos koncernföretag i Balansräkningen.

Not 10 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2021-12-31	*2020-12-31*
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

20220711106584

Signature reference: 51585e33-fd3a-44f2-93bd-5c62a8721dd

Not 11 Koncernuppgifter

Norra Älvstranden Service AB är ett helägt dotterbolag till Norra Älvstranden Utveckling AB, org nr 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.

Norra Älvstranden Service AB är moderbolag i en koncern omfattande 5 dotterbolag, se not 7. Norra Älvstranden Service AB upprättar ingen koncernredovisning i enlighet med årsredovisningslagen (ÅRL) 7 kap § 2. Koncernen konsolideras i Älvstranden Utveckling AB.

Not 12 Upplysningar om närstående

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

Not 13 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

Not 14 Väsentliga händelser efter balansdagen

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

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lena Andersson
Ordförande

Mi Mathiesen

Marika Ogrelius Engström
Verkställande direktör

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

Björn Andersson
Auktoriserad revisor

20220711065855

Signature reference: 51585e33-fd3a-44f2-93bd-5c622a8721dd

Norra Älvstranden Service AB

Org nr 556558-0619

Vår granskningsrapport har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Sven R. Andersson
Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige i

Lars-Ola Dahlqvist
Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige i

20220711065856

Signature reference: 51585e33-fd3a-44f2-93bd-5c622a8721dd

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING

En del av Göteborgs Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

20220711065837

Signed by: MI MATHIESEN
Date: 2022-06-16 16:25:02
BankID refno: 982c11be-2a71-4d94-9d91-eb14e3b0c728

Finanschef: Mi Mathiesen

Signed by: LENA ANDERSSON
Date: 2022-06-16 18:00:48
BankID refno: c8104108-36e0-4035-a9bc-258c5748aaa9

Vd : Lena Andersson

Signed by: Karin Marika Ogrelius Engström
Date: 2022-06-16 16:39:26
BankID refno: c3ea275c-cb8d-448e-9cde-9e4ee2709c0d

Vice vd: Marika Ogrelius Engström

Signed by: Björn Andersson
Date: 2022-06-17 15:31:09
BankID refno: 6879292a-84e0-4199-82fb-00a58a4a27f0

Revisor PWC: Björn Andersson

Signed by: LARS OLA DAHLQVIST
Date: 2022-06-17 09:45:37
BankID refno: fbba9b8d-78dc-498c-b1d5-3983b5f5bae6

Lekmannarevisor: Lars-Ola Dahlqvist

Signed by: SVEN ANDERSSON
Date: 2022-06-17 10:44:04
BankID refno: d1d72af6-76a4-47b3-9a91-23b4a96715e1

Lekmannarevisor: Sven Andersson

Signature reference: 51585e33-fd3a-44f2-93bd-5c622a8721dd

Kopia/bekräftelse på e-signerat dokument.

20220711065838

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Norra Älvstranden Service AB, org.nr 556558-0619

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Norra Älvstranden Service AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Norra Älvstranden Service ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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 Norra Älvstranden Service 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 Norra Älvstranden Service 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

✔ Signerat 2022-06-17 13:31:51 UTC Oneflow ID 3202590 Sida 1 / 3

20220711065589

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 Norra Älvstranden Service AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Skövde den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Björn Andersson
Auktoriserad revisor

✔ Signerat 2022-06-17 13:31:51 UTC Oneflow ID 3202590 Sida 2 / 3

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID	*2022-06-17 13:31:51 UTC*
Namn returnerat från Svenskt BankID: Björn Andersson	Datum

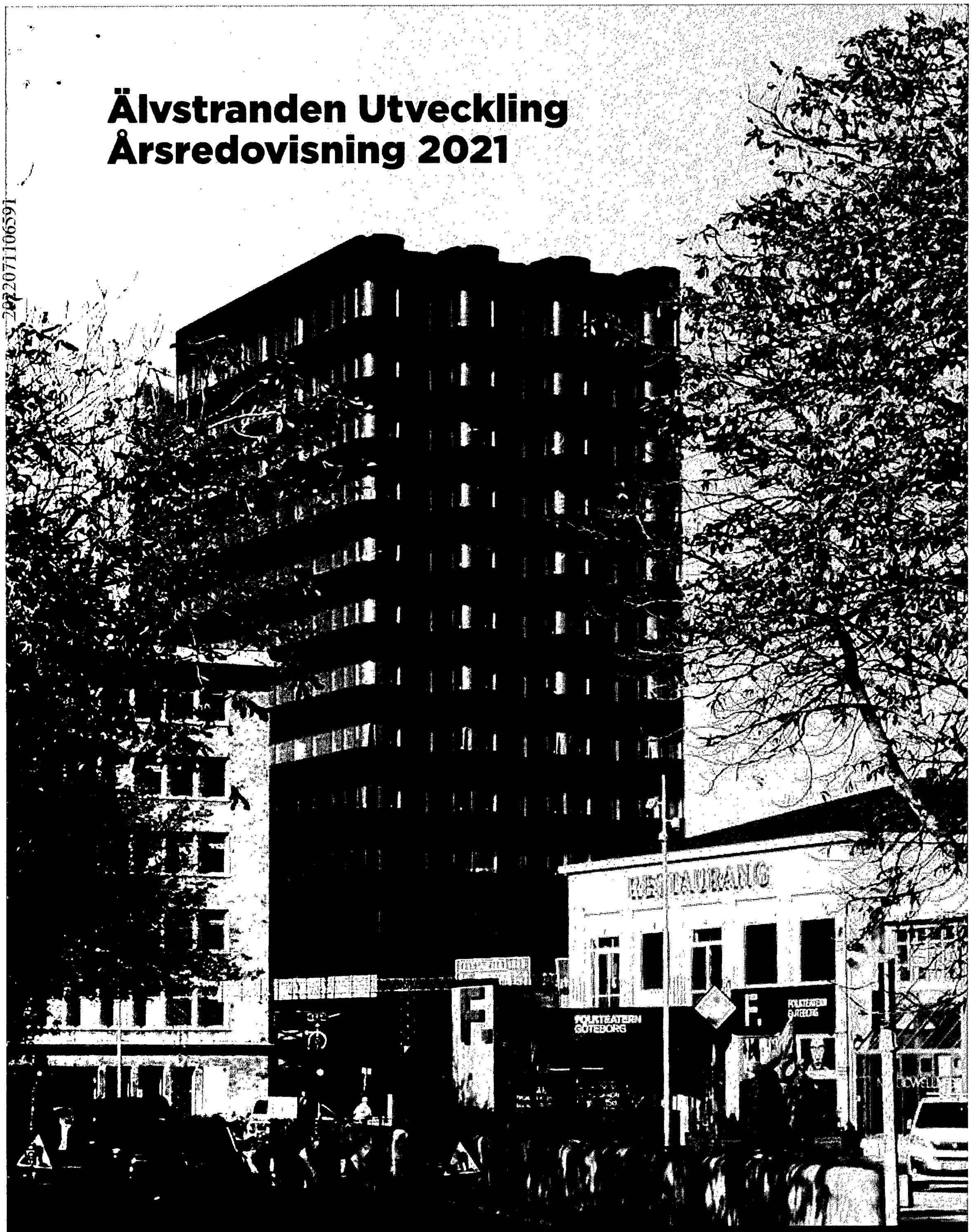
Björn Andersson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

20220711106590

Älvstranden Utveckling
Årsredovisning 2021

20220711106591



”Med bolagsverktyget har Göteborg ett försprång”

Lena Andersson, VD

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING

En del av Göteborgs Stad

Innehåll Årsredovisning 2021

Året som gick **4**
VD-ord **6**
Detta har vi byggt **8**
Detta bygger vi **10**
Styrelse och VD **12**
Koncernstruktur **14**

Finansiell rapportering
Förvaltningsberättelse **15**
Koncernen **23**
Moderföretaget **27**
Noter **31**
Underskrifter **51**
Revisionsberättelse **52**
Granskningsrapport **54**

Övrigt
Milstolpar **55**

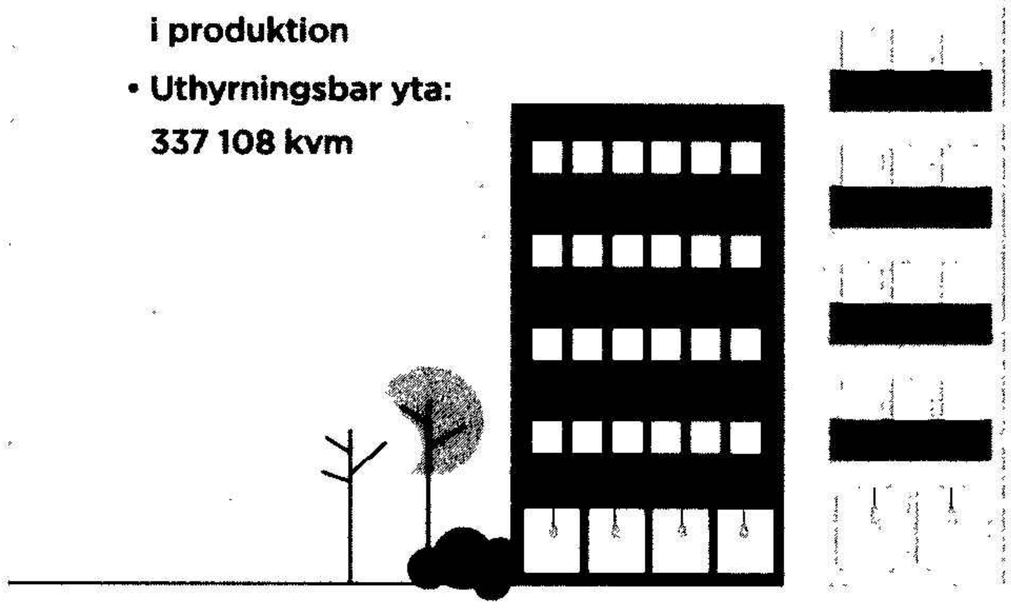
Älvstranden Utveckling AB
Lindholmsallén 10
Box 8003, 402 77 Göteborg
031-368 96 00
info@alvstranden.goteborg.se
alvstranden.com

Vårt uppdrag

- Vi ska förvalta, uppföra, förvärva och avyttra fastigheter i syfte att uppfylla Vision Älvstaden.
- Vi ska vara en aktör i förverkligandet av Vision Älvstaden i samverkan med stadens förvaltningar.
- Vi ska kunna ta risker och verka dels som utvecklingsbolag, dels som byggherre.

Kort om oss 2021

- **318 färdigställda bostäder**
- **1 526 bostäder i produktion**
- **46 000 kvm BTA färdigställda verksamhetslokaler**
- **205 000 kvm BTA verksamhetslokaler i produktion**
- **Uthyrningsbar yta: 337 108 kvm**
- **59 byggnader**
- **Uthyrningsgrad 91,4 %**
- **Omsättning 388,6 mnkr**
- **Soliditet 15,3 %**
- **91 medarbetare**



Signature reference: d65ceab1-895b-4d9e-9afc-424a50637b7b

3232071106592

Älvstranden Utveckling – en del av Göteborgs Stad

Älvstranden Utveckling är ett kommunalt utvecklingsbolag i Göteborgs Stad.

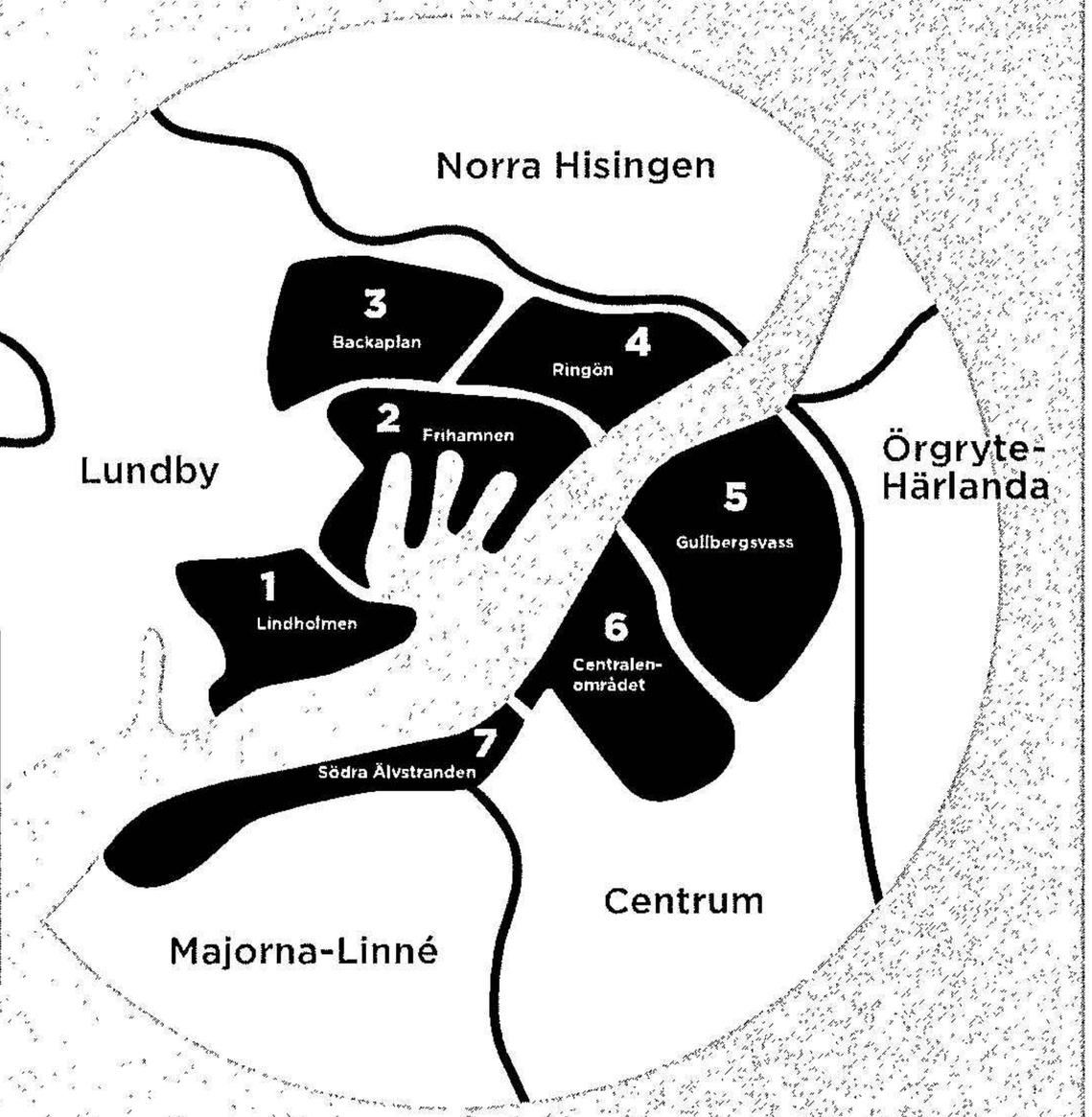
Vårt uppdrag är att förverkliga den politiska visionen om Älvstaden, Nordens största stadsutvecklingsprojekt.

Vår kärnverksamhet är hållbar stadsutveckling. Med bolagets mark och fastigheter som verktyg skapar vi affärsmässig samhällsnytta tillsammans med staden, näringslivet och göteborgarna.

Vision Älvstaden

Genom att stärka kärnan, möta vattnet och hela staden skapar vi en inkluderande, grön och dynamisk innerstad som är öppen för världen.

Centrala Göteborg ska växa till dubbel storlek. Målet är en hållbar stad med 25 000 nya bostäder och 50 000 nya arbetsplatser. Älvstranden Utveckling äger mark i Frihamnen, Södra Älvstranden, Gullbergsvass och Lindholmen.



Här bygger vi Älvstaden

1 **Lindholmen** *2000–2040*
2 **Frihamnen** *2014–2060*
3 Backaplan *2010–2035*
4 Ringön *2012–2045*
5 Gullbergsvass *2025–2050*
6 Centralenområdet *2016–2035*
7 Södra Älvstranden *2013–2035*

De områden som Älvstranden Utveckling främst arbetar med är markerade med fetstil.

Signature reference: d65ceab1-895b-4d9e-9afc-424a50637b7b

Viktiga händelser 2021

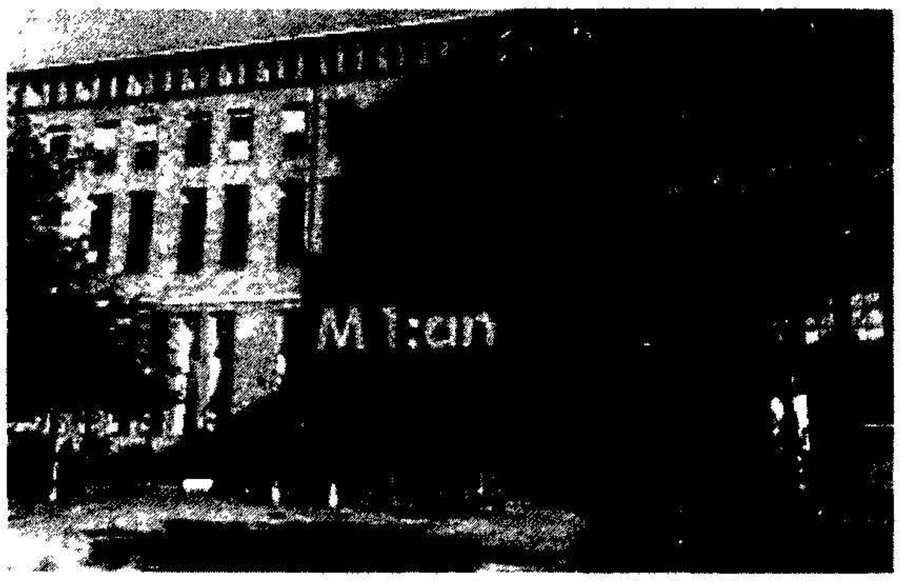
The Yard – kreativ miljö för nya techbolag

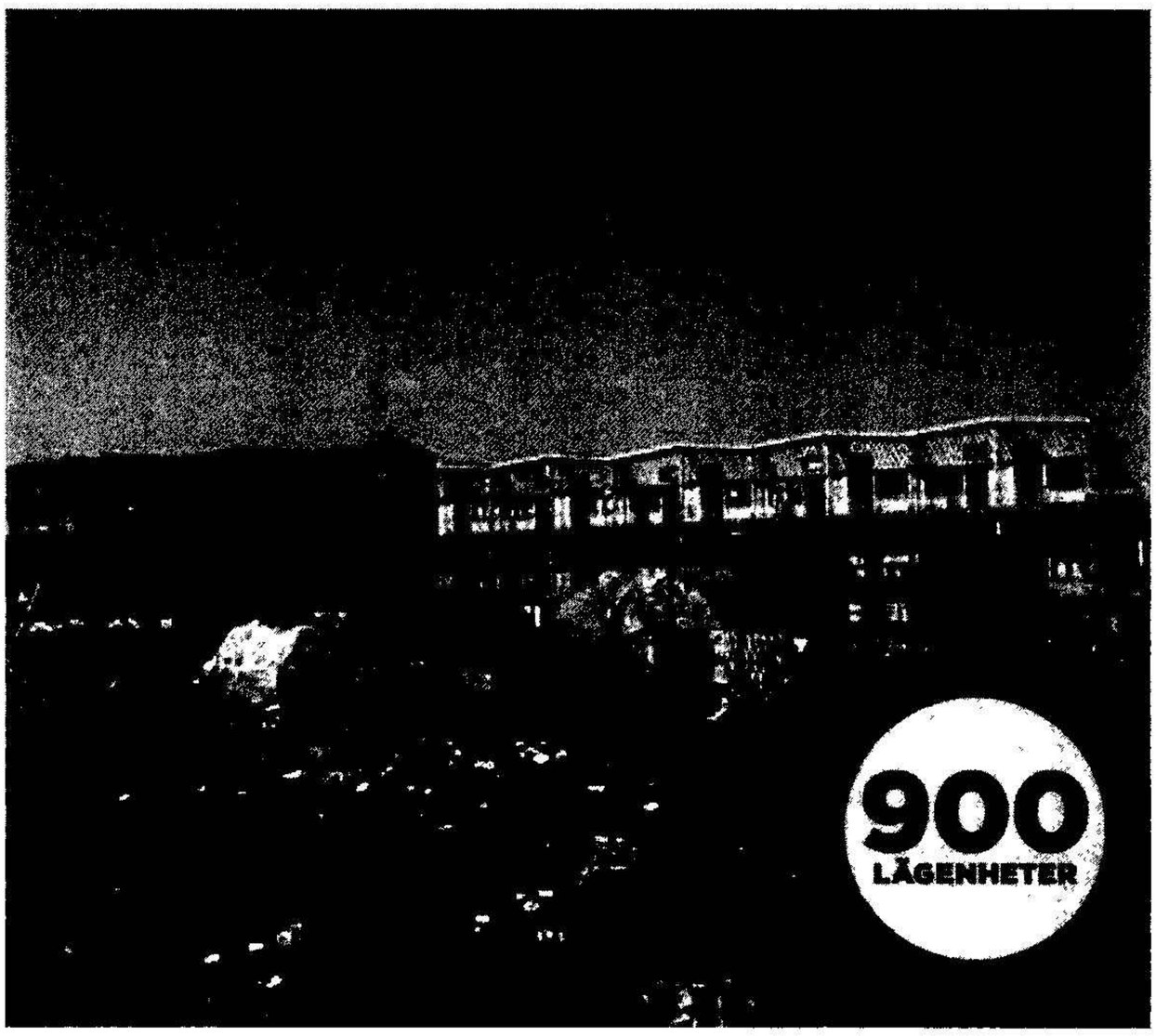
The Yard är namnet på en ny utvecklingsarena för små, nya techbolag med tillväxtpotential. Äldre varvslokaler ska anpassas för att bli en kreativ och alternativ miljö för startups och teknikdrivna bolag, och ska stärka det innovationskluster som redan finns på Lindholmen.

Avsiktsförklaringen träffades i juni mellan parterna Älvstranden Utveckling, Business Region Göteborg och Lindholmen Science Park, som tillsammans tagit fram idén i samarbete med regionens techbolag.

Flera fastighetsförsäljningar

Flera viktiga fastighetsförsäljningar har genomförts under året. M 1:an och Centralstationen på Lindholmen, båda uppförda under varvsperioden, har en uthyrningsbar yta på 22 000 kvadratmeter. Köparen Atrium Ljungberg ska enligt avtalet fortsätta utveckla området längs med Götaverksgatan. Magasin 113 i Frihamnen såldes till Peab Fastighetsutveckling med villkoret att göra byggnaden till "en samlingspunkt som lockar människor från hela Göteborg, med olika bakgrund, intressen och från olika samhällsklasser."





Hederspris till platsutvecklare

Jessica Segerlund, platsutvecklingschef på Älvstranden Utveckling, fick Framtidsgalans "Årets hederspris" 2021, för sitt arbete med Jubileumsparken. Jessica har varit med sedan starten 2013 till dess att parken nu håller på att byggas och kommer att stå klar 2023.

Ur motiveringen: "Jessica arbetar för att skapa en god livsmiljö för många. Hon gör detta genom att hitta och analysera platsens möjligheter och se individers förmågor, ge dem stöd, ekonomi och tid och sedan driva igenom."

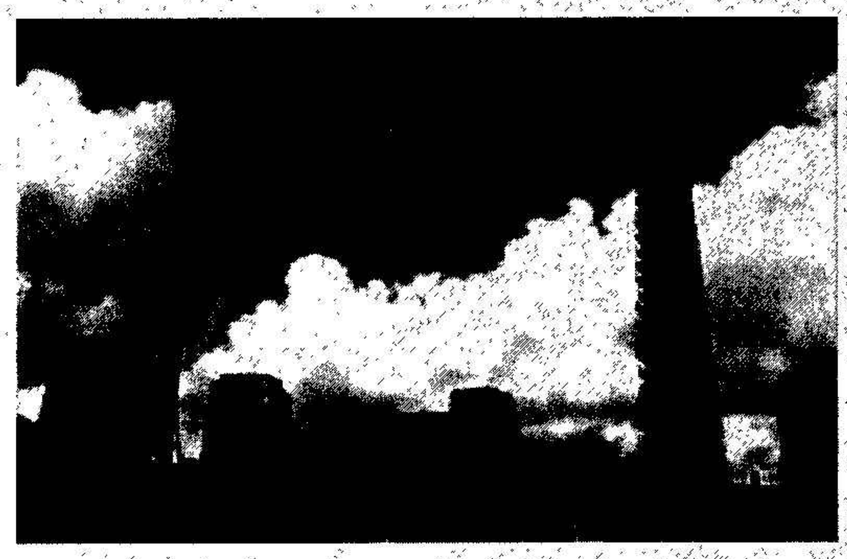
Signature reference: d65ceab1-895b-4d9e-9afc-424a50637b7b

Ny hemmahamn för Betelskeppet

Betelskeppet, ett drogfritt boende för hemlösa män, har fått en ny kajplats. Skeppet fick av olika skäl lämna Gullbergsvass och med hjälp av Älvstranden Utveckling har det fått ny hemmahamn på Södra Stapelkajen på Lindholmen.

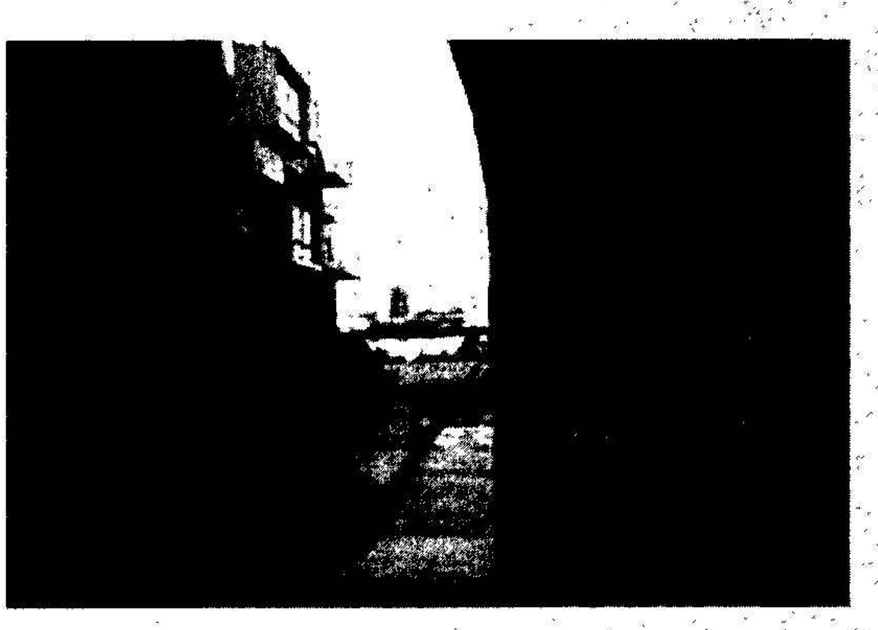
Digital kommunikation

Under året har Älvrummet varit öppet för digitala visningar för att kunna bibehålla dialogen med medborgarna. Ett antal digitala seminarier och frukostmöten har också genomförts om bland annat The Yard, strategisk fastighetsutveckling, delningsekonomi, klimatpåverkan i Frihamnen och olika aspekter av Masthuggskajen.



Eriksbergskranen riktigt röd igen

Eriksbergskranen, byggnadsminne och ett av Göteborgs mest kända landmärken, har renoverats och fått ny färg. Från början var kranen grön, men målades om i rödorange på 1990-talet. Färgen har blekts med åren och kranen har nu återfått sin skarpa röda kulör.



Mer konst på plats

"Orädd Resa" är ett konstverk av Vanna Bowles som börjat komma på plats i Lindholmshamnen. Valvbågen är den första av tre delar som placeras en bit ifrån varandra, så att "färden" genom stråket på så vis understryks. Sista delen monteras när området är färdigbyggt.

Debut för Frihamnsdagarna

I september genomfördes den första upplagan av Göteborgs svar på Almedalen – Frihamnsdagarna – med ett hundratal seminarier på temat demokrati, framtid och hållbarhet. Älvstranden Utveckling hyrde ut marken på Bananpiren till arrangörerna och anordnade även seminariet "Vad händer i Frihamnen?"

20220711106593

Signature reference: d65ceab1-895b-4d9e-9afc-424a50637b7b

Värdet av 25 års erfarenhet och kompetens kan inte överskattas

På Masthuggskajen är det full aktivitet med sex pågående större byggen och snart drar utbyggnaden av den två hektar stora halvön i Göta älv igång. Masthuggskajen är det första området som planerats i sin helhet efter att Vision Älvstaden antogs 2012 och Älvstranden Utveckling har varit inblandade sedan starten. Masthuggskajen visar tydligt styrkan av att använda bolagsformen som en katalysator när stora komplexa projekt ska genomföras. Nyttan av Älvstranden Utveckling för tillväxten av Göteborg ska inte underskattas.

Hyresgästerna och förvaltning

Vi äger ett 60-tal fastigheter i främst Lindholmen och Frihamnen. Med över 330 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta i attraktiva och expansiva lägen blir fastighetsförvaltningen en prioriterad och viktig uppgift för bolaget. Vi har sett att pandemin påverkat kontorsmarknaden. När stora delar av Sverige började arbeta hemma fick det konsekvenser. Vår uthyrningsgrad har under pandemin sjunkit till 91 procent. En låg siffra med våra mått mätt, men en helt normal siffra för branschen i sin helhet.

Stora delar av vårt fastighetsbestånd ligger på Lindholmen, Sveriges kanske mest expansiva område och en hörnsten för den svenska forskningen inom framtidens exportbranscher och en tummelplats för innovationer och start-ups. På Lindholmen – och i förlängningen Frihamnen – har vi vårt hjärta och där kommer vi i samklang med marknad och näringsliv fortsätta att satsa på lösningar som frigör kraft och underlättar för framtidens näringsliv att etablera sig. Sida vid sida med de stora jättarna inom fordonsindustri och telekom ska de mindre bolagen kunna växa. I samarbete med staden och näringslivet har vi under året tagit stora steg för att etablera "The Yard" på Götaverkens gamla varvsområde, ett framtidsprojekt där mindre bolag med ska kunna utvecklas och växa i sin egen takt i en kreativ miljö med en lägre kostnadsnivå. Mycket spännande!

Omorganisation i staden

Under året har omvandlingen av stadens organisation för stadsutveckling tagit stora steg framåt och 2022 ska fem nämnder bli fyra. Den nya organisationen ska inrikta sig på processer och flöden och ansvaret kopplas till vilket specifikt uppdrag ens förvaltning har. Även vårt uppdrag kommer att behöva förändras för att hitta rätt relation till den nya organisationen och vi välkomnar den utredning om bolagets framtid som staden genomför. Älvstranden Utvecklings uppdrag och verksamhet ersätter ingen del av den ordinare verksamhet som staden bedriver. Bolaget hanterar genom avancerade avtal den privata delen av ett utbyggnadsområde genom att reglera samordning av rättigheter och skyldigheter för de privata investeringarna. Bolagets verksamhet är ett tillägg för staden och där bolagsformen i sig är verktyget.

Värdet av 25 års erfarenhet och kompetens inom området kan inte överskattas. Framtidens utmaningar för ett mer hållbart samhälle kommer att ställa höga krav på förmåga till förändring. Göteborgs Stad har en fantastisk potential att få en ny effektiv organisation med de nya nämnderna. Då ska inte okunskap hindra möjligheten att använda de väl upparbetade katalysatorer som stadens bolag utgör. Med bolagsverktyget har Göteborg ett försprång i omstruktureringen till ett samhälle med mindre klimatavtryck jämfört med andra städer.

Förändringsarbete

Vi har i år påbörjat ett förändringsarbete med fokus på ännu mer affärsmässighet för att få ut mer värde av varje satsad krona, ett arbete som redan har gett resultat. Efter sommaren lyckades Älvstrandenkoncernen vända en förmodad förlust på 100 miljoner till en vinst på 10 miljoner efter finansnetto. Det är jag mycket stolt över! År 2022 ska vi tydligt koncentrera oss på rollerna fastighetsutveckling, fastighetsförvaltning och byggherre av de fastigheter vi äger, med affärsmässighet i fokus

Förberedelser för framtiden

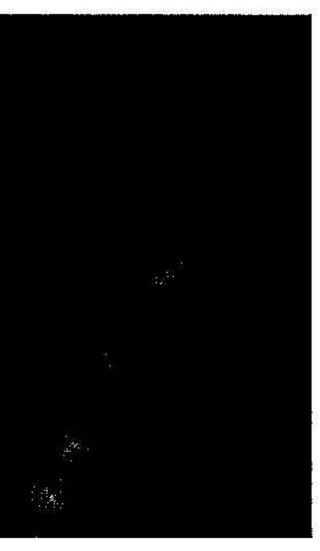
Vi går in i den mest intensiva perioden i bolagets 25-åriga historia. År av förberedande arbete har övergått till genomförande av stora mått. Bolagets affärsidé är långsiktig om än ändlig och innefattar en bred verksamhet med syfte att säkerställa kraftfull framdrift med hanterbara risker för bolaget och i förlängningen staden.

Det är med viss oro vi inväntar beslutet om bolagets fortsatta existens. Det är oehört viktigt att konsekvenser vägs mot olika alternativ innan ytterligare steg tas. Stora värden hanteras dagligen och vår största tillgång är medarbetarna och den mycket höga kompetens som finns samlad i bolaget. God framförhållning och trovärdiga åtgärder är nödvändiga för att inte äventyra bolagets förmåga framåt.

Vi hoppas att 2022 är året då många bitar faller på plats och vi alla kan ägna vår tid till att bygga framtidens Göteborg.

"Med bolagsverktyget har Göteborg ett försprång"

Lena Andersson, vd



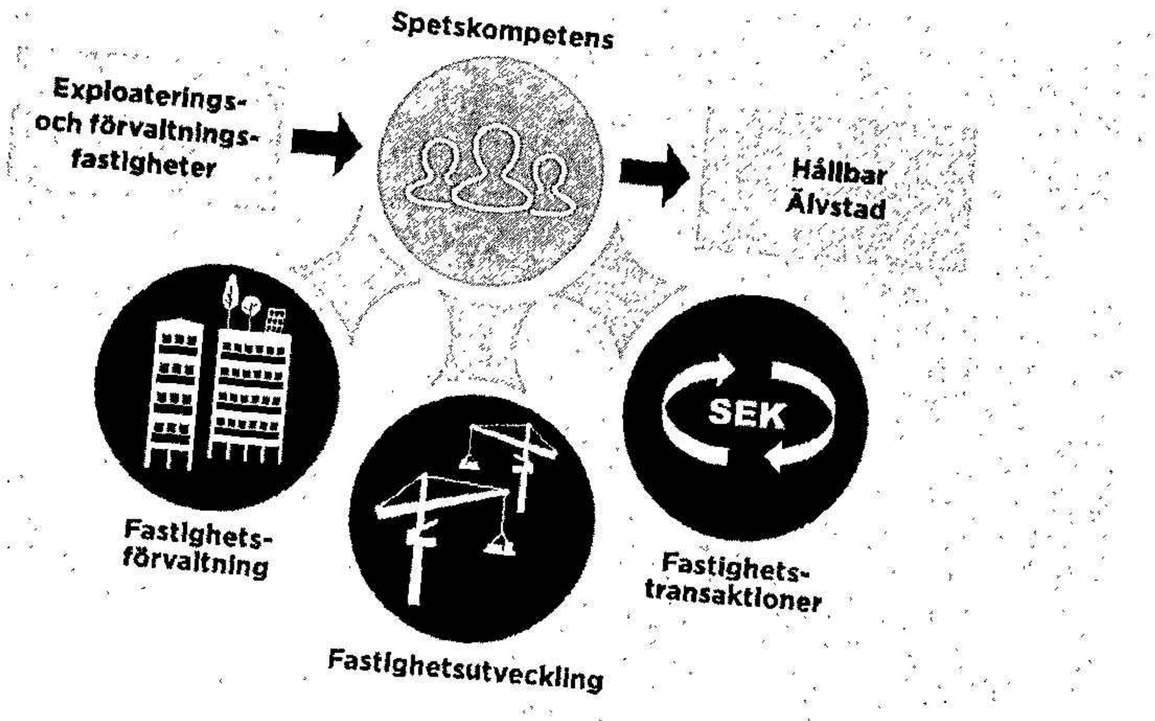
Signature reference: d65ceab1-895b-4d9e-9afc-424a50637b7b

20220711065944

Affärsmodell

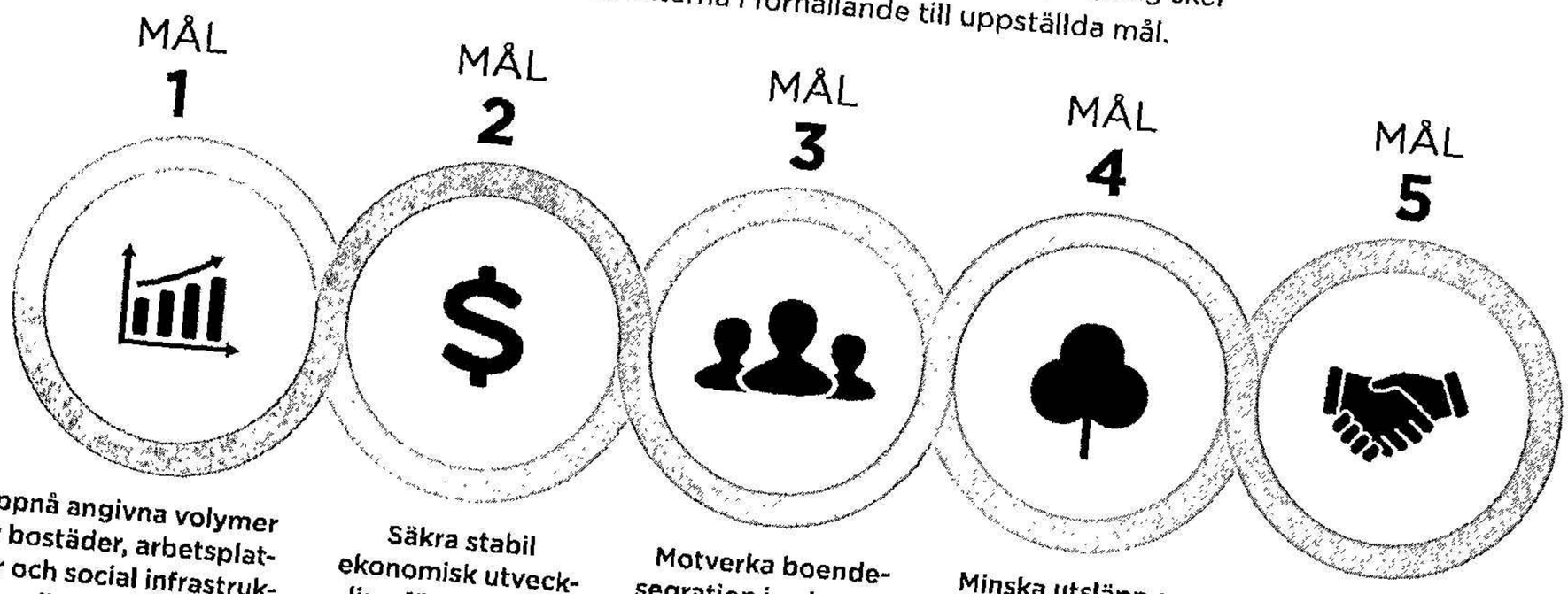
Älvstranden Utvecklings områden ska omvandlas till en inkluderande, grön och dynamisk stad i enlighet med Vision Älvstaden.

Bolagets kärnverksamhet är hållbar stadsutveckling där ekologiska, sociala och ekonomiska mål ska nås med de verktyg som organisationen förfogar över. Med Älvstranden Utvecklings kompetens inom hållbar stadsutveckling förvandlar vi fastighetsinnehavet till en innerstad i enlighet med Vision Älvstaden.



Strategiska femårsmål (2020–2024)

Femårsmålen utgör bolagets huvudfokus för att nå Vision Älvstaden utifrån bolagets ägardirektiv. De strategiska femårsmålen bryts ner till ettåriga verksamhetsmål. Uppföljning sker mot resultatindikatorer för att kunna bedöma effekterna i förhållande till uppställda mål.



Uppnå angivna volymer av bostäder, arbetsplatser och social infrastruktur enligt beslutad Färdplan för Älvstaden.

Säkra stabil ekonomisk utveckling för att skapa långsiktighet och handlingsutrymme.

Motverka boendesegration i nybyggda områden i Älvstaden.

Minska utsläpp av växthusgaser från all nybebyggelse och ombyggnad med 50 procent i Älvstaden.

Utveckla levande gatuplan för att skapa trygghet och bidra till mångfald i Älvstaden.

Möjligt halvera klimatpåverkan i Frihamnen

Cirka en femtedel av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser kommer från bygg- och fastighetssektorn. Älvstranden Utveckling har som mål att halvera utsläppen från nybyggnation och renovering till 2025. En undersökning har gjorts av hur stora klimatutsläpp den framtida utvecklingen av stadsdelen Frihamnen är förenad med, och hur mycket dessa utsläpp skulle kunna minska med vedertagen teknik. Rapporten, som konsultföretaget Tyréns gjort, visar att det är möjligt och rimligt att halvera klimatpåverkan.

Att välja rätt byggsystem och använda klimatsmarta byggnadsmaterial som trä eller klimatoptimerad betong och armering har den enskilt största besparingspotentialen i projektet. Det allra mest klimatsmarta alternativet är svensktillverkade volymelement i trä. Även innovativ projektering liksom fossilfria byggarbetsplatser och transporter har stor påverkan.

I samverkan med smart massahantering och upphandlingar med klimatkrav kan målet på 50 procent mindre klimatpåverkan uppnås, enligt rapporten.

Globala mål för hållbar utveckling

Älvstranden Utveckling har valt fyra av de globala målen i Agenda 2030. Målen kopplar direkt till Vision Älvstaden och är särskilt relevanta i bolagets utvecklingsarbete.

Signature reference: d65ceab1-895b-4d9e-9afc-424a50637b7b

Ett förändrat Göteborg

I snart 25 år har Älvstranden Utveckling stått för en fjärdedel av alla färdigställda lägenheter i Göteborg och flera av våra stora områden är nu helt färdiga – Sannegårdshamnen, Kvillebäcken, Västra Eriksberg och Örgryte Torp. De nya stadsdelarna har inneburit ett tillskott på över 8 800 nya bostäder med kvalitet och fokus på hållbarhet och framtid.

Lindholmen

Området vi startade med, Lindholmen, har omvandlats helt. Från varvsområde till Göteborgs och Västsveriges nav för utveckling av ny teknik inom fordonsindustri, telekom och informationsteknik.

Älvstranden Utveckling har arbetat med området sedan 90-talet och varit med när Lindholmen Science Park, bostäder och utbildningsplatser tagits fram. De senaste tolv åren har närmare 800 bostadsrätter, hyreslägenheter och studentbostäder färdigställts. De kommande åren kommer Lindholmens befolkning att öka ytterligare när Karlastaden växer fram och Lindholmshamnen står färdig.

Eriksberg

Redan på 1990-talet påbörjades förvandlingen av Eriksberg från nedlagt varvsområde till en levande stadsdel. Klassiska varvsbyggnader och miljöer bevarades, och området kompletterades med mängder av bostäder och lokaler. Under de senaste 20 åren har närmare 4 000 bostäder, lokaler, skolor, gator, torg, parker och bryggor färdigställts på Eriksberg. I den mark Älvstranden Utveckling äger på Eriksberg planeras det för ytterligare 800 bostäder de kommande åren.

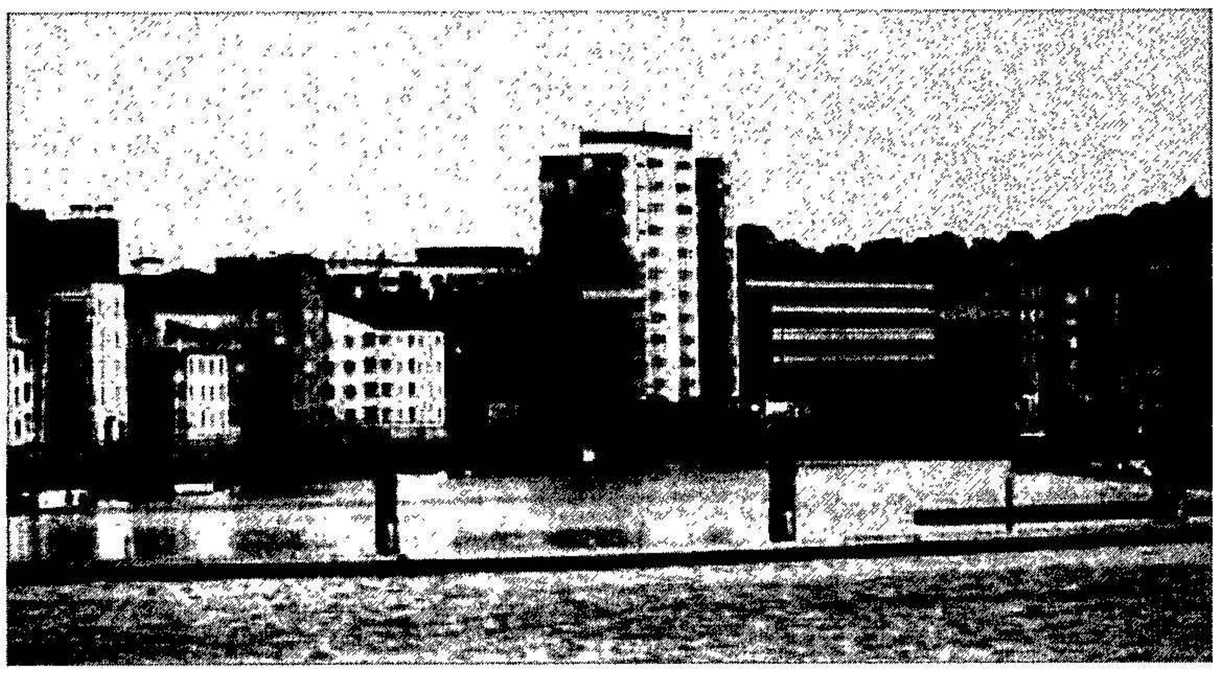
Signature reference: d65ceab1-895b-4d9e-9afc-424a50637b7b

Kvillebäcken

Hållbarhet var en viktig ledstjärna när planen för Kvillebäcken togs fram. Idag är området en grön, cykelvänlig stadsdel med cirka 2 000 bostäder, kontor, butiker, restauranger, förskolor och annan samhällsservice. Området är helt färdigställt sedan 2020.

Örgryte Torp

Det attraktiva bostadsområdet Örgryte Torp är resultatet av en lyckad stadsutvecklingsprocess som byggt på samarbete mellan fyra olika byggherrar och stadens förvaltningar där Älvstranden Utveckling haft en övergripande och koordinerande roll från planering till färdigt område. Höga ambitioner om att bygga ett område med blandade upplåtelse-former vid randen av Delsjöns natur-område med fokus på god arkitektur och kvalitet i både planering och genomförande resulterade i att Örgryte Torp blev nominerat till "Årets Stadsbyggnadsprojekt 2020" av Föreningen Sveriges Stads-byggare.



Sannegårdshamnen

Den över hundra år gamla kol- och kokshamnen Sannegårdshamnen är idag ett charmigt bostadsområde med 1 400 bostäder med både hyresrätter och bostadsrätter. Området som stod klart i mitten på 00-talet har flera exempel på extremt energisnåla passivhus.

Signature reference: d65ceab1-895b-4d9e-9afc-424a50637b7b

Södra Älvstranden växer vidare

Trots att 2021 varit ett år starkt präglat av pandemin har arbetet på Södra Älvstranden inte stått still. Varken när det gäller byggnation eller beslut och processer. Nordens största stadsutvecklingsprojekt Älvstaden går framåt med stora steg.

Fredrik Kogerfelt är programledare för Södra Älvstranden och det han är mest nöjd med under året som gått är att hela processen inför den nya halvön kommit på plats och 2022 blir året då halvön kan börja realiseras. Kontorsfastigheter beräknas vara klara under 2026, och de första bostäderna 2027.

– Halvön är ju något som diskuterats länge och att få alla delar med bland annat samarbetsavtal och underleverantörer på plats har tagit tid. Alla har gjort stora insatser för att vi ska komma framåt i arbetet. Men nu är det på gång, så nästa år ska det börja hända saker på Södra Älvstranden.

Nystart för Skeppsbron

Fredrik Kogerfelt tar även upp Skeppsbron som återigen börjat röra på sig sedan kommunfullmäktige i slutet av 2020 gav grönt ljus till att arbeta vidare med genomförandet.

– Eftersom organisationen varit nedmonterad i två år har vi under 2021 behövt manna upp organisationen inför fortsatt arbete. Men nu är maskineriet i gång igen och det finns ett stort engagemang hos alla inblandade parter, säger Fredrik Kogerfelt.

I detaljplanen för Skeppsbron planeras det bland annat för 450 nya bostäder, en park, kontor, butiker, restauranger, en parkeringsanläggning och ett nytt kajstråk. Älvstranden Utveckling har samordningsansvaret för programmet. Det innebär innebär ett stort fokus på ekonomi, tidplan, utbyggnadsordning, samverkan, hållbarhet och att hitta smarta gemensamma lösningar. Under 2022 kommer det kommunala fastighetsbolaget Higab att projektera Skeppsbrogaraget och trafikkontoret arbeta med projekteringen av kajer, gata och park. Till våren står ett nytt gemensamt projektkontor för Skeppsbron klart i Kinesiska Muren. Under 2024 ska de första byggarbetena vara i gång på Skeppsbron.

Om arbetet går enligt plan kommer de nya bostadskvarteren växa fram från år 2026 med en första inflyttning 2027/2028.

Full fart på Masthuggskajen

På Masthuggskajen har en helt ny silhuett börjat växa fram när fyra fastigheter kommit på plats: Det 100 meter höga Hotel Draken vid Folkets Hus, kontorsbyggnaderna Våghuset och Brick Studios vid Järnvågen samt den 16 våningar höga kontorsfastigheten Stuveriet.

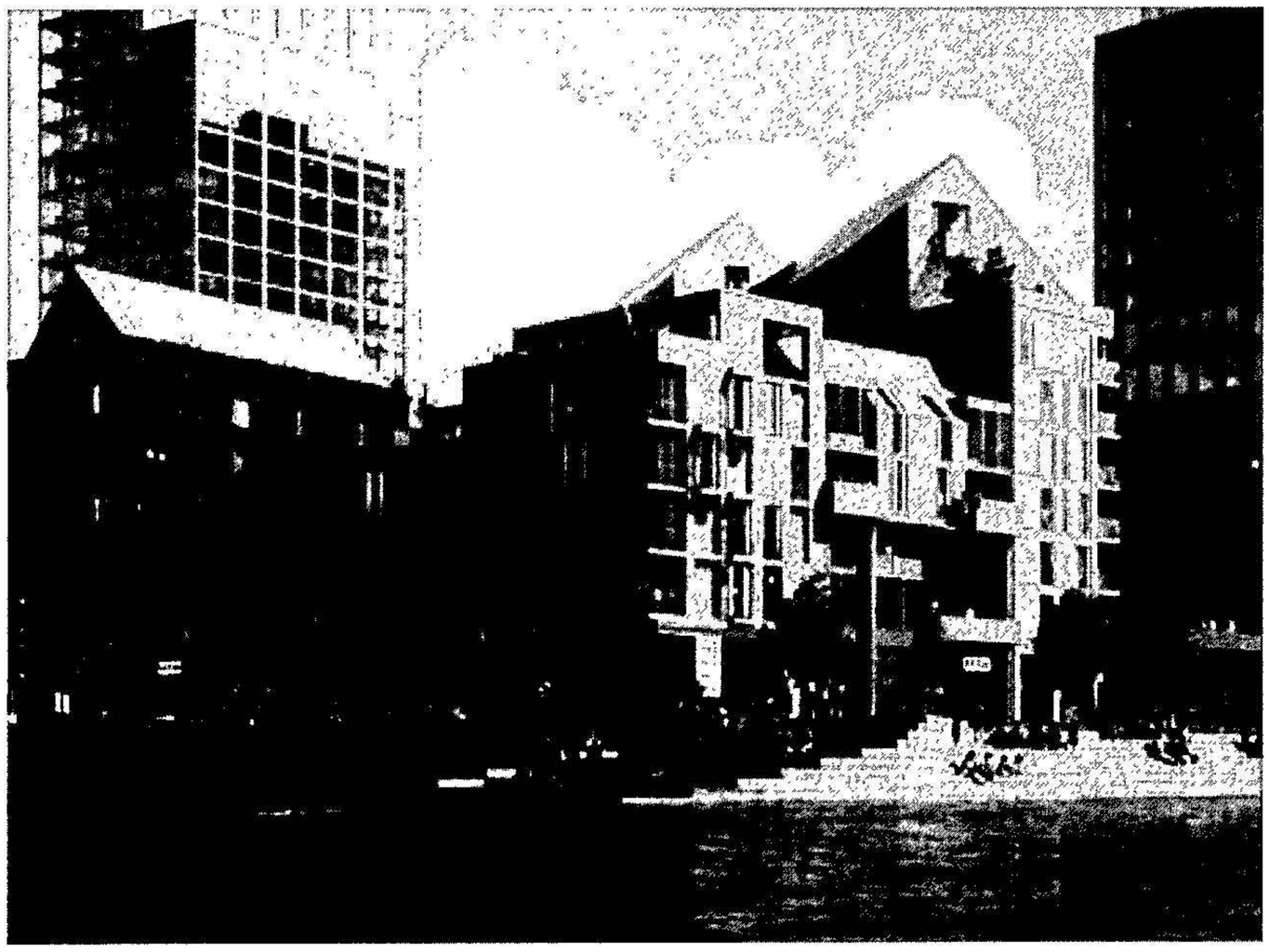
– Nej, här har det inte stått still under pandemin, säger Abdurrahman Toryalay som är programledare för Masthuggskajen. Både Stuveriet och Våghuset tar emot sina första hyresgäster under nästa år. Byggnation för över 260 lägenheter, både bostadsrätter och hyresrätter, är planerat att starta nästa år på Masthamnsgatan och parkeringshuset Snipan har rivits för att tillgängliggöra marken så att den kan tas i anspråk för kommande byggprojekt i området.

Signature reference: d65ceab1-895b-4d9e-9afc-424a50637b7b

20220711106596

Staden närmar sig vattnet 2022

Anders Ydreskog är projektchef för den halvö som ska byggas utanför Masthuggskajen. Hela 2021 har präglats av förberedelser, planering, förfrågningsunderlag och avtalsfrågor, men nästa år börjar staden närma sig vattnet på allvar när startskottet går.



– Före sommaren 2022 tror vi att själva byggandet ska ha startat och det ser vi fram emot. Det är inte speciellt vanligt att bygga en hel halvö mitt i staden. Det här blir en av de största stadsbildsförändringarna vi har sett i Göteborg, säger han.

Halvön som blir 200 meter bred och sträcker sig 100 meter rakt ut i älven får en total yta på närmare 20 000 kvadratmeter. Här kommer bostäder, kontor, butiker, restauranger och kaféer att samsas tillsammans längs ett levande kajstråk.

– Det är ett stort och komplext projekt men mycket spännande. Vi kommer att bygga både från vattnet och från land och en av utmaningarna i projektet är att utföra pålning i marin miljö.

Älvstranden Utveckling ska vara byggherre för all grundläggning på halvön. Halvön kommer att bestå av fyra fastigheter och allmän platsmark och fastigheterna ägs av Stena Fastigheter, Riksbyggen och Elof Hansson. Byggnaderna får en varierande höjd från fem till tjugofyra våningar. De första kontorshusen beräknas vara klara under 2026 och de första bostäderna 2027.

– När det gäller bostäder så kommer det att bli både bostadsrätter och hyresrätter och det känns bra att visionen för Älvstaden verkligen kommer att synas här. Staden närmar sig vattnet på allvar och halvön blir en del av staden som alla har tillgång till för att både bo och verka på, avslutar Anders Ydreskog.

Fastighetsförsäljning utvecklar Lindholmen

Även om stort fokus legat på Södra Älvstranden har mycket hänt även i andra delar av Göteborg. I Frihamnen har byggnationen av Jubileumsparken startat under året och kommer att stå klar våren 2022. Badet, som tillhör Jubileumsparken, är upphandlat och byggstart planeras 2022 för färdigställande våren 2023.

Byggnationen av Frihamnskyrkan drog igång 2021 och ska vara klar 2023. Smyrnaförsamlingen är byggherre. Nästa år kommer stora ytor att frigöras i Frihamnen när rivningen av Göta Älvbron är klar.

I Gullbergsvass har 30 meter rivits på terminalbyggnaden och i samband med detta har en ny lokal byggts. En ny fasad på terminalbyggnaden är också på gång som blir klar under nästa år.

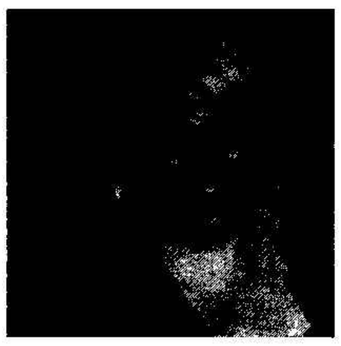
På Lindholmen har avtal tecknats om försäljning av två fastigheter, M 1:an och Centralstationen. Köpare är fastighetsbolaget Atrium Ljungberg som sedan tidigare äger flera fastigheter på Älvstranden. Atrium Ljungberg förväntas tillträda fastigheterna först 2024 då ny detaljplan tagits fram för området. Lindholmshamnen har också färdigställts ytterligare, med inflyttning i Peabs och HSB:s etapper. Därefter återstår bara Riksbyggens etapp i ytterligare cirka två år.

Även Geelys projekt "Uni3 by Geely" håller på att färdigställas liksom Sernekes Karlatornet som nu tagit ordentlig fart.

Sedan hösten 2020 är det uppehåll i arbetet med planprogrammet och nya detaljplaner på grund av fastighetskontorets beslut i samband med deras ekonomiska åtgärdsplan. För Älvstranden Utvecklings del innebär detta att arbetet inte kunnat gå vidare under året med detaljplan för kontor och verksamheter vid Hästskotomten. Troligtvis kommer nya politiska beslut som gör att arbetet kan återupptas under 2022.

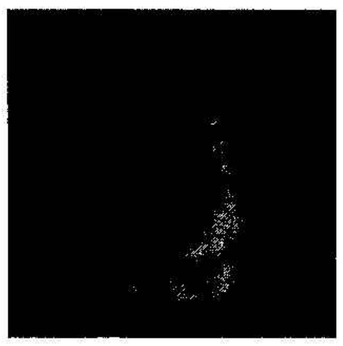
Signature reference: d65ceab1-895b-4d9e-9afc-424a50637b7b

Tomas Bolling Nilsson (M)
Ordförande
Född 1978
Civilekonom och systemvetare
Invald 2019
Andra politiska uppdrag:
Ordförande valnämnden i Göteborg



Åse-Lill Törnqvist (MP)
Vice ordförande
Född 1973
Bebyggelseantikvarie
Invald 2019
Andra politiska uppdrag:
Ledamot kommunfullmäktige och 3:e vice ord-förande, ersättare Göteborgsregionens kommunalförbund

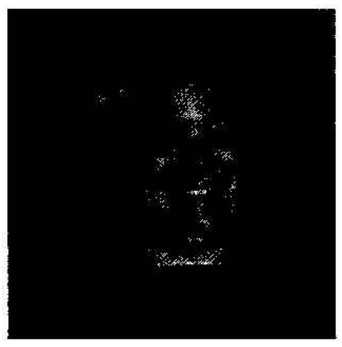
Boris Ståhl (S)
Född 1953
Invald 2019
Andra politiska uppdrag:
Styrelsesuppleant Göteborgs Spårvägar AB



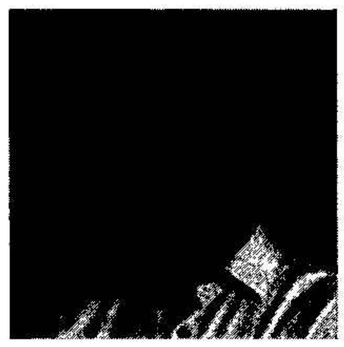
Yngve Karlsson (D)
Född 1957
Arkitekt SAR/MSA
Invald 2019
Andra politiska uppdrag:
Styrelsesuppleant Förvaltnings AB Göte-borgsLokaler

Lennart Duell (L)
Född 1945
Egen företagare, flygingenjör
Invald 2015

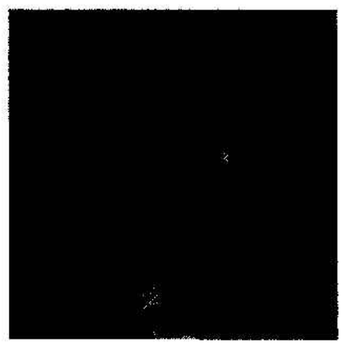
Hans Rothenberg (M)
Suppleant
Född 1961
Affärsutvecklare och riksdagsledamot
Invald 2019
Andra politiska uppdrag:
Utrikesutskottet, EU-nämnden, Riksbankens Jubileumsfond



Carin Malmberg (S)
Suppleant
Född 1975
Journalist, kommunikatör
Invald 2019
Andra politiska uppdrag:
Styrelseledamot West Pride, ersättare fastighetsnämnden



Babak Khosravi (V)
Suppleant
Född 1968
Automationsingenjör
Högskoleingenjör
Invald 2015
Andra politiska uppdrag:
Styrelseledamot Film i Väst, nämndeman förvaltningsrätten



Lena Andersson, vd
Född 1965
Arkitekt MSA
Anställd sedan 2013

Styrelsearbetet för Älvstranden Utveckling

Pandemin har för andra året i rad präglat styrelsearbetet för Älvstranden Utveckling. Först i slutet av året kunde styrelsen träffas fysiskt – något som var både efterlängtat och uppskattat.

Även KF-uppdraget om bolaget har präglat styrelsearbetet med avrapporteringar, diskussioner och stort engagemang.

Punkterna på dagordningarna sträcker sig från återkommande ärenden om riskhantering, bokslut och statusrapporter till investerings- och avyttringsbeslut där Lindholmen, Färjenäsparken, Masthuggskajen, Halvön och Skeppsbron har stått i förgrunden.

Under 2021 tog styrelsen beslut i en mängd ärenden, bland andra:

- **Beviljade 61,9 miljoner kronor för planerade underhållsåtgärder på Eriksbergskranen.**
- **Godkände att överlåta del av Göteborg Lundbyvassen 4:6, motsvarande M 1:an och den mindre tillhörande byggnaden Centralstationen, till Atrium Ljungberg.**
- **Godkände ett åskande på 6 miljoner kronor (exklusive moms), för projektering och förstudiearbete för upprustning av Keillers kaj.**
- **Godkände att dotterbolaget Göteborgs Frihamns AB överlåter Göteborg Lundbyvassen 736:173, motsvarande Magasin 113, till Aktiebolaget Grundstenen 300099 u å t AB M113, ett dotterbolag till Peab Projektutveckling Sverige AB.**
- **Godkände att bolaget ingår ett fortsatt samarbetsavtal med Göteborgsvarvet.**

Halvön:

- **Styrelsen gav vd för Älvstranden Utveckling AB i uppdrag att ensam underteckna beställning från fastighetskontoret på utbyggnad av underbyggnad av allmän plats på halvön.**
- **Styrelsen gav vd för Södra Älvstranden Utveckling AB i uppdrag att ensam underteckna nytt samverkansavtal och totalentreprenadskontrakt med exploatörerna avseende att mot beställning utföra grundläggningsarbeten på kvartersmark.**
- **Styrelsen gav vd för Älvstranden Utveckling AB i uppdrag att ensam underteckna tilläggsavtal/beställning från trafikkontoret på arbeten för allmän plats som bedöms lämpliga att utföra samordnat.**

Signature reference: d65ceab1-895b-4d9e-9afc-424a50637b7b

Ett verktyg för framtiden

I dag gläder det mig att kunna säga det jag hoppades på i början av 2021: Nu rör det verkligen på sig. På Masthuggskajen reser sig nya hus i höjden med förbluffande hastighet och snart är det dags för halvön ut i Göta älv att börja ta form.

Det är också ett stort tryck på att komma in på Lindholmen, där Karlastaden nu växer upp och Geelys innovationscenter Uni3 närmar sig uppsloppet.

Under året gick startskottet för The Yard, en tillväxtarena i gamla varvslokaler för små, nya och växande techbolag med Lindholmen Science Park och många andra aktörer inom forskning och utveckling som närmsta grannar. Att Lindholmen är ett av Europas tyngsta innovations- och teknikkluster och Sveriges mest eftertraktade område är ett enormt styrkebesked för Göteborg.

Skeppsbron en framgång

Det är också en stor framgång att vi kommit vidare med förnyelsen av Skeppsbron. Översynen av facknämndernas organisation inom Göteborgs Stad har fått till följd att det just nu i stort sett står still i flera områden. Det är lätt att tro att man sparar pengar när saker sätts på vänt, men det måste handla om mycket stora summor för att det ska löna sig att pausa. Avtal löper ut och leverantörer bokas upp och mycket behöver tas om från början. Därför är det mycket glädjande att politikerna valt att luta sig mot det gedigna underlaget våra specialister tagit fram gällande Skeppsbron och gett oss klartecken att komma igång under 2022.

Välkomnar översyn

Under året har bolagets existens utretts. Vi bildades för 25 år sedan för att vara ett verktyg för staden när stora områden med gammal industrimark skulle omvandlas från asfaltsöknar och grushögar till stadsmiljöer med liv och rörelse. Hittills har bolaget utvecklat Eriksberg, Kvillepiren, Örgryte Torp, Sannegården och Lindholmen till eftertraktade och goda miljöer att bosätta sig i för att bilda familj och leva ett gott liv.

Nästa år kommer en ny organisation för stadsutvecklingen i Göteborg att växa fram, en mer effektiv organisation med färre planerande förvaltningar och färre inblandade parter.

Även Älvstranden Utveckling har varit föremål för en utredning som blivit klar under 2021, med avsikt att undersöka möjligheten att avveckla bolaget i förtid. Vi välkomnar utredningen av många skäl. Älvstranden Utvecklings uppdrag är att bygga ut de områden bolaget äger och efter hand sälja mark och byggrätter. När områdena är utvecklade är bolagets uppdrag klart. Det vore bara positivt om den processen kan snabbas på. Ju fortare outnyttjade ytor kan komma ut på marknaden, desto bättre. Förhoppningsvis kan genomlysningarna även bidra till ett gemensamt sätt att räkna och benämna saker. Alla inblandade behöver dela samma bild av vad en exploateringskalkyl innebär.

”Älvstranden Utveckling skulle kunna spela sin unika roll ännu bättre i effektivare samarbeten.”

Jag finner att utredningarna i huvudsak ger en rättvisande och balanserad bild av utmaningarna, och också av möjligheterna som en mer effektiv organisation skulle skapa. Älvstranden Utveckling skulle kunna spela sin unika roll ännu bättre i effektivare samarbeten. Nu önskar vi att våra politiker tar vara på de möjligheterna. En avveckling av en så komplex verksamhet med så mycket unik kompetens som vår görs inte i en handvändning och blir mycket kostsam om den sker allt för hastigt. Vår uppgift blir nu att tydliggöra vilka risker och följder en avveckling i närtid skulle innebära så att beslut kan fattas på riktiga grunder.

De 8 000 bostäder och tusentals utbildningsplatser och arbetsplatser som vuxit upp i våra områden de senaste 25 åren kan med rätt beslut följas av än fler när Masthuggskajen, Skeppsbron, Frihamnen, Gullbergsvass och Lindholmen växer och blir stad för göteborgarna.

Prioriteringarna har stått fast

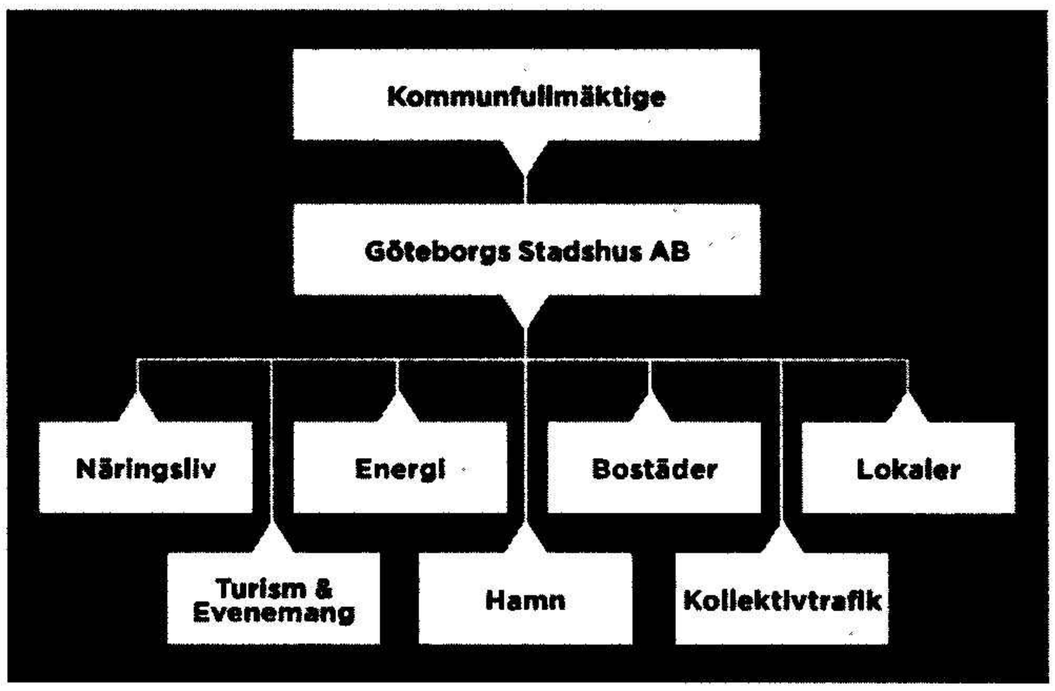
Slutligen kan sägas att pandemin påverkat oss i mindre utsträckning än vi befarade. Vi har inte behövt välja andra prioriteringar än de vi planerat. Tack och lov börjar även verksamheterna kring Lindholmen Science Park med hotell och konferens komma igång igen och många av teknikföretagen vill tillbaka till sina kontor. Jag hoppas och tror att våra områden snart sjuder av folk och rörelse som vi är vana att se dem!

Tomas Bolling Nilsson (M),
ordförande Älvstranden Utveckling

Signature reference: d65ceab1-895b-4d9e-9afc-424a506 37b7b
20220711106597

Lokalkoncernen

Göteborgs Stads bolag ägs av koncernbolaget Göteborgs Stadshus AB. Inom koncernen är bolagen indelade i sju underkoncerner eller kluster efter olika politikområden. Higab AB är moderbolag inom Lokalkoncernen med dotterbolagen Göteborgs Stads Parkering AB och Älvstranden Utveckling AB.



Uppdrag

De tre bolagen i Lokalkoncernen har många gemensamma beröringspunkter, men arbetar utifrån olika uppdrag. Genom samverkan blir vi en starkare resurs i Göteborgs Stad. Vi har alla en roll i de utmaningar staden står inför de kommande åren:

- Utveckla och förverkliga Vision Älvstaden.
- Genomföra stora omfattande ombyggnads- och nybyggnadsprojekt.
- Investera i hållbara parkeringslösningar som främjar nya resvanor och mobilitet.

Signature reference: d65ceab1-895b-4d9e-9afc-424a50637b7b

Innehåll

Finansiell rapportering

Förvaltningsberättelse 15

Koncern

Resultaträkning 23
Balansräkning 24
Rapport över förändringar i eget kapital 25
Kassaflödesanalys 26

Moderföretaget

Resultaträkning 27
Balansräkning 28
Rapport över förändringar i eget kapital 29
Kassaflödesanalys 30

Noter 31
Underskrifter 51
Revisionsberättelse 52
Granskningsrapport 54

Signature reference: d65ceab1-895b-4d9e-9afc-424a50637b7b
20220711065598

Förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2021

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge redogörelse för förvaltningen av Älvstranden Utveckling AB för året 2021.

Allmänt om verksamheten

Kommunala ändamålet och befogenheterna

Kommunens ändamål med ägandet av bolaget är att främja den långsiktiga stadsutvecklingen i Göteborg, framför allt genom förverkligande av Vision Älvstaden. Bolaget ska på det sätt som ger bäst utfall för Göteborgs Stad genom hel- eller delägda dotterföretag förvärva, uppföra, förvalta och avyttra fastigheter och byggnader. Bolaget ska kunna ta risker och verka dels som ett utvecklingsbolag, dels som byggherre.

Koncernen Älvstranden Utveckling äger och förvaltar industrimark och fastigheter på båda sidor Göta älv i centrala Göteborg. Uppgiften är att omvandla dessa områden till en inkluderande, grön och dynamisk stad i enlighet med Vision Älvstaden. Bolagets kärnverksamhet är hållbar mark- och fastighetsutveckling där ekologiska, sociala och ekonomiska mål ska nås med de verktyg som organisationen förfogar över.

Affärsmodell

I bolagsform och med hjälp av bolagets kompetens och modell för genomförande och riskhantering mellan stad och byggherrar förädlas och utvecklas Älvstrandenkoncernens fastighetsinnehav till en innerstad i enlighet med Vision Älvstaden.

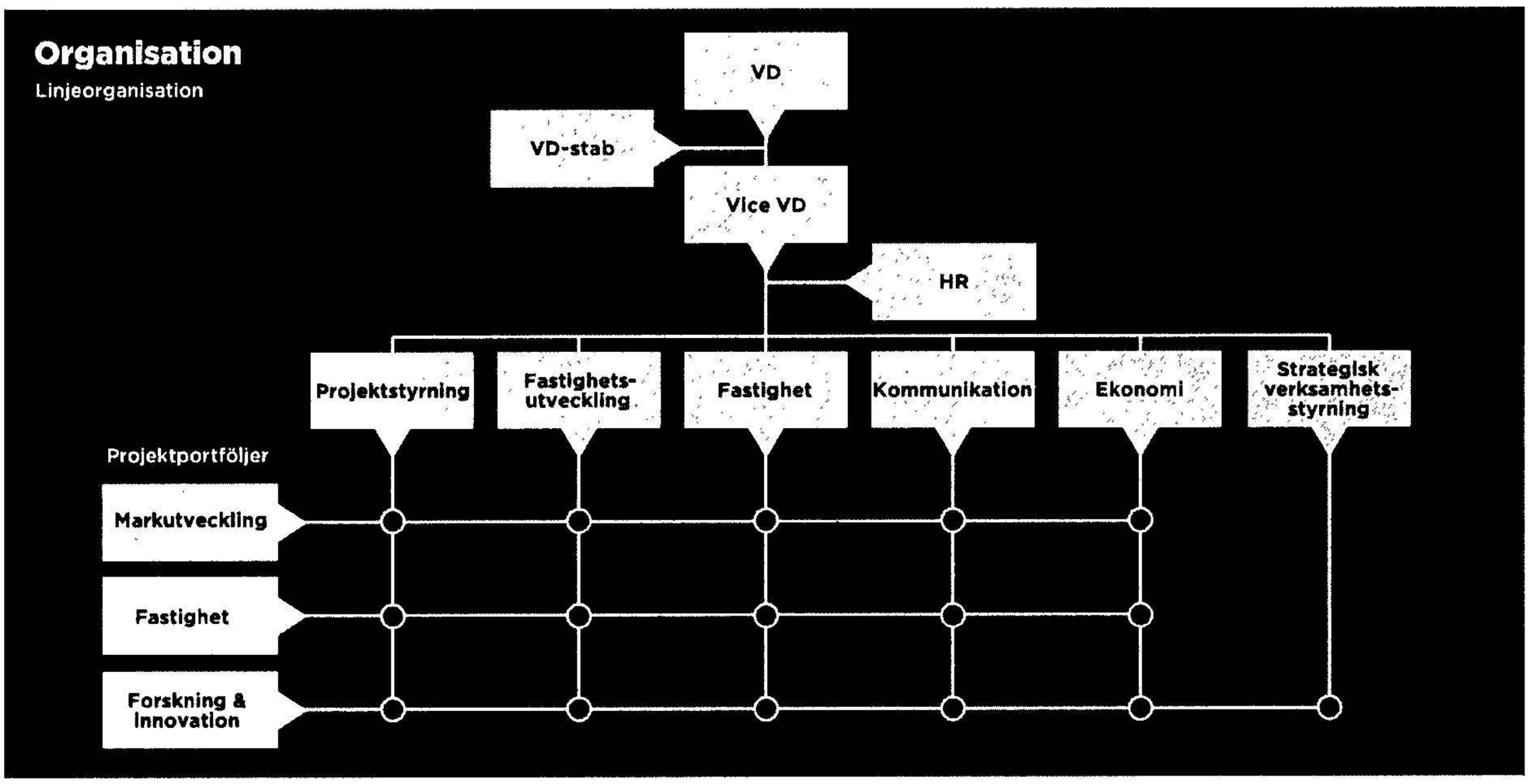
Befintlig fastighetsförvaltning samt utveckling och försäljning av fastigheter och byggrätter finansierar hållbar mark- och fastighetsutveckling i Älvstrandenkoncernens delområden. Bolagets ekonomiska styrning ska balansera ekonomin och övrig verksamhet över tid så att nyttjandet av koncernens insatser och tillgångar maximeras i relation till att Älvstaden växer fram. Älvstranden Utveckling ska endast i begränsad omfattning långsiktigt äga och förvalta fastigheter och koncernens uppdrag fortlöper tills förverkligandet av Vision Älvstaden i Koncernens fastighetsbestånd är genomfört.

Fastighetsbestånd

Koncernens mark och byggnader ligger företrädesvis i en handfull stora stamfastigheter som härrör från varvs-, hamn-, och industriverksamhet. De områden där Älvstranden Utvecklings fastigheter är belägna är Lindholmen, Eriksberg, Södra Älvstranden (Masthuggskajen och Skeppsbron), Frihamnen och Gullbergsvass. Största delen av bolagets fastighetsinnehav ingår i aktuella program- eller planarbeten för kommande utveckling alternativt i stadens planering för utveckling längre fram i tiden (Gullbergsvass).

Organisation

Koncernens arbete utförs i en matris där linjeorganisationens avdelningar stödjer och tillför resurser till tre projektportföljer, där huvuddelen av bolagets kärnverksamhet återfinns. Den största projektportföljen är "Markutveckling" som innehåller de större utvecklingsprojekt inom Älvstaden som koncernen arbetar med. Bolagets löpande fastighetsförvaltning bedrivs inom ramen för avdelningen Fastighet medan större underhåll och ombyggnader bedrivs i projektform genom portföljen "Fastighet".



Samverkan i staden

Att genomföra detaljplaner i Älvstadens delområden är i hög grad beroende av god samordning mellan många olika projekt och planerings- och genomförandeprocesser. Fastighetskontoret har det övergripande ansvaret att leda samordningen av Vision Älvstaden. En reviderad färdplan för genomförandet ska årligen beredas för beslut i kommunfullmäktige och uppföljning i stadens rapporteringssystem. Den senaste kom 2019 och återremitterades till fastighetskontoret för översyn och framtagande av en åtgärdsplan för Älvstadens exploateringsekonomi till följd av det stora underskottet. Arbetet har sedan pågått under 2020/2021 för att nå en exploateringsekonomi i balans för Älvstaden. Under våren 2021 pågick en remissrunda bland berörda nämnder/bolag och i slutet av 2021 godkändes en åtgärdsplan i fastighetsnämnden för vidare politisk hantering.

Styrelsen och verkställande direktören bedömer att verksamheten är i linje med kommunens ändamål med ägandet av bolaget och att bolaget har följt de principer som framgår av §3 i bolagsordningen.

Ekonomisk utveckling 2021

Koncernen Älvstranden Utveckling redovisar för år 2021 ett förbättrat resultat efter finansiella poster om 10,1 mnkr (-170,7 mnkr). Siffror inom parentes visar motsvarande utfall föregående år. Årets resultat kan jämföras med den prognos som presenterades efter sommaren om -102,8 mnkr. Anledningarna är flera till det förbättrade resultatet, men det mest avgörande var en försäljning i december av en byggrätt på Masthuggskajen och en tilläggsköpeskilling avseende Lindholmen från tidigare avyttring. Anledningen till den stora avvikelsen mellan räkenskapsåren är att transaktionsvolymen varierar kraftigt. Realisationsresultatet från transaktionerna uppgår till 45,6 (-130,6) mnkr. Ett flertal transaktioner har genomförts under 2021, de största avser byggrätter på Masthuggskajen, Celsiusgatan Eriksberg samt Frihamnen. Efter årets försäljning på Masthuggskajen kvarstår sex stycken byggrätter som ska avyttras. Justeringar av befintliga avsättningar avseenden tidigare genomförda transaktioner har gjorts med -76 mnkr och redovisas också under denna rubrik. Förändringen av koncernens avsättningar beror på utökade avsättningar för tidigare genomförda transaktioner. Årets försäljningar av byggrätter på Masthuggskajen, Frihamnen och Eriksberg har också utökat avsättningarna samtidigt som 108 mnkr har tagits i anspråk under räkenskapsåret.

Underhållskostnaderna skiljer sig också avsevärt mellan åren. Årets utfall uppgår till -90,3 (-17,1) mnkr och det beror på att Eriksbergskranen renoverats för -64,6 mnkr under 2021. Det har också genomförts omfattande åtgärder till följd av vatten- och avloppsläcka i Frihamnen som har belastat årets underhållskostnader. Koncernens ekonomi har påverkats under pandemin vilket främst speglas i hyresintäkterna. Under 2021 uppgick utfallet till 388,6 (400,5) mnkr och beror på lägre uthyrningsgrad samt lämnade hyresrabatter.

Övriga rörelseintäkter om 23,3 (9,6) mnkr avser skadeståndsersättning, återförda tidigare befarade kundförluster och statligt lokalhyresstöd. Koncernen har reverserat tidigare års nedskrivningar om 16,8 mnkr. Räntenettot är 5,8 mnkr bättre än föregående år till följd av lägre utnyttjande av checkkrediten samt att ytterligare gamla räntederivat har löpt ut under räkenskapsåret.

Rörelseresultatet i moderbolaget uppgår till -4,9 (-4,1) mnkr.

Ägarförhållanden och koncernstruktur

Älvstranden Utveckling AB, org. nr 556659-7117, är ett helägt dotterbolag till Higab AB, org. nr 556104-8587, som är ett helägt dotterbolag till Göteborgs Stadshus AB, org. nr 556537-0888. Göteborgs Stadshus AB ägs till

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp tkr	2021	2020	2019	2018
Koncernen				
Hyresintäkter	388 616	400 453	389 316	375 236
Driftsnetto	184 151	257 817	245 240	226 285
Balansomslutning	5 012 535	4 891 209	4 270 677	3 984 516
Avkastning på eget kapital %	neg	neg	neg	16,8%
Soliditet %	15,3%	17,7%	24,2%	25,6%
Belåningsgrad %	25,8%	27,3%	26,6%	27,3%
Moderföretaget				
Resultat före finansiella poster	-4 860	-4 124	-5 336	-3 823
Balansomslutning	4 600 391	2 386 725	2 393 771	2 276 705
Soliditet %	15,5%	33,4%	28,1%	30,0%

Definitioner: se not 32

Signature reference: d65ceab1-895b-4d9e-9afc-424a50637b7b

100 procent av Göteborgs Stad, org. nr 212000-1355.

Älvstranden Utveckling AB är moderbolag i Älvstrandenkoncernen. I koncernen ingår Norra Älvstranden Utveckling AB och Södra Älvstranden Utveckling AB som i sin tur sammanlagt har 19 dotter- och dotterdotterbolag. För ytterligare upplysningar om dotterbolagen hänvisas till not 17.

Väsentliga händelser

Under 2021 har Älvstrandenkoncernen lagt mycket kraft på att leda det pågående genomförandet av detaljplanen för Masthuggskajen där staden just nu genomgår stor förändring. Arbete för att kunna uppföra Masthuggskajens halvö har också varit intensivt.

Skeppsbrons genomförande har återstartats och organisation finns nu på plats.

I Frihamnen har andra aktörer påbörjat byggnation av Smyrnakyrkan och Jubileumsparken. Magasin 113 har avyttrats till Peab för vidare utveckling. På Kvillepiren är hälften av de 900 temporära bostäder som ska uppföras inflyttningsklara.

Under 2021 har 18 personer valt att avsluta sina anställningar i koncernen. Ägarens pågående utredningar om koncernen och dess framtid påverkar medarbetarnas möjlighet att bedöma sina framtidsutsikter inom bolaget.

Kommunfullmäktiges budget 2021 gav Göteborgs Stadshus AB i uppdrag att tillsammans med kommunstyrelsen att utreda hur verksamheten i Älvstranden Utveckling kan avvecklas och redovisa uppdraget innan sommaren 2021. Utredningen utgjorde en beskrivning av bolagets verksamhet och åtaganden samt handlingsalternativ av principiell karaktär. Med hänvisning till att utredningen skulle slutföras över en kort tid redovisades inga risker eller konsekvenser med att avveckla koncernen i förtid.

Kommunstyrelsen beslutade att vidare hantera ärendet inom ramen för arbetet med ny organisation för stadsutveckling. Då beslut om denna hantering kom för nära inpå beslut om genomförande av ny organisation för stadsutveckling valde kommunstyrelsen att besluta om att frågan om hur Älvstranden Utveckling ska hanteras i ett separat ärende. Ärendet om Älvstranden Utvecklings framtid uppdrag blev bordlagt på kommunstyrelsens möte i slutet av januari.

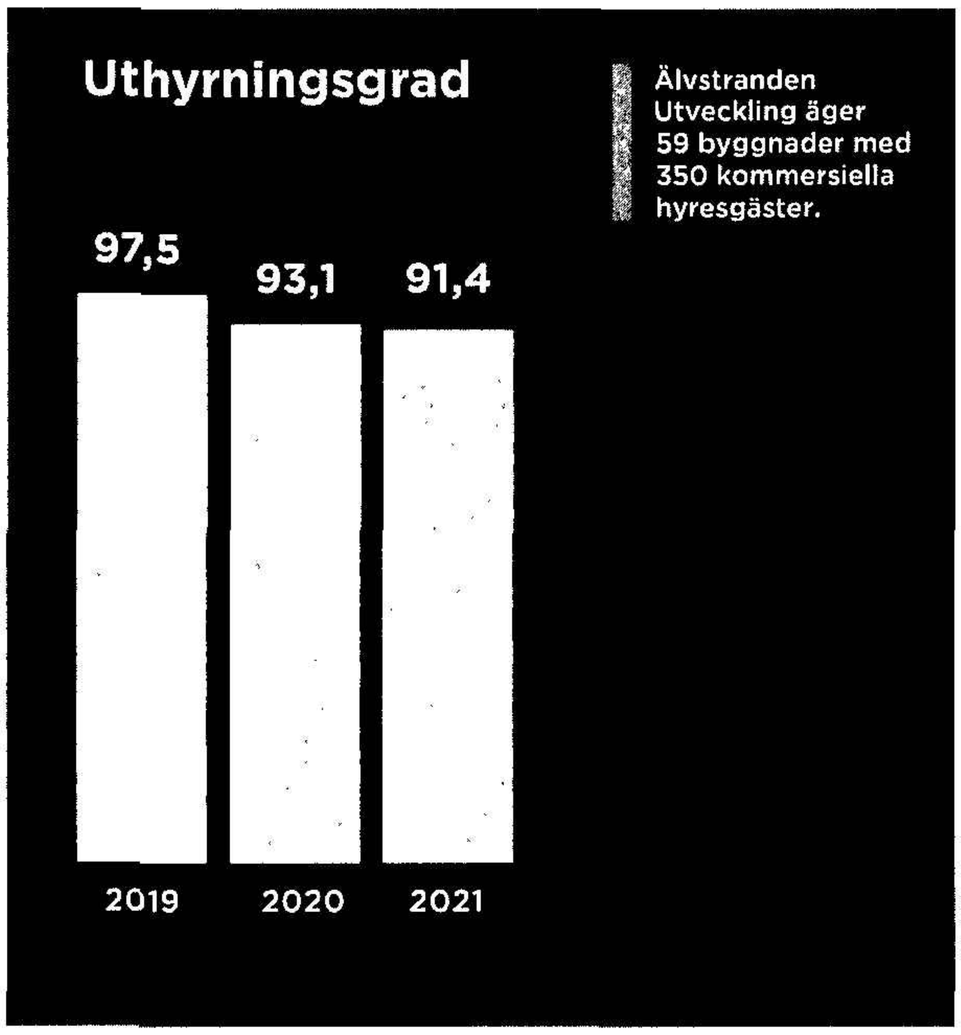
Kommunfullmäktiges budget 2022 innehåller liktydlig skrivning, om att utreda hur den stadsutvecklande verksamheten i Älvstranden Utveckling kan flyttas över till stadens facknämnder, som budget 2021.

Bolaget har till ägaren vid flera tillfällen under 2021 rapporterat väsentligt ökade risker kopplat till en utdragen process innan beslut fattas om bolagets framtid. Dessa risker avser kompetensförsörjning av verksamhetskritisk kompetens samt genomförandekraft och förhandlingsposition i pågående projekt.

I avvaktan på beslut i kommunfullmäktige fokuserar bolaget på att säkerställa förmågan att utföra sitt uppdrag inom områden där bolaget har rådighet. 2022 års verksamhetsplan har därmed anpassats efter rådande förhållanden.

Corona-pandemin har haft fortsatt inverkan på Koncernens arbete under 2021. Medarbetarna har i perioder arbetat hemifrån. Utgångspunkten för hur Koncernen agerar är Göteborg Stads och Folkhälsomyndighetens riktlinjer samt samverkan inom staden för samstämmig hantering av likartade frågeställningar till exempel avseende hyresgäster.

Av våra hyresgäster har cirka 30 stycken ansökt om anstånd och/eller hyresrabatter för sin verksamhet. Pandemin har resulterat i att vi lämnat cirka 7,3 mnkr i hyresrabatter före återbetalning av det statliga stödet. Vakansgraden har också ökat i fastighetsbeståndet kopplat till pandemin.



Lindholmen

Inom Lindholmen råder hög aktivitet med flera pågående byggprojekt för kontor, bostäder och hotell samt planer för framtiden.

Under våren slöts avtal om försäljning av förvaltningsfastigheten M1 vid Götaverksgatan till Atrium Ljungberg. De tillträder fastigheten 2024, efter att ny detaljplan har vunnit laga kraft.

I Lindholmshamnen byggs 650 lägenheter. Fyra av fem kvarter är färdigställda, under året färdigställdes 122 lägenheter och planering för restaurang och bryggdäck pågår. Anläggning av Maskinparken har också startat.

Arbetet med stadens planprogram och ekonomisk förstudie för centrala, södra och norra Lindholmen har varit pausat under året i väntan på politiska beslut kopplat till Göteborg Stads ekonomiska åtgärdsplan för Älvstaden. En konsekvens-utredning av stilleståndet har tagits fram i stadens samverkansorganisation, Älvstaden.

"The Yard" är namnet på en satsning inom Lindholmen där slumrande varvshallar blir kreativa arbetsplatser för grodd- och startupföretag inom technäringen i avsikt att stärka innovationsklustret på Lindholmen. I juni signerades en avsiktsförklaring mellan Business Region Göteborg, Lindholmen Science Park och Älvstranden Utveckling AB för att tillsammans utveckla detta koncept.

På gamla Götaverkens område är botten förorenad efter varvsverksamhet. Frågan om vem som är ansvarig och ska bekosta saneringen drivs av Miljöförvaltningen och är ännu inte avgjord.

Signature reference: d65ceab1-895b-4d9e-9afc-424a50637b7b
20220711065599

Södra Älvstranden
Genomförande av detaljplanen för Masthuggskajen pågår för fullt. Flertalet byggnationer av hus pågår och Göteborgs stad bygger genom trafikkontoret allmän platsmark med fokus på ledningsförläggningar och förberedande arbeten inför underbyggnaden av halvön. Samtidigt är planeringen i gång för byggstart av flera kommande kvarter innehållande bostäder och kommersiella lokaler i början av nästa år.

Bolaget har fått i uppdrag av Göteborgs Stad att bygga ut kaj och underbyggnaden för allmän plats för den nya halvön. Med utgångpunkt i detta har bolaget, i samarbete med de konsortieparter som har köpt byggrätter på den planerade halvön i älven, ingått avtal och publicerat ett gemensamt förfrågningsunderlag för underbyggnationen av halvön vilket innefattar både grundläggning av kvartersmark och stadens allmänna platsmark. Upphandlingen pågick till slutet av året och tilldelning av uppdraget förväntas ske i februari med förväntad byggstart 2022.

I slutet av 2020 beslutade kommunfullmäktige om finansiering för allmän plats för Skeppsbron. Älvstranden Utveckling AB gavs samtidigt i uppdrag att aktivt samordna berörda förvaltningar och bolag i omvandlingen av Skeppsbron. Under 2021 återupptogs arbetet med genomförandet av detaljplanen.

Frihamnen
Arbete med planprogram och detaljplaner har varit pausat då politiska beslut om hantering av ekonomisk åtgärdsplan för Älvstaden krävs för fortsatt arbete. Beslut väntas under första kvartalet 2022. En konsekvensutredning av stilleståndet har tagits fram i stadens samverkansorganisation, Älvstaden.

Magasin 113 såldes under 2021 till Peab och bygglov för planerad om- och tillbyggnation väntas under första halvåret 2022. Marken där Jubileumsparken byggs såldes till fastighetsnämnden och Smyrnakyrkan tillträdde sin byggrätt i Frihamnen.

I Frihamnen pågår rivning av Göta Älvbron samt planering för spårväg mellan Hisingsbron och Lindholmen samt ett gång- och cykelstråk till och från bron. Byggnation av Frihamnskyrkan har påbörjats under året och planeras att färdigställas 2023. Byggnation av Jubileumsparkens första etapp pågår och invigs sommaren 2022. Jubileumsbadet är upphandlat och planeras att stå färdigt under 2023, lagom till stadens 400-årsfirande. Under året har ytterligare cirka 200 hyresbostäder färdigställts av de temporära bostäder som uppförs på Kvillepiren. 430 av de 900 planerade bostäderna är nu färdigställda.

Gullbergsvass
Gullbergsvass är det område som förväntas exploateras sist av Älvstadens delområden, därför pågår inom staden ingen planering för områdets utveckling. Området påverkas av bland annat arbetet med Västlänken, överdäckning av E45:an och ett antal detaljplaner i anslutning till Gullbergsvass. Här planeras också för utökad kapacitet för fjärrkyla med ledningar genom området. Kämpegatan kommer att byggas om under 2022 och som en förberedelse för det pågår en ombyggnation och en hyresgästanpassning av terminalbyggnaden, som kortas och förses med en ny gavelfasad.

Västra Eriksberg
Park- och naturförvaltningen har slutfört den näst sista etappen av Färjenäsparken. Det återstår en mindre etapp som förväntas slutföras inför jubileumssatsningen 2023.

Celsiusgatan
Genomförande av detaljplan pågår. I området planeras cirka 600 bostäder och en förskola. Under 2021 såldes en byggrätt till Göteborgs Egnahems AB där 125 lägenheter planeras. Renoveringen av Eriksbergsvarvets gamla huvudkontor slutförs av Skandiafastigheter under 2021 där Donnergymnasiet flyttar in 2022. Kvarvarande byggrätt används som etableringsyta och planeras att säljas under 2024/2025. Projektering av allmän plats pågår och planeras att vara klar första halvan 2022.

Säterigatan
I arbetet med Säterigatan pågår planering inför genomförande. Totalt planeras 1 100 bostäder och en till två förskolor. 200 av bostäderna ligger på mark som ägs av Älvstranden-

Signature reference: d65ceab1-895b-4d9e-9afc-424a50637b7b

koncernen. Genomförandet av detaljplanen är beroende av färdigställandet av hamnbanans tunnelutbyggnad, vilket beräknas ske under 2024. Nu pågår en utredning om delar av utbyggnaden av kvarter kan påbörjas tidigare.

Inre Dockan
Älvstrandenkoncernen och Göteborgs Stad äger fastigheter i området och har under året ansökt om planbesked för framtagande av detaljplan. Ansökan omfattar ca 500 bostäder, 50 studentlägenheter och 1 500 BTA för handel planeras på mark som ägs av bolaget. Utöver detta planeras cirka 270 bostäder i blandade upplåtelseformer, en förskola och lokaler för handel.

Hållbarhet
Älvstranden Utvecklings hållbarhetsarbete utgår från Agenda 2030 och Vision Älvstaden.

Klimatomställningen är en av vår tids största utmaningar, där bygg- och fastighetsbranschen står för 21 procent av Sveriges samlade utsläpp. För att minska utsläppen har bolaget under 2021 tagit fram referensvärden för genomsnittliga klimatutsläpp från material och byggprocess vid byggnation av flerbostadshus och kontor. Utifrån dessa värden avser bolaget halvera utsläppen för nya byggnader som uppförs inom bolagets markområden fram till 2025.

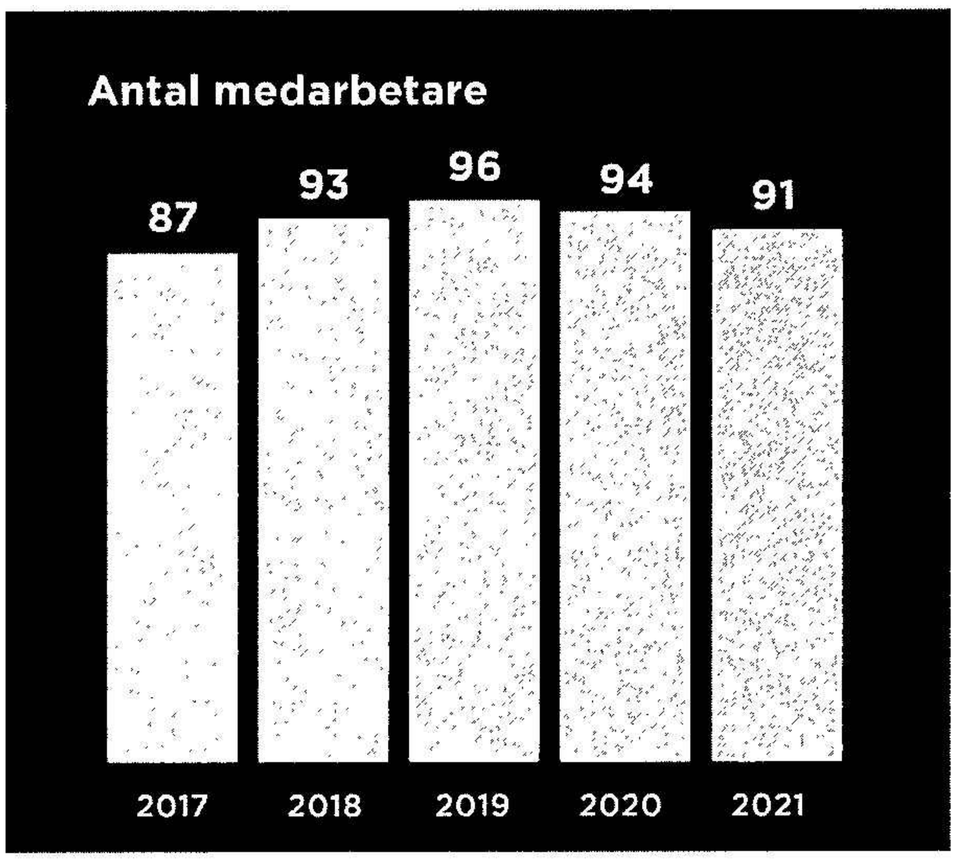
I uppföljningen av tidigare byggrättsförsäljningar visar klimatberäkningar i vissa fall tydliga utsläppsminskningar. Bolaget har även ställt upp villkor om minskad klimatpåverkan för ombyggnationen av Magasin 113 i Frihamnen samt vid upphandlingen av halvöentreprenaden på Masthuggskajen. Under 2021 har Älvstranden i samverkan med byggherrarna i Masthuggskajen tagit fram en klimathandlingsplan med en gemensam modell för klimatuppföljning och projektspecifika åtgärder för att reducera utsläppen från material och byggprocess.

Tillstånds- och anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken
Älvstranden Utveckling har tillståndspliktig vattenverksamhet. I samtliga fall har tillstånd lämnats i enlighet med 11 kap. i miljöbalken. Dessa tillstånd innefattar: om- och utbyggnad av en halvö på Masthuggskajen, anläggande av tryckbank utmed Kvillepiren i Norra Frihamnsbassängen, anläggande av en flytande badanläggning i Norra Frihamnsbassängen och anläggande av flytande temporära bostäder i Lundbyhamnen. Älvstranden Utveckling bedriver även hamnverksamhet som är tillståndspliktig enligt miljöbalken. Tillståndet innebär att Älvstranden Utveckling får bedriva hamnverksamhet vid kajplatserna: Eriksberg (kaj nr 410–414), Skeppsbrokajen (kaj nr 12–18) och Frihamnen (kajplats 111–113 och 410–414).

Älvstranden Utveckling har även anmälningspliktig verksamhet enligt förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) i samband med markarbeten i förorenade massor.

Personal
Alla medarbetare på bolaget har sin anställning i moderbolaget Älvstranden Utveckling AB.

Bolagets kompetensförsörjning är i fokus med övergripande mål att minska personalomsättningen som stigit

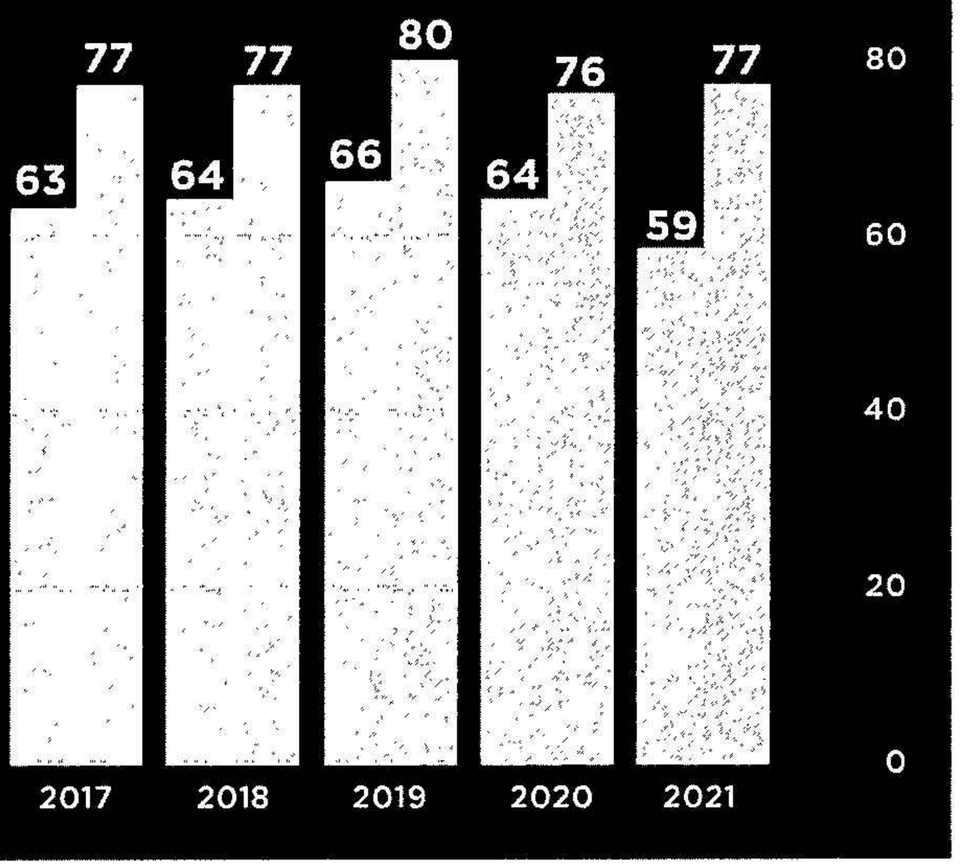


Årlig medarbetarundersökning
Bolaget genomför varje år en medarbetarundersökning för att mäta den psykosociala arbetsmiljön och på så sätt få indikationer på vad som fungerar bra och vilka eventuella förbättringsområden som finns.

Resultat tas fram för bolaget som helhet samt per avdelning. Varje avdelning analyserar och arbetar under året med sina egna resultat.

NMI – Nöjd medarbetarindex. Ger en bild av hur nöjda medarbetarna är med sin arbetssituation, hur väl arbetsgivaren lever upp till medarbetarnas förväntningar och hur arbetssituationen är jämfört med en tänkt ideal arbetssituation.

HME – Hållbart medarbetarengagemang. Ger en bild av medarbetarnas motivation och deras upplevelse av ledarskap och styrning.



Signature reference: d65ceab1-895b-4d9e-9afc-424a50637b7b
20220711105600

mycket under 2021 då 18 personer har valt att säga upp sina anställningar i koncernen. Sjukfrånvaron har förbättrats markant då långtidssjukfrånvaron har minskat kraftigt.

Väsentliga ekonomiska risker och osäkerhetsfaktorer

Den största osäkerhetsfaktorn/risken inför 2022 är väntan på beslut från ägaren hur verksamheten i Älvstranden Utveckling kan avvecklas. Den framtida osäkerheten medför negativa konsekvenser för verksamheten avseende exempelvis kompetensförsörjning och förhandlingsposition vid affärsuppgörelser.

Ett högt belånat fastighetsinnehav i kombination med stora investeringsvolymer i kommande markutvecklingsprojekt gör verksamheten mycket exponerad för omvärldsrisker såsom höjd räntenivå och det allmänna konjunkturläget.

Risken för konjunktursvängningar i fastighetsbranschen kvarstår och skulle få mycket stor påverkan på Älvstrandenkoncernen, som årligen budgeterar med ett negativt resultat. Det negativa resultatet ska balanseras med transaktionsresultatet som inte ingår i budgeten. Transaktionsresultaten är en osäkerhetsfaktor som påverkas både av pandemi, konjunktur och fördröjningar i detaljplaneprocesser.

Genomförandet av detaljplanen för Masthuggskajen kräver mycket höga investeringar vilket är förknippat med stora ekonomiska risker. Älvstranden förväntas teckna entreprenadavtal för utbyggnad av allmän plats på halvön under första kvartalet 2022 och det är en väsentlig risk att materialpriserna har ökat avsevärt under den senaste tiden.

Flertalet av Älvstrandenkoncernens avyttrade byggrätter är förknippade med återstående åtaganden vilka redovisas som avsättningar och utgör den största riskposten i balansräkningen. De avser kommande infrastrukturåtgärder, marksaneringar, projektledartid m.m. långt fram i tiden vilket gör posten svår att bedöma och därmed osäker. Prognoserna för avsättningarna uppdateras i samband med boksluten och vid behov justeras avsättningarna och effekten redovisas i resultaträkningen samma år. I årsbokslutet 2021-12-31 uppgår avsättningarna till 1 500 mnkr. Den har ökat efter årets försäljningar av byggrätter i Masthuggskajen och Frihamnen. Avsättningarna kommer att öka ytterligare påföljande år.

Ett byggrättsvärde styrs till stora delar av risk. Ju längre fram i planskedet man befinner sig, desto lägre risk. Risk och värde styrs inte enbart av var i planprocessen fastigheten återfinns utan läge och lokalslag är också viktigt. Ju mer omfattande en byggrätt är desto större kan marknadsrisken anses vara. Utöver planrisk och marknadsrisk är tidsfaktorn en risk. 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. Detta är svårt att exakt kvantifiera, då det är flera faktorer som spelar in i en helhetsbedömning. Flera objekt i Älvstrandenkoncernens bestånd kan ha en förhållandevis låg riskfaktor ur planmässigt perspektiv men samtidigt ligga långt fram i tiden, vilket ökar risken.

För att nå full effekt av stadsutveckling i Älvstrandenkoncernens regi krävs att koncernen i tidigt skede har rådighet över fastigheterna som ska utvecklas så att resultatet av värdehöjande mark-och fastighetsutveckling kan nyttjas till risktagande i genomförandet av Vision Älvstaden.

Finansiell riskhantering

Riskhantering inom Göteborgs Stad är centraliserad och hanteras av stadens finansavdelning. Det är stadens finanspolicy och delegationsordning som styr riskhanteringen inom staden och dess bolag. De olika riskerna som staden möter är ränterisk, finansieringsrisk, motpartsrisk, valutarisk och operationell risk.

Ränterisk och derivat

Älvstrandenkoncernen har ett konto hos stadens finansavdelning där en årlig fast ränta utgår. Kontot ska efter hand ersätta nuvarande lånereverser men detta kommer ske successivt då koncernen har ingångna avtal för att minska ränterisken i form av räntederivat. Dessa kommer inte att förnyas när de löper ut på grund av den nya centrala kontolösningen. Koncernen kommer därmed enbart kunna påverka kommande räntekostnader genom förändring av sin lånevolym.

I årsbokslutet 2021 har koncernen en ränteswap kvar om totalt 200 mnkr (nominellt värde) som löper ut under 2022. Räntekostnaden är en av de enskilt största posterna i resultaträkningen och resultatpåverkan vid en ränteuppgång är stor både i koncernen och i moderbolaget. Per den 31 december uppgår den genomsnittliga räntebindningstiden för det lån som ska övergå till stadens finansiella samordning till 0,84 år och den genomsnittliga räntan senaste 12 månaderna uppgår 2021-12-31 till 1,99 procent.

Valutarisk

Enligt fastslagen finansiell anvisning får koncernen ej ta några valutarisker.

Refinansierings- och likviditetsrisk

Refinansieringsrisken, det vill säga möjligheten att teckna nya lån i takt med att befintliga förfaller, och likviditetsrisken är låg eftersom bolagets finansiering till 100 procent sker via Göteborgs Stads koncernbank. På balansdagen 2021-12-31 hade Älvstrandenkoncernen ett långfristigt lån om 2 310 mnkr och en outnyttjad checkkredit om 50 mnkr.

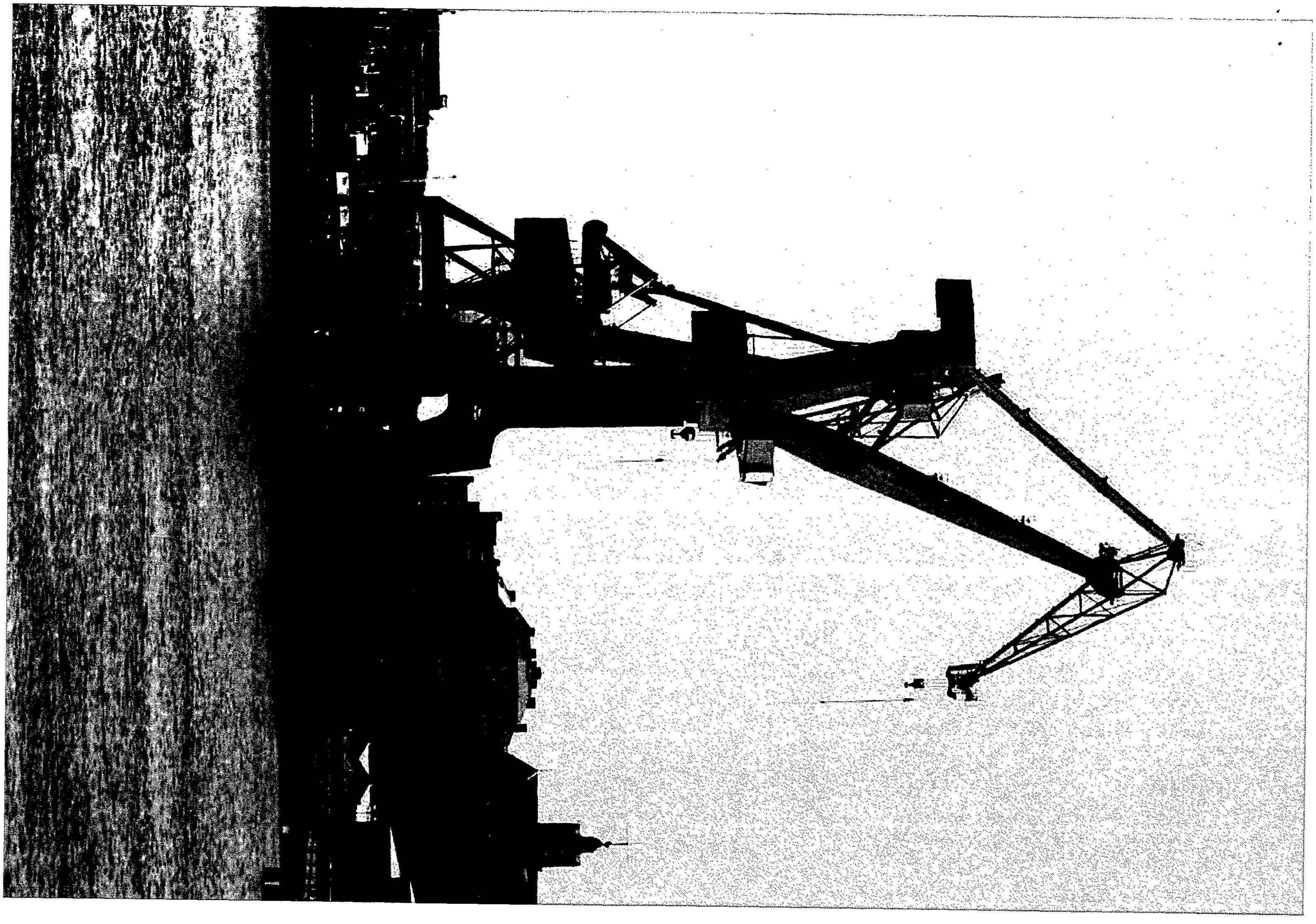
Förväntad framtida utveckling

I KF-budget 2021 gavs Stadshus i uppdrag att utreda hur Älvstranden Utvecklings verksamhet kan avvecklas. Politiska beslut om bolagets framtid fattades inte under året utan hantering av bolaget hänvisades till stadsledningskontorets arbete med ny organisation för stadsutveckling, vilket resulterade i start av ytterligare en utredning om hur bolaget kan avvecklas i oktober 2021. Den senare utredningen blev färdigställd vid årsskiftet 2021/2022 och ärendet blev bordlagt på kommunstyrelsens möte 2022-01-26. Bolagets framtida utveckling är naturligtvis beroende av vilket beslut ägaren kommer att fatta om bolagets framtid.

Älvstrandenkoncernen kommer att utöka avsättningarna för infrastrukturprojekt avsevärt under de kommande åren. Utförsäljning av byggrätterna i framför allt Masthuggskajen bidrar till detta och transaktionerna kommer enligt prognosen att genomföras successivt till 2023. Koncernen för-

Signature reference: d65ceab1-895b-4d9e-9afc-424a50637b7b

Signature reference: d65ceab1-895b-4d9e-9afc-424a50637b7b



bereder sig för att för stadens och byggherrarnas räkning uppföra en ny halvö, inklusive grundläggning, i älven inom Masthuggskajen-projektet i enlighet med antagen detaljplan. Den nya halvön kommer att innehålla byggrätter för bostäder och kontor. Upphandling av entreprenaden för halvön pågår och avtal med entreprenören planeras att tecknas under kvartal ett 2022. Byggstarten kommer att ske direkt efter avtalstecknandet.

I slutet av 2020 beslutade kommunfullmäktige om finansiering för allmän plats för Skeppsbron. Älvstranden Utveckling AB gavs samtidigt i uppdrag att aktivt samordna berörda förvaltningar och bolag så att omvandlingen av Skeppsbron följer den beslutade inriktningen. Under 2021 återupptogs arbetet med genomförandet av detaljplanen och arbetet kommer att intensifieras avsevärt under de kommande åren.

Stadens arbete med detaljplan för etapp 1 och 2 i Frihamnen väntas återupptas under 2022 och därmed intensifieras koncernens arbete i konsortium och med förberedelser för byggnation och avyttring av byggrätter.

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Belopp kr	
Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):	
Balanserat resultat	232 466 173
Årets resultat	-18 131 575
Summa	214 334 598
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning	214 334 598
Summa	214 334 598

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

Signature reference: d65ceab1-895b-4d9e-9afc-424a50637b7b

20220711106602

Resultaträkning – koncernen

Belopp i tkr	Not	2021	2020
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter		388 616	400 453
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-74 401	-85 931
Underhållskostnader		-90 343	-17 116
Hyresgästanpassningar		-1 423	-331
Tomträttsavgäld och markarrende		-638	-705
Fastighetsskatt		-25 087	-25 822
Uthyrning och fastighetsadministration		-12 407	-12 731
Övriga Fastighetskostnader		-166	—
Driftnetto		**184 151**	**257 817**
Avskrivningar, nedskrivningar och reverseringar		-104 890	-154 631
Bruttoresultat	3,4,5	**79 261**	**103 186**
Realisationsresultat sålda fastigheter		45 590	-130 574
Administration och försäljning		-101 428	-107 181
Övriga rörelseintäkter		23 295	9 606
Övriga rörelsekostnader	6	-5 590	-8 949
Rörelseresultat		**41 128**	**-133 912**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	285	711
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-31 283	-37 472
Resultat efter finansiella poster		**10 130**	**-170 673**
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		–	132 800
Koncernbidrag, lämnade		-44 680	–
Resultat före skatt		**-34 550**	**-37 873**
Skatt på årets resultat	9	1 390	1 463
Årets resultat		**-33 160**	**-36 410**

Signature reference: d65ceab1-895b-4d9e-9afc-424a50637b7b

Balansräkning – koncernen

Belopp i tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Programvaror	10	5 210	3 782
		5 210	**3 782**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11,12	3 055 390	3 190 652
Byggnader	13	305	312
Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör	14	11 735	12 438
Inventarier	15	17 765	20 300
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	405 235	300 557
		3 490 430	**3 524 259**
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga andelar	18	358	387
Andra långfristiga fordringar	19	645 475	730 860
		645 833	**731 247**
Summa anläggningstillgångar		**4 141 473**	**4 259 288**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar		45 356	58 128
Fordringar hos Göteborgs Stadhuskoncern		16 886	143 802
Fordringar hos Göteborgs Stad		590 637	338 611
Aktuell skattefordran		74 513	64 080
Övriga fordringar		135 074	17 717
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	8 596	9 583
		871 062	**631 921**
Kassa och bank			
Kassa och bank	28	–	–
Summa omsättningstillgångar		**871 062**	**631 921**
Summa tillgångar		**5 012 535**	**4 891 209**

Signature reference: d65ceab1-895b-4d9e-9afc-424a50637b7b

Balansräkning – koncernen

Belopp i tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		200 000	200 000
Övrigt tillskjutet kapital		300 000	300 000
Balanserat resultat inkl. årets resultat		267 929	365 713
Summa eget kapital		**767 929**	**865 713**
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	23	17 861	18 354
Uppskjuten skatteskuld	21	114 348	122 485
Övriga avsättningar	24	1 482 897	1 301 982
		1 615 106	**1 442 821**
Långfristiga skulder			
Skuld till Göteborgs Stad	20,25	2 310 000	2 310 000
		2 310 000	**2 310 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		33 047	23 427
Skulder till Göteborgs Stadshuskoncern		18 693	7 384
Skulder till Göteborgs Stad		102 715	80 844
Övriga skulder		33 521	35 632
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	131 524	125 388
		319 500	**272 675**
Summa eget kapital och skulder		**5 012 535**	**4 891 209**

Rapport över förändringar i eget kapital – koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl årets resultat
Ingående balans 2020-01-01	200 000	300 000	534 219
Lämnad utdelning	–	–	-132 096
Årets resultat	–	–	-36 410
Eget kapital 2020-12-31	**200 000**	**300 000**	**365 713**
Ingående balans 2021-01-01	200 000	300 000	365 713
Erhållna aktieägartillskott	–	–	36 200
Lämnad utdelning	–	–	-100 830
Årets resultat	–	–	-33 160
Eget kapital 2021-12-31	**200 000**	**300000**	**267 929**

Signature reference: d65ceab1-895b-4d9e-9afc-424a50637b7b
20220711065603

Kassaflödesanalys – koncernen

Belopp i tkr	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		10 130	-170 672
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	29	104 005	264 538
		114 135	**93 866**
Betald inkomstskatt		-17 180	-20 737
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**96 955**	**73 129**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-109 849	95 912
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		39 783	38 930
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**26 889**	**207 971**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-153 067	-38 914
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		368 635	16 072
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-3 056	—
Investering i finansiella tillgångar		85 385	—
Investeringar mot Avsättning		-105 097	-85 499
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**192 800**	**-108 341**
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		132 800	106 541
Utbetalning till moderföretagets aktieägare		-100 830	-132 096
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**31 970**	**-25 555**
Årets kassaflöde		**251 659**	**74 075**
Likvida medel vid årets början		**338 274**	**264 199**
Likvida medel vid årets slut	28	**589 933**	**338 274**

Signature reference: d65ceab1-895b-4d9e-9afc-424a50637b7b

20220711065504

Resultaträkning – moderföretaget

Belopp i tkr	Not	2021	2020
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		26 942	24 785
Administration och försäljning		-125 022	-106 885
Övriga rörelseintäkter		93 220	102 761
Rörelseresultat	3,4,5	**-4 860**	**-4 124**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	35 898	307 441
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-54 191	-56 784
Resultat efter finansiella poster		**-23 153**	**246 533**
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		51 489	176 400
Koncernbidrag, lämnade		-46 468	-165 031
Resultat före skatt		**-18 132**	**257 902**
Skatt på årets resultat	9	–	-1 116
Årets resultat		**-18 132**	**256 786**

Signature reference: d65ceab1-895b-4d9e-9afc-424a50637b7b

Balansräkning – moderföretaget

Belopp i tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Programvaror	10	5 210	3 782
		5 210	**3 782**
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	15	2 536	3 771
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	33 721	2 486
		36 257	**6 257**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	17	2 182 165	2 182 165
		2 182 165	**2 182 165**
Summa anläggningstillgångar		**2 223 632**	**2 192 204**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos Göteborgs Stadshuskoncern		254	132 800
Fordringar hos Göteborgs Stad		590 035	–
Fordringar hos koncernföretag		1 776 363	59 032
Aktuell skattefordran		8 652	591
Övriga fordringar		385	357
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	1 070	1 741
		2 376 759	**194 521**
Kassa och bank			
Kassa och bank	28	–	–
		–	–
Summa omsättningstillgångar		**2 376 759**	**194 521**
Summa tillgångar		**4 600 391**	**2 386 725**

Signature reference: d65ceab1-895b-4d9e-9afc-424a50637b7b

20220711066O5

Balansräkning – moderföretaget

Belopp i tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		200 000	200 000
Reservfond		300 000	300 000
		500 000	**500 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		232 466	40 310
Årets resultat		-18 132	256 786
		214 334	**297 096**
		714 334	**797 096**
Långfristiga skulder			
Skulder till Göteborgs Stad	20,25	2 060 000	1 200 000
		2 060 000	**1 200 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 738	3 158
Skulder till Göteborgs Stadshuskoncern		8 604	216
Skulder till Göteborgs Stad		2 702	205 228
Skulder till koncernföretag		1 787 953	158 685
Övriga skulder		7 516	6 732
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	16 544	15 610
		1 826 057	**389 629**
Summa eget kapital och skulder		**4 600 391**	**2 386 725**

Rapport över förändringar i eget kapital – moderföretaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl årets resultat
Ingående balans 2020-01-01	200 000	300 000	172 406
Erhållna aktieägartillskott		-	
Lämnad utdelning		-	-132 096
Årets resultat	-	-	256 786
Eget kapital 2020-12-31	**200 000**	**300 000**	**297 096**
Ingående balans 2021-01-01	200 000	300 000	297 096
Erhållna aktieägartillskott	-	-	36 200
Lämnad utdelning	-	-	-100 830
Årets resultat	-	-	-18 132
Eget kapital 2021-12-31	**200 000**	**300 000**	**214 334**

Aktiekapitalet består av 2 000 000 aktier á kvotvärde om 100 kr.

Signature reference: d65ceab1-895b-4d9e-9afc-424a50637b7b

Kassaflödesanalys – moderföretaget

Belopp i tkr	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-23 153	246 533
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	29	2 777	-267 572
		-20 376	**-21 039**
Betald inkomstskatt		-8 061	-2 959
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-28 437**	**-23 998**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-1 760 644	-1 708
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		1 847 737	5 163
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**58 656**	**-20 543**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-34 291	-1 418
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-34 291**	**-1 418**
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		176 400	184 214
Upptagna lån		860 000	—
Lämnade koncernbidrag		-165 031	-152 688
Lämnad utdelning		-100 830	-132 096
Erhållen utdelning		–	270 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**770 539**	**169 430**
Årets kassaflöde		**794 904**	**147 469**
Utnyttjad koncernkredit vid årets början		**-204 971**	**-352 440**
Likvida medel vid årets slut	28	**589 933**	**-204 971**

Signature reference: d65ceab1-895b-4d9e-9afc-424a50637b7b

Innehåll Noter

Not 1	**Redovisningsprinciper**	32
Not 2	**Viktiga uppskattningar och bedömningar**	36
Not 3	**Anställda, personalkostnader och avskrivningar**	36
Not 4	**Arvode och kostnadsersättning till revisorer**	37
Not 5	**Operationell leasing**	37
Not 6	**Övriga rörelsekostnader**	38
Not 7	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**	38
Not 8	**Räntekostnader och liknande resultatposter**	38
Not 9	**Skatt på årets resultat**	39
Not 10	**Programvaror**	40
Not 11	**Förvaltningsfastigheter**	40
Not 12	**Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter och byggrätter**	42
Not 13	**Byggnader**	42
Not 14	**Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör**	42
Not 15	**Inventarier**	43
Not 16	**Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**	43
Not 17	***Andelar i koncernföretag***	44
Not 18	**Övriga andelar**	45
Not 19	**Andra långfristiga fordringar**	45
Not 20	**Ränteswappar**	45
Not 21	**Uppskjuten skatt**	46
Not 22	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**	47
Not 23	**Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser**	47
Not 24	**Övriga avsättningar**	47
Not 25	**Långfristiga skulder**	48
Not 26	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**	48
Not 27	**Betalda räntor och erhållen utdelning**	49
Not 28	**Likvida medel**	49
Not 29	**Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m**	49
Not 30	**Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**	50
Not 31	**Upplysningar om närstående**	50
Not 32	**Nyckeltalsdefinitioner**	50
Not 33	**Väsentliga händelser efter balansdagen**	50
Not 34	**Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust**	50

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

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). Hållbarhetsrapport upprättas av moderbolaget Higab AB, org.nr 556104-8587, för koncernen vari Älvstranden Utveckling AB ingår.

Klassificeringar

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 som avser bolag inom Göteborgs Stadshuskoncern presenteras som;

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

Koncernkonto (likvida medel) redovisas som Skuld eller Fordran hos Göteborgs Stad i balansräkningen men som Likvida medel i kassaflödesanalysen.

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 koncernens huvudsakliga intäkter, d v s hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar, på skilda rader för att redovisa såväl intäkter, kostnader och resultat från förvaltningsresultatet 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 fakturerad fastighetsskatt 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.

Leasetagare
Leasingavgifter vid operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar användarens ekonomiska nytta över tiden.

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.

Ersättningar till anställda

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

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och företaget har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

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

Förmånsbestämda planer
Företag har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1.

I de fall förmånsbestämda pensionsplaner finansieras i egen regi redovisas pensionsskulden till det belopp som erhålls från PRI Pensionsgaranti.

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

Signature reference: d65ceab1-895b-4d9e-9afc-42a50637b7b

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

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.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

Immateriella anläggningstillgångar

Övriga immateriella anläggningstillgångar

Övriga immateriella anläggningstillgångar som förvärvats är redovisade till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Förvärvade immateriella tillgångar

	Nyttjandeperiod
Dataprogram	5 år

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar eller en kombination av dessa. Älvstranden äger också ett flertal byggrätter som innehas för en för tillfället obestämd användning och som förväntas ge en långsiktig värdestegring. Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för eventuella värdehöjande förbättringsarbeten och med avdrag för planenliga avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Intäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med avsnittet intäkter. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark, markanläggningar och byggnadsinventarier.

Övriga materiella anläggningstillgångar

Övriga materiella anläggningstillgångar utgörs av byggnader, mark, markanläggningar och fastighetstillbehör som inte klassificerats att ingå som förvaltningsfastighet. Övriga materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller koncernen/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.

Mindre parkområden, gator och vägar samt pirar etc. har i redovisningen klassificerats som materiella anläggningstillgångar. Syftet med innehavet är att främja utvecklingen av området i sin helhet.

Pågående ny- och ombyggnationer redovisas med hittills nedlagda kostnader.

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.

	Nyttjandeperiod
Byggnader	15–100 år
Byggnader, hyresgästanpassningar	2–6 år
Byggnadsinventarier och inventarier	3–10 år
Markanläggningar	20–27 år
Mark och konst	0 år

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 m.m.	50 år
Installationer; värme, el, VVS, ventilation m.m.	15–40 år
Yttre ytskikt; fasader, yttertak m.m.	20–50 år
Inre ytskikt	15 år
Hissar	25 år
Portar	15 år
Markiser	15 år

Signature reference: d65ceab1-895b-4d9e-9afc-424a50637b7b
20220711106507

not **1** *forts*

Fastigheternas värde

Älvstrandenkoncernen har låtit Newsec Advice AB värdera i stort sett hela fastighetsbeståndet inför årsbokslutet 2021. 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. Älvstrandens fastighetsbestånd är belägna främst på Lindholmen. Utöver det finns även flera objekt på Eriksberg, Frihamnen, Skeppsbron, Masthugget samt Gullbergsvass.

Beståndet är diversifierat och innehåller allt från toppmoderna kontorsbyggnader till tung industri. En betydande del av portföljens marknadsvärde kommer från Lindholmen Science Park och utbildningsbyggnaderna.

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.

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden (2022–2031), 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

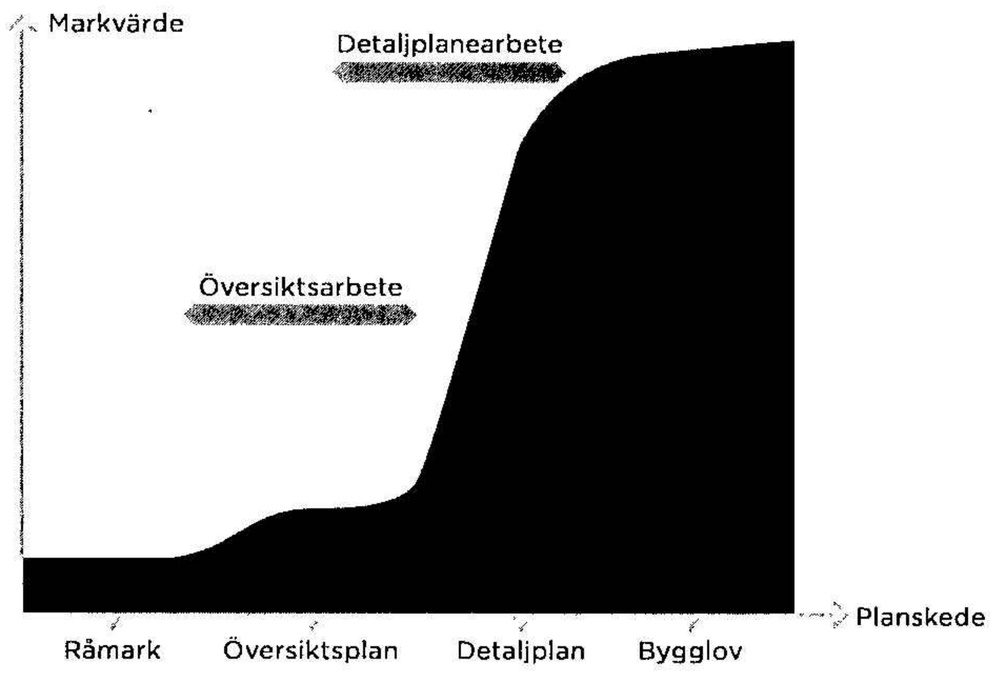
Byggrätterna i Älvstrandenkoncernen befinner sig i olika skeden av värderingsprocessen där någon enstaka byggrätt har vunnit laga kraft med bygglov och några objekt är på idéstadiet. Under planprocessen utvecklas markvärdet stegvis när projekten konkretiseras och osäkerhetsfaktorer elimineras. Det fulla 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 specifika tillstånd för sin verksamhet eller för 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 ansatt 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 av infrastrukturinvesteringar, eller på annat sätt påverkande beslut som ännu ej är fattade, blir risken större då värdet, beroende på ansatt 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 ansätts till noll varierar från objekt till objekt.

Det är av vikt att notera att det vid värdering av byggrätterna inte har tagits hänsyn till de höga kostnader som förväntas uppkomma i samband med utveckling av byggrätter. Det är betydande kostnader för utredningar i samband med framtagande av detaljplaner, infrastruktur, marksanering, projektledning mm som kommer att belasta koncernen innan marknadsvärdet kan realiseras.

Nedanstående illustration visar hur markvärdet ökar över tid ju närmare bygglov marken befinner sig.



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 eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en tillgång eller komponent säljs 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.

Den kostnad som uppstår vid en utrangering av komponent redovisas som Övrig kostnad i resultaträkningen.

Signature reference: d65ceab1-895b-4d9e-9afc-424a50637b7b

Nedskrivningar – materiella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. 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.

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 överförts 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.

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

Värdering av finansiella skulder

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

Avsättningar

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

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

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas vid en möjlig förpliktelse för vilken det återstår att få bekräftat om företaget har en befintlig förpliktelse som skulle kunna leda till ett utflöde av resurser. Alternativt finns en befintlig förpliktelse som inte uppfyller kriterierna att redovisas som avsättning eller annan skuld i balansräkningen då det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller då en tillräcklig tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalyserna upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in-och utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar bolaget kassamedel samt koncernkontofordran hos Göteborgs Stad.

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstantalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Förändringar i ägarandel

Avyttras andelar i ett dotterföretag eller bestämmande inflytande upphör på annat sätt, anses andelarna som avyttrade i koncernredovisningen och vinst eller förlust vid avyttringen redovisas i koncernresultaträkningen. Om andelar finns kvar efter att bestämmande inflytande har upphört redovisas dessa med det verkliga värdet vid förvärvstidpunkten som anskaffningsvärde.

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

Redovisningsprinciper i moderföretaget

Redovisningsprinciperna i moderföretaget överensstämmer med de ovan angivna redovisningsprinciperna i koncernredovisningen utom i nedanstående fall.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

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

20220711066008
Signature reference: d65ceab1-895b-4d9e-9afc-424a50637b7b

not **2** | **Viktiga 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 12
- Avsättningar, not 24
- Uppskjuten skatt, not 21
- Eventualförpliktelser, not 30

not **3** | **Anställda, personalkostnader och avskrivningar**

Medelantalet anställda	2021-01-01 -2021-12-31	Varav män	2020-01-01 -2020-12-31	Varav män
Moderföretaget				
Sverige	91	38%	95	38%
Totalt i moderföretaget	**91**	38%	**95**	**38%**
Koncernen totalt	**91**	38%	**95**	**38%**

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar	2021-12-31 Andel kvinnor	2020-12-31 Andel kvinnor
Moderföretaget		
Styrelsen	25%	25%
VD och övriga ledande befattningshavare	70%	75%
Koncernen totalt		
Styrelsen	25%	25%
VD och övriga ledande befattningshavare	70%	75%

	2021-01-01 – 2021-12-31		2020-01-01 – 2020-12-31	
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inkl pensionskostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderföretaget	58 390	32 210	56 550	30 956
(varav pensionskostnad)		(11 073)		(11 205)
Koncernen totalt	**58 390**	**32 210**	**56 550**	**30 956**
(varav pensionskostnad)	[1]	(11 073)	[1]	(11 205)

1) Av koncernens pensionskostnader avser 445 tkr (f.å. 434 tkr) gruppen styrelse och VD.

	2021-01-01 – 2021-12-31		2020-01-01 – 2020-12-31	
Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderföretaget	1 702	56 688	1 690	54 860
(varav tantiem o.d.)	(—)	(—)	(—)	(—)
Koncernen totalt	**1 702**	**56 688**	**1 690**	**54 860**
(varav tantiem o.d.)	(—)	(—)	(—)	(—)

Avgångsvederlag
I verkställande direktörens anställningsavtal finns regler om avgångsvederlag vid uppsägning från företagets sida, innebärande att verkställande direktören är berättigad till vederlag motsvarande månadslön i högst 18 månader. Verkställande direktören har rätt till en premiebestämd tjänstepension på 30% av ordinarie lön.

Avskrivningar
I Koncernen och i Moderföretaget har avskrivningar på inventarier uppgående till 4 963 tkr (f.å. 2 949 tkr) fördelats på posterna Uthyrning och fastighetsadministration samt Administration och försäljning.

Signature reference: d65ceab1-895b-4d9e-9afc-424a50637b7b

20220711065609

not **4** | **Arvode och kostnadsersättning till revisorer**

Arvode och kostnadsersättning till revisorer	**2021-01-01 -2021-12-31**	2020-01-01 -2020-12-31
Koncernen		
Stadsrevisionen, Göteborgs Stad		
Revisionsuppdrag	197	157
	197	**157**
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	570	550
Andra uppdrag	26	—
	596	**550**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

not **5** | **Operationell leasing**

Leasingavtal där företaget är leasetagare	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Koncernen		
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Inom ett år	3 429	4 511
Mellan ett och fem år	731	2 572
Senare än fem år	—	—
	4 160	**7 083**
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	**5 432**	**5 235**

Leasingavtalen avser lokalhyra, företagsbilar och kontorsmaskiner.

	2021-12-31	**2020-12-31**
Moderföretaget		
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Inom ett år	3 784	4 854
Mellan ett och fem år	852	2 864
Senare än fem år	—	—
	4 636	**7 718**
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	**7 385**	**6 360**

Leasingavtalen avser lokalhyra, företagsbilar och kontorsmaskiner.

Signature reference: d65ceab1-895b-4d9e-9afc-424a50637b7b

not **5** *forts*

Leasingavtal där företaget är leasegivare	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Inom ett år	273 168	277 489
Mellan ett och fem år	397 999	514 090
Senare än fem år	84 969	105 457
	756 136	**897 036**
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	69 803	55 764

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

Moderföretaget

Moderföretaget har inga leasingavtal där företaget är leasegivare.

not **6** | **Övriga rörelsekostnader**

I rörelsekostnader är utrangeringskostnad av komponenter inkluderade. Uppgick till 1 327 tkr för 2021 att jämföra med 3 984 tkr för 2020.

not **7** | **Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Koncernen		
Ränteintäkter, Göteborgs Stad	-	605
Ränteintäkter, övriga	285	106
	285	**711**
Moderföretaget		
Ränteintäkter, koncernföretag	35 898	37 441
Övriga finansiella poster	-	270 000
	35 898	**307 441**

not **8** | **Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Koncernen		
Räntekostnader, långfristig låneskuld, Göteborgs Stad	-30 100	-36 609
Räntekostnader, övriga	-1 183	-863
	-31 283	**-37 472**
Moderföretaget		
Räntekostnader, långfristig låneskuld, Göteborgs Stad	-20 231	-22 021
Räntekostnader, koncernföretag	-33 923	-34 760
Räntekostnader, övriga	-37	-3
	-54 191	**-56 784**

Signature reference: d65ceab1-895b-4d9e-9afc-424a50637b7b

20220711065610

not **9** | **Skatt på årets resultat**

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Koncernen		
Aktuell skatt	-6 747	-6 545
Uppskjuten skatt	8 137	8 008
	1 390	**1 463**
Moderföretaget		
Aktuell skatt	-	-1 116
	-	**-1 116**

	2021-01-01 – 2021-12-31		2020-01-01 – 2020-12-31	
Avstämning av effektiv skatt	**Procent**	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Koncernen				
Resultat före skatt		-34 550		-37 873
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	7 117	21,4%	8 105
Ej avdragsgilla kostnader	-10,6%	-3 667	-11,8%	-4 460
Ej skattepliktiga intäkter	-6,0%	-2 060	0,0%	0
Korrigering av skatt hänförlig till tidigare år			-5,6%	-2 108
Förändring uppskjuten skatt hänförligt till förändrad skattesats	0,0%	0	-0,2%	-74
Redovisad effektiv skatt	**4,0%**	**1 390**	**3,9%**	**1 463**
Moderföretaget				
Resultat före skatt		-18 132		257 902
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	3 735	21,4%	-55 191
Ej avdragsgilla kostnader	-20,6%	-3 735	1,4%	-3 705
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	0	-22,4%	57 780
Redovisad effektiv skatt	**0,0%**	**-**	**0,4%**	**-1 116**

Signature reference: d65ceab1-895b-4d9e-9afc-424a50637b7b

not **10** | **Programvaror**

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	6 614	6 614
Omklassificeringar	3 056	—
	9 670	**6 614**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-2 832	-1 509
Årets avskrivning	-1 628	-1 323
	-4 460	**-2 832**
Redovisat värde vid årets slut	**5 210**	**3 782**
Moderföretaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	6 614	6 614
Omklassificeringar	3 056	—
	9 670	**6 614**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-2 832	-1 509
Årets avskrivning	-1 628	-1 323
	-4 460	**-2 832**
Redovisat värde vid årets slut	**5 210**	**3 782**

not **11** | **Förvaltningsfastigheter**

Byggnader	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	3 586 627	3 546 520
Avyttringar och utrangeringar	-44 748	-9 130
Omklassificeringar från projekt	37 101	49 237
	3 578 980	**3 586 627**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-1 362 137	-1 252 372
Justering IB	–	32
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	5 817	4 815
Årets avskrivning	-109 466	-114 612
	-1 465 786	**-1 362 137**
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-12 332	-9 556
Under året återförda nedskrivningar	10 873	—
Årets nedskrivningar	–	-2 776
	-1 459	**-12 332**
Redovisat värde vid årets slut	**2 111 735**	**2 212 158**

Signature reference: d65ceab1-895b-4d9e-9afc-424a50637b7b

not **11** *forts*

Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 139 605	1 137 770
Nyanskaffningar	–	2
Avyttringar och utrangeringar	-39 498	-20 497
Omklassificering	6 595	22 330
	1 106 702	**1 139 605**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-137 749	-138 636
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	3 205	11 642
Omklassificeringar	–	3
Årets avskrivning	-10 609	-10 758
	-145 153	**-137 749**
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-25 087	-5 424
Under året återförda nedskrivningar	5 957	—
Årets nedskrivningar	–	-19 663
	-19 130	**-25 087**
Redovisat värde vid årets slut	**942 419**	**976 769**

Byggnadsinventarier	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	61 150	61 150
Avyttringar och utrangeringar	-42	—
	61 108	**61 150**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-59 425	-58 944
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	27	—
Årets avskrivning	-474	-481
	-59 872	**-59 425**
Redovisat värde vid årets slut	**1 236**	**1 725**

Redovisat värde vid periodens slut	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Byggnader	2 111 735	2 212 158
Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör	942 419	976 769
Byggnadsinventarier	1 236	1 725
	3 055 390	**3 190 652**

20220711106511
Signature reference: d65ceab1-895b-4d9e-9afc-424a50637b7b

not **12** | **Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter och byggrätter**

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Ackumulerade verkliga värden		
Redovisat värde	3 055 390	3 190 652
Verkliga värden	**8 965 540**	**8 464 021**
Varav:		
Förvaltningsfastigheter	5 441 775	5 042 535
Byggrätter	3 523 765	3 421 486
	8 965 540	**8 464 021**

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 2021.

Det är av vikt att notera att det vid värdering av byggrätterna inte har tagits hänsyn till de höga kostnader som förväntas uppkomma i samband med utveckling av byggrätter. Det är betydande kostnader för utredningar i samband med framtagande av detaljplaner, infrastruktur, marksanering, projektledning mm som kommer att belasta koncernen innan marknadsvärdet kan realiseras.

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

not **13** | **Byggnader**

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	627	627
	627	**627**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-315	-307
Årets avskrivning	-7	-8
	-322	**-315**
Redovisat värde vid årets slut	**305**	**312**

not **14** | **Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör**

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	24 941	24 541
Nyanskaffningar	–	400
Omklassificeringar	326	–
	25 267	**24 941**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-12 045	-10 993
Årets avskrivning	-1 027	-1 052
	-13 072	**-12 045**
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-458	-458
Årets nedskrivningar	-2	–
	-460	**-458**
Redovisat värde vid årets slut	**11 735**	**12 438**

Signature reference: d65ceab1-895b-4d9e-9afc-42a50637b7b

not **15** | **Inventarier**

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	49 350	48 382
Nyanskaffningar	–	968
Avyttringar och utrangeringar	-4 206	—
Omklassificeringar	1 839	—
	46 983	**49 350**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-29 050	-25 112
Justerat IB	–	-34
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	3 272	—
Årets avskrivning	-3 440	-3 904
	-29 218	**-29 050**
Redovisat värde vid årets slut	**17 765**	**20 300**
Moderföretaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	10 091	10 091
	10 091	**10 091**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-6 320	-4 694
Årets avskrivning	-1 235	-1 626
	-7 555	**-6 320**
Redovisat värde vid årets slut	**2 536**	**3 771**

not **16** | **Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Vid årets början	300 557	334 662
Investeringar	235 743	141 305
Avyttringar och utrangeringar	-9 117	-27
Omklassificeringar	-121 948	-175 383
Redovisat värde vid årets slut	**405 235**	**300 557**
Moderföretaget		
Vid årets början	2 486	1 068
Investeringar	34 291	1 418
Omklassificeringar	-3 056	—
Redovisat värde vid årets slut	**33 721**	**2 486**

20220711106612
Signature reference: d65ceab1-895b-4d9e-9afc-424a50637b7b

not **17** | **Andelar i koncernföretag**

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 182 165	2 182 165
Redovisat värde vid årets slut	**2 182 165**	**2 182 165**

Specifikation av moderföretagets innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Andel i % [i]	2021-12-31 Redovisat värde	2020-12-31 Redovisat värde
Norra Älvstranden Utveckling AB, 556001-3574, Göteborg	100,0	2 082 165 [1]	2 082 165
Fastighets AB Fribordet, 556248-5747, Göteborg			
Norra Älvstranden Bostäder AB, 556260-3281, Göteborg			
GVA Fastighets AB, 556291-8390, Göteborg			
GVA Fastigheter KB, 916836-2888, Göteborg (ii)			
Ferux Fastighet i Göteborg AB, 556615-0123, Göteborg			
Norra Älvstranden Service AB, 556558-0619, Göteborg			
Eriksbergs Förvaltnings AB, 556079-4306, Göteborg			
Lindholmspiren Beta AB, 556625-8074, Göteborg			
Menlin Fastighets AB, 556602-4922, Göteborg			
GVA Fastigheter KB, 916836-2888, Göteborg (ii)			
Fastighets AB Radny, 556992-7790, Göteborg			
Fastighets AB Vinstra, 556992-7808, Göteborg			
Fastighets AB Esterel, 556992-7832, Göteborg			
Fastighets AB Raila, 559057-5923, Göteborg			
Fastighets AB Navet, 556609-4354, Göteborg			
Torphuset Fastighets AB, 556690-7571, Göteborg			
FriPoint AB, 556024-1456, Göteborg			
Göteborgs Frihamns AB, 556246-9519, Göteborg			
S Tingsvassen 739:137 Fastighets AB, 556606-2641, Stockholm			
Södra Älvstranden Utveckling AB, 556658-6805, Göteborg	100,0	100 000 [2]	100 000
Älvstranden Gullbergsvass AB, 556023-2646, Göteborg			
		2 182 165	**2 182 165**

i) Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.
ii) Menlin Fastighets AB är Komplementär och Norra Älvstranden Utveckling AB är Kommanditdelägare i GVA Fastigheter KB.

1) Eget kapital per 2021-12-31 uppgick till 877 670 tkr (exkl dolda övervärden se not 11), varav årets resultat 1 655 tkr.
2) Eget kapital per 2021-12-31 uppgick till 112 579 tkr (exkl dolda övervärden se not 11), varav årets resultat 3 554 tkr.

Signature reference: d65ceab1-895b-4d9e-9afc-424a50637b7b

20220711106613

not **18** | **Övriga andelar**

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 139	1 139
	1 139	**1 139**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-752	-724
Årets avskrivningar	-29	-28
	-781	**-752**
Redovisat värde vid årets slut	**358**	**387**

Övriga andelar avser andelar i samfällighetsföreningar.

not **19** | **Andra långfristiga fordringar**

Beloppet avser reversfordringar bolaget har ställt ut till köparna av lotter halvön Masthuggskajen.
Bolaget bedömer att beloppen i sin helhet kommer att vara förfallna inom fem år.

not **20** | **Ränteswappar**

	2021-12-31		2020-12-31	
	Nominellt värde	Verkligt värde	Nominellt värde	Verkligt värde
Koncernen				
Skulder				
Ränteswappar	200 000	-3 989	400 000	-12 584
	200 000	**-3 989**	**400 000**	**-12 584**
Moderföretaget				
Skulder				
Ränteswappar	—	—	—	—
	—	**—**	**—**	**—**

Verkligt värde utgörs av nuvärdet av samtliga kassaflöden i de olika swapparna. Alla kassaflöden beräknas och diskonteras med den för löptiden relevanta nollkupongräntan. Samtliga nuvärden summeras och sedan görs avdrag för det nominella beloppet i instrumentet, resterande värde utgör verkligt värde.

Signature reference: d65ceab1-895b-4d9e-9afc-424a50637b7b

not **21** | **Uppskjuten skatt**

	2021-12-31		
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Koncernen			
Väsentliga temporära skillnader			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	3 065 511	2 508 524	556 987
	3 065 511	**2 508 524**	**556 987**

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 1 898 tkr.

	2021-12-31		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Koncernen			
Väsentliga temporära skillnader			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (skatt 20,6%)	–	114 739	114 739
Skattemässigt underskottsavdrag	391	–	-391
Uppskjuten skattefordran/skuld	**391**	**114 739**	**114 348**
Kvittning	-391	-391	–
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	**–**	**114 348**	**114 348**

	2020-12-31		
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Koncernen			
Väsentliga temporära skillnader			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	3 201 037	2 603 912	597 125
	3 201 037	**2 603 912**	**597 125**

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 2 543 tkr.

	2020-12-31		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Koncernen			
Väsentliga temporära skillnader			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (skatt 20,6%)	—	123 008	123 008
Skattemässigt underskottsavdrag	523	—	-523
Uppskjuten skattefordran/skuld	**523**	**123 008**	**122 485**
Kvittning	-523	-523	—
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	**—**	**122 485**	**122 485**

Värdering av samtliga skattefordringar och skulder sker till nominellt belopp och görs enligt skatteregler och skattesatser som är beslutade. För år 2021 och framåt gäller skattesatsen 20,6%.

Signature reference: d65ceab1-895b-4d9e-9afc-424a50637b7b

20220711066614

not **22** | **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Förutbetalda hyreskostnader	–	967
Övriga förutbetalda kostnader	1 840	1 932
Upplupna hyresintäkter	3 428	3 081
Upplupna intäkter ej fakturerade projekt	1 643	1 915
Övriga upplupna intäkter	1 685	1 688
	8 596	**9 583**
Moderföretaget		
Förutbetalda hyreskostnader	–	967
Övriga förutbetalda kostnader	429	353
Upplupna intäkter ej fakturerade projekt	189	421
Övriga upplupna intäkter	452	—
	1 070	**1 741**

not **23** | **Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser**

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Avsättningar enligt tryggandelagen		
FPG/PRI-pensioner	17 861	18 354
	17 861	**18 354**

not **24** | **Övriga avsättningar**

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Framtida åtaganden vid fastighetsförsäljningar		
Redovisat värde vid årets början	1 301 981	542 808
Avsättningar som gjorts under året[1)]	263 906	887 767
Belopp som tagits i anspråk under året	-107 674	-106 019
Outnyttjade belopp som har återförts under året	-40	-22 575
Omklassificering	24 724	-
Redovisat värde vid årets slut	**1 482 897**	**1 301 981**

1) Inkl ökningar av befintliga avsättningar.

Dotterbolaget Eriksbergs Förvaltnings AB sålde år 2006 ett stort antal byggrätter på Västra Eriksberg. I försäljningspriset ingick åtagande att bekosta all infrastruktur i området, som beräknas vara klart år 2022. Under året har avsättningen ökats med 18 mnkr och totalt har 497 mnkr avsatts. Per 2021-12-31 återstår 31 mnkr av avsättningen.

Dotterbolaget Norra Älvstranden Utveckling AB sålde under år 2010 byggrätter i Kvillebäcken. I försäljningspriset ingick åtagande att sanera mark och bekosta infrastruktur. Totalt avsattes 113 mnkr, varav 9 mnkr av dessa har återförts och per 2021-12-31 återstår 6 mnkr av avsättningen. Genomförandet är avslutat och slutreglering kommer att ske under 2022.

Under år 2019 avyttrades byggrätter hänförliga till detaljplan Celsiusgatan. I samband med avyttringarna avsattes 24 mnkr hänförligt till åtaganden avseende sålda byggrätter i enlighet med exploateringsavtal för Celsiusgatan. Under 2021 har ytterligare en byggrätt avyttrats och en avsättning om 33 mnkr bokats upp. Därutöver har avsättningen för tidigare försäljning ökats med 4 mnkr. Per 2021-12-31 återstår 46 mnkr av avsättningen.

Dotterbolaget Torphuset Fastighets AB sålde under år 2014 byggrätter i Örgryte Torp. I försäljningspriset ingick åtagande att sanera mark och bekosta infrastruktur i området. Totalt avsattes 80 mnkr vid försäljningstillfället, under 2020 har 13 mnkr av dessa upplösts och per 2021-12-31 återstår 0,1 mnkr av avsättningen. Genomförandet är avslutat och sista slutreglering sker under 2022.

Dotterbolaget Fastighets AB Fribordet sålde under år 2016 byggrätter i Lindholmshamnen. I det pris bolaget erhöll ingick åtagande att sanera mark och bekosta infrastruktur i området. Under 2017 såldes ytterligare en byggrätt i

Signature reference: d65ceab1-895b-4d9e-9afc-424a50637b7b

not **24** *forts*

Lindholmshamnen och under 2020 såldes ytterligare en byggrätt. Under året har avsättningen ökats med 58 mnkr och totalt har 264 mnkr avsatts. Per 2021-12-31 återstår 136 mnkr av avsättningen. Området beräknas färdigställt under år 2025.

Dotterbolaget Göteborgs Frihamns AB har under året avyttrat två byggrätter i Frihamnen. I det pris bolaget erhöll ingick åtagande att bekosta framtida uttag av exploateringsbidrag. Under året har en avsättning om 44 mnkr bokats upp. Per 2021-12-31 återstår 44 mnkr av avsättningen.

Dotterbolaget Södra Älvstranden Utveckling AB avyttrade 2019 och 2020 byggrätter i Masthuggskajen. Totalt har avsatts 1 216 mnkr hänförligt till sålda byggrätter under 2019 och 2020. Under 2021 har ytterligare en byggrätt avyttrats och en avsättning om 107 mnkr har bokats upp. Per 2021-12-31 återstår 1 216 mnkr av avsättningen. Ytterligare försäljning av byggrätter kommer att ske i Masthuggskajen under kommande år och avsättningen kommer att öka i takt med gjorda försäljningar. Genomförandetiden i Masthuggskajen förväntas pågå till och med år 2028.

Utöver ovan nämnda åtaganden finns mindre åtaganden i dotterbolag som gjorts i samband med andra försäljningar. Dessa åtaganden uppgår per 2021-12-31 till totalt 4 mnkr.

not **25** | **Långfristiga skulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Skulder som förfaller mellan två till fem år från balansdagen	—	2 310 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	2 310 000	—
	2 310 000	**2 310 000**
Moderföretaget		
Skulder som förfaller mellan två till fem år från balansdagen	—	1 200 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	2 060 000	—
	2 060 000	**1 200 000**

not **26** | **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Periodiserade hyresintäkter	60 060	63 378
Upplupna löner och semesterlöner	7 661	7 029
Upplupna sociala avgifter	8 406	8 038
Upplupna driftskostnader fastigheter	6 806	1 544
Fastighetsskatt	41 722	40 619
Övriga poster	6 869	4 780
	131 524	**125 388**
Moderföretaget		
Upplupna löner och semesterlöner	7 661	7 029
Upplupna sociala avgifter	8 189	7 776
Övriga poster	694	804
	16 544	**15 610**

Signature reference: d65ceab1-895b-4d9e-9afc-424a50637b7b

20220711106615

not **27** | **Betalda räntor och erhållen utdelning**

	2021-01-01 –2021-12-31	2020-01-01 –2020-12-31
Koncernen		
Erhållen ränta	285	711
Erlagd ränta	-32 722	-38 217
Moderföretaget		
Erhållen ränta	35 898	37 441
Erlagd ränta	-54 277	-57 306

not **28** | **Likvida medel**

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Tillgodohavande på koncernkonto	589 933	338 274
	589 933	**338 274**

I koncernens balansräkning har koncernkonto klassificerats som Fordran hos Göteborgs stad, i kassaflödesanalysen ses koncernkontot som Likvida medel.

Moderföretaget		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Banktillgodohavanden	589 933	—
Utnyttjad kredit på koncernkonto	—	-204 971
	589 933	**-204 971**

På balansdagen 2021-12-31 hade Älvstrandenkoncernen en beviljad koncernkredit på 2 110 mnkr. I moderföretagets balansräkning har koncernkonto klassificerats som Fordran hos Göteborgs Stad (Skuld till Göteborgs Stad), i kassaflödesanalysen ses koncernkontot som Likvida medel (utnyttjad koncernkredit).

not **29** | **Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m**

	2021-01-01 –2021-12-31	2020-01-01 –2020-12-31
Koncernen		
Av- och nedskrivningar samt reversering av tillgångar	109 852	154 658
Realisationsresultat försäljning av anläggningstillgångar	-289 927	-733 735
Avsättningar avseende pensioner	-493	-313
Övriga avsättningar	286 012	844 673
Ej betald ränta	-1 439	-745
	104 005	**264 538**
Moderföretaget		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	2 863	2 949
Ej betald ränta	-86	-521
	2 777	**2 428**

Signature reference: d65ceab1-895b-4d9e-9afc-424a50637b7b

not **30** | **Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar, PRI	18 000	18 000
	18 000	**18 000**
Eventualförpliktelser		
Garantiåtaganden, PRI	357	367
Garantiåtaganden, Fastigo	1 105	1 081
	1 462	**1 448**
Moderföretaget		
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförpliktelser		
Garantiåtaganden, Fastigo	1 105	1 081
	1 105	**1 081**

Under 2019 åtog sig Älvstrandenkoncernen ett utredningsarbete gällande vattenområdet vid gamla Götaverken. Utredningsarbetet syftade till att komplettera redan gjorda riskbedömningar med koppling till förorenade sediment. Frågan om vem som är ansvarig och ska bekosta saneringen drivs av Miljöförvaltningen och är ännu inte avgjord.

not **31** | **Upplysningar om närstående**

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

Inköp och försäljning inom koncernen

Av moderföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 5% (4%) av inköpen och 100% (100%) av försäljningen andra företag inom den företagsgrupp som företaget tillhör (Älvstrandenkoncernen).
Av Älvstrandenkoncernens total inköp och försäljning mätt i kronor avser 22% (25%) av inköpen och 34% (34%) av försäljningen andra företag inom Göteborgs Stad samt Göteborgs stadshuskoncern.

not **32** | **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
Belåningsgrad: Totala långfristiga skulder / totalt marknadsvärde för fastigheter och byggrätter

not **33** | **Väsentliga händelser efter balansdagen**

Koncernen förbereder sig att, för Göteborgs Stads och byggherrarnas räkning, uppföra en ny halvö inklusive grundläggning i älven inom Masthuggskajen-projektet. Upphandling av entreprenad för halvön pågår och avtal med entreprenör planeras att tecknas under första kvartalet 2022. Risken för fördyring bedöms som hög då materialkostnader och byggkostnader ökat kraftigt den senaste tiden.

not **34** | **Förslag till disposition av företagets vinst**

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):	
Balanserat resultat	232 466 173
Årets resultat	-18 131 575
	214 334 598
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning	214 334 598
Summa	**214 334 598**

Signature reference: d65ceab1-895b-4d9e-9afc-424a50637b7b

20220711065616

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsesammanträde med undertecknande
2022-02-08

Tomas Nilsson
Ordförande

Åse-Lill Törnqvist

Lennart Duell

Yngve Karlsson

Boris Ståhl

Lena Andersson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-02-08

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Björn Andersson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats 2022-02-08

Sven R. Andersson

Lars-Ola Dahlqvist

Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer

Signature reference: d65ceab1-895b-4d9e-9afc-424a50637b7b

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Älvstranden Utveckling AB, org.nr 556659-7117

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Älvstranden Utveckling AB för år 2021. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 15-51 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-14, 55. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Älvstranden Utveckling AB för år 2021 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.

Signature reference: d65ceab1-895b-4d9e-9afc-424a506037b7b

20220711106617

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

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

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

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

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

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

Göteborg den 8 februari 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Björn Andersson
Auktoriserad revisor

Signature reference: d65ceab1-895b-4d9e-9afc-424a50637b7b

Granskningsrapport för 2021

Till årsstämman i Älvstranden Utveckling AB, Org. nr. 556659-7117
Till Göteborgs kommunfullmäktige för kännedom

Vi, lekmannarevisorer utsedda av kommunfullmäktige i Göteborgs kommun, har granskat Älvstranden Utveckling AB:s verksamhet under år 2021.

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

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

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

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

Göteborg den 8 februari 2022

Sven R. Andersson
Lekmannarevisor utsedd
av kommunfullmäktige
i Göteborgs Stad

Lars-Ola Dahlqvist
Lekmannarevisor

Signature reference: d65ceab1-895b-4d9e-9afc-424a50637b7b

Milstolpar i bolagets historia

Älvstranden Utveckling har sedan 1990-talet varit med och utvecklat Göteborg längs med Göta älv. Steg för steg har vi fyllt varvs- och industriområden med nya verksamheter, bostäder och mötesplatser; resultatet är över 8 800 bostäder, nya kontorsytor med 20 000 arbetsplatser och 10 000 utbildningsplatser.

Sedan 2013 är uppdraget att förverkliga Vision Älvstaden, vi ska fortsätta skapa förutsättningar för tillväxt i näringsliv, verksamheter och boende, föra Göteborg närmare vattnet och bygga ihop staden.

Eriksberg först ut på Norra Älvstranden

Utvecklingen av Eriksberg inleds på 90-talet. Hotel 11, Eriksbergshallen, kajpromenad, bryggdäck och bostadsprojekt vid älven uppförs i egen regi eller i samarbete med privata byggherrar.

Innan bostadsproduktionen drogs igång sattes området på kartan med hjälp av konserter, tävlingar och större konstutställningar.

1996 köper Göteborgs Stad samtliga aktier i Eriksbergs Förvaltnings AB för en krona av statliga Stattum. Samtidigt ger man bolaget ett tillskott på 100 miljoner kronor. För att ta ett helhetsgrepp om Norra Älvstranden överför staden successivt ytterligare utvecklingsbar mark på Norra Älvstranden till Älvstranden Utveckling, samtidigt som Lindholmen Utveckling fusioneras med Älvstranden Utveckling.

2000–2010

- Älvstranden Utveckling får i uppdrag att skapa innovationsmiljö som är attraktiv för Sveriges ledande företag inom fordonsindustri, telekom och informationsteknik. Det leder till att bland andra Volvo, Ericsson, Semcon och Sigma etablerar sig på Lindholmen samtidigt som Lindholmen Science Park växer fram.
- Sannegårdshamnen, med 1400 lägenheter och Eriksbergs köpcentrum, börjar byggas.

Älvstranden Utveckling får 2004 i uppdrag att även arbeta med utveckling av Södra Älvstranden, Backaplan och Gullbergsvass. I samband med detta genomförs 2005 en omstrukturering av koncernen där övervärden i fastighetsbeståndet på motsvarande 1,6 miljarder förs över från bolaget till Göteborg Stad.

- Älvstranden Utveckling höjer ambitionsnivån för energieffektiva hus genom att uppföra Sveriges första flerbostadshus som även är passivhus. 116 lägenheter i Hamnhuset i Sannegårdshamnen står klara.
- SVT-huset på Lindholmen byggs och avyttras 2006.
- Älvrummet på Kanaltorget invigs.
- Genomförande av detaljplanerna för Kvillebäcken, Västra Eriksberg och Örgryte Torp påbörjas.
- Utvecklingen av Lindholmen fortsätter med nya kontor och hotell.

2010–2021

Älvstranden Utveckling får 2013 i uppdrag att förverkliga den politiskt beslutade Vision Älvstaden med mycket höga ambitioner inom hållbar stadsutveckling. Bolaget ska fortsatt förvärva, uppföra, förvalta och avyttra fastigheter och byggnader samt kunna ta risker och verka både som utvecklare/exploatör som byggherre. Älvstranden Utveckling ska inte längre vara långsiktig fastighetsägare.

- 2017 är en tredjedel av alla färdigställda bostäder i Göteborg sprungna ur olika projekt som Älvstranden Utveckling arbetat med genom utveckling av bolagets mark.
- Mark på Lindholmen för Karlastaden och fordonskoncernen Geelys europeiska innovationscenter avyttras.
- Genomförande av detaljplan för Lindholmshamnen med cirka 700 lägenheter startar.
- Arbetet med att genomföra detaljplan för Masthuggskajen med 1 300 lägenheter, 140 000 kvadratmeter kontor, levande gatuplan och en ny halvö ut i älven, påbörjas.
- Byggrätt för resecentrum Stenpiren utvecklas och säljs. Färdigställs 2016.
- Genomförande av detaljplan för Västra Eriksberg, Örgryte Torp och Kvillebäcken slutförs. Totalt cirka 5000 bostäder och verksamhetslokaler.
- Förberedelser pågår för genomförande av detaljplaner i Frihamnen.
- Utvecklingen av Jubileumsparken påbörjas. Över 100 000 personer besöker Allmänna badet och bastun 2019.
- Bygget av 900 bostäder med tillfälligt bygglov i Frihamnen startar 2019.

Nowa Kommunikation • Tryck: Billes 2022
Fotografer: Emma Franzén, Manne Fridell, Anders Gustavsson, Göteborgs Stad, KUB arkitekter, Robert Lipic, Pia Nyström.

Billes Tryckeri klimatkompenserar samtliga inköp av papper och kartong, plåtar och färger samt alla transporter av färdiga produkter till kundernas leveransadresser.

SVANENMÄRKET
Miljömärkt trycksak
3041 0129

20220711106618
ce: d65ceab1-895b-4d9e-9afc-424a50637b7b

ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

En del av Göteborgs Stad

Älvstranden Utveckling AB
Lindholmsallén 10
Box 8003, 402 77 Göteborg

031-368 96 00
info@alvstranden.goteborg.se
alvstranden.com

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING

En del av Göteborgs Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: Mats Boris Ståhl
Date: 2022-02-08 15:50:37
BankID refno: ef0a70f1-5e60-4e49-a9e7-33ea46dbb843

Ledamot: Boris Ståhl

Signed by: Åse-Lill Erika Törnkvist
Date: 2022-02-08 16:06:36
BankID refno: 0233fbe4-3305-4b6d-b634-6f8b68e4d27d

Vice ordförande: Åse-Lill Törnqvist

Signed by: Nils Tomas Bolling Nilsson
Date: 2022-02-08 14:46:24
BankID refno: b63dfba3-6824-4f5b-b062-5755ee479972

Ordförande: Tomas Nilsson

Signed by: LENA ANDERSSON
Date: 2022-02-08 14:45:52
BankID refno: a52c903d-5fc3-4625-8bcd-788cb3f822b3

Vd : Lena Andersson

Signed by: Björn Erik Lennart Andersson
Date: 2022-02-08 16:18:55
BankID refno: d9c064cf-ed50-4eed-9c14-01424c138ef4

Revisor PWC: Björn Andersson

Signed by: LARS OLA DAHLQVIST
Date: 2022-02-08 16:17:36
BankID refno: 3ded3044-8922-46da-b418-9edb9e50fde1

Lekmannarevisor: Lars-Ola Dahlqvist

Signed by: SVEN ANDERSSON
Date: 2022-02-08 15:12:43
BankID refno: db26551b-c727-4aba-959d-40f5cdb63237

Lekmannarevisor: Sven Andersson

Signed by: Lennart Holger Duell
Date: 2022-02-08 14:46:27
BankID refno: 77910f24-8470-4221-a89f-0d8bea6ee5a7

Ledamot: Lennart Duell

Signed by: YNGVE KARLSSON
Date: 2022-02-08 14:43:29
BankID refno: 8bb66ace-7a67-499a-a869-bbf6955dd07c

Ledamot: Yngve Karlsson

20220711066619

Signature reference: d65ceab1-895b-4d9e-9afc-424a50637b7b

Kopia/bekräftelse på e-signerat dokument.