20250422004162

Styrelsen och verkställande direktören för

Norra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556001-3574

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024

Undertecknad styrelseordförande i Norra Älvstranden Utveckling AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 12 mars 2025. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Göteborg 2025-04-01

Mikael Dolietis

20250422001163

Styrelsen och verkställande direktören för

Norra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556001-3574

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024

Innehåll:	sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Rapport över förändringar i eget kapital	9
Kassaflödesanalys	10
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	11
Underskrifter	24

Signature reference: 9a9fde05-5e13-46d5-b085-835e08df30e92

20250422001

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge redogörelse för förvaltningen av Norra Älvstranden Utveckling AB för år 2024.

ÄGARFÖRHÅLLANDE

Norra Älvstranden Utveckling AB är ett helägt dotterbolag till Älvstranden.Utveckling AB, org nr 556659-7117. Älvstranden Utveckling AB 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 100% av Göteborgs Stad, org nr 212000-1355.

KONCERNSTRUKTUR

Norra Älvstranden Utveckling AB är moderbolag till 7 helägda dotterbolag samt 11 dotterdotterbolag. Norra Älvstranden Utveckling AB ingår i en koncern där Älvstranden Utveckling AB, org nr 556659-7117 upprättar koncernredovisning. För ytterligare upplysningar om dotterbolagen hänvisas till not 14.

STYRELSEN

Boris Ståhl (S), ordförande
Erik Lidberg (M), vice ordförande
Zandra Valencia Skogsfors (V), ledamot
Hans Arby (C), ledamot
Yngve Karlsson (D), ledamot
Vivi-Ann Nilsson (S), suppleant
Joakim Larsson (MP), suppleant
Gustaf Göthberg (M), suppleant

BOLAGETS VERKSAMHET

Kommunens ändamål med ägandet av bolaget är att, med utgångspunkt i bolagets fastighetsinnehav, bidra till en hållbar, långsiktig stadsutveckling i Göteborg genom att utveckla kvartersmark och fastigheter samt samordna utbyggnad av kvartersmark. Bolaget ska på det sätt som ger bäst utfall för Göteborgs Stad genom hel- eller delägda dotterföretag, som fastighetsägare, exploatör och byggherre utveckla, förvärva, förvalta, uppföra och avyttra byggnader, fastigheter, tomträtter och arrenderätter i de områden där bolaget är fastighetsägare.

Bolaget ska bidra till helhetssyn, god samverkan och ett effektivt samarbete med stadens nämnder och övriga berörda inom stadsutvecklingen. Verksamheten ska bedrivas utifrån stadens övergripande planering och prioritering samt övriga målsättningar och styrande dokument.

Verksamheten ska ha ett långsiktigt förhållningssätt och vara ett verktyg för Göteborg i omställningen till ett socialt och ekologiskt hållbart samhälle. Bolaget ska använda metoder för att säkerställa minimal klimat- och miljöpåverkan vid uppförande och förvaltning av byggnader och anläggningar i sina markområden.

Norra Älvstranden Utveckling äger och förvaltar industrimark och fastigheter på norra sidan av Göta Älv.

Affärsmodellen

Bolagets kompetens inom mark- och fastighetsutveckling kombinerar affärslogik med verktyg inom fastighetsförvaltning, fastighetsutveckling och fastighetstransaktioner i syfte att nå mål om att utveckla hållbar kvartersmark i genomförande av detaljplaner på bolagets mark- och fastighetsinnehav.
Verksamheten finansieras genom fastighetsförvaltning och försäljning av fastigheter och byggrätter.

Bolaget ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt handlingsutrymme som möjliggör för bolaget att genomföra sitt uppdrag enligt ägardirektivet. Bolaget ska eftersträva att bolagets samlade ekonomiska resultat för exploateringsfasen av bolagets stadsutvecklingsprojekt visar ett positivt resultat. Det långsiktiga finansiella målet är att bolaget efter att uppdraget slutförts ska kunna påvisa ett positivit resultat.

Bolagets ekonomiska styrning ska balansera ekonomin och övrig verksamhet över tid så att nyttjandet av koncernens insatser och tillgångar maximeras i relation till att bolagets uppdrag blir klart och verksamheten avslutas. Därav omfattar affärsmodellen en successiv avyttring av värdeutvecklade byggrätter och förvaltningsfastigheter där tidpunkt matchar utveckling och genomförande av detaljplaner. På så vis balanseras bolagets ekonomi samtidigt som en kontrollerad avvecklingsplan fortgår.

Signature reference: 9a9fde05-5e13-46d5-b085-835e08df30e92

20250422001165

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 2024

Driftnettot har ökat under 2024, främst på grund av högre hyresintäkter från ombyggnadstillägg samt den årliga indexjusteringen av hyror. Avskrivningarna har samtidigt ökat som en följd av genomförda ombyggnationer.
I samband med årsbokslutet har även en nedskrivning om -3,3 mnkr gjorts avseende Kvarnprien. Övriga rörelsekostnader avser främst utrangering av gamla projektkostnader. Resultatet från andelar i koncernföretag avser nedskrivning av lämnade aktieägartillskott i samband med skatteoptimering inom koncernen.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Nedan redovisas de mest väsentliga händelserna för bolaget under 2024.

Under året har betydande förändringar påbörjats i bolagets inriktning och struktur. Det nya ägardirektivet sedan 2023, innebär att uppdraget nu är att förvalta och utveckla kvartersmark och fastigheter i det egna beståndet. Den 1 mars tillträdde Mikael Dolietis som ny VD, och under året har företagsledningen omformats och sedan 1 september har en ny organisation trätt i kraft. Bolaget har även, på uppdrag av kommunfullmäktige, tagit fram en långsiktig avvecklingsplan som sträcker sig fram till 2035. För att hålla planen aktuell, realistisk och följsam till stadens övriga utveckling blir det avgörande med rapportering till kommunfullmäktige en gång per mandatperiod. En affärsplan för 2025–2028 är fastställd och kommer fungera som ett strategiskt ramverk i det kommande arbetet. För det operativa arbetet tas ettåriga verksamhetsplaner fram årsvis.

Eriksberg

Stadsbyggnadsförvaltningen lämnade positivt planbesked för Inre Dockan i februari 2023 och under 2024 har innehållet i planbeskedet bearbetats. I skrivande stund behöver genomförandeekonomin fortsatt konsekvensbeskrivas.
Detaljplanen för Celsiusgatan är i genomförandeskede och projektering och utbyggnad av allmän plats pågår.
Norra Älvstranden Utveckling AB har en byggrätt kvar att sälja som under 2024 fortsatt fungerat som byggetableringsyta.
I detaljplanen för Säterigatan pågår också projektering och utbyggnad av allmän plats.
Bolagets engagemang är att följa upp utbyggnaden av allmän plats och villkoren för de byggrätter som vi sålt till Nordr och JM AB, vilket motsvarar drygt 200 bostäder och 1 100 kvm verksamhetslokaler i bottenplan.
Stadens Citybussprojekt har behov av åtkomst av gatumark i Eriksberg där bolagets byggnad Lidaverken är placerad. Förhandling har pågått under året med Exploateringsförvaltningen om hur rivning, tillbyggnad samt ombyggnation ska kunna genomföras på lämpligaste sätt. Under senhösten har staden presenterat planer på att istället för Citybuss bygga spårväg, och har även visat intresse för att förvärva Lidaverken. Samtal har inletts med oss på Norra Älvstranden Utveckling AB i denna fråga.

Lindholmen

Under 2024 har ytterligare cirka 300 bostäder i Karlatornet färdigställts och hotellet i podiebyggnaden intill, har öppnat. Geely har under året färdigställt sin sjätte och sista etapp av kontorsetableringen. "Uni3 by Geely" står nu klart med innovationscentrum, kontor och hotell.

Genomförande av detaljplanen för Lindholmshamnen är i sitt slutskede. Byggnation av det sista bostadskvarteret slutfördes under året och innehåller 189 bostadsrätter. Under 2024 genomfördes arbeten med torg och bryggdäck mot Göta älv vilket kommer att skapa plats för möten och rekreation. Bryggdäcket är färdigställt, och restaurangen återstår att uppföra.

Trafiksituationen i området har varit påverkad av omfattande tillfälliga trafiklösningar under året, eftersom kollektivtrafiken får en kraftig förstärkning genom utbyggnaden av spårväg Frihamnen–Lindholmen. Utbyggnaden startade under hösten 2023 och kommer att pågå till början av 2026. Älvstranden Utveckling rustade under 2023 upp Keillers Kaj, och den nya färjehållplatsen Lundbystrand med trafik till och från Stenpiren togs i trafik våren 2024. Stadens planering för en gång- och cykelbro mellan Packhuskajen och bolagets mark vid Hugo Hammars kaj har fortsatt under året.

Stadsbyggnadsförvaltningens arbete med planprogram för området har fortsatt under 2024 och samråd beräknas ske 2025. Detaljplanearbetet för Lindholmsplatsen respektive för Regnbågsgatan har fortskridit under året. För Lindholmsplatsen planeras i dagsläget en stor kontorsetablering, och för Regnbågsgatan en kombination av bland annat skola, handel, bostäder och kontor.

Signature reference: 9a9fde05-5e13-46d5-b085-83508df30e92

20250422200166

En detaljplan för att permanenta skolverksamheten på Plejadgatan startades upp under 2024. Hittills bedrivs skolverksamheten i lokaler med tillfälligt bygglov.
Inom Götaverksområdet, det tidigare varvsområdet, fortsätter arbetet med att utveckla platsen. Ombyggnation av Utrustningsverkstaden färdigställdes under året och "The Yard" flyttar sin verksamhet dit i januari 2025. The Yard är en tech-arena för start-ups med avsikt att stärka innovationsklustret på Lindholmen – ett koncept som vi utvecklar tillsammans med Business Region Göteborg och Lindholmen Science Park.

HÅLLBARHET

Bolaget ska vara ett verktyg för Göteborg i omställningen till ett socialt och ekologiskt hållbart samhälle.

Under 2024 har bolaget, genom att ta fram en ny affärsplan, vidareutvecklat hållbarhetsstyrningen i enlighet med Göteborgs Stads övergripande hållbarhetsmål samt den nya hållbarhetsrapporteringslagen, Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), och EU-taxonomin. Under perioden 2025–2028 kommer bolaget att implementera flera strategier för att säkerställa en mer systematisk hållbarhetsstyrning. En av de viktigaste strategierna är att minska klimatutsläppen med 90 procent netto till 2030, jämfört med 2020 års nivåer. För att nå detta mål kommer bolaget att genomföra klimatberäkningar enligt Greenhouse Gas-protokollet, för att kartlägga och minska utsläppen från verksamheten. De största utsläppen kommer från byggrätter som bebyggs och bolagets egna projekt. Enligt CSRD kommer bolaget årligen att redovisa sin klimatomställningsplan och beskriva hur den är förenlig med Parisavtalet.

Bolaget kommer också att fokusera på att klimatsäkra sina fastigheter under perioden 2025–2028. Genom att kartlägga klimatrisker och vidta proaktiva åtgärder för att hantera risker som översvämningar, särskilt för äldre byggnader nära Göta älv, ska fastighetsvärden skyddas och långsiktig hållbarhet säkerställas. Vidare kommer bolaget att prioritera biologisk mångfald genom att skapa gröna stadsmiljöer och göra miljömedvetna inköp. Fokus kommer att ligga på att ställa krav på skydd av biologisk mångfald vid byggrättsförsäljningar och materialval för att påskynda omställningen inom byggsektorn. För att främja social hållbarhet kommer bolaget att arbeta för att skapa inkluderande och jämlika boendemiljöer. Målet är att minska segregation genom blandade boendeformer och välplanerade livsmiljöer som bidrar till trygghet och social sammanhållning.

VÄSENTLIGA EKONOMISKA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Fastighetsmarknaden påverkas främst av ränteläget och rådande konjunktur. Förändringar i efterfrågan på kommersiella fastigheter och byggrätter påverkar försäljningspriser vid fastighetstransaktioner, hyresintäkter och fastighetsvärden. Exempelvis kan en nedgång i ekonomin leda till minskad efterfrågan på byggrätter och lägre uthyrningsgrader, vilket påverkar bolagets resultat och kassaflöde negativt. Vid framtagande av byggrätter, genomförande av detaljplaner och renoveringsprojekt finns alltid risk för kostnadsöverskridanden, förseningar och kvalitetsproblem. Detta följs upp och hanteras genom planering, kontroll och uppföljning av projektbudgetar. Ytterligare åtgärd är den styrgrupp som införts under året för de största projekten.

Lagstiftning och regleringar, såsom ändrade hyreslagar, miljökrav eller skatteregler, kan också påverka verksamheten. Koncernen bevakar aktivt förändringar i lagstiftningen och anpassar verksamheten därefter. Våra fastigheter står inför ökade krav på energieffektivitet och minskade klimatutsläpp vilket kan innebära ökade kostnader för anpassning eller renovering för att möta nya standarder. Klimatförändringar som ökad nederbörd och översvämningsrisk kan också påverka fastigheternas långsiktiga värde och funktionalitet.

Signature reference: 9a9fde05-5e13-46d5-b085-835 08df30e92

20250422001167

Fastigheternas värderingar baseras på marknadens bedömning av framtida kassaflöden och avkastningskrav. Vid kraftiga förändringar i marknadsförutsättningar, såsom stigande räntor eller minskad efterfrågan, kan fastighetsvärden komma att justeras nedåt. Priset för byggrätter varierar kraftigt under förändrade marknadsförutsättningar. Mark och byggrätter fungerar som optioner på fastighetsmarknaden. Byggrätter får värde när marknadshyran är hög och förlorar värde när den är låg. Det beror på att markvärdet är restvärdet mellan den färdiga byggnadens värde och produktionskostnaden. Små förändringar i marknadshyra kan leda till stora förändringar i markvärdet. Högkonjunktur ökar markvärde, medan lågkonjunktur minskar det. 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. Om sedan projektet till viss del är 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. 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.

Flertalet av Älvstrandenkoncernens tidigare avyttrade byggrätter är förknippade med återstående åtaganden som är ovissa avseende belopp och tid vilket medför att de redovisas som avsättningar i stället för kort- eller långfristig skuld. Avsättningarna utgör den största riskposten i balansräkningen och avser kommande infrastrukturåtgärder, marksaneringar, projektledartid med mera 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 2024-12-31 uppgår avsättningarna till 63 mnkr.

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

Inom Göteborgs Stad har det fattats beslut i kommunfullmäktige om finansiell samordning, handling 2013 nr 213. Detta beslut innebär att inom staden överförs ansvaret för all upplåning och ränteriskhantering till stadens övergripande finansfunktion. Inom finansfunktionen har koncernen sedan ett konto som ersätter lånereverser, och som räntebelastas med en årlig marknadsmässig ränta. Detta gör att koncernen självt enbart kan påverka kommande räntekostnader genom förändring av sin lånevolym. I årsbokslutet 2024 har bolaget inga andra externa lån och räntederivat.

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.

Valutarisk

Enligt fastslagen finansiell anvisning får koncernen ej ta några valutarisker.

Signature reference: 9a9fde05-5e13-46d5-b085-835208df30e92

20250422200168

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Älvstranden Utveckling AB:s styrelse fastställde avvecklingsplanen för Älvstranden Utveckling AB i augusti 2024. Enligt planen kommer bolagets engagemang att avslutas år 2035. Ett steg i avvecklingen är att fusionera ett tiotal dotter- och dotterdotterbolag under 2025 förutsatt att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna fusionerna.

Under 2025 kommer arbetet med att avyttra Lidaverken i Sannegården att prioriteras. Fastigheten ska avyttras till Exploateringsförvaltningen.

Stadsbyggnadsförvaltningen arbetar med ett planprogram för Lindholmen där bolaget deltar som markägare. Planprogrammet kommer ut på samråd under andra kvartalet 2025 vilket är betydelsefullt för det fortsatta arbetet med detaljplaner och genomförande i området.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Ekonomisk översikt (tkr)	*2024*	*2023*	*2022*	*2021*
Hyresintäkter	131 457	119 825	113 611	106 507
Resultat efter finansiella poster	-387 557	108 873	284 085	80 697
Avkastning på eget kapital %	Neg.	12,1%	32,4%	9,2%
Balansomslutning	1 674 413	1 280 417	1 317 800	1 409 982
Soliditet %	54,8%	72,2%	66,4%	62,2%
Belåningsgrad %	0,0%	0,0%	0,0%	12,5%

Definitioner: se not 26

Förslag till disposition av företagets vinst

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	1 122 324 803
Årets resultat	-437 659 289
Summa	684 665 514

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	684 665 514
Summa	684 665 514

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

Signature reference: 9a9fde05-5e13-46d5-b085-835 08df30e92

20250422001169

Resultaträkning

Belopp i tkr	*Not*	*2024*	*2023*
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter		131 457	119 825
		131 457	119 825
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-23 222	-21 087
Underhållskostnader		-8 134	-7 151
Hyresgästanpassningar		–	-7
Tomträttsavgäld och markarrende		-535	-306
Fastighetsskatt		-432	-397
Uthyrning och fastighetsadministration		-3 285	-3 414
Övriga fastighetskostnader		-130	-1 177
Driftnetto		95 719	86 286
Avskrivningar, nedskrivningar och reverseringar		-34 551	-28 314
Bruttoresultat	3, 4	61 168	57 972
Realisationsresultat sålda fastigheter		731	11 936
Resultat efter fastighetsförsäljningar		61 899	69 908
Administration och försäljning		-15 608	-14 456
Övriga rörelseintäkter		9	145
Övriga rörelsekostnader		-4 738	-1 720
Rörelseresultat	3, 4	41 562	53 877
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	-427 399	53 966
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 417	3 214
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-3 137	-2 184
Resultat efter finansiella poster		-387 557	108 873
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		691 693	58 109
Koncernbidrag, lämnade		-741 913	-117 616
Resultat före skatt		-437 777	49 366
Skatt på årets resultat	8	118	-523
Årets resultat		-437 659	48 843

Signature reference: 9a9fde05-5e13-46d5-b085-83508df30e92

20250422001170

Balansräkning

Belopp i tkr	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	9,10	409 576	421 681
Mark och markanläggningar	11	32 024	36 906
Inventarier och byggnadsinventarier	12	7 169	7 267
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	17 347	23 216
		466 116	489 070
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	529 791	519 483
Övriga andelar	15	273	301
Andra långfristiga fordringar	16	–	85 607
		530 064	605 391
Summa anläggningstillgångar		996 180	1 094 461
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar		4 310	7 146
Fordringar hos Göteborgs Stadshuskoncern		–	350
Fordringar hos Göteborgs Stad		3 216	12 700
Fordringar hos koncernföretag	21	668 428	64 026
Aktuell skattefordran		70	15 385
Övriga fordringar		813	85 123
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 396	1 226
		678 233	185 956
Kassa och bank			
Kassa och bank	21	–	–
Summa omsättningstillgångar		678 233	185 956
SUMMA TILLGÅNGAR		1 674 413	1 280 417

Signature reference: 9a9fde05-5e13-46d5-b085-835 08df30e92

20250422001171

Balansräkning

Belopp i tkr	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		122 447	122 447
Uppskrivningsfond		34 631	34 631
Reservfond		76 118	76 118
		233 196	233 196
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 122 325	641 899
Årets resultat		-437 659	48 843
		684 666	690 742
		917 862	923 938
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	18	17 868	17 713
Uppskjuten skatteskuld	17	4 623	5 658
Övriga avsättningar	19	63 423	66 700
		85 914	90 071
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 263	4 809
Skulder till Göteborgs Stadshuskoncern		3 098	3 010
Skulder till Göteborgs Stad		23 390	2 845
Skulder till koncernföretag	21	626 411	236 000
Övriga skulder		8 080	9 210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	6 395	10 534
		670 637	266 408
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 674 413	1 280 417

Signature reference: 9a9fde05-5e13-46d5-b085-835 08df30e92

20250422090172

Rapport över förändringar i eget kapital

2023-12-31		*Aktie-kapital*	*Bundna reserver*	*Fritt eget kapital*
Ingående balans	2023-01-01	122 447	110 749	641 899
Årets resultat				48 843
Eget kapital	2023-12-31	122 447	110 749	690 742

2024-12-31		*Aktie-kapital*	*Bundna reserver*	*Fritt eget kapital*
Ingående balans	2024-01-01	122 447	110 749	690 742
Utdelning				-45 999
Erhållna aktieägartillskott				477 582
Årets resultat				-437 659
Eget kapital	2024-12-31	122 447	110 749	684 666

Aktiekapitalet består av 122 447 aktier á kvotvärde om 1 000 kr

Signature reference: 9a9fde05-5e13-46d5-b085-835208df30e92

20250422090173

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr		2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-387 557	108 873
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	22	461 389	-36 775
		73 832	72 098
Betald inkomstskatt		14 398	-44
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		88 230	72 054
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		142 335	67 173
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		53 709	-40 935
Kassaflöde från den löpande verksamheten		284 274	98 292
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-11 569	-48 024
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		716	–
Investeringar mot avsättning		-3 277	-9 444
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-14 130	-57 468
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		58 109	101 951
Erhållen utdelning		45 999	–
Utbetald utdelning		-45 999	–
Lämnade koncernbidrag		-117 616	-389 284
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-59 507	-287 333
Årets kassaflöde		210 637	-246 509
Likvida medel vid årets början		-155 137	91 372
Likvida medel vid årets slut	21	55 500	-155 137

Signature reference: 9a9fde05-5e13-46d5-b085-835 08df30e92

20250422090174

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).

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 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

Koncernkonto (likvida medel) redovisas som Skuld eller Fordran hos koncernföretag i balansräkningen men klassificeras 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 företagets huvudsakliga intäkter, d v s hyresintäkter och intäkter från fastighets-försäljningar, 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 utfakturerad fastighetsskatt och värme-kostnad.

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.

Signature reference: 9a9fde05-5e13-46d5-b085-8358df30e92

20250422200175

ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

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

Bolaget har endast förmånsbestämda pensionsplaner som finansieras i egen regi och redovisar en pensionsskuld till det belopp som erhålls från PRI Pensionsgaranti.

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.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

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

Pågående ny- och ombyggnationer redovisas med hittills nedlagda kostnader.

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.

Signature reference: 9a9fde05-5e13-46d5-b085-835 08df30e92

20250422090176

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	2-10 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. Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggander:

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

Fastigheternas värde

Älvstrandenkoncernen har låtit Newsec Advice AB värdera i stort sett hela fastighetsbeståndet inför årsbokslutet 2024. 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 av den aktuella fastigheten om nedskrivning ska göras. Är marknadsvärdet högre än det bokförda värdet på balansdagen görs motsvarande prövning om det finns gamla nedskrivningar som ska reverseras.

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 av från 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: 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 (2025-2034) 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.

Signature reference: 9a9fde05-5e13-46d5-b085-835c08df30e92

20250422060177

Byggrätternas värde

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

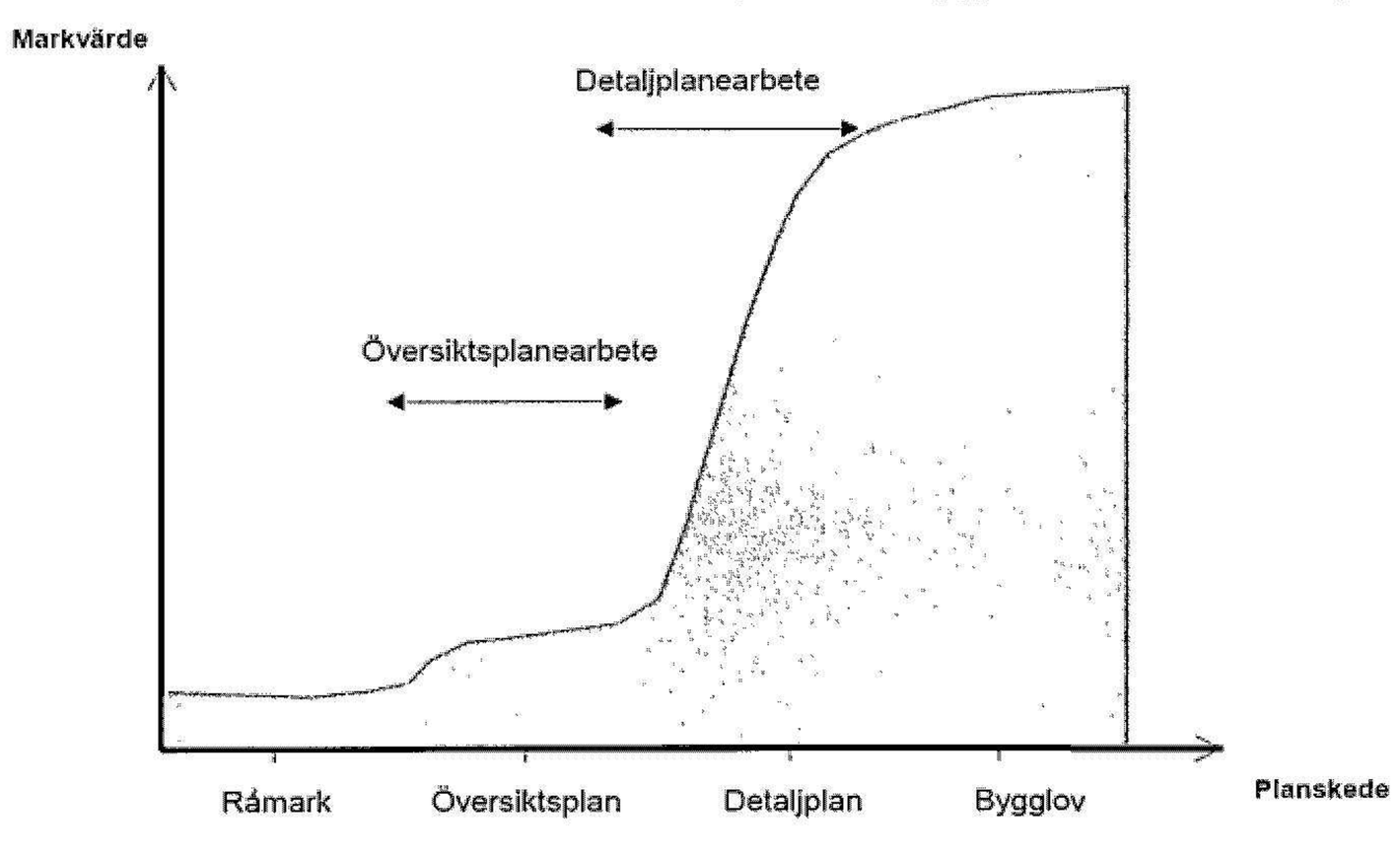
Risk och värde styrs dock inte bara av var i planprocessen fastigheten återfinns. Läge och lokalslag är minst lika viktigt. För industri är till exempel planrisken ofta större än för bostäder givet den politiska vilja som ofta finns att skapa bostäder. Därutöver finns en marknadsrisk där till exempel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

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

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

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

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



Signature reference: 9a9fde05-5e13-46d5-b085-835e08df30e92

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 materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde.

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

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

20250422001178

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.

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.

Signature reference: 9a9fde05-5e13-46d5-b085-835708df30e92

20250422200179

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.

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.

KASSAFLÖDESANALYS
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in-och utbetalningar.
Som likvida medel klassificerar bolaget kassamedel samt koncernkontofordran/skuld hos moderbolaget.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

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

- Nedskrivningsprövning, not 10.
- Avsättningar, not 19.

Not 3 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer

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

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

Not 4 Operationell leasing

Leasingavtal där företaget är leasegivare	*2024*	*2023*
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Inom ett år	84 578	81 377
Mellan ett och fem år	190 553	138 532
Senare än fem år	81 356	20 040
	356 487	239 949
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	19 199	17 591

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

Signature reference: 9a9fde05-5e13-46d5-b085-835f08df30e92

20250422200180

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	*2023*
Anteciperad utdelning	37 875	45 999
Nedskrivning lämnat aktieägartillskott	-475 582	–
Resultat från andelar i koncernföretag, KB	10 308	7 967
	-427 399	53 966

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	*2023*
Ränteintäkter, koncernföretag	74	1 507
Ränteintäkter, övriga	1 343	1 707
	1 417	3 214

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	*2023*
Räntekostnader, koncernföretag	-2 599	-1 633
Räntekostnader, övriga	-538	-551
	-3 137	-2 184

Not 8 Skatt på årets resultat

	2024	*2023*
Aktuell skattekostnad	-961	–
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	44	-88
Uppskjuten skatt	1 035	-435
	118	-523

Avstämning av effektiv skatt

		2024		*2023*
	Procent	*Belopp*	*Procent*	*Belopp*
Resultat före skatt		-437 777		49 366
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	90 182	20,6%	-10 169
Ej avdragsgilla kostnader	-22,4%	-97 970	0,1%	-72
Ej skattepliktiga intäkter	1,8%	7 862	-19,9%	9 806
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	44	0,2%	-88
Redovisad effektiv skatt	0,0%	118	1,1%	-523

Signature reference: 9a9fde05-5e13-46d5-b085-835 08df30e92

20250422001181

Not 9 Byggnader

	2024-12-31	*2023-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	827 827	783 308
Omklassificeringar	17 068	44 519
	844 895	827 827
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-405 466	-379 955
Årets avskrivning	-29 173	-25 511
	-434 639	-405 466
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-680	-680
	-680	-680
Redovisat värde vid årets slut	409 576	421 681
Skattemässigt restvärde fastigheter	419 160	431 120

Not 10 Upplysning om förvaltningsfastigheter inkl. Byggrätter

Ackumulerade värden	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Redovisat värde	437 091	453 831
Verkligt värde	1 698 210	1 673 520
Varav:		
Förvaltningsfastigheter	1 510 710	1 515 020
Byggrätter	187 500	158 500
	1 698 210	1 673 520

Norra Älvstranden Utveckling AB:s förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar eller en kombination av dessa. Företaget 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

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 2024.

För utförlig information om värderingsmetod mm hänvisas till redovisningsprinciperna.

Signature reference: 9a9fde05-5e13-46d5-b085-835e08df30e92

20250422200182

Not 11 Mark och markanläggningar

	2024-12-31	*2023-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	122 461	122 461
	122 461	122 461
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-65 694	-63 027
Årets avskrivning	-1 952	-2 667
	-67 646	-65 694
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-19 861	-19 861
Årets nedskrivningar	-2 930	–
	-22 791	-19 861
Redovisat värde vid årets slut	32 024	36 906

Not 12 Inventarier och byggnadsinventarier

	2024-12-31	*2023-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	37 167	37 167
	37 167	37 167
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-29 900	-29 793
Årets avskrivning	-98	-107
	-29 998	-29 900
Redovisat värde vid årets slut	7 169	7 267

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	*2023-12-31*
Vid årets början	23 216	19 711
Omklassificeringar	-20 345	-44 519
Under året nedlagda kostnader	19 362	49 949
Avyttringar och utrangeringar	-4 516	-1 925
Årets nedskrivningar	-370	–
Redovisat värde vid årets slut	17 347	23 216

Signature reference: 9a9fde05-5e13-46d5-b085-835 08df30e92

20250422001183

Not 14 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	*2023-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	395 036	387 069
Resultatandel i kommanditbolag	10 308	7 967
	405 344	395 036
Ackumulerade uppskrivningar		
Vid årets början	249 652	249 652
	249 652	249 652
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-125 205	-125 205
	-125 205	-125 205
Redovisat värde vid årets slut	529 791	519 483

Spec av företagets innehav av andelar i koncernföretag

				2024-12-31
Dotterföretag / Org nr / Säte	*Andel i % i)*	*Eget kapital 1)*	*Varav Årets resultat*	*Redovisat värde*
Fastighets AB Fribordet, 556248-5747, Göteborg	100	118 594	-5 343	24 337
Norra Älvstranden Bostäder AB, 556260-3281, Göteborg	100	16 271	333	1 000
GVA Fastigheter AB, 556291-8390, Göteborg	100	38 863	919	33 466
GVA Fastigheter KB, 916836-2888, Göteborg	51	661 837	20 213	337 708
Norra Älvstranden Service AB, 556558-0619, Göteborg	100	548 314	-431 376	72 819
Ferux Fastighet i Göteborg AB, 556615-0123, Göteborg	100	29 962	949	9 964
FriPoint AB, 556024-1456, Göteborg	100	52 456	570	50 497
		1 466 297	-413 735	529 791

				2023-12-31
Dotterföretag / Org nr / Säte	*Andel i % i)*	*Eget kapital 1)*	*Varav Årets resultat*	*Redovisat värde*
Fastighets AB Fribordet, 556248-5747, Göteborg	100	142 076	-6 178	24 337
Norra Älvstranden Bostäder AB, 556260-3281, Göteborg	100	15 938	238	1 000
GVA Fastigheter AB, 556291-8390, Göteborg	100	37 944	692	33 466
GVA Fastigheter KB, 916836-2888, Göteborg	51	641 625	15 623	327 400
Norra Älvstranden Service AB, 556558-0619, Göteborg	100	509 844	16 628	72 819
Ferux Fastighet i Göteborg AB, 556615-0123, Göteborg	100	29 013	673	9 964
FriPoint AB, 556024-1456, Göteborg	100	74 011	21 961	50 497
		1 450 451	49 637	519 483

i) Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.
1) Eget kapital anges exklusive dolda övervärden, se not 10.

Not 15 Övriga andelar

	2024-12-31	*2023-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 139	1 139
	1 139	1 139
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-838	-809
Årets avskrivningar	-28	-29
	-866	-838
Redovisat värde vid årets slut	273	301

Avser andelar i samfällighetsföreningar.

Signature reference: 9a9fde05-5e13-46d5-b085-83508df30e92

20250422200184

Not 16 Andra långfristiga fordringar

Beloppet avser reversfordran bolaget har på köpare av byggrätt på Säterigatan. Beloppet har reglerats under år 2024. Bolaget kommer inte att ställa ut flera reverser vid fastighetsförsäljningar.

Not 17 Uppskjuten skatt

2024-12-31	*Redovisat värde*	*Skattemässigt värde*	*Temporär skillnad*
Väsentliga temporära skillnader			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	441 600	419 160	22 440
	441 600	419 160	22 440

2024-12-31	*Uppskjuten skattefordran*	*Uppskjuten skatteskuld*	*Netto*
Väsentliga temporära skillnader			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (20,6%)	–	4 623	4 623
Uppskjuten skattefordran/skuld	–	4 623	4 623

2023-12-31	*Redovisat värde*	*Skattemässigt värde*	*Temporär skillnad*
Väsentliga temporära skillnader			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	458 587	431 120	27 467
	458 587	431 120	27 467

2023-12-31	*Uppskjuten skattefordran*	*Uppskjuten skatteskuld*	*Netto*
Väsentliga temporära skillnader			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (20,6%)	–	5 658	5 658
Uppskjuten skattefordran/skuld	–	5 658	5 658

Värdering av samtliga skattefordringar och skulder sker till nominellt belopp och görs enligt skatteregler och skattesatser som är beslutade. För år 2024 och framåt gäller skattesatsen 20,6%.

Signature reference: 9a9fde05-5e13-46d5-b085-835 08df30e92

20250422090185

Not 18 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	2024-12-31	*2023-12-31*
Avsättningar enligt tryggandelagen		
FPG/PRI-pensioner	17 868	17 713
	17 868	17 713

Not 19 Övriga avsättningar

Framtida åtaganden vid fastighetsförsäljningar	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Redovisat värde vid årets början	*66 700*	*88 105*
Avsättningar som gjorts under året[1]	–	2 240
Belopp som tagits i anspråk under året	-3 277	-37 827
Outnyttjade belopp som har återförts under året	–	14 182
Redovisat värde vid årets slut	63 423	66 700

1) Inkl ökningar av befintliga avsättningar.

Under år 2010 såldes 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 2024-12-31 återstår 2 mnkr av avsättningen. Genomförandet är avslutat och slutreglering kommer att ske under 2025.

Under år 2019 avyttrades byggrätter hänförliga till detaljplan Celsiusgatan. I samband med avyttringen avsattes 24 mnkr hänförligt till åtaganden avseende sålda byggrätter i enlighet med exploateringsavtal för Celsiusgatan. Under 2021 avyttrades ytterligare en byggrätt och en avsättning om 33 mnkr bokades upp. Därutöver ökade avsättningen för tidigare försäljning med 4 mnkr. Under 2023 utökades avsättningen med 2 mnkr. Per 2024-12-31 återstår 29 mnkr av avsättningen.

Under år 2022 har byggrätter hänförliga till detaljplan Säterigatan avyttrats. I samband med avyttringarna har 82 mnkr avsatts för åtaganden hänförliga till sålda byggrätter i enlighet med exploateringsavtal för Säterigatan. Under 2023 återfördes 14 mnkr av tidigare gjord avsättning. Per 2024-12-31 återstår 32 mnkr av avsättningen.

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	*2023-12-31*
Förutbetalda hyresintäkter	3 807	5 974
Fastighetsskatt	431	430
Övriga poster	2 157	4 130
	6 395	10 534

Not 21 Likvida medel

Bolaget ingår i moderbolaget, Älvstranden Utveckling AB's, koncernkontostruktur. Älvstranden Utveckling AB ingår i sin tur i Göteborgs Stads koncernkontostruktur. Per balansdagen uppgick saldot till 55 500 tkr (f.å -155 137 tkr). Klassificeras som likvida medel i Kassaflödesanalysen men som koncernmellanhavanden i Balansräkningen (ingår i raden Skulder till koncernföretag).

Signature reference: 9a9fde05-5e13-46d5-b085-8f3508df30e92

20250422200186

Not 22 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m

	2024	*2023*
Av- och nedskrivningar samt reverseringar av tillgångar	34 551	28 314
Realisationsresultat försäljning av anläggningstillgångar	-716	–
Resultatandel från kommanditbolag	-10 308	-7 967
Anteciperad utdelning från dotterföretag	-37 875	-45 999
Avsättningar till pensioner	155	838
Övriga avsättningar	–	-11 961
Nedskrivning lämnat aktieägartillskott	475 582	–
	461 389	-36 775

Not 23 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2024-12-31	*2023-12-31*
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar, PRI	18 000	18 000
	18 000	18 000
Eventualförpliktelser		
Garantiåtaganden, PRI	357	354
	357	354

Not 24 *Koncernuppgifter*

Norra Älvstranden Utveckling AB är ett helägt dotterbolag till Älvstranden Utveckling AB, org nr 556659-7117, med säte i Göteborg. Älvstranden Utveckling ägs till 100% av Higab AB.

Norra Älvstranden Utveckling AB är moderbolag i en koncern omfattande 7 dotterbolag.
Norra Älvstranden Utveckling AB upprättar ingen koncernredovisning i enlighet med årsredovisningslagen (ÅRL) 7 kap § 2. Koncernen konsolideras i Älvstranden Utveckling AB.

Not 25 Upplysningar om närstående

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

Inköp och försäljning inom koncernen
Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 30,9% (28,2%) av inköpen och 1,9% (2,2%) av försäljningen företag inom Älvstrandenkoncernen.

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 21,3% (20,1%) av inköpen och 78,2% (79,9%) av försäljningen andra företag inom Göteborgs Stad samt Göteborgs Stadshuskoncern.

Not 26 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 27 Väsentliga händelser efter balansdagen

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

Signature reference: 9a9fde05-5e13-46d5-b085-83508df30e92

20250422090187

Not 28 Förslag till disposition av företagets vinst

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat		1 122 324 803
Årets resultat		-437 659 289
	Summa	684 665 514

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		684 665 514
	Summa	684 665 514

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska signatur

Boris Ståhl
Ordförande

Hans Arby

Yngve Karlsson

Zandra Valencia Skogsfors

Mikael Dolietis
Verkställande direktör

Erik Lidberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Ernst & Young Aktiebolag

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

Sven R. Andersson
Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige i Göteborgs Stad

Amandus Carlenfors
Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige i Göteborgs Stad

Signature reference: 9a9fde05-5e13-46d5-b085-835208df30e92

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING

En del av Göteborgs Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: Mikael Dolietis
Date: 2025-02-07 14:13:35
BankID refno: 0194e08b-2c9a-7896-9715-89c3324168a4

Vd: Mikael Dolietis

Signed by: AMANDUS CARLENFORS
Date: 2025-02-20 15:01:40
BankID refno: 019523a9-e763-7999-99c2-6292a2e90f08

Lekmannarevisor: Amandus Carlenfors

Signed by: HANS GUNNAR ARBY
Date: 2025-02-07 14:12:02
BankID refno: 0194e089-bb9b-728f-b029-0a1bae04dc21

Ledamot: Hans Arby

Signed by: Mats Boris Ståhl
Date: 2025-02-07 19:29:03
BankID refno: 0194e1ac-0cf5-7249-943e-8b2e3078e7f7

Ordförande: Boris Ståhl

Signed by: ERIK DANIEL LIDBERG
Date: 2025-02-07 14:07:42
BankID refno: 0194e085-ce9c-71f8-9ff8-94ef19e6a96e

Vice ordförande: Erik Lidberg

Signed by: ANDERS LINUSSON
Date: 2025-02-21 11:11:32
BankID refno: 019527fd-8fb5-739d-9ccd-5f2dbf2eafed

Revisor EY: Anders Linusson

Signed by: Yngve Ture Karlsson
Date: 2025-02-07 14:06:17
BankID refno: 0194e084-808f-7ced-86e9-7fb0eee9937a

Ledamot: Yngve Karlsson

Signed by: ZANDRA VALENCIA SKOGSFORS
Date: 2025-02-18 19:43:57
BankID refno: 01951a5f-97e8-76e8-846f-f7ef14578649

Ledamot: Zandra Valencia Skogsfors

Signed by: SVEN ANDERSSON
Date: 2025-02-20 10:29:17
BankID refno: 019522b0-8c88-7398-86d2-491ae45751ac

Lekmannarevisor: Sven R Andersson

20250422001888

Signature reference: 9a9fde05-5e13-46d5-b085-835

08df30e92

Kopia/bekräftelse på e-signerat dokument.

20250422200189

EY

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Norra Älvstranden Utveckling AB, org.nr 556001-3574

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Norra Älvstranden Utveckling AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Norra Älvstranden Utveckling ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Utveckling 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 att 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa riskei och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehålle i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Penneo dokumentnyckel: LB6ZG-BEN1Z-AYVBE-VA5OK-53KDK-WSL55

20250422200190

EY

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 av Norra Älvstranden Utveckling AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 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 Utveckling 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. 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, eller
- 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: LB6ZG-BENTZ-AYVBE-VASOK-53KOK-W5L5S

20250422001911

PENNEO

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

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

ANDERS LINUSSON
Auktoriserad revisor
På uppdrag av: EY
Serienummer: b1731460f9c6c7[...]7b51695af49dd
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-02-21 10:07:48 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: LB6ZG-BENZ-AYVBE-VA5OK-53KOK-W5L5S

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

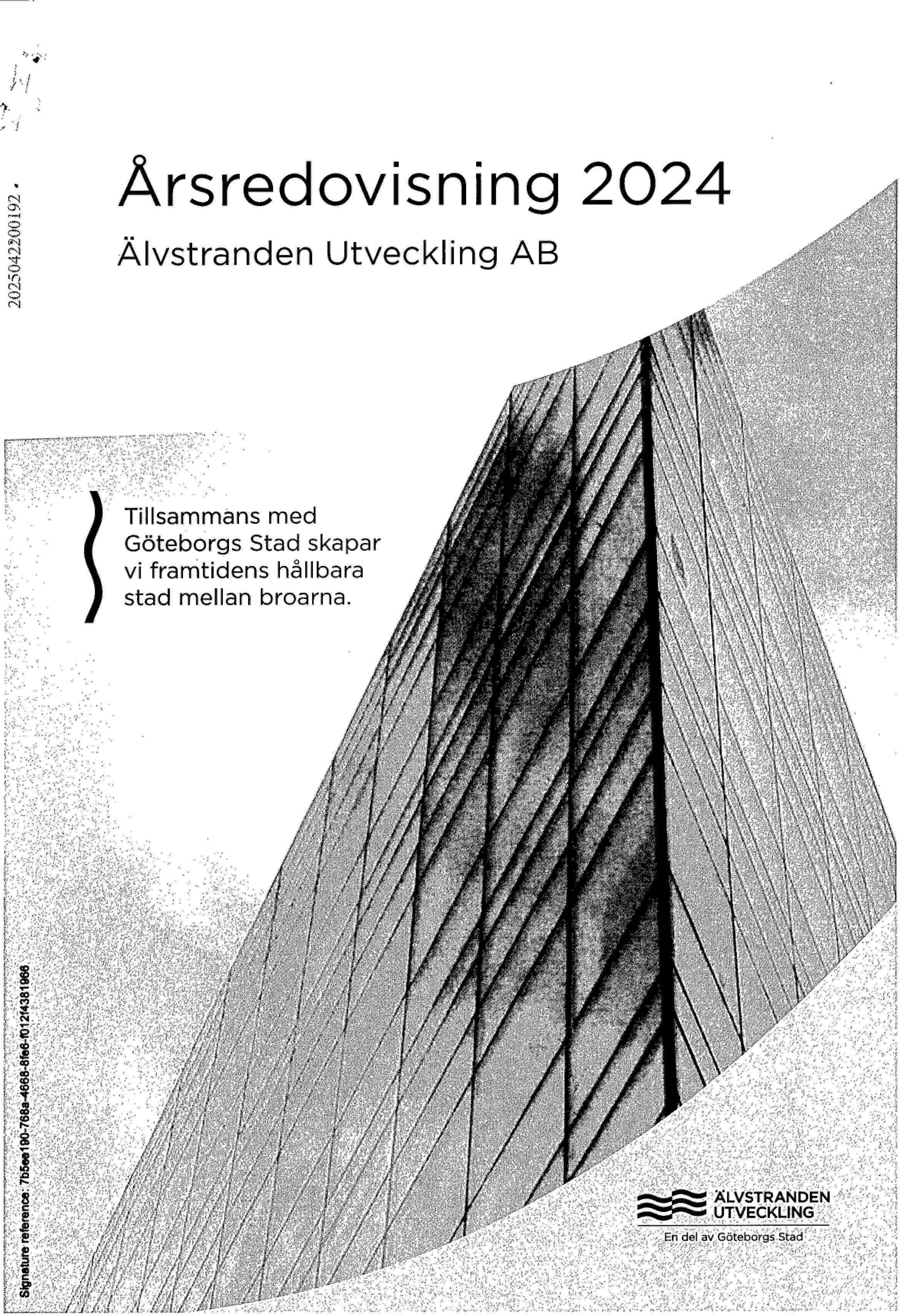
De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

2025042200192.

Årsredovisning 2024

Älvstranden Utveckling AB

Tillsammans med Göteborgs Stad skapar vi framtidens hållbara stad mellan broarna.



ÄLVSTRANDEN UTVECKLING

En del av Göteborgs Stad

Signature reference: 7b5ce190-768a-4668-8fe6-f012f4381966

Älvstranden Utveckling AB är ett kommunalt fastighetsbolag och en del av Göteborgs Stad.

Med utgångspunkt i vårt fastighetsinnehav, bidrar vi till en hållbar, långsiktig stadsutveckling i Göteborg genom att utveckla kvartersmark och fastigheter.

Älvstranden Utveckling AB

Lindholmspiren 5B, Göteborg
Box 8003, 402 77 Göteborg
031-368 96 00
info@alvstranden.goteborg.se
alvstranden.com

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING

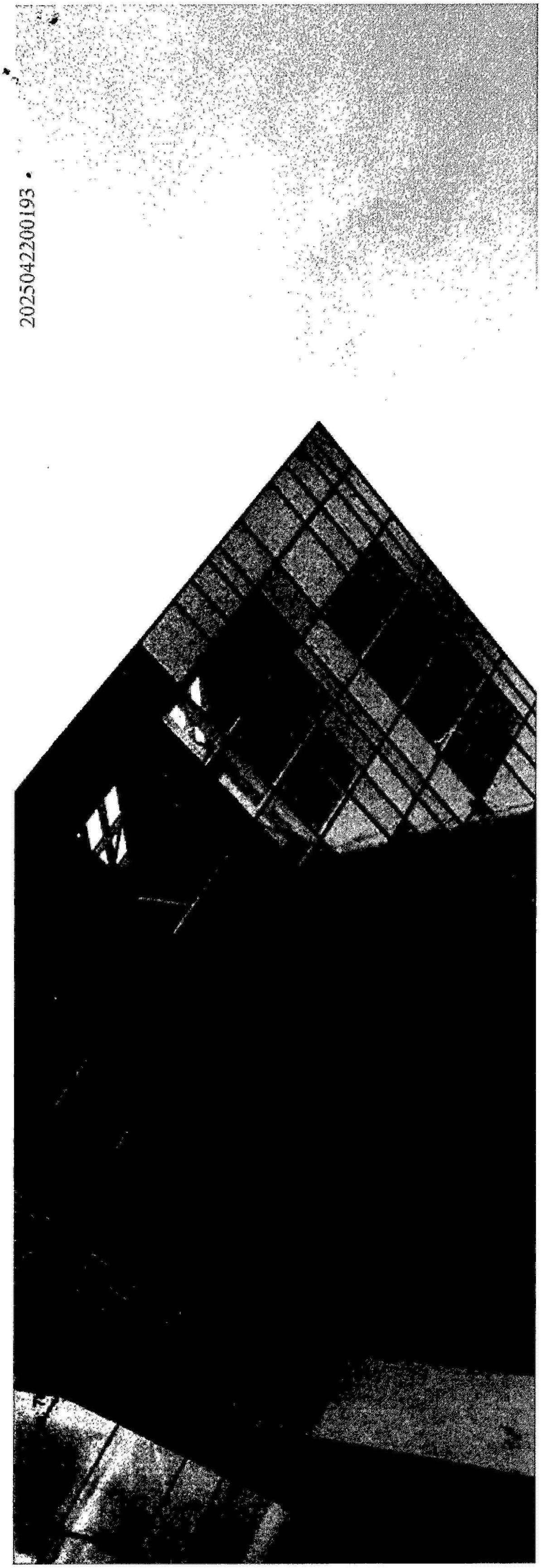
En del av Göteborgs Stad

Produktion: Älvstranden Utveckling AB i samarbete med Nowa Kommunikation
Redaktörer: Anna Hoffmeister och Karin Andréen Olsson
Skribenter: Karin Andréen Olsson och Kerstin Torsede
AD: Anna Karlsson
Layout: Britt Nyberg
Tryck: Billes Tryckeri, 2025
Upplaga: 100 ex

Omslagsfoto: Älvstranden Utveckling AB
Vår karakteristiska fastighet Navet på Lindholmen som hyser bland annat vårt eget kontor, Lindholmen Science Park, Volvo Cars och flertalet andra hyresgäster inom innovation, tech eller mobilitet.

Övriga fotografier: Göteborgs Stad (sid 6, 7, 8, 9, 11, 13, 18 (flygbild), 19 (flygbild), 20, 29, 31, 35), Artscape (sid 16), Älvstranden Utveckling AB (övriga fotografier).

Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f0124381966



Innehåll

Det här är vi **5–15**
Vårt uppdrag 6
En del av Göteborgs Stad 7
Vår vision och affärsidé 8
Våra områden 10–11
Bolagets historia 12–13
Vår styrelse 14–15

Året som gått **17–19**
Väsentliga händelser 18–19

Strategisk inriktning **21–31**
VD har ordet 22–23
Styrelsordföranden har ordet 24–25
Kultur i förändring 26–27
Hållbarhetsarbetet 28–29
Ekonomisk överblick 30–31

Förvaltningsberättelse **33–43**

Finansiell rapportering **45–53**

Koncernen
Resultaträkning 46
Balansräkning 47
Rapport över förändringar i eget kapital 48
Kassaflödesanalys 49

Moderbolaget
Resultaträkning 50
Balansräkning 51
Rapport över förändringar i eget kapital 52
Kassaflödesanalys 53

Noter **54–74**

Undertecknande 75
Revisionsberättelse 76–77
Granskningsrapport 78



Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f012f4381966

Det här är vi

Vårt uppdrag

Älvstranden Utveckling AB är ett kommunalt fastighetsbolag och en del av Göteborgs Stad. Vår verksamhet styrs av bolagsordning, ägardirektiv samt Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning.

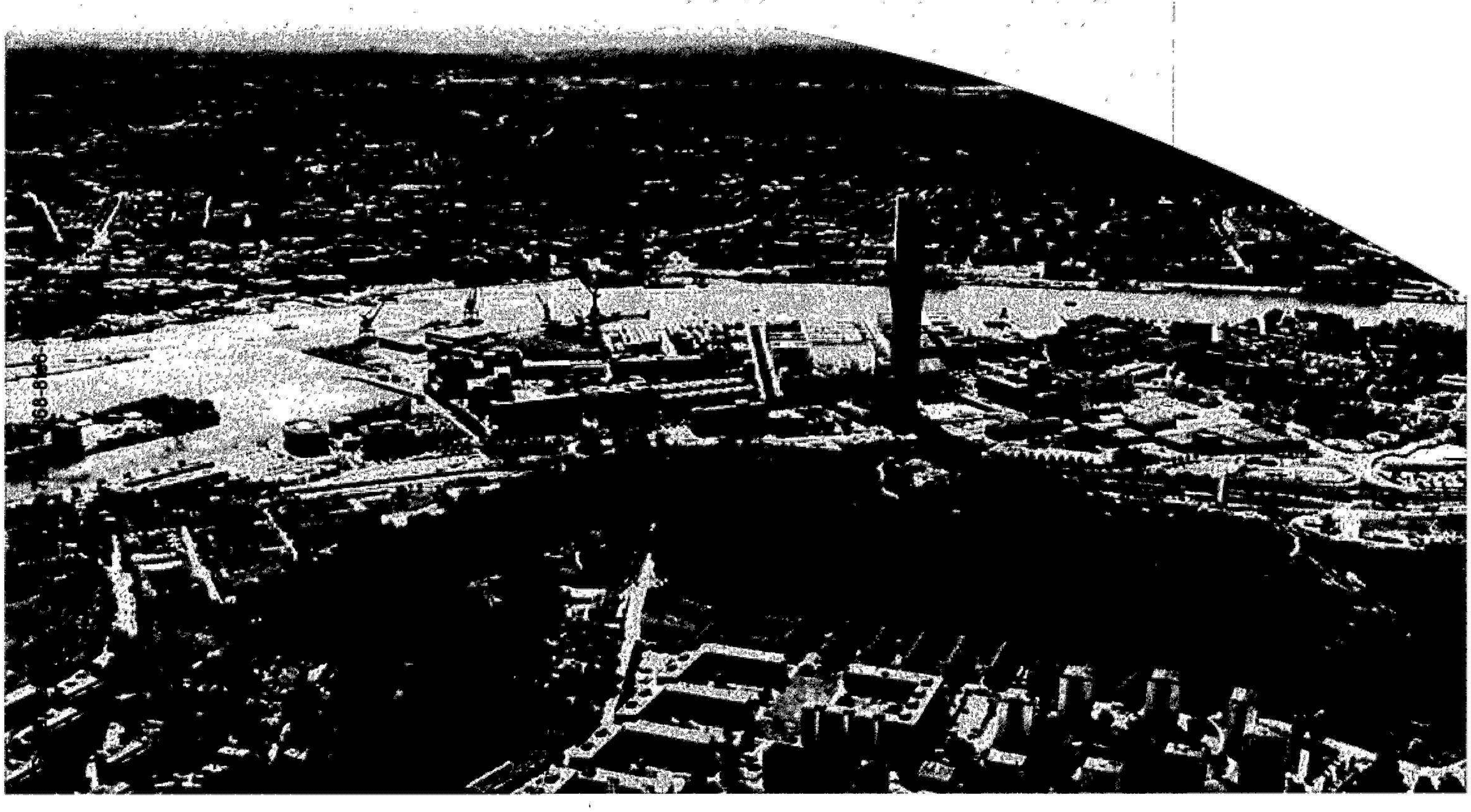
Genom att förvalta och utveckla kvartersmark och fastigheter, med utgångspunkt i vårt fastighetsinnehav, bidrar vi till en hållbar, långsiktig stadsutveckling i Göteborg. Tillsammans med staden och i samarbete med näringslivet arbetar vi för en hållbar stad, öppen för världen.

Ur ägardirektivet

"§ 2 Bolaget ska ansvara för att, på det sätt som ger bäst utfall för Göteborgs Stad, genom hel- eller delägda dotterföretag, som fastighetsägare, exploatör och byggherre utveckla, förvärva, förvalta, uppföra och avyttra byggnader, fastigheter, tomträtter och arrenderätter i de områden där bolaget är fastighetsägare."

Det kommunala ändamålet

"§ 1 Det kommunala ändamålet med bolagets verksamhet är att, med utgångspunkt i bolagets fastighetsinnehav, bidra till en hållbar, långsiktig stadsutveckling i Göteborg genom att utveckla kvartersmark och fastigheter samt samordna utbyggnad av kvartersmark."

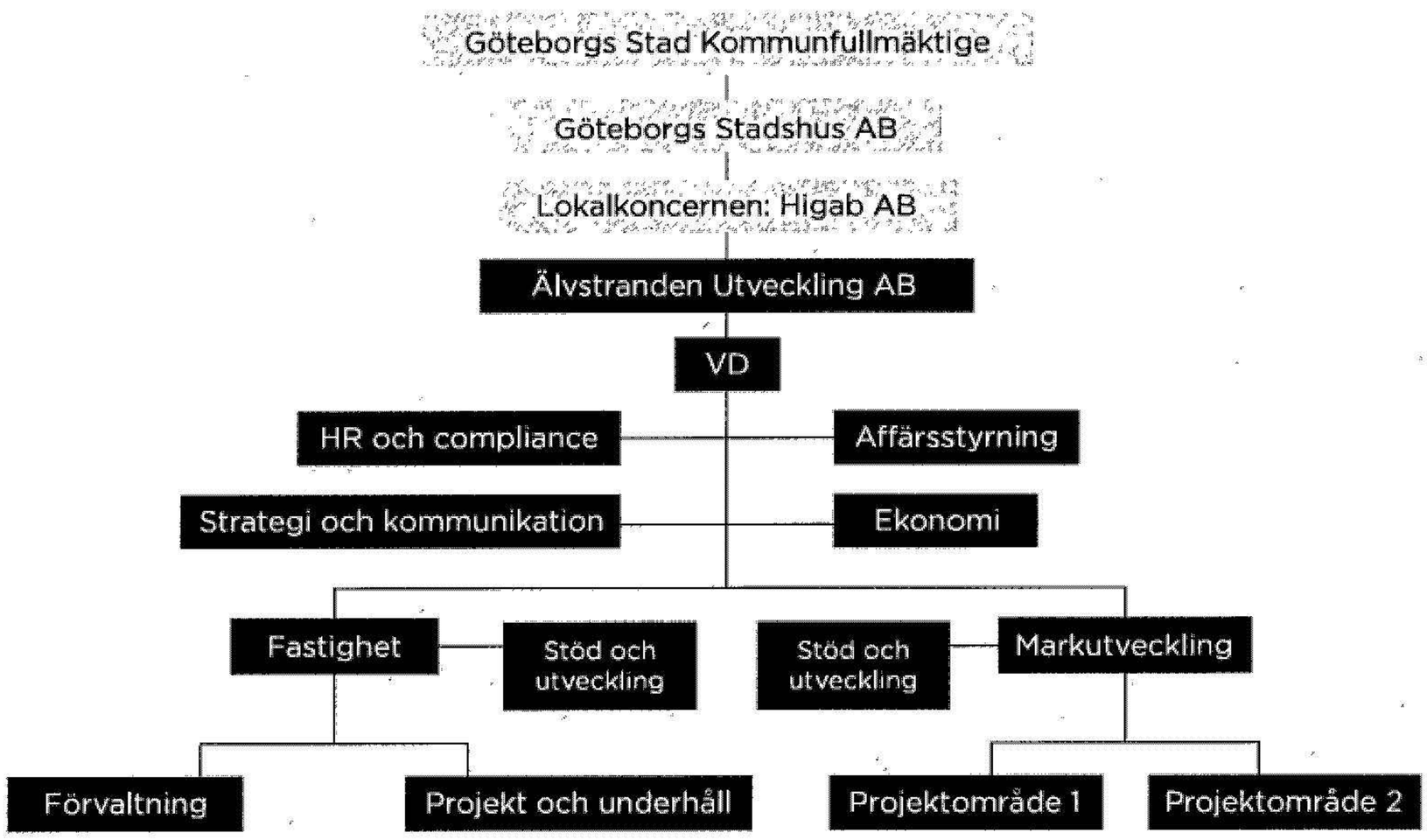


En del av Göteborgs Stad



Älvstranden Utveckling AB är en del av Göteborgs Stad. Vi ägs av Higab AB som i sin tur ägs av Göteborgs Stadshus AB. Inom Stadshuskoncernen är bolagen indelade i sju underkoncerner. Vi tillhör Lokalkoncernen där Higab AB är moderbolag och vi är dotterbolag tillsammans med Göteborgs Stads Parkering AB.

Vår verksamhet styrs av bolagsordning, ägardirektiv samt Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning.



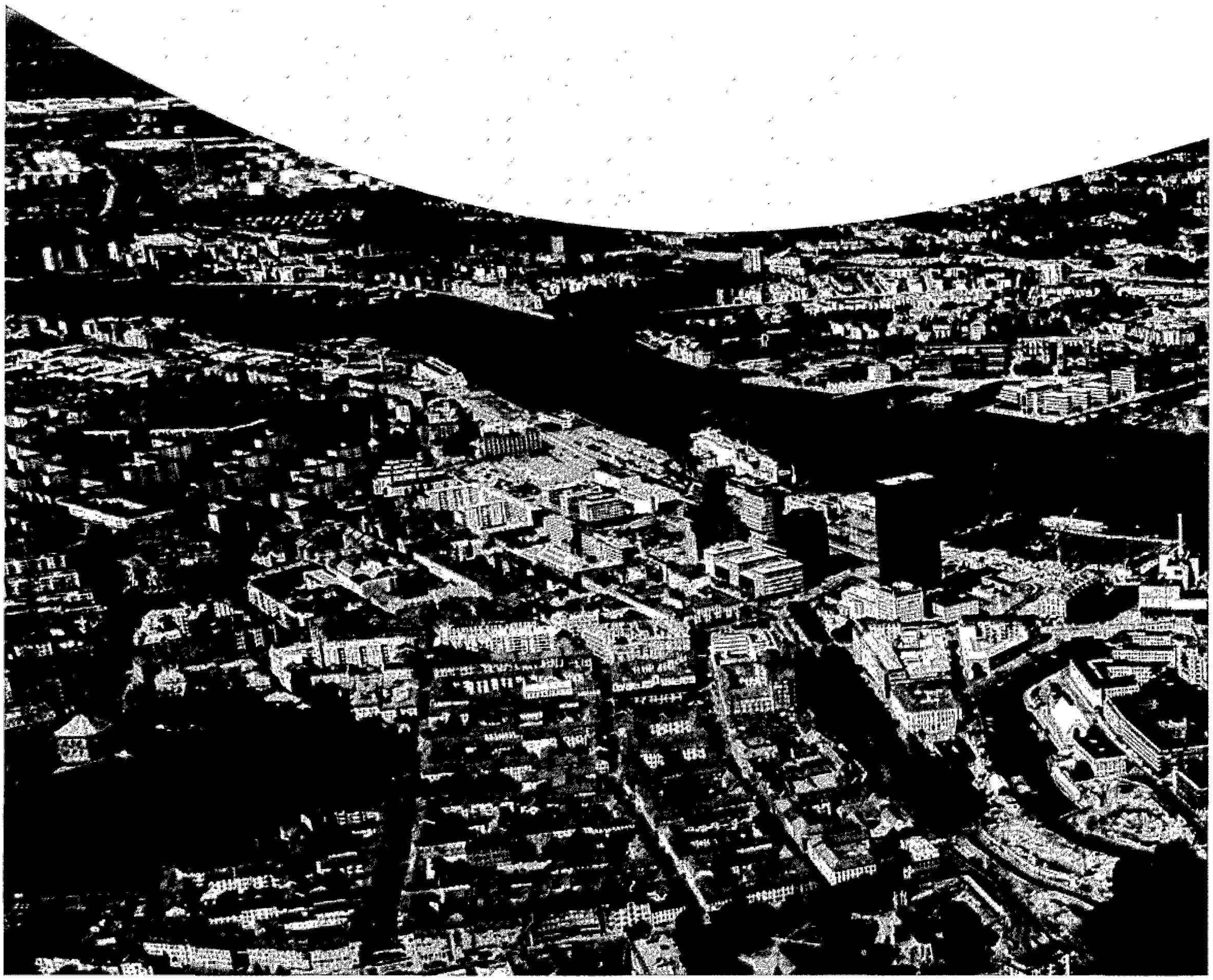
Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f012f4381966
20250422001953

Vår vision

Vår vision visar riktningen framåt och hjälper oss att fokusera på långsiktiga mål. Den ger en tydlig bild av vart vi strävar, medan vår affärsidé beskriver kärnan i vår verksamhet och vår affärsmodell.

Tillsammans med Göteborgs Stad skapar vi framtidens hållbara stad mellan broarna.

Älvstranden Utveckling AB:s vision



20250422Ö00196

Vår affärsidé

Genom affärsmässig samhällsnytta förvaltar och utvecklar vi fastigheter, mark och historiska byggnader för att skapa värde till nutida och framtida Göteborg.

Affärsmodell

Bolagets verksamhet är självfinansierad genom intäkterna av våra uthyrningar och fastighetsförsäljningar. Våra två verktyg i vår affärsmodell är markutveckling och fastighetsförvaltning:

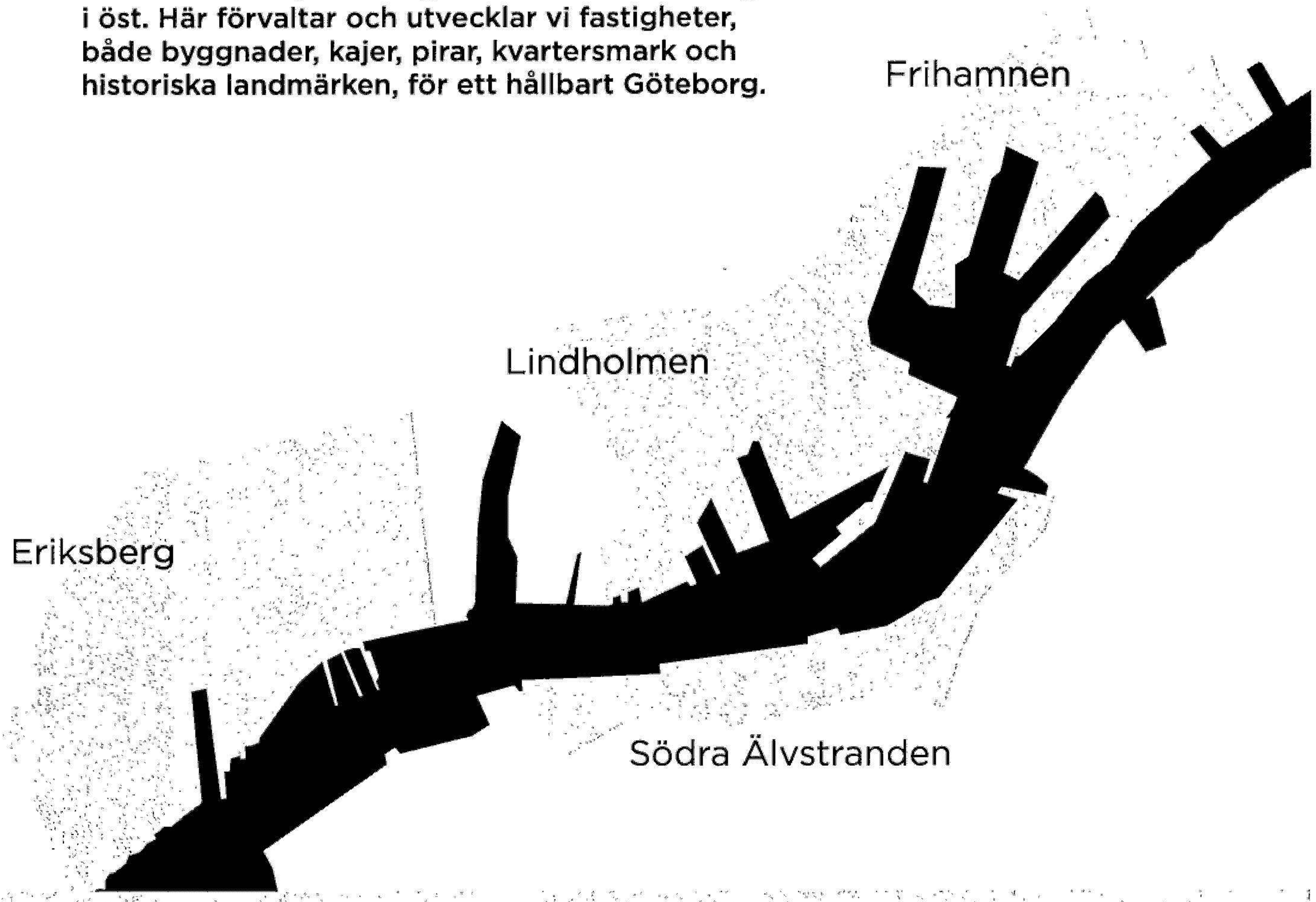
1. Vi utvecklar hållbar stad i de områden där vi äger fastigheter.

2. Vi bygger värde i våra fastigheter genom prioriterade investeringar för löpande hyresintäkter samt för att avyttra dem enligt plan och återinvestera i byggnader och i våra utvecklingsområden.



Vår arena är älvområdet mellan broarna i Göteborg

Vi äger fastigheter i de centrala delarna längs Göta älv mellan broarna, Älvsborgsbron i väst och Hisingsbron i öst. Här förvaltar och utvecklar vi fastigheter, både byggnader, kajer, pirar, kvartersmark och historiska landmärken, för ett hållbart Göteborg.

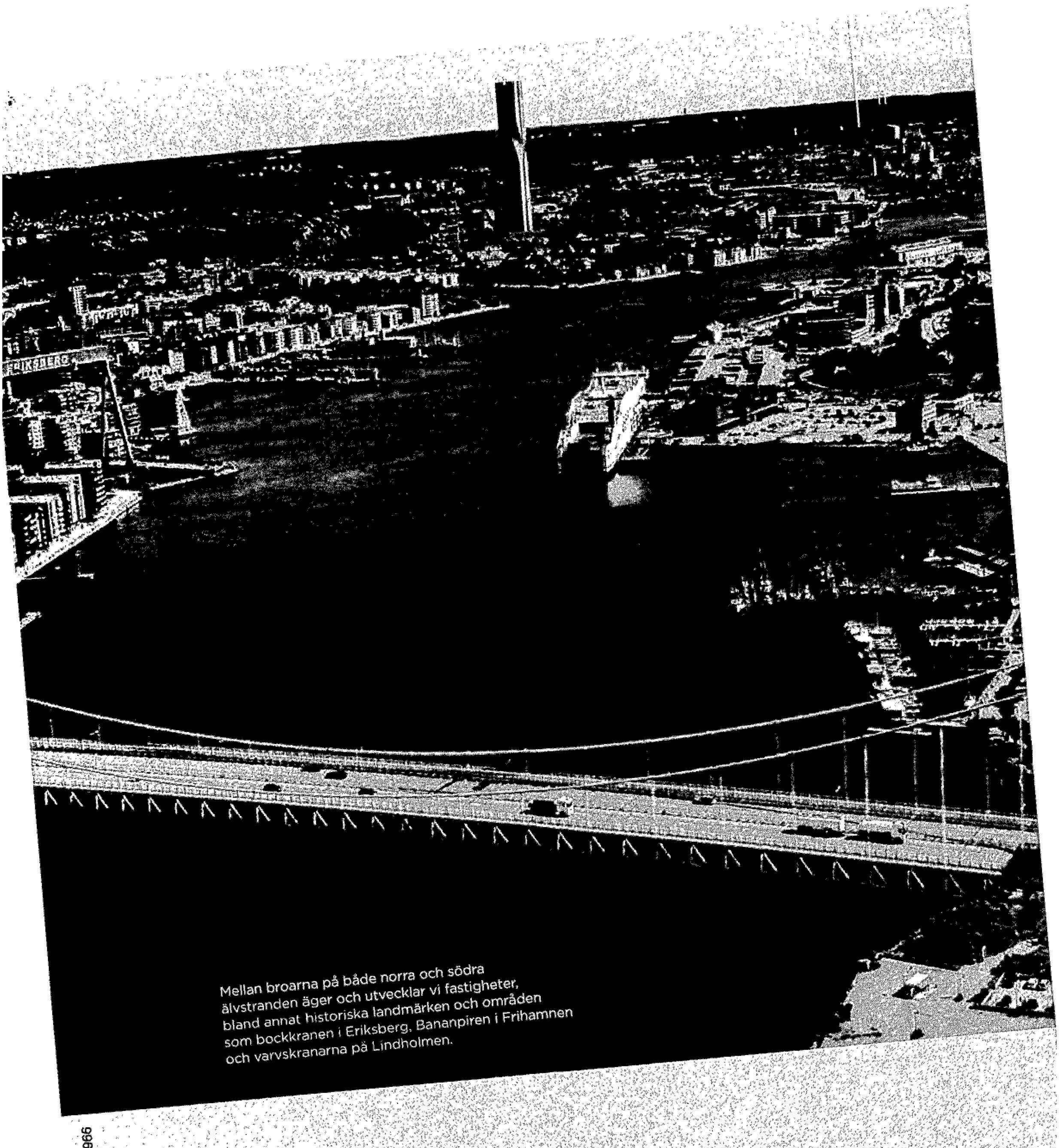


58
byggnader finns i vårt bestånd

256 855
kvadratmeter uthyrningsbar yta

87,9 %
uthyrningsgrad

Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f012f4381966



Mellan broarna på både norra och södra älvstranden äger och utvecklar vi fastigheter, bland annat historiska landmärken och områden som bockkranen i Eriksberg, Bananpiren i Frihamnen och varvskranarna på Lindholmen.

90

medarbetare

(dec 2024)

Av våra medarbetare är ungefär 57 % kvinnor och 43 % män. Medelåldern är 49 år, där den yngsta är 27 år och den äldsta 66 år.

Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f012f4381966

Bolagets historia

Sedan 1990-talet har vi varit en central aktör i utvecklingen av Göteborgs älvnära områden, där vi har förvandlat varvs- och industriområden till levande stadsdelar. I dag är vi ett fastighetsbolag som genom att förvalta och utveckla vårt fastighetsbestånd är med och skapar framtidens hållbara stad.

Varvsepoken i Göteborg har satt sin prägel på staden. Från 1840-talet och fram till 1990, när den sista båten lämnade, byggdes på varven i Göteborg uppemot 1 800 fartyg. Under 1970-talet får många svenska varv svårt att klara sig i den internationella konkurrensen. Flera läggs ner, några köps upp och andra expanderar. I denna stora strukturomvandling växer det som ska bli Älvstranden Utveckling AB fram.

Först är bolaget en enhet inom statliga Svenska Varv AB. När Svenska Varv så småningom byter verksamhetsinriktning förändras också namnet till Celsius och 1985 bildar man dotterbolaget Eriksbergs Förvaltnings AB. Arbetet med stadsförnyelsen tar fart i Göteborg.

Omdaningen av de gamla varvsområdena Eriksberg, Lindholmen, Götaverken och Arendal blir snabbt en framgång. För att inte radera ut stadens historia och arv låter man flera av områdets gamla byggnader få stå kvar. Husen renoveras och anpassas efter den nya tidens behov. Företag flyttar in i ombyggda varvsbyggnader och människor kan bo in sig i nybyggda lägenheter.

Koncentrerat område och namnbyte

Våren 1996 köper Göteborgs Stad upp Eriksbergs Förvaltnings AB. Efter att ett antal fastighetsförsäljningar, markförvärv och markbyten ägt rum kan bolaget koncentrera sin verksamhet till området mellan Götaälvbron i öster och Älvsborgsbron i väster. Som en naturlig följd av detta byter bolaget namn till Norra Älvstranden Utveckling AB.

År 2004 får bolaget i uppdrag att utveckla södra älvstranden inklusive Gullbergsvass. Den första etappen omfattar området mellan Götatunnelns mynningar. I förlängningen kommer även Gullbergsvass, Ringön och Backaplan att ingå.

Två år senare genomförs en omstrukturering av Älvstrandenkoncernen och Älvstranden Utveckling AB bildas och blir det nya moderbolaget. Älvstranden Utveckling AB återspeglar på ett bättre och tydligare sätt det nya utökade uppdraget från Göteborgs Stad.

År 2013 får bolaget i uppdrag att förverkliga Vision Älvstaden, där vi skapat förutsättningar för tillväxt i näringsliv, verksamheter och boende, fört Göteborg närmare vattnet och byggt ihop staden.

Sedan starten på 90-talet har vi fyllt varvs- och industriområden med nya verksamheter, bostäder och mötesplatser. Resultatet är 9 600 bostäder, nya kontorsytor med 27 000 arbetsplatser och 10 000 utbildningsplatser.

Ny riktning

2023 fick bolaget ett nytt ägardirektiv vilket bland annat innebar att inte längre ha samordningsansvar för Vision Älvstaden. Sedan dess är bolagets uppdrag att med utgångspunkt i vårt fastighetsinnehav, bidra till en hållbar, långsiktig stadsutveckling i Göteborg genom att utveckla kvartersmark och fastigheter samt samordna utbyggnad av kvartersmark.

Under 2024 har en avvecklingsplan som sträcker sig till 2035, tagits fram för bolaget. Rapportering kommer ske till kommunfullmäktige en gång per mandatperiod för att hålla planen aktuell, realistisk och följsam till stadens övriga utveckling.

1970-talet
Varvskrisen.

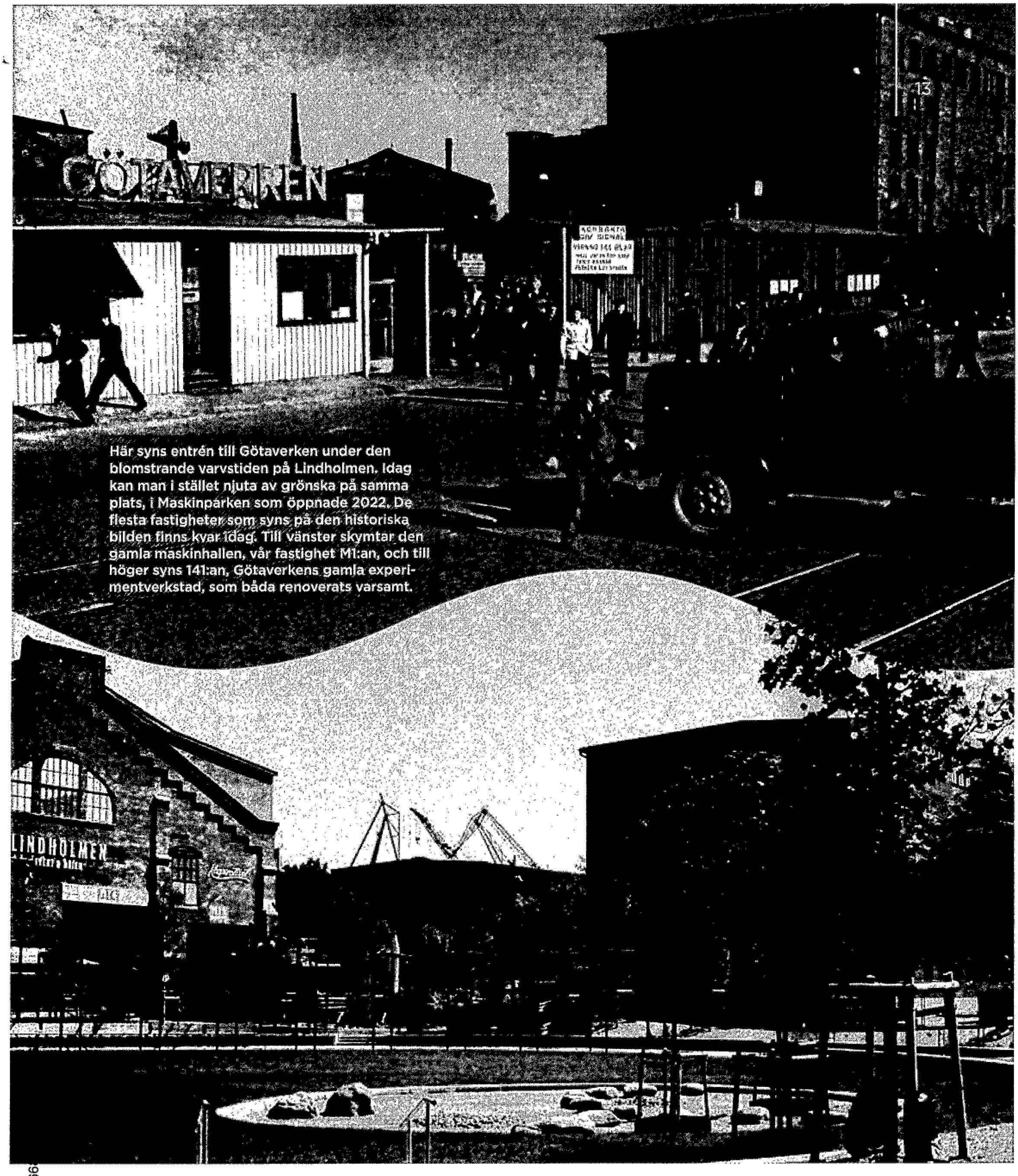
1970–80-talet
Bolaget är en enhet inom statliga Svenska Varv AB, senare Celcius.

1985
Dotterbolaget Eriksbergs Förvaltnings AB bildas.

1980–90-talet
Omdaning av varvsområdena Eriksberg, Lindholmen, Götaverken och Arendal genomförs.

1996
Göteborgs Stad köper Eriksbergs Förvaltnings AB för en krona. Bolaget byter namn till Norra Älvstranden Utveckling AB.

Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f012f4381966



Här syns entrén till Götaverken under den blomstrande varvstiden på Lindholmen. Idag kan man i stället njuta av grönska på samma plats, i Maskinparken som öppnade 2022. De flesta fastigheter som syns på den historiska bilden finns kvar idag. Till vänster skymtar den gamla maskinhallen, vår fastighet M1:an, och till höger syns 141:an, Götaverkens gamla experimentverkstad, som båda renoverats varsamt.

2004

Bolaget får utökat uppdrag för att även utveckla södra älvstranden och Gullbergsvass.

2006

Omstrukturering av Älvstranden-koncernen och Älvstranden Utveckling AB bildas.

2013

Bolaget får i uppdrag att förverkliga Vision Älvstaden, Nordens största stadsutvecklingsprojekt.

2023

Nytt ägardirektiv, där uppdraget är smalare och fokuserar på bolagets fastighetsbestånd med förvaltning och uthyrning samt utveckling av fastigheter och kvartersmark.

2024

En avvecklingsplan som sträcker sig till 2035 tas fram för bolaget.

Signature reference: 7b5ee1[illegible]0-768a-466

VÅR STYRELSE

En mer effektiv och sammansvetsad grupp

Ett år av genomgripande förändringar har ställt stora krav på Älvstranden Utveckling AB:s styrelse. Nytt ägardirektiv, en affärsplan med ny inriktning och en organisation under omvandling. Och samtidigt en konkretiserad plan för hur bolaget på längre sikt ska avvecklas.

– Vi har behövt gå igenom och sätta oss in i alla delar, säger ordförande Boris Ståhl. Det har gett oss väldigt mycket och vi har blivit en bättre styrelse.

Även om det under året krävts mycket arbete och engagemang från styrelsen, är man enig om att det är organisationen som dragit det verkliga lasset. Tydligare ramar för ekonomin och ett krav på årligt plusresultat, fastighetsförsäljningar inte inräknat, är ett exempel på tunga insatser.

– Jag är stolt över det arbete som lagts ner, säger Erik Lidberg, vice ordförande. För mig som ny i styrelsen var det först ganska oklart vilka utmaningar som bolaget stod inför och vad ägarens krav på ny inriktning och omställning skulle innebära. Men nu är det mer tydligt vad som ska åstadkommas och det finns en grov tidplan över vad som ska uppnås. Det är imponerande att personalen klarat av det komplexa arbetet på så kort tid.

Affärsplanen – strukturerat underlag för beslut

Styrelsen anser att affärsplanen är central både som strategisk och operativ färdplan och uppskattar mätetalen och de konkret beskrivna projekten. Den visar också att bolaget blivit en integrerad del av Göteborgs Stads organisation.

Det är förstås en utmaning att som politiskt tillsatt lekman fatta beslut i så komplexa frågor som Älvstranden Utveckling hanterar, och det är därför avgörande att underlagen från bolaget är tydliga, utförliga och tillförlitliga.

– Affärsplanen, som vi varit med och utvecklat, kommer att underlätta styrelsens arbete med att fatta välgrundade beslut, anser Erik Lidberg.

Vivi-Ann Nilsson, som gör sitt andra år i styrelsen och tidigare haft insyn i bolaget i sin roll som lekmannarevisor, håller med. Hon menar också att det märks att förtroendet för bolaget stärkts.

– Ju mer tydlighet och ordning och reda, desto högre förtroende för oss. Jag tycker det har blivit mycket bättre allt eftersom under det här året. Vår förbättrade samverkan inom Göteborgs Stad har också skapat en positiv känsla.

Omställning som sätter tryck

Parallellt med planeringen för de närmaste åren har avvecklingsplanen med slutdatum 2035 fått klarare konturer, vilket styrelsen välkomnar.

Det paradoxala i att planera för en avveckling på längre sikt och samtidigt arbeta med tillförsikt mot närmare mål sätter dock tryck på organisationen. Inte minst när man samtidigt befinner sig i en omorganisation där både arbetssätt och kultur ska stöpas om.

Styrelsen menar att den pågående kulturresan är nödvändig och hänger ihop med andra förändringar, som det nya ägardirektivet. Men har också förståelse för att det är en radikal omställning som påverkar alla i organisationen.

– Årets undersökning av Hållbart medarbetarengagemang visar att vi i bolaget har utmaningar från både förr och nu som behöver hanteras och säkerställas under 2025. Målet måste vara att den nya organisationen ska bidra till en bättre organisatorisk och social arbetsmiljö. Vilket vi i styrelsen kommer att följa upp, säger Vivi-Ann Nilsson.

"Vi jobbar tillsammans för bolagets bästa"

Styrelsens ledamöter är överens om att det senaste årets intensiva engagemang och hårda arbete har gjort dem till en mer sammansvetsad och effektiv grupp.

Hans Arby sammanfattar:

– Vi jobbar tillsammans. Vi styrs inte i första hand av partipolitiska intressen utan vi sitter här för att gemensamt bidra till bolagets och stadens bästa.

Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f012f4381966

20250422001999



Delar av styrelsen, från vänster: Hans Arby (C), Yngve Karlsson (D), Zandra Valencia Skogsfors (V), Erik Lidberg (M), Vivi-Ann Nilsson (S) och Boris Ståhl (S).

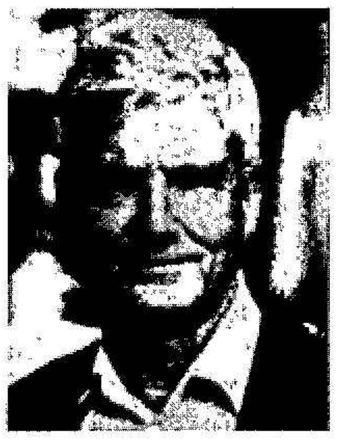
Vår styrelse:



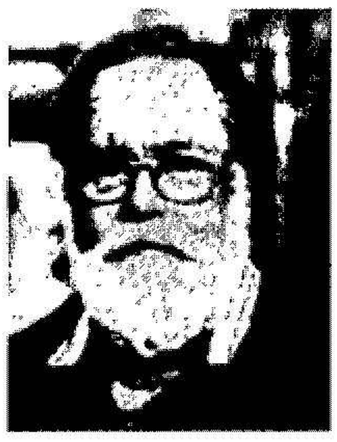
Boris Ståhl (S)
Ordförande
Pensionär,
f.d. strateg VGR
Invald 2019



Erik Lidberg (M)
Vice ordförande
Rådgivare
Invald 2024



Hans Arby (C)
Ledamot
Forskare, RISE
Invald 2023



Yngve Karlsson (D)
Ledamot
Egenföretagare
Invald 2019



Zandra Valencia Skogsfors (V)
Ledamot
Arkitekt
Invald 2024



Gustaf Göthberg (M)
Suppleant
Riksdagsledamot
Invald 2024



Joakim Larsson (MP)
Suppleant
Kanslichef Miljöpartiet
Invald 2023

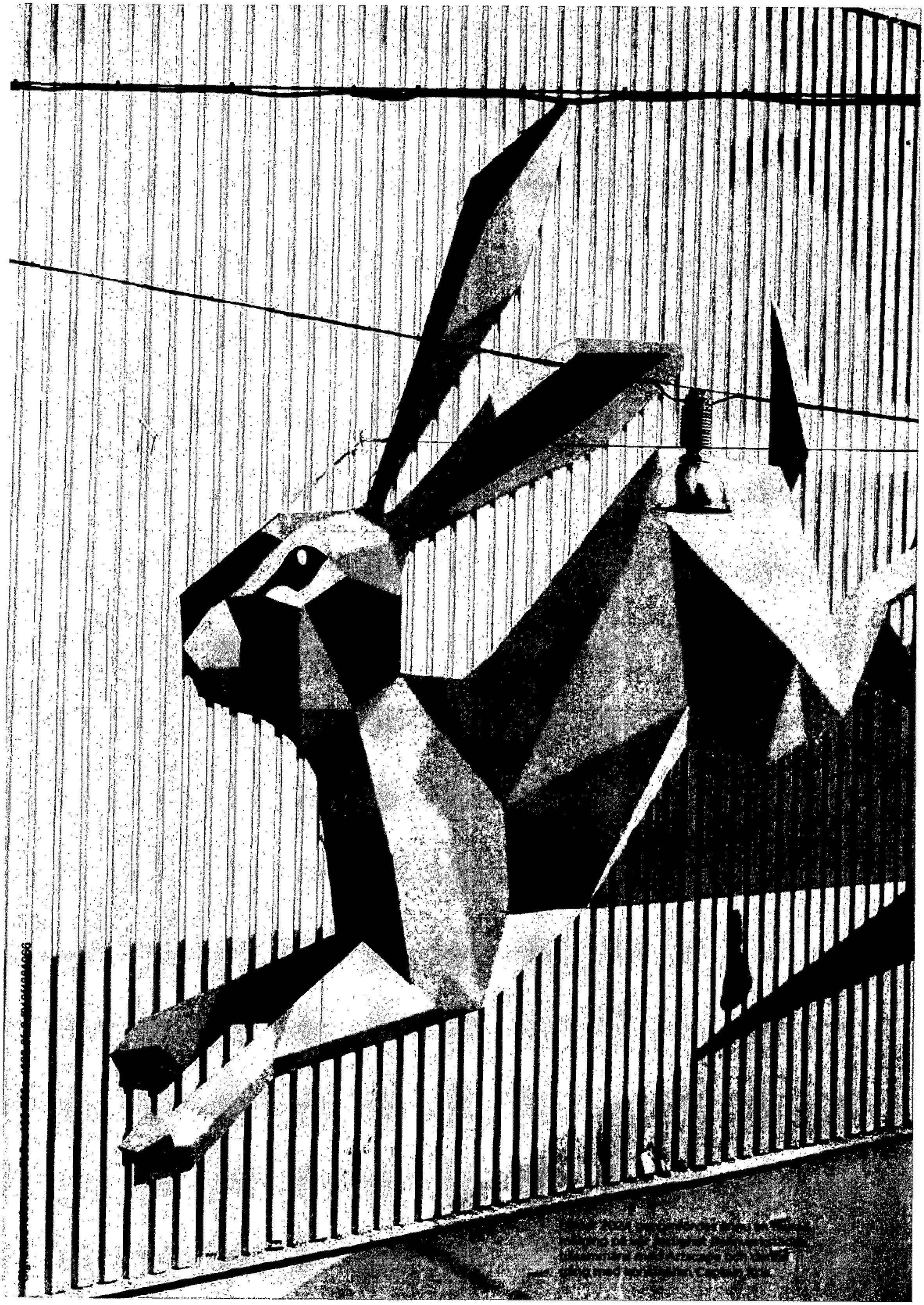


Vivi-Ann Nilsson (S)
Suppleant
Förtroendeposter
Invald 2023

Camilla Andersson
Adjungerad arbetstagarrepresentant Unionen

Annette Vejen Tellevi
Adjungerad arbetstagarrepresentant SACO

Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f012143819966



nature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f012f4381966

Aret som gått

Väsentliga händelser 2024

Nya VD:n på plats

Den 1 mars tillträde Mikael Dolietis som ny VD på Älvstranden Utveckling AB. Med sig har han lång och gedigen erfarenhet inom branschen, från såväl kommunal som privat verksamhet.

Rekommendationerna från EY åtgärdade

Ett viktigt inslag i vårt arbete har varit uppföljningen av rapporten från EY i maj, som innehöll flera synpunkter och rekommendationer för att stärka vår styrning och ledning. Vi har under året arbetat målmedvetet med att åtgärda bristerna, särskilt när det gäller inköp och interna processer. Arbetet med att genomföra förändringarna kräver tid och uthållighet, men vi ser det som en viktig del av vår utveckling.

Avvecklingsplan beslutad

I enlighet med det nya ägardirektivet har en långsiktig avvecklingsplan för bolaget tagits fram som sträcker sig till 2035. För att hålla planen aktuell, realistisk och följsam gentemot Göteborgs Stads övriga utveckling blir det avgörande med rapportering till kommunfullmäktige en gång per mandatperiod. Affärsplanen för 2025–2028 är fastställd och kommer att fungera som ett strategiskt ramverk i det kommande arbetet. För det operativa arbetet tas ettåriga verksamhetsplaner fram årsvis. Fokus ligger på att slutföra pågående projekt samt att överföra mark och fastigheter till Göteborgs Stad när rätt förutsättningar finns. Affärsplanen säkerställer att vi bibehåller balans mellan investeringar, försäljningar och förvaltning, allt med målet att skapa ekonomisk stabilitet.

Ny organisation

Under året har en rad betydande förändringar i bolagets inriktning och struktur påbörjats med anledning av det nya ägardirektivet, en rad genomlysningar och utredningar och en ny VD på plats. Detta har inneburit att hela företagsledningen har omformats och en övergripande omorganisation har gjorts. Den nya organisationen, som trädde i kraft den 1 september, innebär en klassiskt linjär struktur som vilar på de två affärsområdena fastighetsförvaltning och markutveckling, samt stödfunktioner, alla med tydliga ansvarsområden.

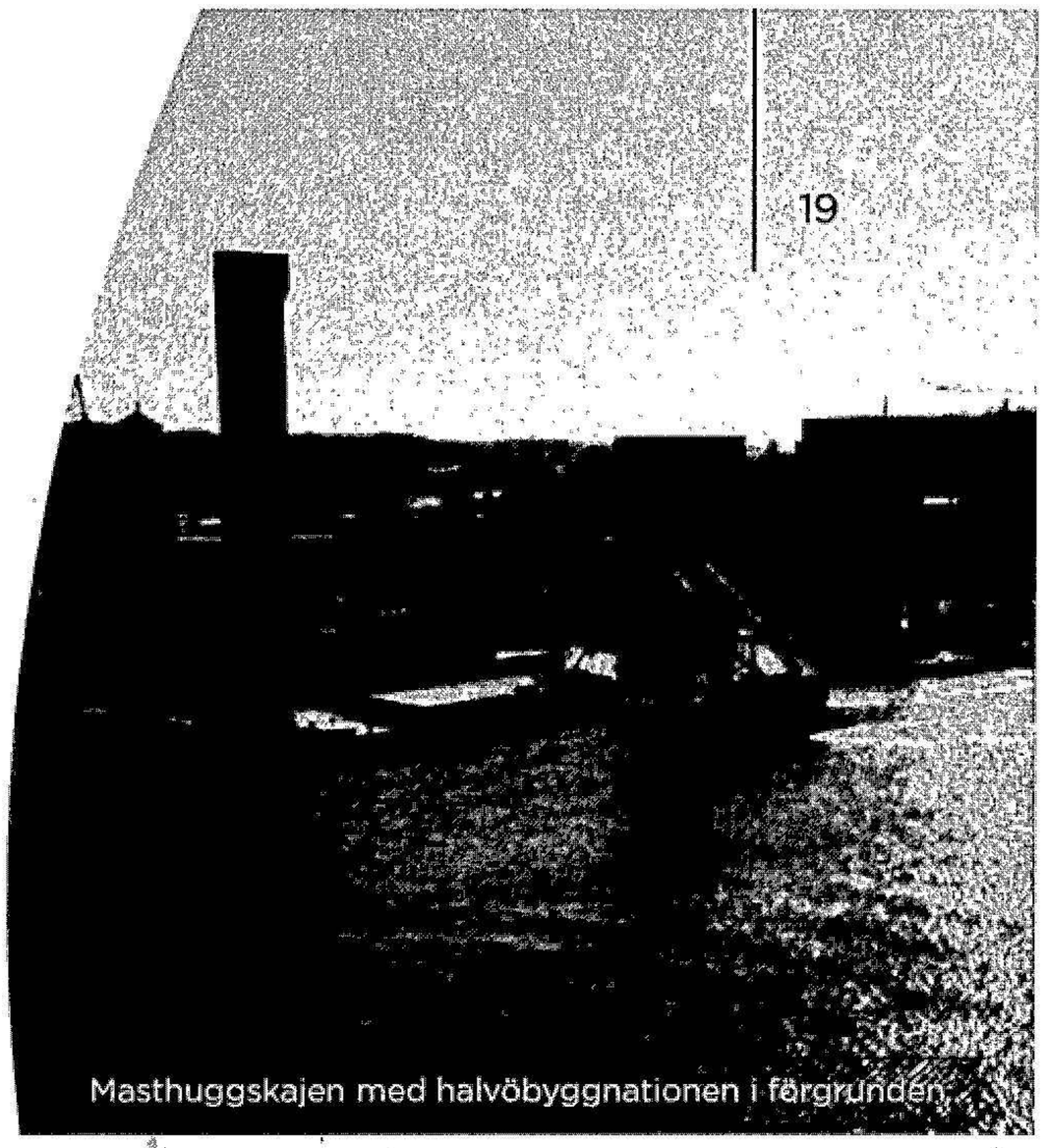


Mikael Dolietis, VD.

Vår fastighet Navet på Lindholmen där vi även har vårt kontor.

Flygvy över några av våra älvnära områden med Eriksberg i förgrunden.

Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f012f4381966



Masthuggskajen med halvöbyggnationen i förgrunden.

Indexfrågan för Masthuggskajen löst

En viktig fråga som fick sin lösning i slutet av året var finansieringsfrågan avseende index, på Masthuggskajen. I genomförandeavtalet från 2018 har indexfrågan tolkats olika av oss och exploateringsförvaltningen. Gemensamt kunde vi enas om en fördelning av indexkostnaden på 50/50. Det tecknade tilläggsavtalet har skapat en tydlighet inför det fortsatta arbetet på Masthuggskajen.

Försäljning av Gullbergsvass

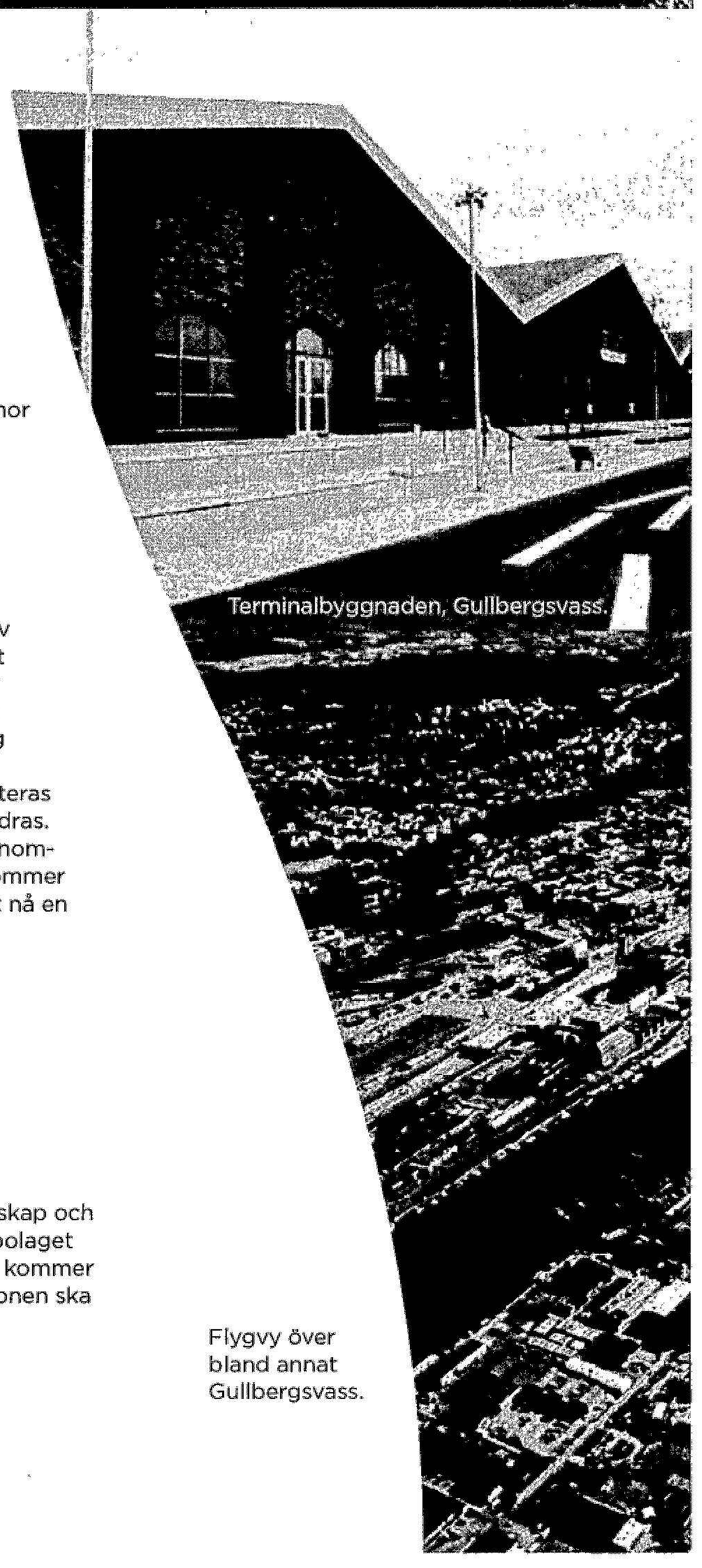
I december blev det klart med försäljningen av fastigheten Gullbergsvass till exploateringsförvaltningen inom Göteborgs Stad. Försäljningspriset på 850 miljoner kronor har stärkt kassan och bidrar till stabilitet inför kommande år.

Kulturresan

Under våren presenterades resultatet av den genomlysning av bolagskulturen som påbörjades under slutet av 2023. Arbetet leds av extern konsult och har inneburit samtal och intervjuer såväl enskilt som i grupp med stora delar av personalen samt intervjuer med samtliga chefer. Allt med syftet att få en tydlig bild av rådande kultur och såväl styrkor som svagheter. Resultatet visade på flera stora utmaningar som behöver hanteras och många gamla mönster och strukturer som behöver förändras. Under hösten inleddes därför en serie workshops som har genomförts avdelningsvis respektive i företagsledningen. Arbetet kommer att tas vidare under 2025 där vi tillsammans tar ansvar för att nå en önskad kultur och ett önskat resultat.

Hållbart medarbetar-engagemang

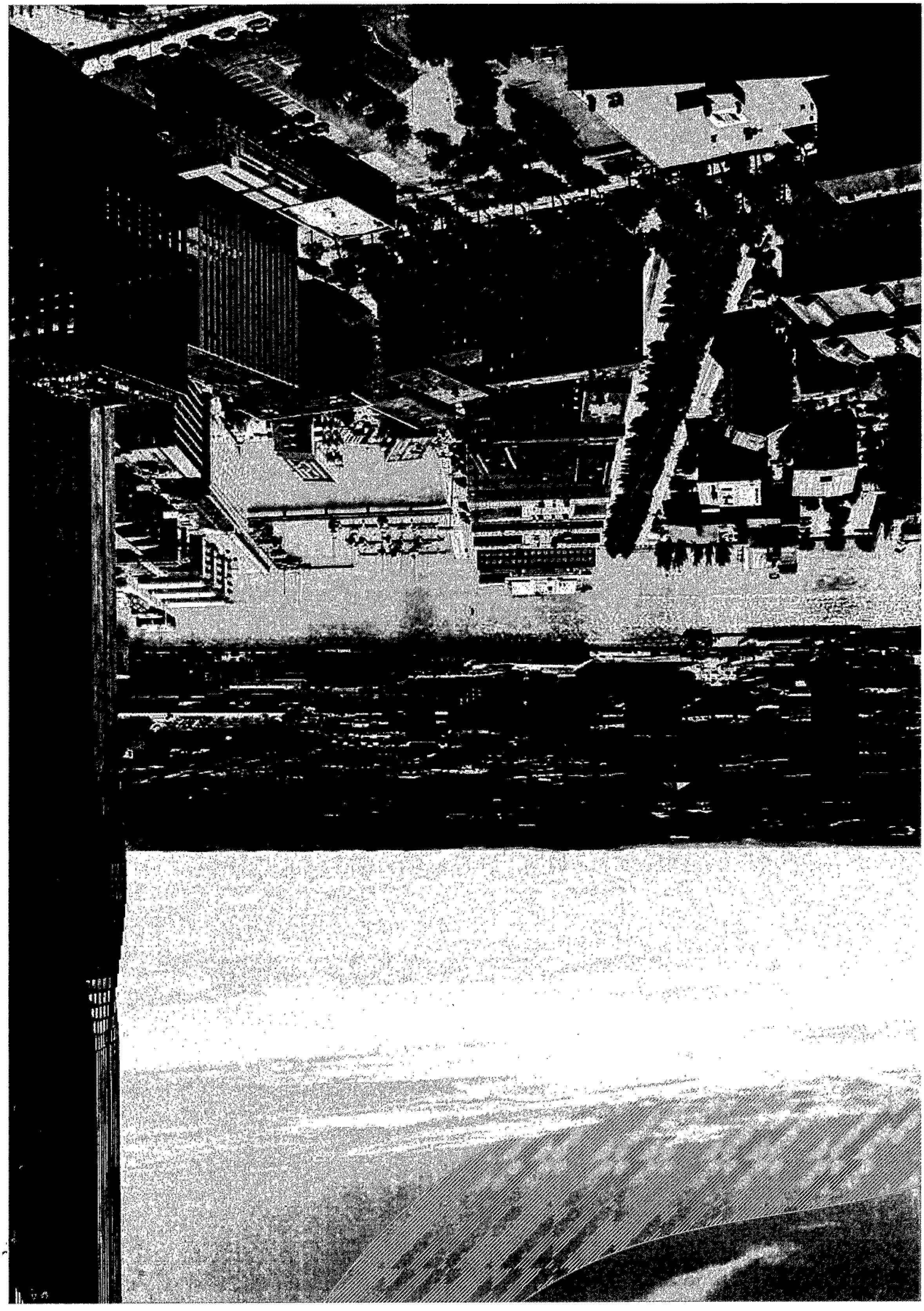
I den årliga medarbetarundersökningen mäts HME – hållbart medarbetarengagemang, som grundar sig i motivation, ledarskap och styrning. Årets resultat visar att det finns stora utmaningar i bolaget som behöver hanteras och säkerställas under 2025. Styrelsen kommer att följa upp detta arbete och målet är att den nya organisationen ska bidra till en bättre organisatorisk och social arbetsmiljö.



Terminalbyggnaden, Gullbergsvass.

Flygvy över bland annat Gullbergsvass.

Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f012f43819660202504220060201



Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f012f4381966

Strategisk inriktning

VD HAR ORDET

Vi är på rätt väg – mer stabila och effektiva

När jag började som VD i Älvstranden Utveckling AB 1 mars 2024 var det mycket i rörelse på en gång – ett nytt ägardirektiv som inte riktigt slagit igenom, en företagskultur i omdaning och en uppmaning från ägarna att konkretisera en långsiktig avvecklingsplan för bolaget.

Att sätta mig bakom ratten mitt under färd är dock något jag gjort flera gånger tidigare under mitt yrkesliv. Utmaningarna – och möjligheterna – med förändring väcker mitt engagemang och är för mig en positiv drivkraft.

Ny linjär organisation

Innan jag tillträdde hade tillförordnad VD initierat en genomlysning av bolagskulturen med anledning av en tidigare turbulent period. Som en konsekvens av rapporten blev vissa drastiska åtgärder nödvändiga. Jag upplöste ledningsgruppen för att så småningom ersätta den med en ny företagsledning. Jag hade samtal med alla medarbetare, då nära hundra personer, liksom styrelsen och externa partners och bilden som framträdde visade en otydlig organisation som skapade osäkerhet.

Därför har vi nu en ny, klassiskt linjär organisation som vilar på tre ben: de två affärsområdena fastighetsförvaltning och markutveckling, samt stödfunktioner, alla med tydliga ansvarsområden. Den nya organisationen förhandlades före sommaren och trädde i kraft 1 september.

I alla omorganisationer är det alltid någon som väljer att kliva av, vilket är helt naturligt. Däremot har farhågan att vi riskerade ett stort kompetenstapp inte besannats. Jag har all anledning att tro att vår nya, tydligare organisation ska skapa stabilitet och hjälpa oss både att bli effektiva och må bra på jobbet.

Ny roll – nytt mindset

Vårt nya ägardirektiv har gett oss en ny roll i Göteborg. Det stadsutvecklingsuppdrag vi hade tidigare har ändrats och istället ska vi ägna oss helhjärtat åt det vi har byggt upp i form av att utveckla fastigheter, arbeta med detaljplaner och avyttra mark.

> ”Med den nya rollen kommer ett annat ekonomiskt förhållningssätt än vad som tidigare krävts av oss.”

Med den nya rollen kommer ett annat ekonomiskt förhållningssätt än vad som tidigare krävts av oss. Det är min uppfattning att vi måste gå med plus med egna resurser, utan att luta oss mot försäljning av fastigheter. Det är ett delvis nytt mindset som kräver att vi blir effektiva och affärsmässiga i alla led, från budgetplanering till hur vi använder vår tid.

Under hösten har vi inlett en serie workshops med alla medarbetare för att diskutera vad som förväntas av var och en av oss, bli av med oönskade beteenden, skapa psykologisk trygghet och kunna tänka nytt.

Mer renodlade projekt

Våra projekt kommer att renodlas än mer. På Masthuggskajen är halvön snart uppe ur vattnet och där bygger vi också ett underjordiskt garage. Men när vi är klara på södra sidan älven flyttas fokus helt och hållet till den norra där flera stora projekt är på gång. Frihamnen är nästa stora markutvecklingsområde där vi är en av aktörerna. Vi är också med och utvecklar Lindholmen Innovation District genom detaljplan för ett nytt jätteprojekt. Lindholmen är Sveriges dominerande arena för tech och mobilitet och vi behöver skapa förutsättningar för ännu fler aktörer att söka sig hit. 75 000 nya kvadratmeter i två höga byggnader på Lindholmsplatsen kommer att göra just det. Mycket spännande!

Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f012f4381966



”Vi är på rätt väg och jag ser med tillförsikt fram emot 2025. Vi kommer att leverera på vårt uppdrag på ett professionellt sätt med en sund ekonomi och effektiv förvaltning, och vi kan alla vara stolta!”

Olika projekt på bland annat Götaverksområdet, Plejadgatan och Eriksberg ligger också i pipeline.

Högre effektivitet ger resultat på plus

Ekonomiskt visar vi att vi tagit ansvar med ett bra resultat för året. Försäljningen av fastigheten i Gullbergsvass är en starkt bidragande orsak till det positiva resultatet. Vi har hyrt ut tidigare vakanta ytor och fått högre intäkter och slipat på kostnaderna med lägre utgifter för konsulter, underhåll och drift. Fastighetssidan har gjort ett stort jobb för att vara mer effektiva och ändamålsenliga, vilket även kunderna uppskattar.

Vi är på rätt väg och jag ser med tillförsikt fram emot 2025. Vi kommer att leverera på vårt uppdrag på ett professionellt sätt med en sund ekonomi och effektiv förvaltning, och vi kan alla vara stolta!

Mikael Dolietis, VD

Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f012f4381966

ORDFÖRANDEN HAR ORDET

Ett förändringens år med tydlig målsättning

Året som gått har präglats av förändring, tydliga mål och ett fortsatt fokus på att genomföra vårt uppdrag med ansvar och långsiktighet. Vi står inför stora och viktiga utmaningar, men jag kan summera året i en positiv anda. Det har varit ett år i förändringens tecken där många delar nu finns på plats för vår fortsatta väg framåt – avvecklingsplan, affärsplan, en tydlig verksamhetsplan och ny organisation.

Den numera framtagna avvecklingsplanen utgör en central del av vårt arbete. Målet är att bolaget, enligt ägardirektivet, ska slutföra sitt uppdrag och avvecklas. Detta innebär att markområden utvecklas, säljs och övergår till någon annans kontroll, samtidigt som vi säkerställer att vårt arbete bidrar till stadens långsiktiga utveckling. Vårt fokus har varit att strukturera, tidsätta och tydliggöra processen – en uppgift som kräver noggrannhet och en förändrad syn på ekonomin och vår roll i staden.

Trots att vi mött vissa utmaningar, såsom initial oro både internt och externt kring bolagets framtid, har vi sett en god framdrift. Uppdraget är tydliggjort och starkt förankrat i styrelsen och hos våra ägare. Dialogen med stadens aktörer och andra intressenter har varit positiv, och vi har lyckats bibehålla förtroendet samtidigt som vi genomfört konkreta steg i den riktning vi stakat ut.

> ”Vi är på rätt väg. Vi har tydliga mål, en stark organisation och en väl definierad plan för hur vi ska genomföra vårt uppdrag.”

Goda resultat och säkerställd kompetens

Det är också viktigt att framhäva att avvecklingsarbetet inte innebär att verksamheten bromsar in. Tvärtom har vi varit angelägna om att leverera resultat och säkerställa att kompetensen inom bolaget fortsätter att bidra till stadens utveckling.

Vårt viktigaste styrdokument – ägardirektivet, kopplar samman avvecklingsplan, den fyraåriga affärsplanen samt verksamhetsplanen. De fungerar som en karta för våra prioriteringar de närmaste åren. Fokus ligger på att slutföra pågående projekt, som halvön och Masthuggskajen, samt att överföra mark och fastigheter till staden när rätt förutsättningar finns. Affärsplanen säkerställer att vi bibehåller balans mellan investeringar, försäljningar och förvaltning, allt med målet att skapa ekonomisk stabilitet.

Det är också viktigt att nämna att vi har ett stort fokus på fastighetsförvaltning, som genererar betydande intäkter för bolaget. Vi har nyligen sålt Gullbergsvass till Göteborg Stad, en process som tagit tid men som har genomförts framgångsrikt. Vi arbetar också med att färdigställa halvön, som ska vara klar nästa år.

Fokus på vägen framåt

Inom organisationen har vi också genomfört stora förändringar. En ny VD är på plats och en tydligare linjär organisationsstruktur har införts. Detta har inneburit nya roller och ansvar för många medarbetare. Syftet har varit att skapa bättre struktur och tydlighet, vilket vi ser som avgörande för att lyckas med våra mål. Förändringar kan alltid skapa viss oro, men över lag har processen gått smidigt och vi ser redan positiva effekter av den nya organisationen. Det är också ett viktigt steg i vår pågående kulturresa, där vi strävar efter att skapa en tydlig och effektiv verksamhet med fokus på vårt uppdrag.

Ett viktigt inslag i vårt arbete har varit uppföljningen av rapporten från EY (tidigare Ernst & Young), som innehöll flera synpunkter och rekommendationer för att stärka vår styrning och ledning. Vi har arbetat målmedvetet med att åtgärda bristerna, särskilt när det gäller inköp och interna processer. Det är glädjande att rapporten inte riktade någon kritik mot hur vi hanterar vår

Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f012f4381966



kärnverksamhet. Tvärtom visar den att vi har skött våra fastigheter och vårt utvecklingsarbete väl. Arbetet med att genomföra förändringarna kräver tid och uthållighet, men vi ser det som en viktig del av vår utveckling.

Enighet och engagemang

Styrelsen har haft ett intensivt år och arbetet har präglats av enighet och ett stort engagemang. Tidigare turbulens är nu bakom oss, och vi har fokuserat på strategiskt arbete och vägen framåt. Det har varit glädjande att se nya styrelseledamöter snabbt komma in i arbetet och bidra till att vi kan ta bolaget vidare i rätt riktning.

Avslutningsvis vill jag understryka att vi är på rätt väg, något som årets goda resultat med en vinst om 319 mnkr bekräftar. Det är stor skillnad jämfört med resultatet 2023 då koncernen redovisade ett underskott. Vi har tydliga mål, en stark organisation och en väl definierad plan för hur vi ska genomföra vårt uppdrag. Samtidigt är vi medvetna om att vi verkar i en föränderlig värld, och vi kommer fortsätta arbeta med flexibilitet och lyhördhet inför nya förutsättningar. Utmaningarna är många, men vi är fast beslutna att genomföra vårt uppdrag på ett ansvarsfullt och framgångsrikt sätt.

Boris Ståhl, styrelseordförande

”Arbetet med att genomföra förändringarna kräver tid och uthållighet, men vi ser det som en viktig del av vår utveckling.”

Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f012f4381966

KULTUR I FÖRÄNDRING

En resa mot öppenhet och samarbete

I slutet av 2023 påbörjades en omfattande genomlysning av bolagskulturen på Älvstranden Utveckling AB. Genomlysningen blev starten på en ”kulturförändringsresa” som omfattat samtal med stora delar av personalen, individuella intervjuer med chefer, gruppdiskussioner och workshops. En genomgripande process där i princip alla röster blivit hörda.

– Syftet med genomlysningen var att få en tydlig bild av vår bolagskultur, både styrkor och svagheter. Vi insåg att om vi ska lyckas med vår affärsplan och avvecklingsplan behöver vi en kultur som harmonierar med våra mål. Arbetet inleddes med hjälp av externa konsulter. Det har varit ett mycket stort arbete som kommer att fortsätta – kulturen ändrar man inte över en natt och det finns inga genvägar, säger Alexander Pirosanto som är HR-chef på Älvstranden Utveckling.



Alexander Pirosanto, HR-chef.

Målet: en kultur av öppenhet

Genomlysningen visade flera stora utmaningar som behöver hanteras och många gamla mönster och strukturer som behöver förändras. En tystnadskultur hade skapat en viss rädsla att uttrycka sig, vilket hämmade både samarbete och innovation. Dessutom fanns det en känsla av uppdelning mellan olika avdelningar, där vissa kände sig utanför eller med lägre status än andra. Ett annat avgörande problem var att styrning och ledning inte fungerade optimalt. Som en del av uppföljningen har bolaget därför omorganiserat ledningsstrukturen och upplöst den tidigare ledningsgruppen för att skapa en mer inkluderande och transparent arbetsmiljö. Fokus ligger nu på att arbeta fram ett ”önskat läge”.

– En kultur som inte stödjer strategin riskerar att underminera målen. Det är avgörande att varje medarbetare förstår sin roll i helheten och känner sig delaktig i resan framåt. Vi vill skapa en känsla av sammanhang där alla, oavsett position, bidrar till att nå gemensamma mål. ”Culture eats strategy for breakfast” brukar man säga, men vi måste få kultur och strategi att äta frukost tillsammans och bygga en arbetsmiljö där både prestation och trivsel stärks, säger Alexander Pirosanto.

> ”Vi vill skapa en känsla av sammanhang där alla, oavsett position, bidrar till att nå gemensamma mål.”

Målet är att skapa en kultur präglad av öppenhet, trygghet, ärlighet och respekt. Varje medarbetare ska känna sig engagerad och motiverad, ska känna att den bidrar och är medansvarig under vägen framåt. Kulturen ses inte som något som kan styras uppifrån, utan som ett ansvar för hela organisationen vilket också innebär att alla nivåer i organisationen måste samverka.

– För att lyckas behöver vi bygga en kultur som är transparent och nyfiken. Samtidigt är det viktigt att förstå att detta är ett långsiktigt arbete. Det handlar om att kontinuerligt jobba med våra beteenden och spelregler för att kunna skapa en arbetsmiljö med ett öppet klimat där kulturen reflekterar företagets värderingar och mål.

Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f012f4381966



Unik möjlighet för ny standard

Hösten har ägnats åt fortsatt arbete och dialog internt med alla medarbetare för att definiera det önskade läget. Input från ett antal workshops ska nu sättas samman till strategier som bygger på vägen framåt – inte på det som varit. Alexander menar att det här är en unik möjlighet att sätta en ny standard för hur bolaget fungerar och skapa en kultur som inte bara harmonierar med affärsplanen utan också inspirerar och engagerar alla.

– Vi vill vara en arbetsplats som folk känner sig stolta över att jobba på. Dessutom tror jag att en sammanhållen kultur blir avgörande för vår framtida framgång. Det kommer att ta tid men det vi ger står i relation till det vi får, så om vi alla drar åt samma håll kan vi skapa något riktigt starkt och hållbart.

> ”Vi vill vara en arbetsplats som folk känner sig stolta över att jobba på. En sammanhållen kultur blir avgörande för vår framtida framgång.”

Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f012f4381966

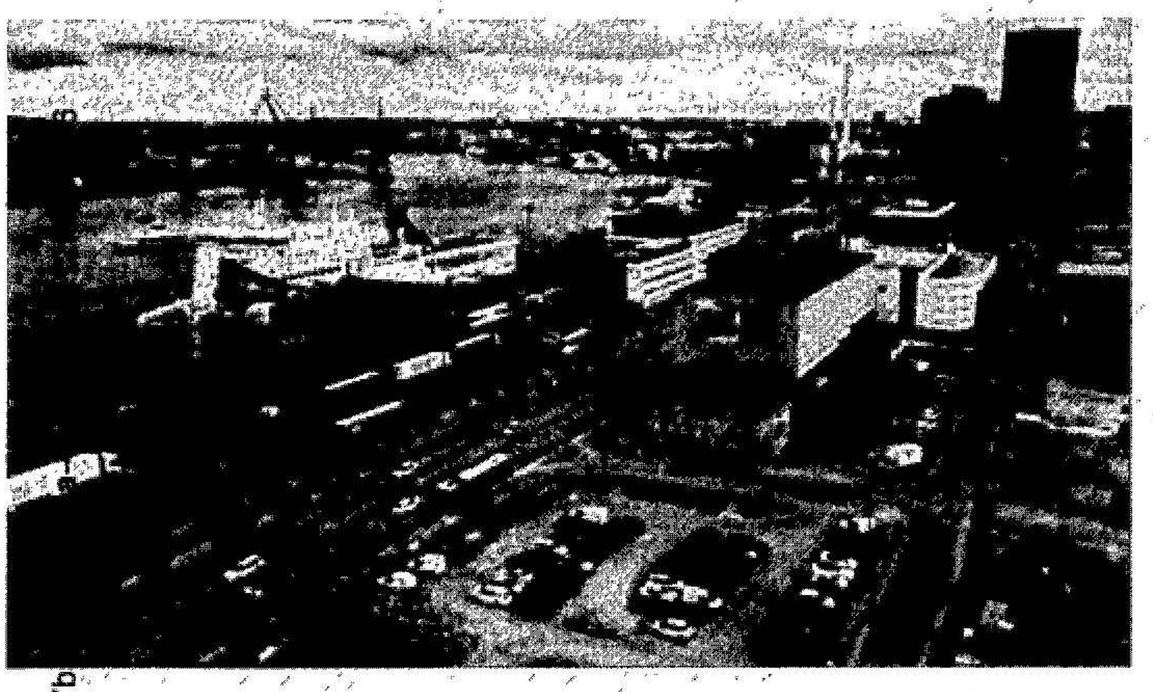
HÅLLBARHETSARBETET

”Vår skyldighet att ställa utmanande krav”

– Vår position är ambitiös och framåtlutad. Vi ska använda den hävstång som attraktiva byggrätter i centralt läge utgör för att driva bygg- och fastighetsbranschens utveckling mot hållbara byggnader och inkluderande stadsmiljöer. Som kommunalt bolag är det vår skyldighet att ställa utmanande krav som bidrar till en snabbare hållbarhetsomställning.

Det säger Kristian Käll, hållbarhetschef på Älvstranden Utveckling AB, och pekar på ägardirektivet som fastslår att bolaget ska vara ett ”verktyg för Göteborg i omställningen till ett socialt och ekologiskt hållbart samhälle”.

Hållbarhetsarbetet på Älvstranden Utveckling är omfattande både på bredden och djupet. Under 2024 har bolaget tagit fram miljö- och klimatkrav för markanvisningar och entreprenader som möter kommunfullmäktiges mål att minska klimatutsläppen vid byggnation med 90 procent till 2030. Dessa klimatkrav, kombinerade med efterfrågan på nya affärsmodeller för kulturverksamhet, testades med gott resultat vid markanvisningen för byggrätten G5 på Masthuggskajen – 2 400 BTA för kontor och kultur i bottenvåningen. Det vinnande förslaget blev ”Sonyas kulturhus” som presenterades av projektutvecklaren Broods i samverkan med White Arkitekter. Konceptet bygger på samutnyttjande där arkitektkontoret White blir ankarhyresgäst i kontorsdelen och där olika kulturverksamheter kommer alternera i bottenvåningen.



Vid markanvisningen av byggrätten G5 på Masthuggskajen testades med gott resultat klimatkrav kombinerade med efterfrågan på nya affärsmodeller för kulturverksamhet.

– De goda anbudspriserna och genomtänkta kulturkoncepten som inkom i tävlingen visar att marknaden är redo att möta både ambitiösa klimatkrav och social och ekonomisk hållbarhet i samma projekt. Detta visar på Masthuggskajens starka hållbarhetsvarumärke och är ett resultat av vårt långsiktiga och målinriktade arbete, säger Kristian Käll.

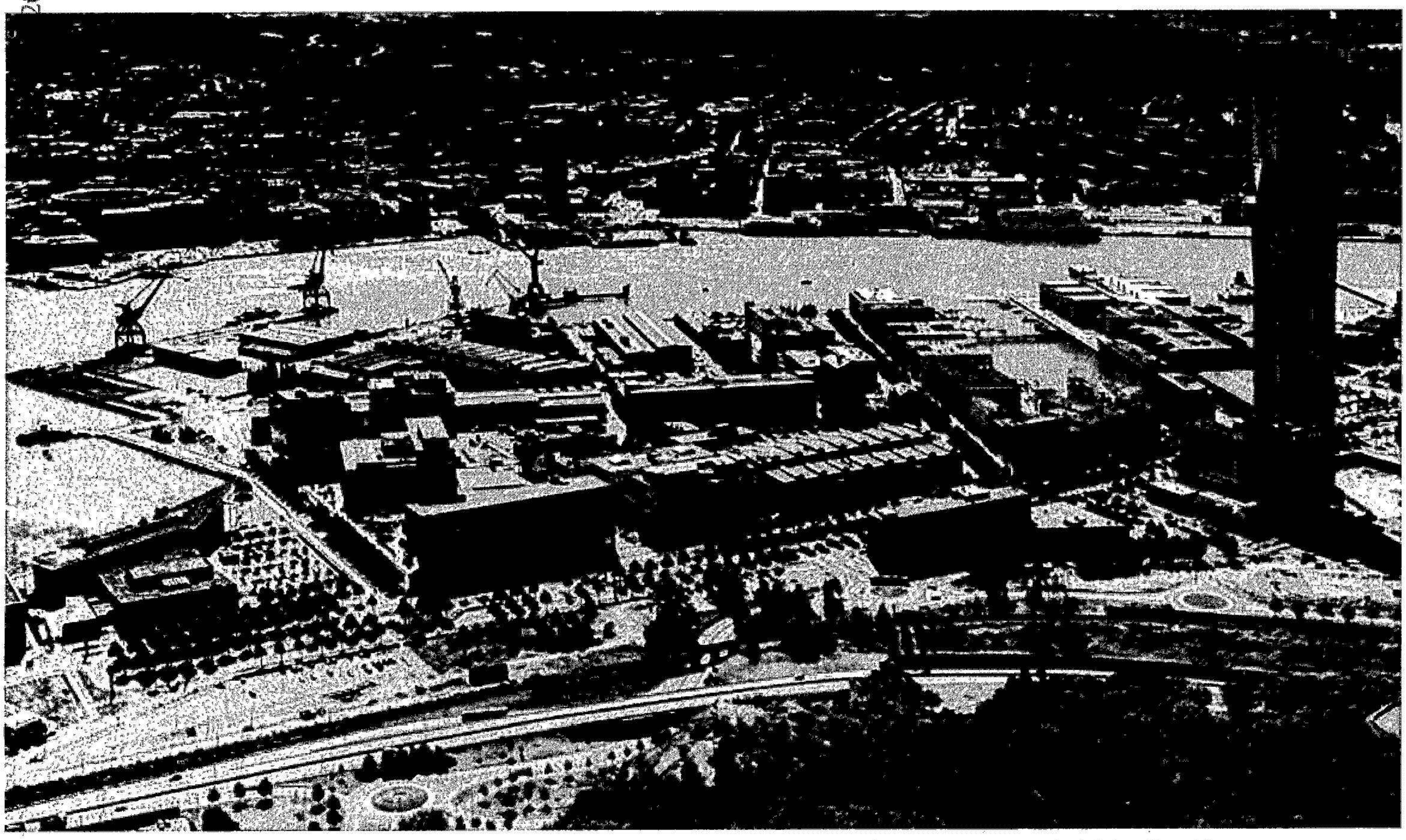
Förberedelser för CSRD

Under året har Älvstranden Utveckling även påbörjat förberedelserna för införandet av Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) och EU-taxonomin. EU införde under 2024 omfattande lagstiftning kring hållbarhetsredovisning. Älvstranden Utveckling ska som en del av Stadshuskoncernen rapportera sin hållbarhetspåverkan både ekologiskt och socialt, samt hur exempelvis klimatförändringarna påverkar verksamheten. Under året har flera av CSRD:s perspektiv vävts in i bolagets affärsplan för 2025–2028. En kartläggning av vilka delar av CSRD bolaget kan rapportera på har genomförts, och resultatet visar att det krävs ett omfattande arbete med att ta fram mål, policies, planer och hållbarhetsdata under 2025 för att kunna följa lagstiftningen.

– Arbetet kommer att vara omfattande men välkommet. Det finns goda möjligheter att genom rapporteringen utveckla verksamheten och stärka både affärsdriv och hållbarhetsstyrning, säger Kristian Käll. Hyresgästernas efterfrågan på hållbarhetsdata från våra fastigheter har ökat som en konsekvens av CSRD.

För att möta CSRD:s krav på redovisning av klimatavtryck har en beräkning enligt Greenhouse Gas-protokollet genomförts. Den visar att cirka 80–90 procent av växthusgasutsläppen är kopplade till försäljningen av byggrätter och bolagets stora egna projekt, exempelvis halvön och garaget på Masthuggskajen. Bolagets affärs-

Signature reference: 7b



– Det finns goda möjligheter att genom rapporteringen utveckla verksamheten och stärka både affärsdriv och hållbarhetsstyrning, säger Kristian Käll.

plan för 2025–2028 syftar till att minska de samlade utsläppen med 90 procent netto till 2030 (basår 2020), i linje med Göteborgs Stads mål. Det innebär att varje projekt måste ha ambitiösa klimatkrav. Exempel på klimatsparande åtgärder kan ses på Masthuggskajen, där ungefär hälften av projektets byggrätter ännu är obebyggda. Där har alla byggherrar i projektet gått med på nya åtaganden med strängare klimatkrav på byggnationen.

– Det är väldigt positivt och visar på nyttan av att samarbeta och utmana varandra, säger Kristian Käll.



Kristian Käll, hållbarhetschef.

"Vi måste utnyttja det vi har mer effektivt"

– Att bara sänka klimatbelastningen i det som byggs räcker inte för att nå målen. Vi måste också bli mer eftertänksamma kring vad vi bygger och hur vi utnyttjar det befintliga beståndet på ett klokt sätt, säger Kristian Käll.

Ett bra exempel på hur man kan optimera användningen av befintliga byggnader är Lindholmen Science Park. En resvaneundersökning som genomfördes 2022 visade att cykelparkeringarna inte fungerade optimalt. Vid analys av beläggningsgraden på parkeringsplatser konstaterades att endast 30–40 procent användes under kontorstid. Detta gav idén att flytta bilparkeringarna för att skapa plats för 102 cyklar och fyra lådcyklar i garaget närmast hissarna. Älvstranden Utveckling fick utmärkelsen för *Årets Cykelidé* från Cykelfrämjandet för detta nytänkande och kreativa grepp som involverade cyklande hyresgäster genom dialog och workshops.

– En konkret satsning som främjar aktiva och mer hållbara transporter och gör cykling både smidigare och mer tillgängligt för våra cyklande hyresgäster, säger Kristian Käll.

Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f012f4381966

EKONOMISK ÖVERBLICK

Fokus på god ekonomisk styrning

Det gångna året har präglats av betydande ekonomiska omställningar och tydligare ekonomistyrning i vårt bolag. Vi har gått igenom en genomgripande kulturförändring där ekonomisk disciplin och långsiktighet är centralt.

En viktig punkt har varit framtagningen av den nya affärsplanen som gäller till 2028. Med nyckeltal och mätpunkter som ramverk har vi skapat en plattform för att säkerställa god ekonomistyrning. Det tidigare stadsutvecklingsuppdraget har omformats till att fokusera på fastighetsförvaltning och kvartersmark, vilket kräver att verksamheten bär sina egna kostnader. Avvecklingsplanen i kombination med affärs- och verksamhetsplanen ger en tydligare riktning och ramverk för prioriteringar.

Ett av de viktigaste målen i affärsplanen är att uppnå svarta siffror – att verksamheten ska vara självförsörjande utan beroende av fastighetsförsäljningar. Den vinst vi genererar ska återinvesteras i fastighetsbeståndet, vilket skapar långsiktig hållbarhet.

Ett av de viktigaste målen i affärsplanen är att uppnå svarta siffror – att verksamheten ska vara självförsörjande utan beroende av fastighetsförsäljningar.

Viktiga händelser under året

Ur ett ekonomiskt perspektiv har två händelser haft särskilt stor betydelse under året. Den första är försäljningen av Gullbergsvass. Med ett pris på 850 miljoner kronor blev detta också årets största intäkt som bidragit till vår stabilitet inför kommande år. Intäkterna har stärkt kassan och möjliggör investeringar i vårt befintliga fastighetsbestånd, som i många fall kräver både renoveringar och moderniseringar.

Den andra viktiga händelsen var att vi fick en lösning av finansieringsfrågan avseende index på Masthuggskajen. Avtalet från 2018, som tolkats olika av oss och exploateringsförvaltningen, innebar en osäkerhet kring cirka 700 miljoner kronor. Genom förhandlingar efter sommaren lyckades vi landa i en fördelning på 50/50 vilket innebär en kostnad för oss på cirka 350 miljoner kronor. Att äntligen lösa denna långvariga fråga har skapat tydlighet och förutsägbarhet inför fortsatt arbete.

Affärsplanens fokus på ekonomiskt självbärande verksamhet håller på att förändra vårt arbetssätt. Vi blir mer kostnadsmedvetna, konsultkostnader minskar och en mer genomtänkt upphandling av tjänster och material har införts. Förbättringar i processer och prioriteringar skapar ökad effektivitet och bättre resultat. Fastighetsprojekt med rätt ekonomiska förutsättningar prioriteras, vilket säkerställer att resurser används optimalt. Tidigare beroende av reavinster från fastighetsförsäljningar är nu historia. Verksamheten ska drivas med fokus på driftnetto, där hyresintäkterna täcker kostnaderna för fastighetsförvaltning och andra driftsrelaterade utgifter. Renovering av tomma och äldre fastigheter prioriteras för att skapa nya intäktsmöjligheter. Det handlar om att återinvestera strategiskt och säkerställa att varje projekt bidrar till en starkare ekonomisk grund.

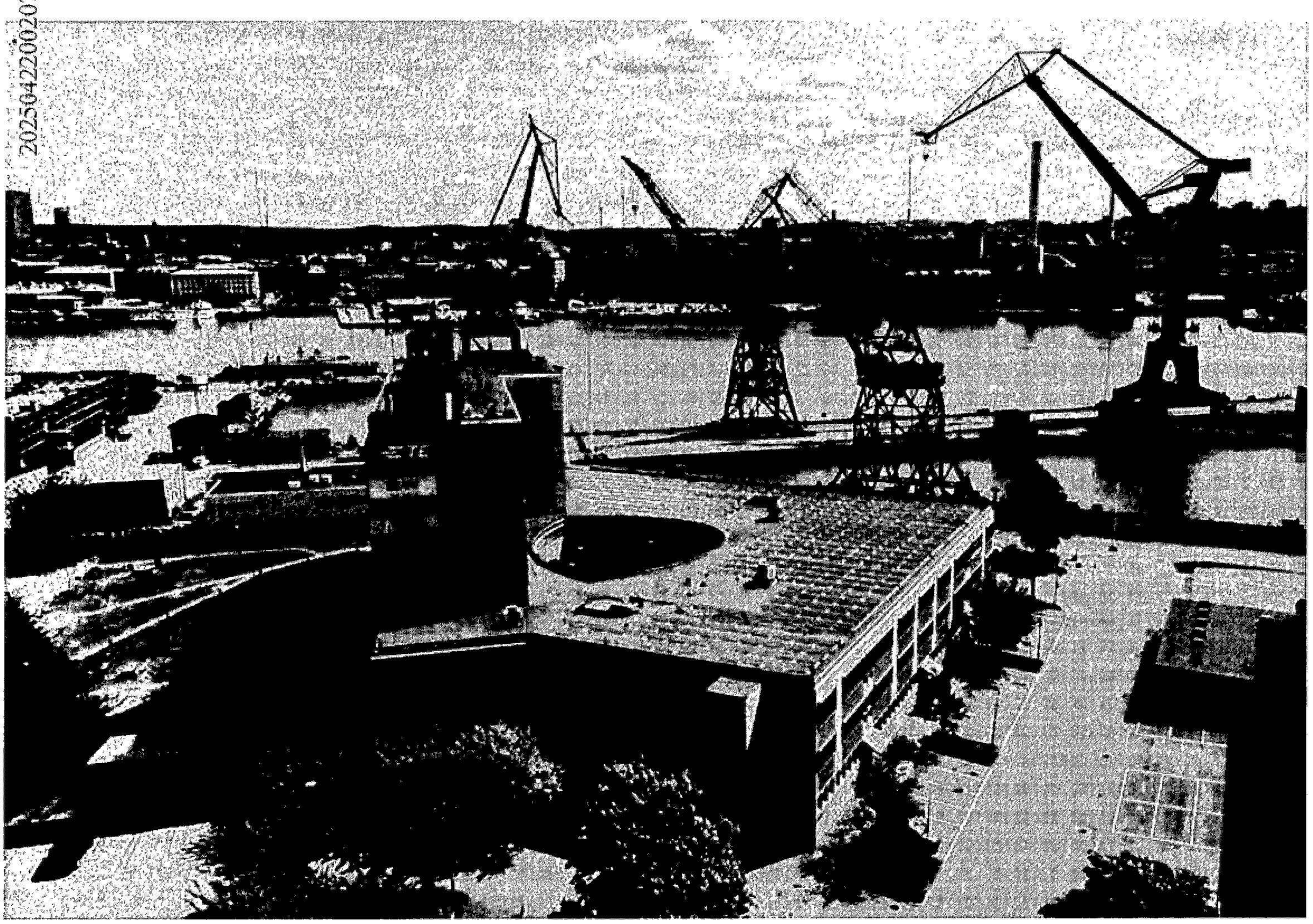
Viss återhämtning på transaktionsmarknaden

Omvärldsfaktorer spelar precis som för de flesta andra bolag en avgörande roll för vår ekonomi. Högre räntor och en avmattad konjunktur har påverkat oss direkt, både genom ökade kostnader och minskad efterfrågan på fastigheter. Vakansgraden för kontorslokaler i Göteborg har ökat, vilket återspeglar en mer osäker marknad.

Dessutom påverkas vi av globala händelser, som kriget i Ukraina och förändringar i handelsrelationer. Kostnader för byggmaterial och frakt

Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f012f438

20250422002O7



Fastigheten Galjonen – en av alla gamla varvsfastigheter på Lindholmen som ingår i vårt bestånd.

har skenat, vilket utmanar lönsamheten i nya projekt. Samtidigt ser vi en positiv trend med en viss återhämtning på transaktionsmarknaden för fastigheter.

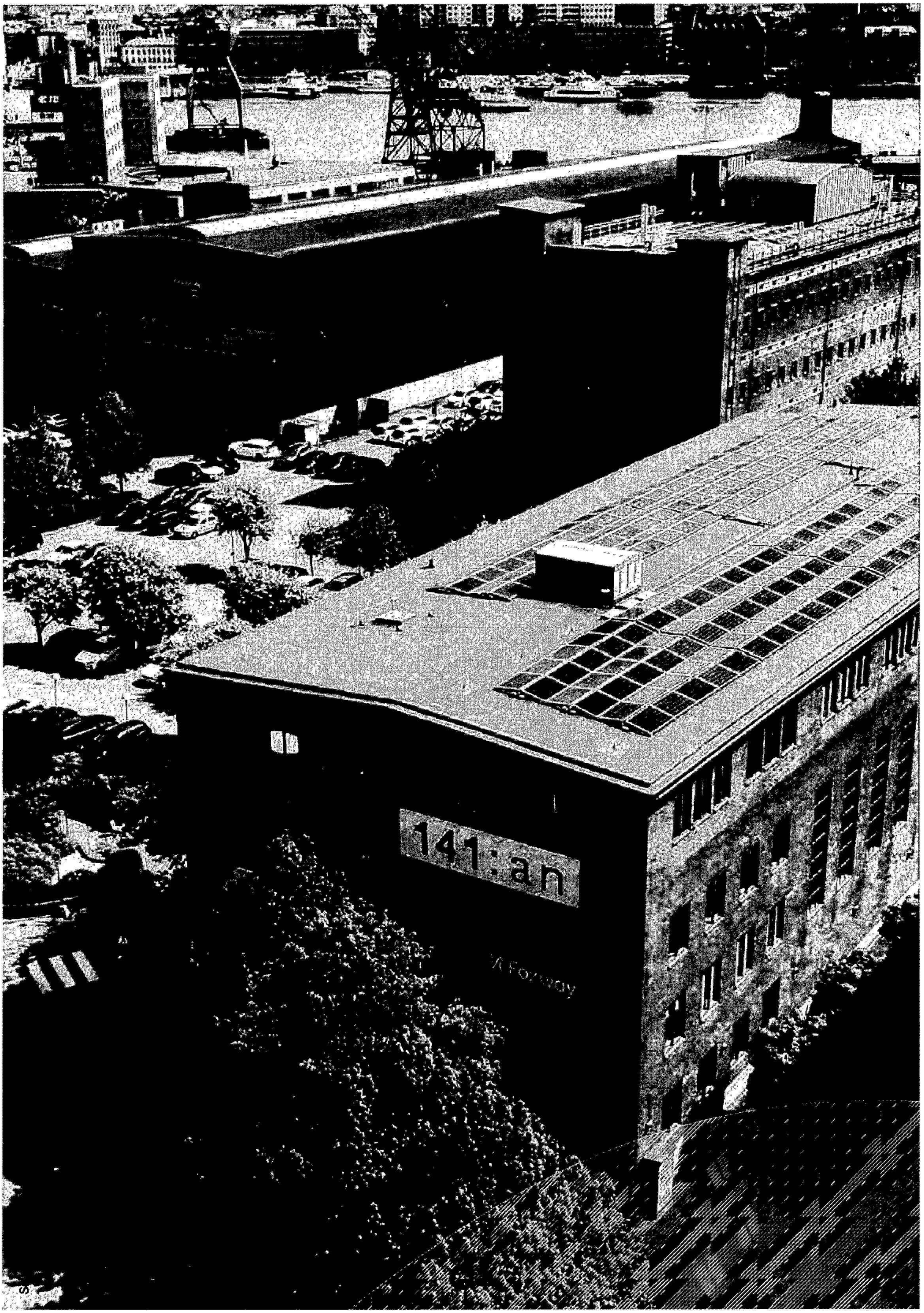
Kostnadskontroll och prioriteringar

Att balansera utveckling och avveckling samtidigt är en unik utmaning. Med en tydlig avvecklingsplan som sträcker sig till 2035 måste vi förvalta våra tillgångar effektivt och säkerställa att vi lämnar ett välskött bestånd. Samtidigt kräver våra återstående projekt noggranna ekonomiska prioriteringar för att möta ägardirektiv och marknadens behov.

Vi ser också fram emot att verksamheten går plus utan beroende av tillfälliga intäkter från försäljningar. Detta kommer kräva fortsatt stram kostnadskontroll och kloka investeringar. Samtidigt ser vi möjligheter i att utveckla områden som Götaverksområdet med sina gamla varvsfastigheter som kan få nytt liv. Bland annat fastigheten Galjonen dit vi själva planerar att flytta bolagets kontor när den väl står klar.

> Att balansera utveckling och avveckling samtidigt är en unik utmaning.

Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f012f43819666


141:an
A Fo.way

Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f012f4381966

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2024

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge redogörelse för förvaltningen av Älvstranden Utveckling AB för året 2024.

Allmänt om verksamheten

Kommunala ändamålet och befogenheterna

Kommunens ändamål med ägandet av bolaget är att, med utgångspunkt i bolagets fastighetsinnehav, bidra till en hållbar, långsiktig stadsutveckling i Göteborg genom att utveckla kvartersmark och fastigheter samt samordna utbyggnad av kvartersmark. Bolaget ska på det sätt som ger bäst utfall för Göteborgs Stad, genom hel- eller delägda dotterföretag, som fastighetsägare, exploatör och byggherre utveckla, förvärva, förvalta, uppföra och avyttra byggnader, fastigheter, tomträtter och arrenderätter i de områden där bolaget är fastighetsägare.

Bolaget ska bidra till helhetssyn, god samverkan och ett effektivt samarbete med stadens nämnder och övriga berörda inom stadsutvecklingen. Verksamheten ska bedrivas utifrån stadens övergripande planering och prioritering samt övriga målsättningar och styrande dokument.

Verksamheten ska ha ett långsiktigt förhållningssätt och vara ett verktyg för Göteborg i omställningen till ett socialt och ekologiskt hållbart samhälle. Bolaget ska tillhandahålla kompetens och använda metoder för att säkerställa minimal klimat- och miljöpåverkan vid uppförande och förvaltning av byggnader och anläggningar i sina markområden.

Affärsmodell

Bolagets kompetens inom mark- och fastighetsutveckling kombinerar affärslogik med verktyg inom fastighetsförvaltning, fastighetsutveckling och fastighetstransaktioner i syfte att nå mål om att utveckla hållbar kvartersmark i genomförande av detaljplaner på bolagets mark- och fastighetsinnehav. Verksamheten finansieras genom driftnettot från fastighetsförvaltningen och försäljning av förvaltningsbyggnader och byggrätter.

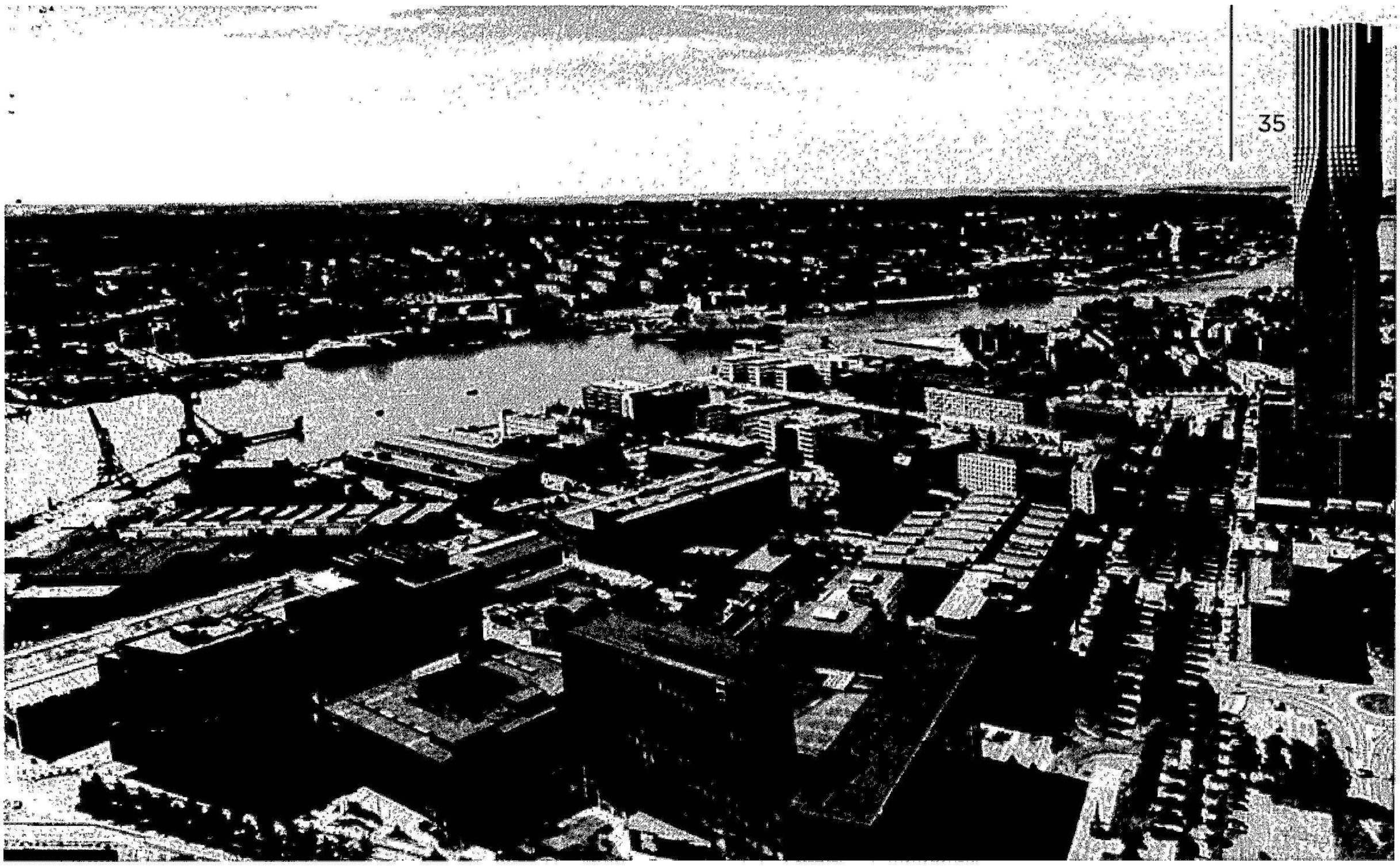
Bolaget ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt handlingsutrymme som möjliggör för bolaget att genomföra sitt uppdrag enligt ägardirektivet. Bolaget ska eftersträva att bolagets samlade ekonomiska resultat för exploateringsfasen av bolagets stadsutvecklingsprojekt visar ett positivt resultat. Det långsiktiga finansiella målet är att bolaget efter att uppdraget slutförts ska kunna påvisa ett positivt resultat.

Bolagets ekonomiska styrning ska balansera ekonomin och övrig verksamhet över tid så att nyttjandet av koncernens insatser och tillgångar maximeras i relation till att bolagets uppdrag blir klart och verksamheten avslutas. Därav omfattar affärsmodellen en successiv avyttring av värdeutvecklade byggrätter och förvaltningsfastigheter där tidpunkt matchar utveckling och genomförande av detaljplaner. På så vis balanseras bolagets ekonomi samtidigt som en kontrollerad avvecklingsplan fortgår.

Fastighetsbestånd

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

Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f01f4381966



Merparten av Älvstrandenkoncernens fastigheter härrör från den gamla varvsepoken i Götaverksområdet, beläget på Lindholmen.

Organisation

Koncernens arbete utförs i en linjeorganisation, sedan den nya organisationen trädde i kraft 1 september. Verksamheten vilar på tre ben: de båda affärsområdena markutveckling och fastighetsförvaltning, samt stödfunktioner.

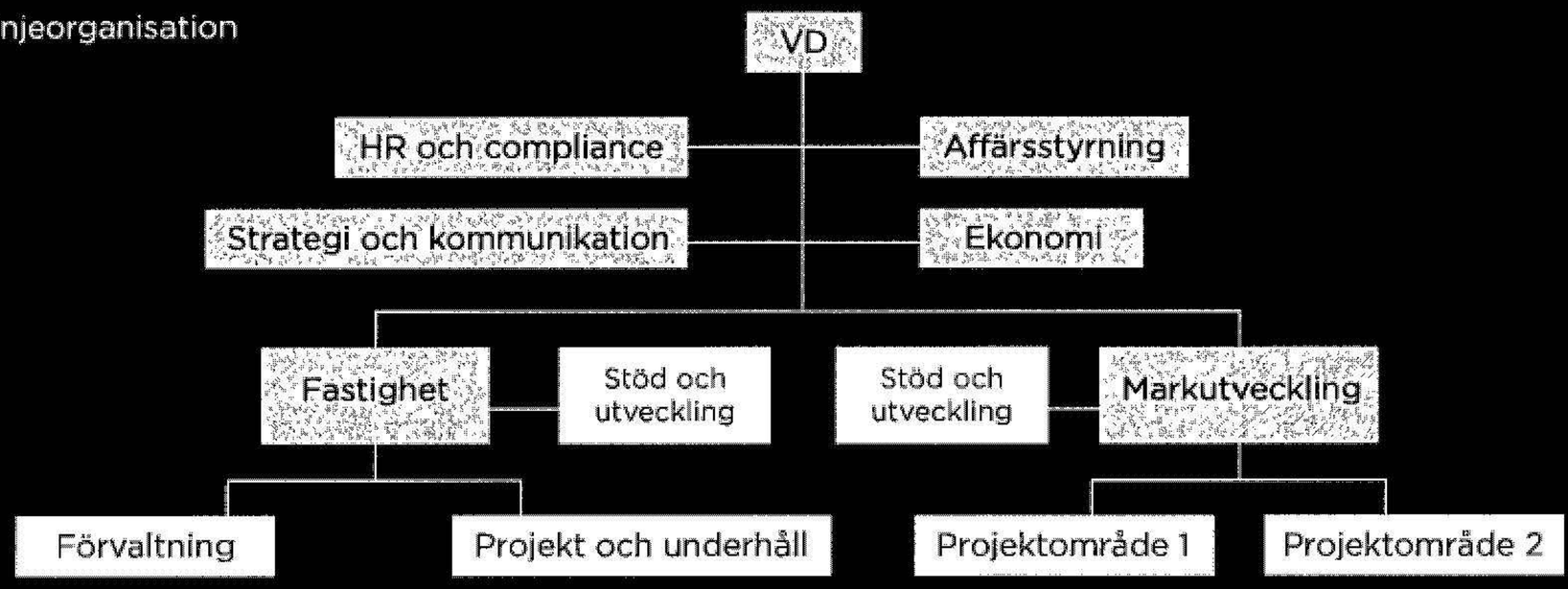
Samverkan i staden

Under 2024 har VD löpande träffat stadsutvecklingsnämndernas direktörer samt varit adjungerad i Sammanhållen stadsutveckling – ett forum för stadens olika intressenter inom stadsutvecklingsfrågor.

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.

Organisation

Linjeorganisation



Ekonomisk utveckling 2024

Koncernen Älvstranden Utveckling redovisar för år 2024 en vinst om 319 mnkr före bokslutsdispositioner och skatt. Det är stor skillnad jämfört med resultatet 2023 då koncernen redovisade ett underskott om -280 mnkr.

Det är flera anledningar till den positiva resultatutvecklingen. De största resultatpåverkande posterna avser försäljningen av fastigheten Gullbergsvass 703:17 till exploateringsförvaltningen samt utökade avsättningar för indexkostnaden avseende genomförandeavtalet på Masthuggskajen.

Hyresintäkterna har ökat med 24 mnkr jämfört med föregående år till följd av stigande konsumentprisindex (KPI) som är kopplat till hyresavtalen, uthyrning av tidigare vakanta lokaler samt ökade arrendeintäkter. Fastighetskostnaderna är i nivå med föregående år.

Transaktionsresultatet för året uppgår till 460 mnkr. De två största försäljningarna avser terminalbyggnaden med tillhörande mark på Gullbergsvass som avyttrats för 850 mnkr samt en byggrätt för bostadsrätter på Masthuggskajen med ett försäljningspris om 255 mnkr. En utökning av avsättningar hänförbara till tidigare års genomförda transaktioner ingår också i transaktionsresultatet och den största posten avser utökad reservering för indexkostnader på Masthuggskajen med -326 miljoner kronor till följd av ett tecknat tilläggsavtal. Enligt framtida prognos kommer den slutliga indexkostnaden att uppgå till cirka -350 mnkr vilket innebär att ytterligare avsättningar kommer att göras i takt med att de sista byggrätterna avyttras.

Övriga rörelsekostnader uppgår till -95 mnkr och utgörs huvudsakligen av nedskrivningar från tidigare upparbetade projektkostnader. De två största posterna avser Frihamnen och förgävesprojektering av Plåtverkstaden. Sedan är det ytterligare äldre pågående projekt som har skrivits ned och således belastar årets resultat. Nedskrivningar har gjorts i samband med årsbokslutet om -52 mnkr varav -35 mnkr avser Utrustningsverkstaden för The Yard och -10 mnkr avser temporära bostäder i Frihamnen.

Under räkenskapsåret har 304 mnkr från tidigare avsättningar tagits i anspråk.

Räntenettot uppgår till -60 mnkr och ökningen jämfört med tidigare år är en följd av högre räntenivåer. Lånevolymen har minskat med 810 mnkr men har inte påverkat årets räntekostnader i någon större utsträckning eftersom amorteringen gjordes i mitten av december månad. Inga nya räntederivat har tecknats till följd av att samtliga lån på balansdagen ingår i Göteborgs Stads kontolösning.

Resultatet efter finansiella poster i moderbolaget uppgår till -281 mnkr jämfört med 39 mnkr föregående år. Av årets förlust avser -211 mnkr resultat från andelar i koncernföretag.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp tkr	2024	2023	2022	2021
Koncernen				
Hyresintäkter	480 242	456 067	413 855	388 616
Entreprenadintäkter	805 440	527 700	109 302	-
Driftsnetto	297 082	274 582	241 848	184 151
Balansomslutning	4 064 416	4 400 873	4 423 504	5 012 535
Avkastning på eget kapital %	37,7%	neg	11,6%	1,2%
Soliditet %	22,9%	17,3%	19,5%	15,3%
Belåningsgrad %	15,4%	24,3%	17,6%	25,8%
Moderbolaget				
Resultat före finansiella poster	-20 908	-82 706	-8 781	-4 860
Balansomslutning	4 425 158	4 741 855	4 312 947	4 600 391
Soliditet %	13,3%	15,5 %	14,2%	15,5%

Definitioner: se not 33

20250422060210

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 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 18.

Väsentliga händelser

Under året har betydande förändringar påbörjats i bolagets inriktning och struktur. Det nya ägardirektivet sedan 2023, innebär att uppdraget nu är att förvalta och utveckla kvartersmark och fastigheter i det egna beståndet. Den 1 mars tillträdde Mikael Dolietis som ny VD. Under året har företagsledningen omformats och sedan 1 september har en ny organisation trätt i kraft. Bolaget har även, på uppdrag av kommunfullmäktige, tagit fram en långsiktig avvecklingsplan som sträcker sig fram till 2035. För att hålla planen aktuell, realistisk och följsam till stadens övriga utveckling blir det avgörande med rapportering till kommunfullmäktige en gång per mandatperiod. En affärsplan för 2025–2028 är fastställd och kommer fungera som ett strategiskt ramverk i det kommande arbetet. För det operativa arbetet tas ettåriga verksamhetsplaner fram årsvis.

En viktig fråga som fick sin lösning under året var finansieringsfrågan avseende index, på Masthuggskajen. I genomförandeavtalet från 2018 har indexfrågan tolkats olika av bolaget och exploateringsförvaltningen. Gemensamt enades parterna i ett tilläggsavtal om en fördelning av indexkostnaden på 50/50 vilket innebär en ökad kostnad för Södra Älvstranden Utveckling AB om 326 miljoner kronor i årets bokslut. Enligt framtida prognos kommer den slutliga indexkostnaden att uppgå till cirka 350 miljoner kronor vilket innebär att ytterligare avsättningar kommer att göras i takt med att de sista byggrätterna avyttras. Det tecknade tilläggsavtalet har skapat en tydlighet inför det fortsatta arbetet på Masthuggskajen.

Under 2024 återupptog Göteborgs Stad arbetet med planprogrammet för hela Frihamnen. Planprogramsarbetet är en förutsättning för att detaljplaner ska kunna tas fram i Frihamnen. Göteborgs Frihamns AB deltar i arbetet som fastighetsägare, främst i syfte att när detaljplanerna är klara kunna avyttra byggrätter på bolagets kvartersmark.

Under december månad blev det också klart med försäljningen av fastigheten Gullbergsvass till exploateringsförvaltningen, Göteborgs Stad. Försäljningspriset om 850 miljoner kronor har stärkt kassan och bidrar till stabilitet inför kommande år.

Sammantaget har under året 729 bostäder och 44 904 kvm verksamhetsyta färdigställts till följd av bolagets markutveckling. 362 bostäder samt 48 653 kvm verksamhetsyta är vid årsskiftet i pågående produktion.

Masthuggskajen

Genomförande av detaljplanen för Masthuggskajen pågår och första etappen av Masthamnsgatan, ”Göteborgs nya långgata”, färdigställdes under 2024. Nordr har färdigställt bostadsfastigheten Ciceron som innehåller 129 bostäder och lokaler. NCC håller på att slutföra byggnationen av kontorsfastighet Habitat 7 där det dominerande materialet är trä. Elof Hansson och Riksbyggen startade under året byggnation av The Parkside med bostäder, verksamhetslokaler och kontor. Framtiden Byggutveckling ska för Poseidon uppföra 126 hyresrätter och verksamhetslokaler och inväntar bygglov. Byggnationen av Masthugget Väst, som utvecklas av Higab, Göteborgs Stads Parkering samt Idrotts- och föreningsförvaltningen, är i full gång. Det blir ett multifunktionellt hus med plats för bland annat 700 bilar, cykelparkering, kontor, hörsal, restaurang och en idrottshall. Riksbyggens projekt Brf Sydney pågår och där uppförs 127 lägenheter samt en livsmedelsbutik i gatuplan.

Södra Älvstranden Utveckling AB markanvisade under hösten 2024 byggrätt G5 till fastighetsutvecklaren Broods som tillsammans med White Arkitekter presenterat idén Sonyas Kulturhus. Broods kommer att tillträda fastigheten under 2025. Namnet har kopplingar till göteborgsprofilen Sonya Hedenbratt som föddes på Masthugget. Exploateringsförvaltningens utbyggnad av allmän plats har pågått enligt plan under 2024. Projektet nominerades till Sweden Green Building Councils

Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f012f4381966

(SGBC:s) hållbarhetspris och slutade på en hedrande andra plats i kategorin ”Hållbar infrastruktur”.

Älvstranden Utveckling AB ansvarar för byggnation av underbyggnaden av allmän plats medan Södra Älvstranden Utveckling AB ansvarar för underbyggnaden av kvartersmark, på halvön i Göta älv. Ett intensivt arbete har pågått under året och entreprenören Per Aarsleff A/S har arbetat parallellt med projektering och utbyggnad.

Vad gäller produktion så har stort fokus varit på pålning, utplacering av L-stöd och undervattensgjutning. Pålningen är färdigställd till ca 90 % och undervattensgjutningen färdigställd till ungefär hälften. Entreprenaden är planerad att färdigställas under slutet av 2025.

Skeppsbron

Till följd av att kommunfullmäktige i september 2023 beslutade att avbryta allt arbete avseende Skeppsbrogaraget och att pausa övrigt arbete med undantag för arbeten som är nödvändigt för genomförandet av andra detaljplaner, avvecklades projektets bemanning inom bolaget. Under 2024 har bolagets aktivitet varit låg, och i bolagets affärsplan för 2025–28 antas att Skeppsbron kommer att avyttras till Göteborgs Stad.

Stadsbyggnadsnämnden har i uppdrag att påbörja arbetet med en ny detaljplan för Skeppsbron, och stadsbyggnadsförvaltningen har tillsammans med exploateringsförvaltningen arbetat fram ett ”förenklat stadsutvecklingsförslag”. Detta är ett nytt begrepp och förfarande för igångsättning av en detaljplan som sker på initiativ av Göteborgs Stad.

Eriksberg

Stadsbyggnadsförvaltningen lämnade positivt planbesked för Inre Dockan i februari 2023 och under 2024 har innehållet i planbeskedet bearbetats.
I skrivande stund behöver genomförandeekonomin fortsatt konsekvensbeskrivas.

Detaljplanen för Celsiusgatan är i genomförandeskede och projektering och utbyggnad av allmän plats pågår.

Norra Älvstranden Utveckling AB har en byggrätt kvar att sälja som under 2024 fortsatt fungerat som byggetableringsyta.

I detaljplanen för Säterigatan pågår också projektering och utbyggnad av allmän plats.

Norra Älvstranden Utveckling AB:s engagemang är att följa upp utbyggnaden av allmän plats och villkoren för de byggrätter som vi sålt till Nordr och JM AB, vilket motsvarar drygt 200 bostäder och 1 100 kvm verksamhetslokaler i bottenplan.

Stadens citybussprojekt har behov av åtkomst av gatumark i Eriksberg där bolagets byggnad Lidaverken är placerad. Förhandling har pågått under året med exploateringsförvaltningen om hur rivning, tillbyggnad samt ombyggnation ska kunna genomföras på lämpligaste sätt. Under senhösten har staden presenterat planer på att i stället för citybuss bygga spårväg, och de har även visat intresse för att förvärva Lidaverken. Samtal har inletts med oss på Norra Älvstranden Utveckling AB i denna fråga.

Lindholmen

Under 2024 har ytterligare cirka 300 bostäder i Karlatornet färdigställts och hotellet i podiebyggnaden intill, har öppnat.

Geely har under året färdigställt sin sjätte och sista etapp av kontorsetableringen. ”Uni3 by Geely” står därmed klart med innovationscentrum, kontor och hotell.

Genomförande av detaljplanen för Lindholmshamnen är i sitt slutskede. Byggnation av det sista bostadskvarteret slutfördes under året och innehåller 189 bostadsrätter. Under 2024 genomfördes arbeten med torg och bryggdäck mot Göta älv vilket kommer att skapa plats för möten och rekreation. Bryggdäcket är färdigställt, och restaurangen återstår att uppföra.

Trafiksituationen i området har varit påverkad av omfattande tillfälliga trafiklösningar under året, eftersom kollektivtrafiken får en kraftig förstärkning genom utbyggnaden av spårväg Frihamnen–Lindholmen. Utbyggnaden startade under hösten 2023 och kommer att pågå till början av 2026. Fastighets AB Fribordet rustade under 2023 upp Keillers Kaj, och den nya färjehållplatsen Lundbystrand med trafik till och från Stenpiren togs i trafik våren 2024. Stadens planering för en gång- och cykelbro mellan Packhuskajen och bolagets mark vid Hugo Hammars kaj har fortsatt under året.

Stadsbyggnadsförvaltningens arbete med planprogram för området har fortsatt under 2024 och samråd beräknas ske 2025. Detaljplanearbetet för Lindholmsplatsen respektive för Regnbågsgatan har fortskridit under året. För Lindholmsplatsen planeras i dagsläget en stor kontorsetablering, och för Regnbågsgatan en kombination av bland annat skola, handel, bostäder och kontor.

En detaljplan för att permanenta skolverksamheten på Plejadgatan startades upp under 2024. Hittills bedrivs skolverksamheten i lokaler med tillfälligt bygglov.

Inom Götaverksområdet, det tidigare varvsområdet, fortsätter arbetet med att utveckla

Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f012f4381966

20250422002111

Hållbarhet

Älvstranden Utveckling AB ska enligt ägardirektivet vara ett verktyg för Göteborg i omställningen till ett socialt och ekologiskt hållbart samhälle.

Under 2024 har bolaget, genom att ta fram en ny affärsplan, vidareutvecklat hållbarhetsstyrningen i enlighet med Göteborgs Stads övergripande hållbarhetsmål samt den nya hållbarhetsrapporteringslagen, Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), och EU-taxonomin. Under perioden 2025–2028 kommer bolaget att implementera flera strategier för att säkerställa en mer systematisk hållbarhetsstyrning. En av de viktigaste strategierna är att minska klimatutsläppen med 90 procent netto till 2030, jämfört med 2020 års nivåer. För att nå detta mål kommer bolaget att genomföra klimatberäkningar enligt Greenhouse Gas-protokollet, för att kartlägga och minska utsläppen från verksamheten. De största utsläppen kommer från byggrätter som bebyggs och bolagets egna projekt. Enligt CSRD kommer bolaget årligen att redovisa sin klimatomställningsplan och beskriva hur den är förenlig med Parisavtalet.

Bolaget kommer också att fokusera på att klimatsäkra sina fastigheter under perioden 2025–2028. Genom att kartlägga klimatrisker och vidta proaktiva åtgärder för att hantera risker som översvämningar, särskilt för äldre byggnader nära Göta älv, ska fastighetsvärden skyddas och långsiktig hållbarhet säkerställas. Vidare kommer bolaget att prioritera biologisk mångfald genom att skapa gröna stadsmiljöer och göra miljömedvetna inköp. Fokus kommer att ligga på att ställa krav på skydd av biologisk mångfald vid byggrättsförsäljningar och materialval för att påskynda omställningen inom byggsektorn. För att främja social hållbarhet kommer bolaget att arbeta för att skapa inkluderande och jämlika boendemiljöer. Målet är att minska segregation genom blandade boendeformer och välplanerade livsmiljöer som bidrar till trygghet och social sammanhållning.

Tillstånds- och anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken

Älvstranden Utveckling har tillståndspliktig vattenverksamhet. I samtliga fall har tillstånd lämnats i enlighet med 11 kap. i miljöbalken. Gällande tillstånd innefattar om- och utbyggnad av en halvö på Masthuggskajen, samt tillstånd enligt miljöbalken att utföra tryckbank och utriva del av kaj i Lundbyhamnen, vilket har ansökts om och godkänts av Mark- och miljödomstolen under 2024. 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). Älvstranden Utveckling har även anmälningspliktig verksamhet enligt förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS1998:899) i samband med markarbeten i förorenade massor.

Väsentliga ekonomiska risker och osäkerhetsfaktorer

Fastighetsmarknaden påverkas främst av räntelläget och rådande konjunktur. Förändringar i efterfrågan på kommersiella fastigheter och byggrätter påverkar försäljningspriser vid fastighetstransaktioner, hyresintäkter och fastighetsvärden. Exempelvis kan en nedgång i ekonomin leda till minskad efterfrågan på byggrätter och lägre uthyrningsgrader, vilket påverkar bolagets resultat och kassaflöde negativt. Vid framtagande av byggrätter, genomförande av detaljplaner och renoveringsprojekt finns alltid risk för kostnadsöverskridanden, förseningar och kvalitetsproblem. Detta följs upp och hanteras genom planering, kontroll och uppföljning av projektbudgetar. Ytterligare åtgärd är den styrgrupp som införts under året för de största projekten.

Lagstiftning och regleringar, såsom ändrade hyreslagar, miljökrav eller skatteregler, kan också påverka verksamheten. Koncernen bevakar aktivt förändringar i lagstiftningen och anpassar verksamheten därefter. Våra fastigheter står inför ökade krav på energieffektivitet och minskade klimatutsläpp vilket kan innebära ökade kostnader för anpassning eller renovering för att möta nya standarder. Klimatförändringar som ökad nederbörd och översvämningsrisk kan också påverka fastigheternas långsiktiga värde och funktionalitet.

Fastigheternas värderingar baseras på marknadens bedömning av framtida kassaflöden och avkastningskrav. Vid kraftiga förändringar i marknadsförutsättningar, såsom stigande räntor eller minskad efterfrågan, kan fastighetsvärden komma att justeras nedåt. Priset för byggrätter varierar kraftigt under förändrade marknadsförutsättningar. Mark och byggrätter fungerar som optioner på fastighetsmarknaden. Byggrätter får värde när

Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f012f43819666

marknadshyran är hög och förlorar värde när den är låg. Det beror på att markvärdet är restvärdet mellan den färdiga byggnadens värde och produktionskostnaden. Små förändringar i marknadshyra kan leda till stora förändringar i markvärdet. Högkonjunktur ökar markvärde, medan lågkonjunktur minskar det. 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. Om sedan projektet till viss del är 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. 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.

Älvstranden Utveckling AB och Södra Älvstranden Utveckling AB har tecknat ett entreprenadavtal med Per Aarsleff A/S för utbyggnad av underbyggnad för allmän plats och kvartersmark på halvön vid Masthuggskajen. Projektet har pågått sedan 2022 och ska vara klart i slutet av 2025. Indexutvecklingen under det senaste året har ökat kostnaderna avsevärt. Större entreprenadarbeten i vatten är alltid förknippade med stora risker exempelvis risk för försening i tidplanen, att tekniska krav inte uppfylls och stabilitetsrisk. Projektet arbetar kontinuerligt med riskhantering och vi bedömer att det finns risk för framtida ekonomiska tvister.

Under 2023 var den höga belåningen i kombination med stigande räntor en ekonomisk risk. Den risken har minskat under 2024 eftersom räntenivåerna har sjunkit succesivt under året och en stor amortering på lånen har gjorts efter försäljningen av Gullbergsvassfastigheten. Lånevolymen är nu på rekordlåg nivå om 1 177 mnkr.

Flertalet av Älvstrandenkoncernens tidigare avyttrade byggrätter är förknippade med återstående åtaganden som är ovissa avseende belopp och tid vilket medför att de redovisas som avsättningar i stället för kort- eller långfristig skuld. Avsättningarna utgör den största riskposten i balansräkningen och avser kommande infrastrukturåtgärder, marksaneringar, projektledartid med mera 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 2024-12-31 uppgår avsättningarna till 1 246 mnkr.

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

Inom Göteborgs Stad har det fattats beslut i kommunfullmäktige om finansiell samordning, handling 2013 nr 213. Detta beslut innebär att inom staden överförs ansvaret för all upplåning och ränteriskhantering till stadens övergripande finansfunktion. Inom finansfunktionen har koncernen sedan ett konto som ersätter låne-reverser, och som räntebelastas med en årlig marknadsmässig ränta. Detta gör att koncernen självt enbart kan påverka kommande räntekostnader genom förändring av sin lånevolym. I årsbokslutet 2024 har koncernen inga andra externa lån och räntederivat.

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 koncernens finansiering till 100 procent sker via Göteborgs Stads koncernbank. På balansdagen 2024-12-31 hade Älvstrandenkoncernen ett kreditutrymme om 3 300 mnkr och utnyttjat lånebelopp uppgick då till 1 177 mnkr. Lånetaket för 2025 kommer att uppgå till 2 200 mnkr. Lånetaket för koncernen beslutas årligen av kommunfullmäktige.

Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f012f438

20250422000212

platsen. Ombyggnation av Utrustningsverkstaden färdigställdes under året och ”The Yard” flyttar sin verksamhet dit i januari 2025. The Yard är en tech-arena för start-ups med avsikt att stärka innovationsklustret på Lindholmen – ett koncept som vi utvecklar tillsammans med Business Region Göteborg och Lindholmen Science Park.

Frihamnen

Göteborgs Stad återupptog under 2024 arbetet med planprogrammet för hela Frihamnen.

I augusti genomfördes återigen Frihamnsdagarna som är en mötesplats för samtal om samhällsfrågor.

Göteborgs Frihamns AB hyrde även i år ut marken på Bananpiren och deltog med en egen monter samt höll i ett seminarium.

Byggnation av spårväg Frihamnen–Lindholmen samt nya vägar har fortsatt under året. Dragningen av spårvägsräls genom Frihamnen är genomförd och kommer att tas i drift när hela sträckningen till Lindholmen är färdigställd. Stora ytor i området har arrenderats för etablering. En ny busshållplats har uppförts och tagits i bruk under 2024. Placeringen kommer sannolikt att flyttas så småningom när området detaljplanerats, men hållplatsen kommer att ligga i det nuvarande läget ett antal år framåt.

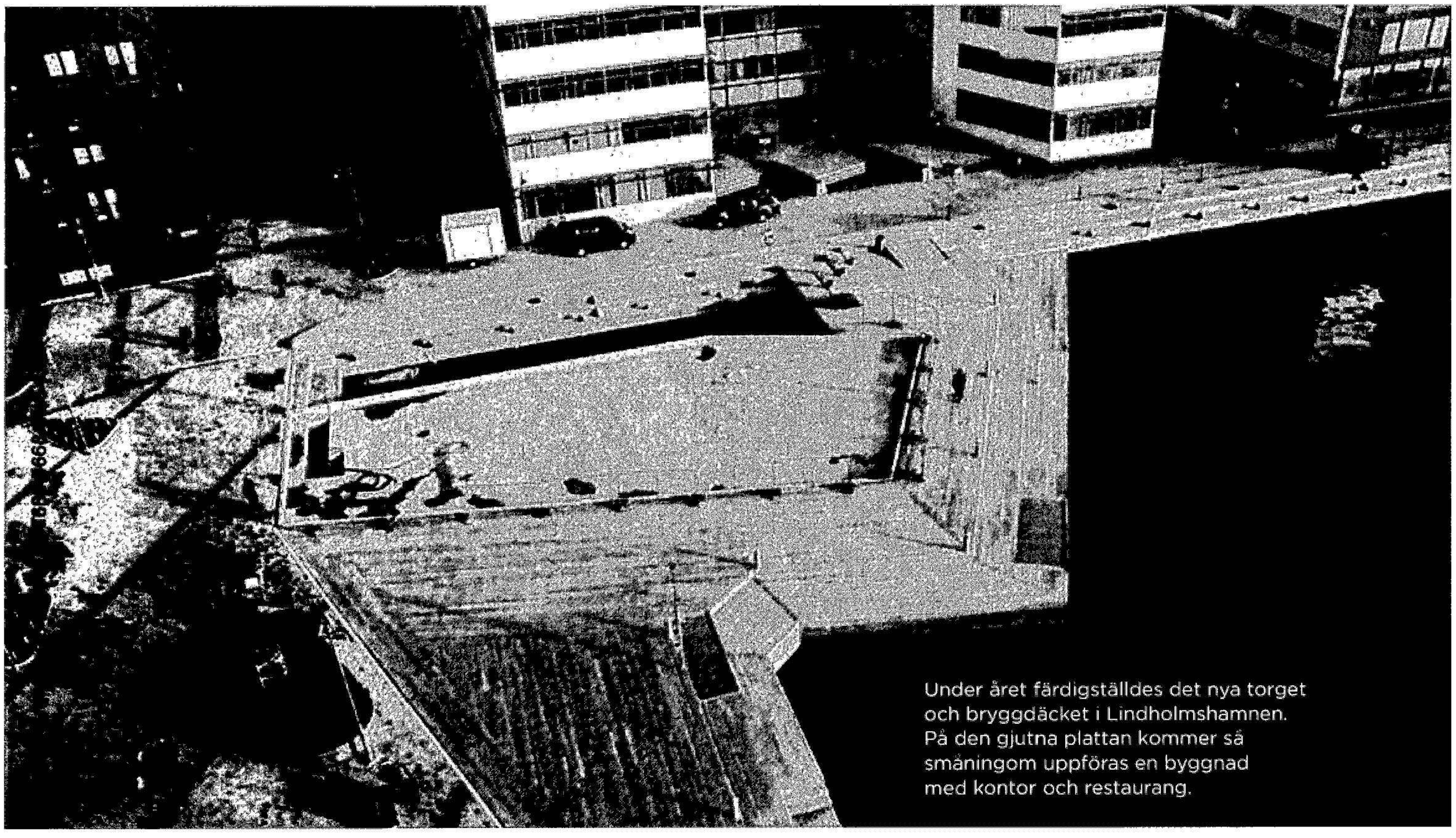
På Kvillepiren har byggnationen av de temporära bostäderna fortsatt under året. Vid utgången av 2024 hade sammanlagt nästan 900 lägenheter färdigställts. Exploatören planerar i dagsläget inte för ytterligare utbyggnad.

Enligt Göteborgs Stads översiktsplan planeras återfyllnad av Lundbybassängen i Frihamnen.

Bolaget har under året arbetat med underlag för en tillståndsansökan om miljödom för återfyllnad. Ansökan lämnades in till mark- och miljödomstolen i Vänersborg i oktober 2024. Arbetet sker i dialog och samarbete med exploateringsförvaltningen och Göteborgs Hamn.

Gullbergsvass

Under 2024 har dotterbolaget Fastighets AB Raila arbetat tillsammans med Göteborgs Stad för en försäljning av bolagets fastighet Gullbergsvass 703:17 enligt den avsiktsförklaring som tidigare tecknats. Efter godkännande i samtliga politiska instanser överläts fastigheten till exploateringsnämnden 2024-12-13. Fastigheten är belägen inom stadsdelen Gullbergsvass och sträcker sig från Centralenområdet i väster till Gullbergsmotet i öster. Fastigheten är cirka 180 000 kvadratmeter stor och innehåller bland annat en större logistikbyggnad som inrymmer flertalet hyresgäster, arrendeupplåten industribebyggelse samt kör-, uppställnings- och parkeringsytor. Under 2024 har bolaget arbetat med frågor kring bland annat hyresgäster, servitut och fastigheter.



Under året färdigställdes det nya torget och bryggdäcket i Lindholmshamnen. På den gjutna plattan kommer så småningom uppföras en byggnad med kontor och restaurang.

Personal

Bolaget har under Q1 2024 genomgått en kulturgenomlysning i syfte att lokalisera ett nuläge avseende hur vi har det på bolaget. Genomlysningen syftade även till att lägga grunden för ett gemensamt arbete för att nå ett önskat läge inom bolaget avseende kultur, ledarskap och medarbetarskap. I mars 2024 fick bolaget en ny VD och under våren har tre anställda i chefsposition lämnat bolaget. Bolaget har även under våren förhandlat en ny organisation som beslutades i maj månad och som aktiverades den 1 september.

Under hösten har en affärsplan och en verksamhetsplan arbetats fram som visar vägen om vad bolaget ska prioritera och arbeta med de kommande fyra åren (affärsplan) och under 2025 (verksamhetsplan). Samtidigt under hösten har bolagets samtliga medarbetare deltagit i workshops kopplat till bolagets kultur för att arbeta med det önskade läget – ett arbete som kommer att fortsätta under 2025.

Den årliga medarbetarundersökningen genomfördes under hösten. Som ett led i uppföljning kommer bolaget under Q1 2025 att starta upp arbete med pulsmätningar för att kunna följa och arbeta löpande och mer effektivt med nuläget i frågor om arbetsmiljö, struktur, ledarskap och motivation.

Bolaget har under året tillsammans med fackliga parter paketerat bolagets förmåner och det kan konstateras att bolaget erbjuder goda sådana i syfte att skapa stora möjligheter för balans mellan arbete och fritid. Något som troligen påverkar positivt avseende sjukfrånvaron.

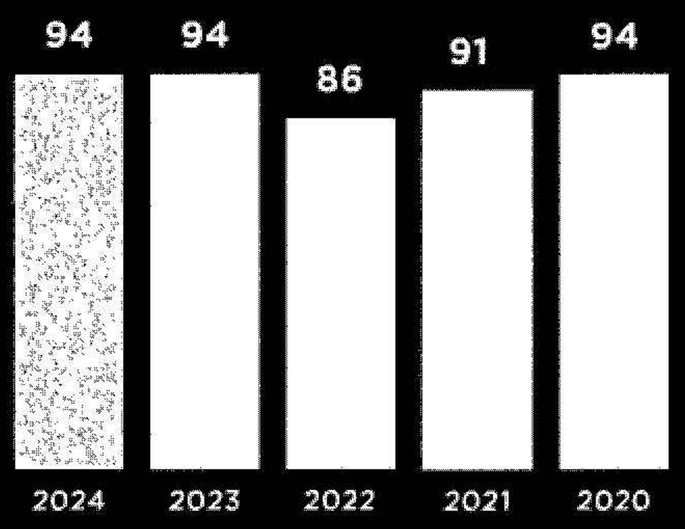
Under året har bolaget fortsatt att arbeta med förebyggande rehabilitering med fokus på rehabiliteringsprocessen och plan om återgång i arbete tillsammans med chefer och medarbetare. Vad gäller medarbetare med längre sjukfrånvaro ser vi en positiv trend där bolaget december 2024 har två längre sjukskrivningar varav båda är icke arbetsrelaterade.

Personalomsättningen var 10,7 % för 2024 (7,7 procent för 2023). Bolaget hade 90 anställda december 2024 (98 anställda december 2023). I samtal med medarbetare som lämnat organisationen är anledningarna både strävan efter nya utmaningar i arbetslivet och ett ställningstagande efter genomförd omorganisation.

Medelantal anställda

I december 2024 var vi 90 anställda, medelantal för året var 94.

Av de anställda är 57 % kvinnor och 43 % män. Medelåldern är 49 år, där den yngsta är 27 år och den äldsta 66 år.

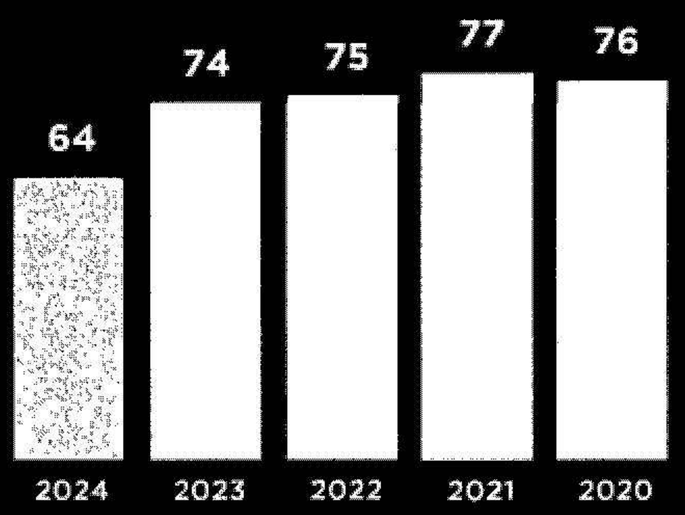


Årlig medarbetarundersökning

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. Med anledning av bolagets omorganisation togs ett resultat fram för bolaget som helhet, i vanliga fall tas även resultat fram per avdelning.

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

Göteborgs Stad genomför årliga och löpande medarbetarundersökningar, numera med fokus på HME medan NMI inte längre mäts. Älvstranden Utveckling mäter därför HME årligen på samma sätt.



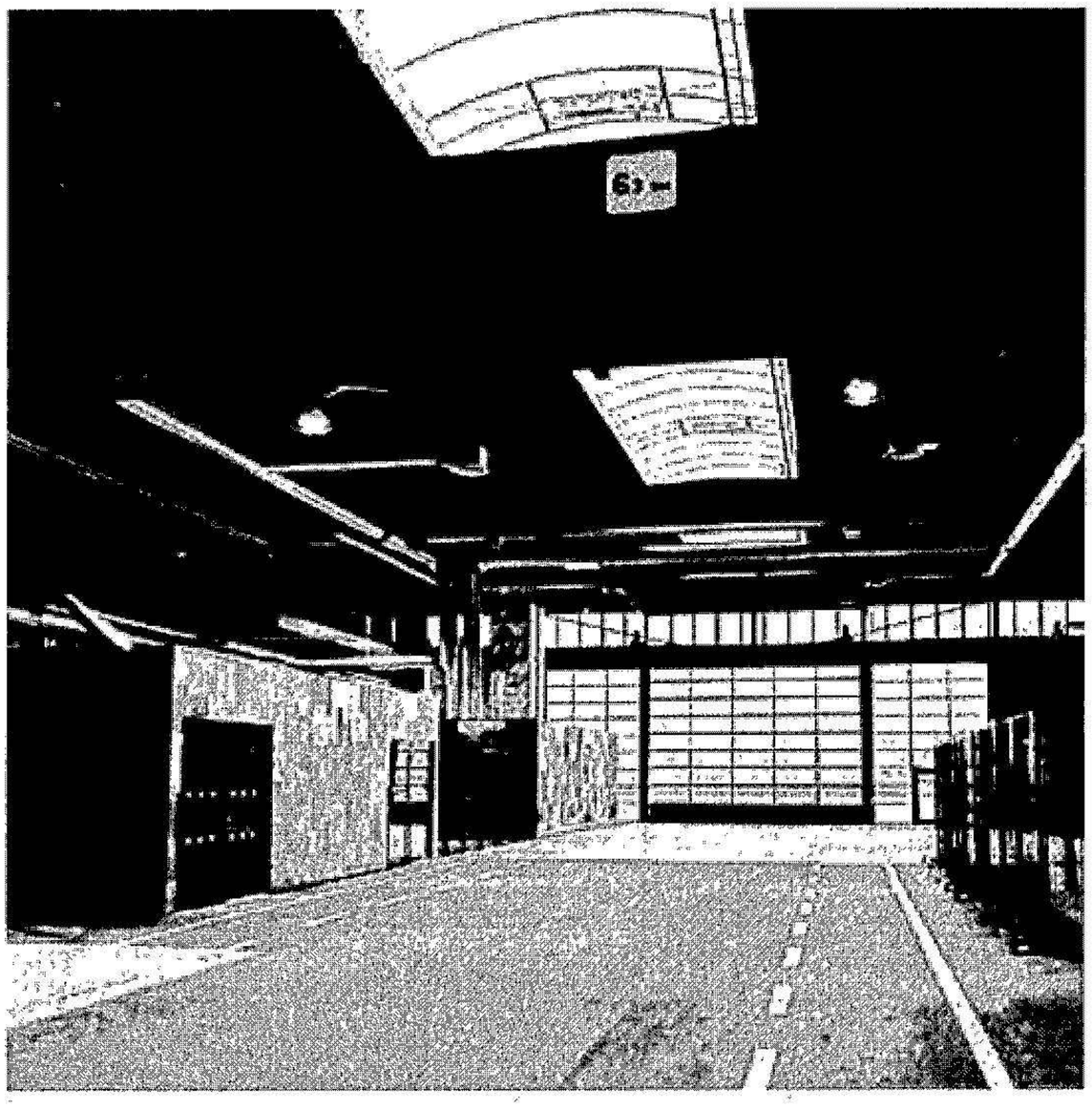
20250422002213

Förväntad framtida utveckling

Älvstranden Utveckling AB:s styrelse fastställde avvecklingsplanen för Älvstrandenkoncernen i augusti 2024. Enligt planen kommer koncernens engagemang att avslutas år 2035. Ett steg i avvecklingen är att fusionera ett tiotal dotter- och dotterdotterbolag under 2025 förutsatt att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna fusionerna. Nytt fokus för budgetarbetet 2025 är arbetet mot ett positivt resultat (svarta siffror). Historiskt har koncernen årligen budgeterat med avsevärda underskott men omställningen mot det nya ägardirektivet som beslutades 2023 i kombination med stort fokus på ekonomistyrningsfrågor har medfört att resultatbudgeten visar ett positivt resultat.

Under 2025 kommer arbetet med följande fastighetsförsäljningar att prioriteras: Renovafastigheten på Ringön, Skeppsbron, Lidaverken i Sannegården samt Packhuskajen vid Nordstaden. Samtliga fastigheter ska avyttras till exploateringsförvaltningen. Slutbesiktningen av Utrustningsverkstaden för The Yard genomfördes i december 2024, och inflyttningen inleds i januari 2025. Under 2025 kommer koncernen att prioritera The Yard med målsättningen att attrahera nya medlemmar. Stadsbyggnadsförvaltningen arbetar med ett planprogram för Lindholmen där bolaget deltar som markägare. Planprogrammet kommer ut på samråd under andra kvartalet 2025 vilket är betydelsefullt för det fortsatta arbetet med detaljplaner och genomförande i området. Arbetet med underbyggnaden av allmän plats på halvön Masthuggskajen förväntas vara klart i slutet av 2025.

Göteborgs Frihamns AB har tecknat ett programavtal för upprättande av program för kommande detaljplanearbete inom Frihamnen i december 2024. Detta är ett viktigt steg för att få fortsatt framdrift med planarbetet i Frihamnen under 2025.



I techarenan The Yards nya lokaler i Utrustningsverkstaden erbjuds medlemmarna både coworking, privata kontor, mötesrum och verkstadsytor.

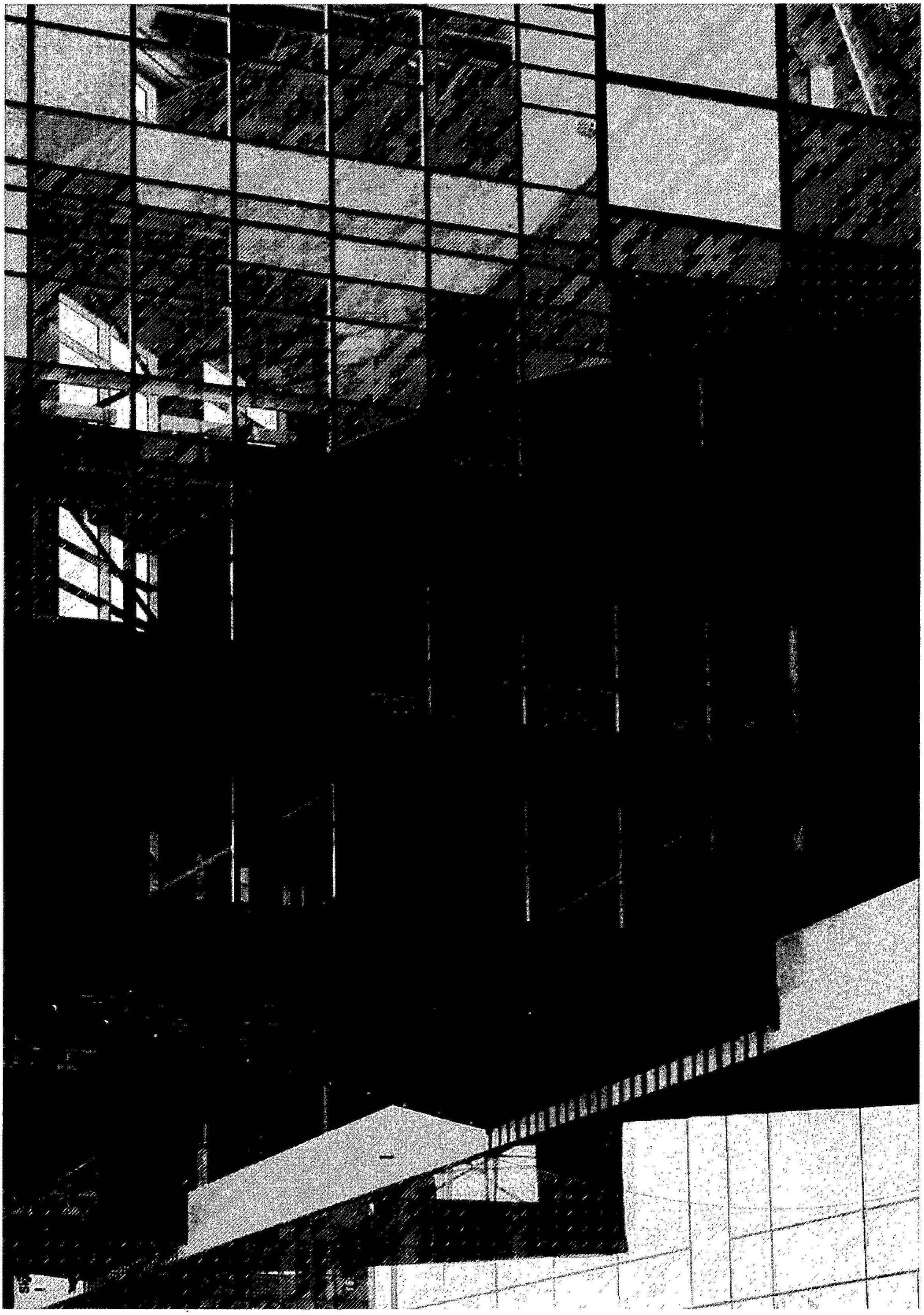
Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):	Belopp kr
Balanserat resultat	276 961 784
Årets resultat	-189 634 603
Summa	87 327 181

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	87 327 181
Summa	87 327 181

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



Finansiell rapportering

Koncernen

Resultaträkning	46
Balansräkning	47
Rapport över förändringar i eget kapital	48
Kassaflödesanalys	49

Moderbolaget

Resultaträkning	50
Balansräkning	51
Rapport över förändringar i eget kapital	52
Kassaflödesanalys	53

Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f012f4381966

Resultaträkning – koncernen

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter		480 242	456 067
Entreprenadintäkter		805 440	527 700
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-90 680	-85 274
Underhållskostnader		-39 788	-48 558
Hyresgästanpassningar		-184	-866
Tomträttsavgäld och markarrende		-798	-551
Fastighetsskatt		-26 165	-23 356
Uthyrning och fastighetsadministration		-24 792	-19 124
Övriga fastighetskostnader		-753	-3 756
Entreprenadkostnader		-805 440	-527 700
Driftnetto		**297 082**	**274 582**
Avskrivningar, nedskrivningar och reverseringar		-169 555	-133 524
Bruttoresultat	3,4,5	**127 527**	**141 058**
Realisationsresultat sålda fastigheter		459 819	10 721
Administration och försäljning		-114 164	-103 628
Övriga rörelseintäkter		810	2 605
Övriga rörelsekostnader	6	-94 610	-288 920
Rörelseresultat		**379 382**	**-238 164**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	6 342	2 495
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-66 668	-44 568
Resultat efter finansiella poster		**319 056**	**-280 237**
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		–	163 000
Koncernbidrag, lämnade		-161 581	–
Resultat före skatt		**157 475**	**-117 237**
Skatt på årets resultat	10	-32 534	16 477
Årets resultat		**124 941**	**-100 760**

Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f012f4381966

20250422002215

Balansräkning – koncernen

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Programvaror	11	917	1 968
		917	1 968
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12,13	2 732 398	2 936 292
Byggnader	14	28 293	28 873
Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör	15	38 555	26 880
Inventarier	16	20 183	18 174
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	17	188 654	381 619
		3 008 083	**3 391 838**
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga andelar	19	273	301
Andra långfristiga fordringar	20	670 800	565 515
		671 073	**565 816**
Summa anläggningstillgångar		**3 680 073**	**3 959 622**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar		92 616	78 436
Fordringar hos Göteborgs Stadhuskoncern		19 454	176 350
Fordringar hos Göteborgs Stad		4 118	13 634
Aktuell skattefordran		-	65 990
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	26	-	3 271
Övriga fordringar		18 249	96 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	249 906	7 011
		384 343	**441 251**
Kassa och bank			
Kassa och bank	29	-	-
Summa omsättningstillgångar		**384 343**	**441 251**
Summa tillgångar		**4 064 416**	**4 400 873**

Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f01f4381966

Balansräkning – koncernen

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		200 000	200 000
Övrigt tillskjutet kapital		300 000	300 000
Balanserat resultat inkl. årets resultat		430 500	262 436
Summa eget kapital		**930 500**	**762 436**
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	23	17 868	17 713
Uppskjuten skatteskuld	21	90 447	90 346
Övriga avsättningar	24	1 246 018	1 044 922
		1 354 333	**1 152 981**
Långfristiga skulder			
Skulder till Göteborgs Stad	25	1 177 108	1 987 559
		1 177 108	**1 987 559**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		100 894	68 868
Skulder till Göteborgs Stadshuskoncern		9 858	10 245
Skulder till Göteborgs Stad		90 359	184 605
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	26	256 066	-
Aktuell skatteskuld		1 510	-
Övriga skulder		26 835	50 345
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	116 953	183 834
		602 475	**497 897**
Summa eget kapital och skulder		**4 064 416**	**4 400 873**

Rapport över förändringar i eget kapital – koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl årets resultat
Ingående balans 2023-01-01	200 000	300 000	361 331
Erhållna aktieägartillskott	-	-	1 865
Årets resultat	-	-	-100 760
Eget kapital 2023-12-31	**200 000**	**300 000**	**262 436**
Ingående balans 2024-01-01	200 000	300 000	262 436
Erhållna aktieägartillskott	-	-	169 256
Lämnad utdelning	-	-	-126 133
Årets resultat	-	-	124 941
Eget kapital 2024-12-31	**200 000**	**300 000**	**430 500**

Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f0 12f4381966

20250422002216

Kassaflödesanalys – koncernen

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	28	319 056	-280 237
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	30	-199 339	410 237
		119 717	**130 000**
Betald inkomstskatt		35 067	3 045
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**154 784**	**133 045**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-166 272	203 475
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		103 068	66 792
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**91 580**	**403 312**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-98 946	-276 211
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		1 182 878	6 294
Investering i finansiella tillgångar		-105 285	-85 607
Investeringar mot avsättning		-298 508	-477 868
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**680 139**	**-833 392**
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		1 865	105 162
Utbetald utdelning		-126 133	–
Erhållna koncernbidrag		163 000	–
Lämnade koncernbidrag		–	-106 059
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**38 732**	**-897**
Årets kassaflöde		**810 451**	**-430 977**
Likvida medel vid årets början		**-1 987 559**	**-1 556 582**
Likvida medel vid årets slut	29	**-1 177 108**	**-1 987 559**

Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f012f4381966

Resultaträkning – moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		18 789	25 728
Administration och försäljning		-146 412	-139 335
Övriga rörelseintäkter		110 715	101 901
Övriga rörelsekostnader	6	-4 000	-71 000
Rörelseresultat	3,4,5	**-20 908**	**-82 706**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	-210 750	163 065
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	61 593	46 759
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-111 320	-87 708
Resultat efter finansiella poster		**-281 385**	**39 410**
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		601 489	229 467
Koncernbidrag, lämnade		-497 641	-147 439
Resultat före skatt		**-177 537**	**121 438**
Skatt på årets resultat	10	-12 098	156
Årets resultat		**-189 635**	**121 594**

Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f012f4381966

20250422060217

Balansräkning – moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Programvaror	11	917	1 968
		917	**1 968**
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	16	3 708	1 782
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	17	76	1 739
		3 784	**3 521**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	18	2 382 165	2 382 165
Uppskjuten skattefordran	21	–	106
		2 382 165	**2 382 271**
Summa anläggningstillgångar		**2 386 866**	**2 387 760**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5	13
Fordringar hos Göteborgs Stadshuskoncern		7 616	165 405
Fordringar hos Göteborgs Stad		199	60 329
Fordringar hos koncernföretag		2 029 655	2 120 850
Aktuell skattefordran		–	6 809
Övriga fordringar		269	116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	548	573
		2 038 292	**2 354 095**
Kassa och bank			
Kassa och bank	29	–	–
		–	–
Summa omsättningstillgångar		**2 038 292**	**2 354 095**
Summa tillgångar		**4 425 158**	**4 741 855**

81966

Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f012f43

Balansräkning – moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
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		276 962	112 245
Årets resultat		-189 635	121 594
		87 327	**233 839**
		587 327	**733 839**
Avsättningar			
Övriga avsättningar	24	74 995	71 000
		74 995	**71 000**
Långfristiga skulder			
Skulder till Göteborgs Stad	25	1 177 108	1 987 559
		1 177 108	**1 987 559**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		33 136	33 901
Skulder till Göteborgs Stadshuskoncern		278	426
Skulder till Göteborgs Stad		25 211	28 963
Skulder till koncernföretag		2 444 167	1 770 443
Aktuell skatteskuld		9 192	-
Övriga skulder	26	53 185	98 236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	20 559	17 488
		2 585 728	**1 949 457**
Summa eget kapital och skulder		**4 425 158**	**4 741 855**

Rapport över förändringar i eget kapital – moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl årets resultat
Ingående balans 2023-01-01	200 000	300 000	110 380
Erhållna aktieägartillskott	-	-	1 865
Årets resultat	-	-	121 594
Eget kapital 2023-12-31	**200 000**	**300 000**	**233 839**
Ingående balans 2024-01-01	200 000	300 000	233 839
Erhållna aktieägartillskott	-	-	169 256
Lämnad utdelning	-	-	-126 133
Årets resultat	-	-	-189 635
Eget kapital 2024-12-31	**200 000**	**300 000**	**87 327**

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

Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f0[illegible]12f4381966

20250422002l8

Kassaflödesanalys – moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	28	-281 385	39 410
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	30	216 875	-89 738
		-64 510	**-50 328**
Betald inkomstskatt		4 009	-2 363
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-60 501**	**-52 691**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		163 245	-306 888
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		788 224	-199 735
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**890 968**	**-559 314**
Investeringsverksamheten			
Lämnat aktieägartillskott		-200 000	–
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 342	-1 872
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-201 342**	**-1 872**
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		229 467	357 375
Erhållna aktieägartillskott		1 865	105 162
Erhållen utdelning	28	163 065	–
Lämnad utdelning		-126 133	–
Lämnade koncernbidrag		-147 439	-332 328
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**120 825**	**130 209**
Årets kassaflöde		**810 451**	**-430 977**
Likvida medel vid årets början		**-1 987 559**	**-1 556 582**
Likvida medel vid årets slut	29	**-1 177 108**	**-1 987 559**

Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f012f4381966

Noter

Not 1	**Redovisningsprinciper**	55
Not 2	**Viktiga uppskattningar och bedömningar**	59
Not 3	**Anställda, personalkostnader och avskrivningar**	59
Not 4	**Arvode och kostnadsersättning till revisorer**	60
Not 5	**Operationell leasing**	60
Not 6	**Övriga rörelsekostnader**	61
Not 7	**Resultat från andelar i koncernföretag**	61
Not 8	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**	61
Not 9	**Räntekostnader och liknande resultatposter**	62
Not 10	**Skatt på årets resultat**	62
Not 11	**Programvaror**	63
Not 12	**Förvaltningsfastigheter**	63
Not 13	**Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter och byggrätter**	65
Not 14	**Byggnader**	65
Not 15	**Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör**	65
Not 16	**Inventarier**	66
Not 17	**Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**	66
Not 18	**Andelar i koncernföretag**	67
Not 19	**Övriga andelar**	68
Not 20	**Andra långfristiga fordringar**	68
Not 21	**Uppskjuten skatt**	68
Not 22	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**	70
Not 23	**Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser**	70
Not 24	**Övriga avsättningar**	70
Not 25	**Långfristiga skulder**	71
Not 26	**Pågående uppdrag**	72
Not 27	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**	72
Not 28	**Betalda räntor och erhållen utdelning**	72
Not 29	**Likvida medel**	73
Not 30	**Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m**	73
Not 31	**Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**	74
Not 32	**Upplysningar om närstående**	74
Not 33	**Nyckeltalsdefinitioner**	74
Not 34	**Väsentliga händelser efter balansdagen**	74
Not 35	**Förslag till disposition av företagets vinst**	74

Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f012f438

20250422002219

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, det vill säga 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.

För tjänste- och entreprenaduppdrag till fast pris redovisas de inkomster och utgifter som är hänförliga till ett utfört tjänsteuppdrag som intäkt respektive kostnad i förhållande till uppdragets färdigställandegrad på balansdagen (successiv vinstavräkning). Ett uppdrags färdigställandegrad bestäms genom att nedlagda utgifter på balansdagen jämförs med beräknade totala utgifter. I de fall utfallet av ett uppdrag inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, redovisas intäkter endast i den utsträckning som motsvaras av de uppkomna uppdragsutgifter som sannolikt kommer att ersättas av beställaren.

En befarad förlust på ett uppdrag redovisas omgående som kostnad.

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

Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f012f4381966

not **1** *forts*

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.

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. Älvstrandenkoncernen 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	2–10 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: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f012f4381966

20250422000220

not **1** *forts*

Fastigheternas värde

Älvstrandenkoncernen har låtit Newsec Advice AB värdera i stort sett hela fastighetsbeståndet inför årsbokslutet 2024. 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. Älvstrandenkoncernens fastighetsbestånd är beläget främst på Lindholmen. Utöver det finns även flera objekt på Eriksberg, i Frihamnen, på Skeppsbron samt Masthuggskajen.

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 (2025–2034), 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.

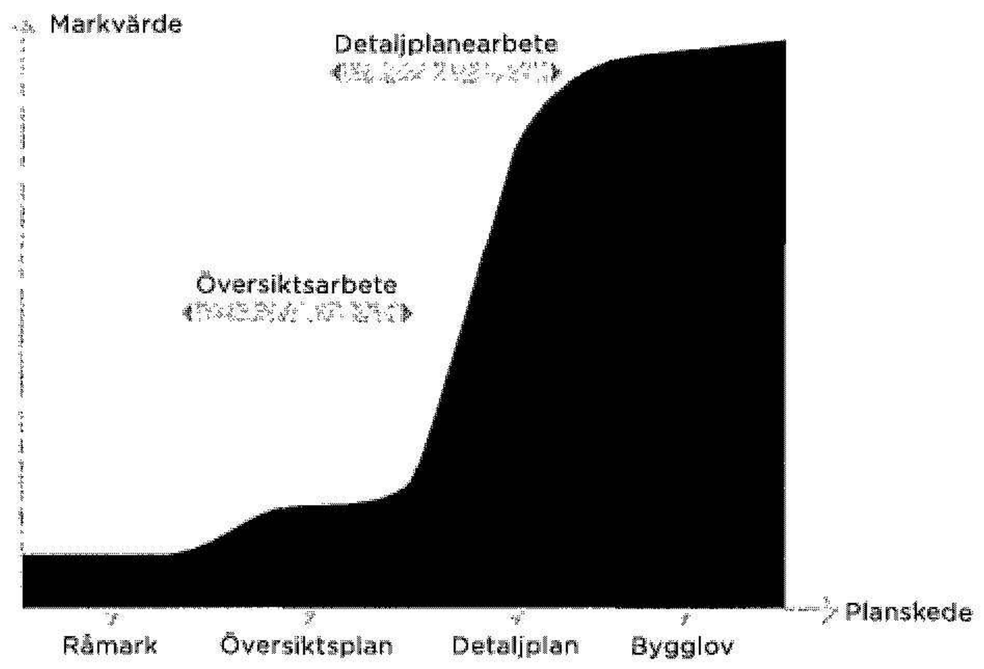
Risk och värde styrs dock inte bara av var i planprocessen fastigheten återfinns. Läge och lokalslag är minst lika viktigt. För industri är till exempel planrisken ofta större än för bostäder givet den politiska vilja som ofta finns att skapa bostäder. Därutöver finns en marknadsrisk där till exempel 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.*

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

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

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.

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

Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f012f43081966

not **1** *forts*

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 moderbolaget 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 moderbolaget

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

Intäkter

Tjänste/entreprenaduppdrag till fast pris redovisas i enlighet med inkomstskattelagens bestämmelser. Inkomster och utgifter från uppdrag till fast pris redovisas under uppdragets löptid som pågående arbeten i balansräkningen och resultredovisas först då uppdraget slutförs.

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.

Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f0[illegible]12f4381966

20250422060221

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 13
- Avsättningar, not 24
- Uppskjuten skatt, not 21
- Eventualförpliktelser, not 31

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

Medelantalet anställda	2024-01-01 -2024-12-31	Varav män	2023-01-01 -2023-12-31	Varav män
Moderbolaget				
Sverige	94	43%	94	43%
Totalt i moderbolaget	**94**	43%	**94**	43%
Koncernen totalt	**94**	43%	**94**	43%

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar	2024-12-31 Andel kvinnor	2023-12-31 Andel kvinnor
Moderbolaget		
Styrelsen	20%	0%
VD och övriga ledande befattningshavare	43%	54%
Koncernen totalt		
Styrelsen	20%	0%
VD och övriga ledande befattningshavare	43%	54%

	2024-01-01 – 2024-12-31		2023-01-01 – 2023-12-31	
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inkl pensionskostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolaget	68 390	36 812	65 738	32 423
(varav pensionskostnad)		(12 307)		(9 462)
Koncernen totalt	**68 390**	**36 812**	**65 738**	**34 560**
(varav pensionskostnad)	[1]	(12 307)	[1]	(11 092)

1) Av koncernens pensionskostnader avser 381 tkr (f.å. 417 tkr) gruppen styrelse och VD.

	2024-01-01 – 2024-12-31		2023-01-01 – 2023-12-31	
Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderbolaget	1 536	66 854	3 806	62 284
(varav tantiem o.d.)	(-)	(-)	(1)	(-)
Koncernen totalt	**1 536**	**66 854**	**3 806**	**61 932**
(varav tantiem o.d.)	(-)	(-)	(1)	(-)

Avgångsvederlag

1) Ingår avgångsvederlag uppgående till 0 tkr (f.å 2 236 kr). 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 moderbolaget ingår avskrivningar på inventarier uppgående till 2 130 tkr (f.å. 2 328 tkr) i posten Administration och försäljning.

Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f012f43081966

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

Arvode och kostnadsersättning till revisorer	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Koncernen		
Stadsrevisionen, Göteborgs Stad		
Revisionsuppdrag	227	214
	227	**214**
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Andra uppdrag	-	6
	-	6
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	626	589
Andra uppdrag	1 606	88
	2 232	**677**

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	2024-12-31	2023-12-31
Koncernen		
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Inom ett år	1 558	739
Mellan ett och fem år	69	247
Senare än fem år	-	-
	1 627	**986**
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	**1 821**	**670**

Leasingavtalen avser lokalhyra, företagsbilar och kontorsmaskiner.

	2024-12-31	2023-12-31
Moderbolaget		
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Inom ett år	11 948	6 798
Mellan ett och fem år	29 591	841
Senare än fem år	27 368	-
	68 907	**7 639**
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	**9 950**	**9 326**

Leasingavtalen avser lokalhyra, företagsbilar och kontorsmaskiner.

Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f012f43

20250422060222

not **5** *forts*

Leasingavtal där företaget är leasegivare	2024-12-31	2023-12-31
Koncernen		
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Inom ett år	306 348	289 850
Mellan ett och fem år	519 336	477 458
Senare än fem år	141 874	94 693
	967 558	**862 001**
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	80 578	75 394

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

Moderbolaget

Moderbolaget har inga leasingavtal där företaget är leasegivare.

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

Koncernen:
Övriga rörelsekostnader avser främst utrangering av tidigare upparbetade projektkostnader avseende stads- och fastighetsutvecklingsprojekt.

Moderbolaget:
I rörelsekostnader ingår reservering entreprenadkontrakt med 4 000 tkr (f.å. 71 000 tkr).

not **7** | **Resultat från andelar i koncernföretag**

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Anteciperad utdelning	266 832	163 065
Nedskrivning lämnat aktieägartillskott	-477 582	-
	-210 750	**163 065**

not **8** | **Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Koncernen		
Ränteintäkter, Göteborgs Stad	-	3
Ränteintäkter, övriga	6 342	2 492
	6 342	**2 495**
Moderbolaget		
Ränteintäkter, koncernföretag	61 424	46 681
Övriga finansiella poster	169	78
	61 593	**46 759**

Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f012f4381966

not **9** | **Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Koncernen		
Räntekostnader, långfristig låneskuld Göteborgs Stad	-65 940	-43 879
Räntekostnader, övriga	-728	-689
	-66 668	**-44 568**
Moderbolaget		
Räntekostnader, långfristig låneskuld Göteborgs Stad	-65 940	-43 879
Räntekostnader, koncernföretag	-45 380	-43 829
	-111 320	**-87 708**

not **10** | **Skatt på årets resultat**

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Koncernen		
Aktuell skatt	-32 433	-3 489
Uppskjuten skatt	-101	19 966
	-32 534	**16 477**
Moderbolaget		
Aktuell skatt	-11 992	-
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-	50
Uppskjuten skatt	-106	106
	-12 098	**156**

	2024-01-01 - 2024-12-31		2023-01-01 - 2023-12-31	
Avstämning av effektiv skatt	**Procent**	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Koncernen				
Resultat före skatt		157 475		-117 237
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	-32 440	20,6%	24 151
Ej avdragsgilla kostnader	0,4%	-621	-6,6%	-7 710
Ej skattepliktiga intäkter	-0,2%	282	0,1%	111
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-0,1%	102	0,1%	125
Korrigering av skatt hänförlig till tidigare år	-0,1%	143	-0,2%	-200
Redovisad effektiv skatt	**20,7%**	**-32 534**	**14,1%**	**16 477**
Moderbolaget				
Resultat före skatt		-177 537		121 438
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	36 573	20,6%	-25 016
Ej avdragsgilla kostnader	-58,4%	-103 670	7,0%	-8 482
Ej skattepliktiga intäkter	31,0%	54 999	-27,7%	33 605
Korrigering av skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	0	0,0%	50
Redovisad effektiv skatt	**-6,8%**	**-12 098**	**-0,1%**	**156**

Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f01214381966

20250422002023

not **11** | **Programvaror**

	2024-12-31	2023-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	9 670	9 670
	9 670	**9 670**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-7 702	-6 260
Årets avskrivning	-1 051	-1 442
	-8 753	**-7 702**
Redovisat värde vid årets slut	**917**	**1 968**
Moderbolaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	9 670	9 670
	9 670	**9 670**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-7 702	-6 260
Årets avskrivning	-1 051	-1 442
	-8 753	**-7 702**
Redovisat värde vid årets slut	**917**	**1 968**

not **12** | **Förvaltningsfastigheter**

Byggnader	2024-12-31	2023-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	3 742 781	3 673 206
Nyanskaffningar	3 340	-
Avyttringar och utrangeringar	-154 134	-8 492
Omklassificeringar från projekt	129 390	78 067
	3 721 377	**3 742 781**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-1 662 419	-1 565 706
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	64 431	3 687
Årets avskrivning	-103 803	-100 400
	-1 701 791	**-1 662 419**
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-21 009	-1 459
Årets nedskrivningar	-44 600	-19 550
	-65 609	**-21 009**
Redovisat värde vid årets slut	**1 953 977**	**2 059 353**

Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f012f43

not **12** *forts*

Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör	2024-12-31	2023-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 051 803	1 098 201
Nyanskaffningar	3 794	–
Avyttringar och utrangeringar	-134 467	-66 409
Omklassificering	44 750	20 011
	965 880	**1 051 803**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-162 978	-154 478
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	547	62
Årets avskrivning	-7 897	-8 562
	-170 328	**-162 978**
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-19 130	-19 130
Årets nedskrivningar	-2 930	–
	-22 060	**-19 130**
Redovisat värde vid årets slut	**773 492**	**869 695**

Byggnadsinventarier	2024-12-31	2023-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	70 002	69 558
Avyttringar och utrangeringar	-3 835	-6
Omklassificeringar	1 417	450
	67 584	**70 002**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-62 758	-61 172
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	1 709	6
Årets avskrivning	-1 606	-1 592
	-62 655	**-62 758**
Redovisat värde vid årets slut	**4 929**	**7 244**

Redovisat värde vid periodens slut	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader	1 953 977	2 059 353
Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör	773 492	869 695
Byggnadsinventarier	4 929	7 244
	2 732 398	**2 936 292**

Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f012f4381966

20250422002024

not **13** | **Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter och byggrätter**

	2024-12-31	2023-12-31
Koncernen		
Ackumulerade verkliga värden		
Redovisat värde	2 732 398	2 936 292
Verkliga värden	**7 655 443**	**8 185 740**
Varav:		
Förvaltningsfastigheter	5 021 646	5 192 561
Byggrätter	2 633 797	2 993 179
	7 655 443	**8 185 740**

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 2024. För utförlig information om värderingsmetod med mera hänvisas till Redovisningsprinciper. Se rubriken; Fastigheternas värde.

not **14** | **Byggnader**

	2024-12-31	2023-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	29 258	627
Omklassificeringar	-	28 631
	29 258	29 258
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-385	-329
Årets avskrivning	-580	-56
	-965	**-385**
Redovisat värde vid årets slut	**28 293**	**28 873**

not **15** | **Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör**

	2024-12-31	2023-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	44 020	44 020
Omklassificeringar	13 638	-
	57 658	**44 020**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-16 680	-14 760
Årets avskrivning	-1 963	-1 920
	-18 643	**-16 680**
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-460	-460
Årets nedskrivningar	-	-
	-460	-460
Redovisat värde vid årets slut	**38 555**	**26 880**

Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f012f4381966

not **16** | **Inventarier**

	2024-12-31	2023-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	51 984	48 874
Nyanskaffningar	376	-
Avyttringar och utrangeringar	-550	-
Omklassificeringar	4 186	3 110
	55 996	**51 984**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-33 810	-31 510
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	503	-
Årets avskrivning	-2 506	-2 300
	-35 813	**-33 810**
Redovisat värde vid årets slut	**20 183**	18 174
Moderbolaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	11 052	10 091
Omklassificeringar	3 005	961
	14 057	**11 052**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-9 270	-8 385
Årets avskrivning	-1 079	-885
	-10 349	**-9 270**
Redovisat värde vid årets slut	**3 708**	**1 782**

not **17** | **Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2024-12-31	2023-12-31
Koncernen		
Vid årets början	381 619	367 979
Investeringar	328 763	621 497
Avyttringar och utrangeringar	-88 738	-153 005
Omklassificeringar	-428 270	-454 852
Nedskrivningar	-4 720	-
Redovisat värde vid årets slut	**188 654**	**381 619**
Moderbolaget		
Vid årets början	1 739	828
Investeringar	1 623	1 872
Avyttringar och utrangeringar	-281	-
Omklassificeringar	-3 005	-961
Redovisat värde vid årets slut	**76**	**1 739**

Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f01f43819662

20250422200225

not **18** | **Andelar i koncernföretag**

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 582 165	2 382 165
Lämnade aktieägartillskott	–	200 000
	2 582 165	**2 582 165**
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-200 000	-200 000
	-200 000	-200 000
Redovisat värde vid årets slut	**2 382 165**	**2 382 165**

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Andel i % [1]	2024-12-31 Redovisat värde	2023-12-31 Redovisat värde
Norra Älvstranden Utveckling AB, 556001-3574, Göteborg	100,0	2 082 165 [1]	2 082 165 [1]
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, Göteborg			
Södra Älvstranden Utveckling AB, 556658-6805, Göteborg	100,0	300 000 [2]	300 000 [2]
Älvstranden Gullbergsvass AB, 556023-2646, Göteborg			
		2 382 165	**2 382 165**

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 KB.

1) Eget kapital per 2024-12-31 uppgick till 917 861 tkr (exkl dolda övervärden se not 13), varav årets resultat -437 659 tkr.
2) Eget kapital per 2024-12-31 uppgick till 422 403 tkr (exkl dolda övervärden se not 13), varav årets resultat 65 173 tkr.

Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f012f438...1966

not **19** | **Övriga andelar**

	2024-12-31	2023-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 139	1 139
	1 139	**1 139**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-838	-809
Årets avskrivningar	-28	-29
	-866	**-838**
Redovisat värde vid årets slut	**273**	**301**

Övriga andelar avser andelar i samfällighetsföreningar.

not **20** | **Andra långfristiga fordringar**

479 908 tkr avser reversfordringar som bolaget har ställt ut till köparna av lotter på halvön på Masthuggskajen. Bolaget bedömer att beloppen i sin helhet kommer att vara förfallna inom fem år.
190 892 tkr avser reversfordran bolaget har ställt ut under året vid försäljning av en byggrätt på Masthuggskajen. Beloppet förfaller till betalning under åren 2026-2028. Koncernen kommer inte att ställa ut flera reverser vid fastighetsförsäljningar.

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

	2024-12-31		
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Koncernen			
Väsentliga temporära skillnader			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	2 793 605	2 354 501	439 104
	2 793 605	**2 354 501**	**439 104**

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 68 tkr.

	2024-12-31		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Koncernen			
Väsentliga temporära skillnader			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (skatt 20,6%)		90 461	90 461
Skattemässigt underskottsavdrag	14	-	-14
Uppskjuten skattefordran/skuld	**14**	**90 461**	**90 447**
Kvittning	-14	-14	
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	**-**	**90 447**	**90 447**

Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f012f4381966

20250422200226

not **21** *forts*

	2023-12-31		
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Koncernen			
Väsentliga temporära skillnader			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	2 984 097	2 471 737	512 360
	2 984 097	**2 471 737**	**512 360**

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 73 812 tkr.

	2023-12-31		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Koncernen			
Väsentliga temporära skillnader			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (skatt 20,6%)	–	105 551	105 551
Skattemässigt underskottsavdrag	15 205	–	-15 205
Uppskjuten skattefordran/skuld	**15 205**	**105 551**	**90 346**
Kvittning	-15 205	-15 205	–
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	**–**	**90 346**	**90 346**

	2024-12-31		
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Moderbolaget			
Väsentliga temporära skillnader			
Skattemässigt underskottsavdrag	–	–	–
	–	**–**	**–**

	2024-12-31		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Moderbolaget			
Väsentliga temporära skillnader			
Skattemässigt underskottsavdrag	–	–	–
Uppskjuten skattefordran/skuld	**–**	**–**	**–**

	2023-12-31		
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Moderbolaget			
Väsentliga temporära skillnader			
Skattemässigt underskottsavdrag	515	–	515
	515	**–**	**515**

	2023-12-31		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Moderbolaget			
Väsentliga temporära skillnader			
Skattemässigt underskottsavdrag	106	–	106
Uppskjuten skattefordran/skuld	**106**	**–**	**106**

Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f012f438

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

	2024-12-31	2023-12-31
Koncernen		
Förutbetalda entreprenadkostnader	242 517	-
Övriga förutbetalda kostnader	1 242	1 528
Upplupna hyresintäkter	5 411	4 748
Övriga upplupna intäkter	736	735
	249 906	**7 011**
Moderbolaget		
Övriga upplupna intäkter	548	573
	648	**573**

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

	2024-12-31	2023-12-31
Koncernen		
Avsättningar enligt tryggandelagen		
FPG/PRI-pensioner	17 868	17 713
	17 868	**17 713**

not **24** | **Övriga avsättningar**

	2024-12-31	2023-12-31
Koncernen		
Framtida åtaganden vid fastighetsförsäljningar		
Redovisat värde vid årets början	960 922	1 446 507
Avsättningar som gjorts under året[1)]	501 375	19 663
Belopp som tagits i anspråk under året	-303 965	-477 404
Outnyttjade belopp som har återförts under året	-309	-27 844
Redovisat värde vid årets slut	**1 158 023**	**960 922**

1) Inkl ökningar av befintliga avsättningar.

	2024-12-31	2023-12-31
Koncernen		
Avsättning Entreprenadverksamheten		
Redovisat värde vid årets början	84 000	-
Avsättningar som gjorts under året[1)]	4 000	84 000
Belopp som tagits i anspråk under året	-5	-
Redovisat värde vid årets slut	**87 995**	**84 000**
Totala övriga avsättningar koncernen vid årets slut	**1 246 018**	**1 044 922**

1) Inkl ökningar av befintliga avsättningar.

Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f012f43...81966

20250422006227

not **24** *forts*

Moderbolaget Älvstranden Utveckling AB samt dotterbolaget Södra Älvstranden Utveckling AB bedriver entreprenadverksamhet på Masthuggskajen i och med anläggande av halvön. Per 24-12-31 uppgår avsättningen till 88 mnkr.

Dotterbolaget Norra Älvstranden Utveckling AB sålde under år 2010 byggrätter i Kvillebäcken. I försäljningspriset ingick åtagande att sanera mark och bekosta infrastruktur. Per 2024-12-31 återstår 2 mnkr av avsättningen.

Dotterbolaget Norra Älvstranden Utveckling AB sålde under år 2019 och 2021 byggrätter hänförliga till detaljplan Celsiusgatan. I samband med försäljningarna gjordes avsättningar i enlighet med gällande exploateringsavtal. Per 2024-12-31 återstår 29 mnkr av avsättningen.

Dotterbolaget Norra Älvstranden Utveckling AB sålde under år 2022 byggrätter hänförliga till detaljplan Säterigatan. I samband med försäljningarna gjordes avsättningar i enlighet med gällande exploateringsavtal. Per 2024-12-31 återstår 32 mnkr av avsättningen.

Dotterbolaget Fastighets AB Fribordet sålde under år 2016, 2017 och 2020 byggrätter i Lindholmshamnen. Avsättningarna för området avser marksanering och att bekosta infrastruktur enligt exploateringsavtalet. Området beräknas färdigställt under år 2025. Per 2024-12-31 återstår 32 mnkr av avsättningen.

Dotterbolaget Fastighets AB Raila avyttrade under 2024 mark i Gullbergsvass. I samband med försäljningen gjordes avsättningar i enlighet med gällande exploateringsavtal. Avsättningen per 2024-12-31 uppgår till 2 mnkr.

Dotterbolaget Göteborgs Frihamns AB avyttrade under 2021 två byggrätter i Frihamnen. Försäljningspriset innehöll åtagande att säljaren ska bekosta framtida uttag av exploateringsbidrag. Avsättningen per 2024-12-31 uppgår till 53 mnkr.

Dotterbolaget Södra Älvstranden Utveckling AB har avyttrat byggrätter under åren 2019–2024 på Masthuggskajen. Per 2024-12-31 uppgår avsättningen till 1 008 mnkr och ska finansiera exploateringskostnader samt genomförandet av halvön. Ytterligare försäljning av byggrätter kommer att ske på Masthuggskajen under kommande år och avsättningen kommer att öka i takt med gjorda försäljningar. Genomförandetiden på Masthuggskajen förväntas pågå till och med år 2032.

Utöver ovan nämnda åtaganden finns mindre åtaganden i dotterbolag som gjorts i samband med andra försäljningar. Dessa åtaganden uppgår per 2024-12-31 till totalt 0,5 mnkr.

	2024-12-31	2023-12-31
Moderbolaget		
Avsättning Entreprenadverksamheten		
Redovisat värde vid årets början	71 000	-
Avsättningar som gjorts under året[1)]	4 000	71 000
Belopp som tagits i anspråk under året	-5	-
Redovisat värde vid årets slut	**74 995**	**71 000**

1) Inkl ökningar av befintliga avsättningar.

Bolaget utför entreprenadverksamhet på Masthuggskajen. Avsättning är hänförlig till halvön som byggs på Masthuggskajen.

not **25** | **Långfristiga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Koncernen		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	1 177 108	1 987 559
	1 177 108	**1 987 559**
Moderbolaget		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	1 177 108	1 987 559
	1 177 108	**1 987 559**

Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f012f43081966

not **26** | **Pågående uppdrag**

	2024-12-31	2023-12-31
Koncernen		
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		
Upparbetade intäkter	–	527 700
Fakturerade belopp	–	-524 429
Redovisat värde vid årets slut	**–**	**3 271**
Fakturerad men ej upparbetad intäkt		
Upparbetade intäkter	805 440	–
Fakturerade belopp	-1 061 506	–
Redovisat värde vid årets slut	**-256 066**	**–**
Moderbolaget		
Övriga skulder		
Fakturerade belopp	-913 675	-472 043
Upparbetade kostnader	866 917	400 448
Redovisat värde vid årets slut	**-46 758**	**-71 595**

not **27** | **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Koncernen		
Upplupna entreprenadkostnader	–	61 725
Periodiserade hyresintäkter	64 557	70 049
Upplupna löner och semesterlöner	11 542	10 968
Upplupna sociala avgifter	7 388	6 560
Upplupna driftskostnader fastigheter	3 726	6 656
Fastighetsskatt	26 471	25 528
Övriga poster	3 269	2 348
	116 953	**183 834**
Moderbolaget		
Upplupna löner och semesterlöner	11 542	10 969
Upplupna sociala avgifter	7 043	6 053
Övriga poster	1 974	466
	20 559	**17 488**

not **28** | **Betalda räntor och erhållen utdelning**

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Koncernen		
Erhållen ränta	6 342	2 495
Erlagd ränta	-66 668	-44 463
Moderbolaget		
Erhållen utdelning	163 065	–
Erhållen ränta	61 593	46 759
Erlagd ränta	-111 320	-87 708

Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f01f4381966

20250422002228

not **29** | **Likvida medel**

	2024-12-31	2023-12-31
Koncernen		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Koncernkonto, utnyttjad kredit	-1 177 108	-1 987 559
	-1 177 108	**-1 987 559**
Moderbolaget		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Koncernkonto, utnyttjad kredit	-1 177 108	- 1 987 559
	-1 177 108	**- 1 987 559**

På balansdagen 2024-12-31 hade Älvstrandenkoncernen en beviljad koncernkredit på 3 300 mnkr (2 710 mnkr).

not **30** | **Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen**
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m

	2024-01-01 –2024-12-31	2023-01-01 –2023-12-31
Koncernen		
Av- och nedskrivningar samt reversering av tillgångar	171 685	135 852
Realisationsresultat försäljning av anläggningstillgångar	-960 238	3 031
Utrangering av nedlagda projektkostnader	86 298	194 128
Avsättningar avseende pensioner	155	838
Övriga avsättningar	502 761	76 283
Ej betald ränta	–	105
	-199 339	**410 237**
Moderbolaget		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	2 130	2 327
Nedskrivning andelar i koncernföretag	477 582	–
Anteciperad utdelning från dotterbolag	-266 832	-163 065
Övriga avsättningar	3 995	71 000
	216 875	**-89 738**

381966

Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f012f4

not **31** | **Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**

	2024-12-31	2023-12-31
Koncernen		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar, PRI	18 000	18 000
	18 000	**18 000**
Eventualförpliktelser		
Garantiåtaganden, PRI	357	354
Garantiåtaganden, Fastigo	1 321	1 221
	1 678	**1 575**
Moderbolaget		
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförpliktelser		
Garantiåtaganden, Fastigo	1 321	1 221
	1 321	**1 221**

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. Älvstranden står ingen risk att få ett åtagande från den pågående rättsprocess som Miljöförvaltningen driver.

not **32** | **Upplysningar om närstående**

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

Inköp och försäljning inom koncernen
Av moderbolagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 20% (10%) av inköpen och 100% (100%) av försäljningen andra företag inom den företagsgrupp som företaget tillhör Älvstrandenkoncernen.

Av Älvstrandenkoncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 19% (11%) av inköpen och 36% (34%) av försäljningen andra företag inom Göteborgs Stad samt Göteborgs Stadshuskoncern.

not **33** | **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 **34** | **Väsentliga händelser efter balansdagen**

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

not **35** | **Förslag till disposition av företagets vinst**

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):	
Balanserat resultat	276 961 784
Årets resultat	-189 634 603
	87 327 181
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning	87 327 181
Summa	**87 327 181**

Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f012f4381966

20250422002229

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsesammanträde 2025-02-07
Datum för undertecknande framgår av elektronisk signatur

Boris Ståhl
Ordförande

Hans Arby

Yngve Karlsson

Zandra Valencia
Skogsfors

Erik Lidberg

Mikael Dolietis
Verkställande direktör

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

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

Sven R. Andersson Amandus Carlenfors
Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer

Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f012f43

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 räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden 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 5–32. 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 att 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. Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi

Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f012f4381966

20250422002230

i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

• utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

• planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheterna inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 av Älvstranden Utveckling AB för år 2024 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 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. 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, eller

• 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f012f4381966

GRANSKNINGSRAPPORT

Granskningsrapport för 2024

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

Vi, lekmannarevisorer i Älvstranden Utveckling AB, har granskat bolagets verksamhet under 2024. Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

Styrelse och verkställande direktör ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av årsstämman fastställda ägardirektiv.

En sammanfattning av granskningen har överlämnats till bolagets styrelse och verkställande direktör i en granskningsredogörelse.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett i huvudsak ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

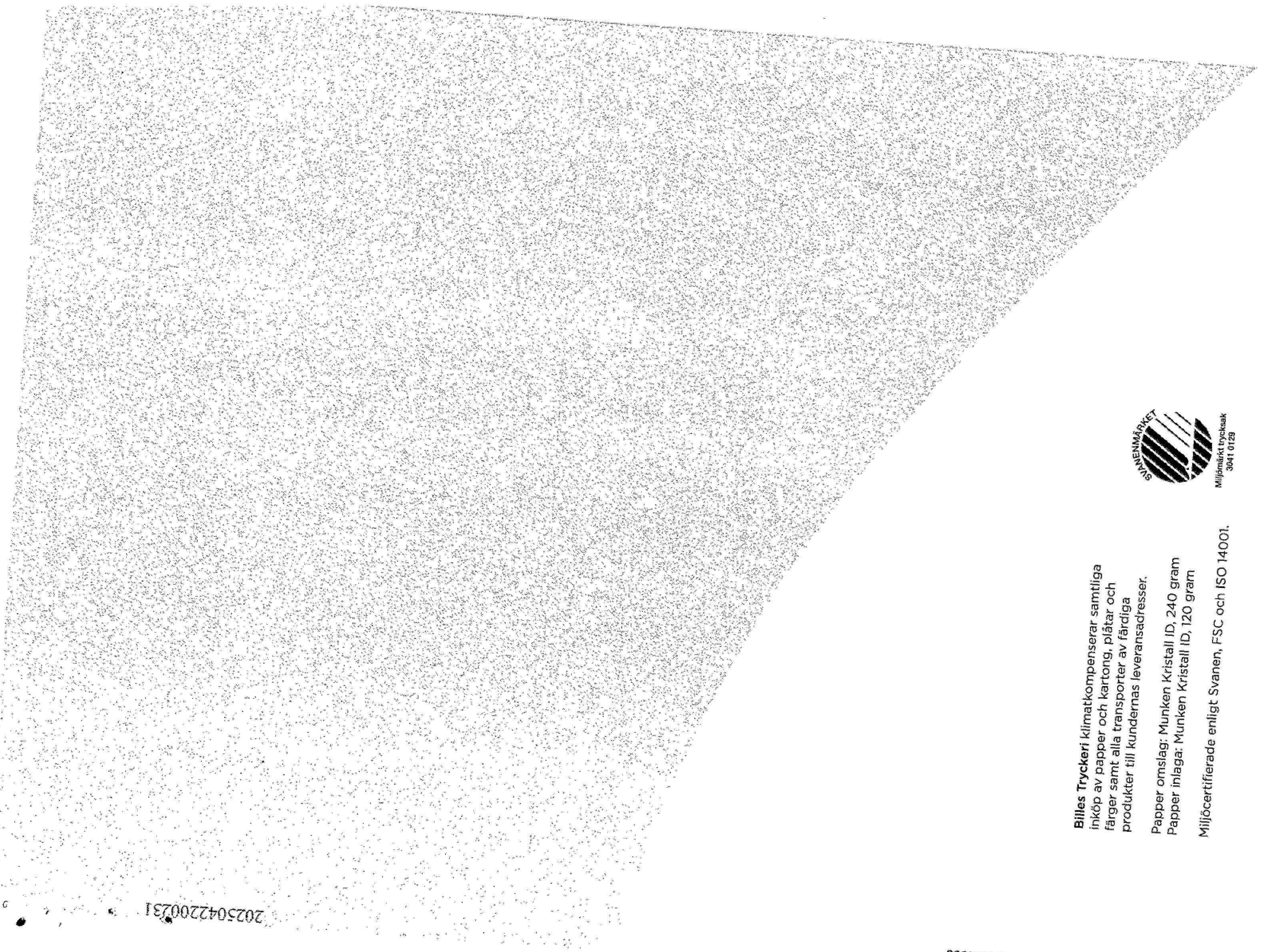
Vi bedömer att bolagets interna kontroll i huvudsak har varit tillräcklig.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Sven R. Andersson
Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige i Göteborgs Stad

Amandus Carlenfors
Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige i Göteborgs Stad

Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f012f43081966



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

Papper omslag: Munken Kristall ID, 240 gram
Papper inlaga: Munken Kristall ID, 120 gram

Miljöcertifierade enligt Svanen, FSC och ISO 14001.

Miljömärkt trycksak
3041 0129

Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f012f4381966

20250422002J1

Älvstranden Utveckling AB
är ett kommunalt fastighetsbolag
och en del av Göteborgs Stad.

Med utgångspunkt i vårt
fastighetsinnehav, bidrar vi till
en hållbar, långsiktig stadsutveckling
i Göteborg genom att utveckla
kvartersmark och fastigheter.

Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f012f4381966

ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

En del av Göteborgs Stad

Älvstranden Utveckling AB
Lindholmspiren 5B, Göteborg
Box 8003, 402 77 Göteborg
031-368 96 00

info@alvstranden.goteborg.se

alvstranden.com

20250422002232

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING

En del av Göteborgs Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: SVEN ANDERSSON
Date: 2025-02-20 10:28:36
BankID refno: 019522af-e84b-732d-b4be-7a4bedf50415

Lekmannarevisor: Sven R Andersson

Signed by: AMANDUS CARLENFORS
Date: 2025-02-20 15:02:43
BankID refno: 019523aa-d497-7c9a-9465-21241e91d5ce

Lekmannarevisor: Amandus Carlenfors

Signed by: Mikael Dolietis
Date: 2025-02-07 14:09:48
BankID refno: 0194e087-ad54-78df-b20d-fb3c42211ad9

Vd: Mikael Dolietis

Signed by: ERIK DANIEL LIDBERG
Date: 2025-02-07 14:04:45
BankID refno: 0194e083-1741-7e91-9b3f-cde08b9ffe35

Vice ordförande: Erik Lidberg

Signed by: HANS GUNNAR ARBY
Date: 2025-02-07 14:14:14
BankID refno: 0194e08b-6d0b-7d17-b9f0-970b96a99f0f

Ledamot: Hans Arby

Signed by: Yngve Ture Karlsson
Date: 2025-02-07 14:04:58
BankID refno: 0194e083-3295-71e6-8e30-4449f2079c1c

Ledamot: Yngve Karlsson

Signed by: ZANDRA VALENCIA SKOGSFORS
Date: 2025-02-18 19:45:07
BankID refno: 01951a60-b165-756b-a502-4cb2b12e5da7

Ledamot: Zandra Valencia Skogsfors

Signed by: ANDERS LINUSSON
Date: 2025-02-21 11:10:53
BankID refno: 019527fc-f41b-781b-9dff-a4c6eb854230

Revisor EY: Anders Linusson

Signed by: Mats Boris Ståhl
Date: 2025-02-07 19:27:29
BankID refno: 0194e1aa-a295-7c88-8f7f-dadbbc1112b8

Ordförande: Boris Ståhl

Signature reference: 7b5ee190-768a-4668-8fe6-f012f4381966

Kopia/bekräftelse på e-signerat dokument.

20250422200233

Building a better working world

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 räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden 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 5-32. 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 att 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Penneo dokumentnyckel: 3TDVZ-CU55V-P2NN8-KJG15-X86O2-UMXLE

Building a better working world

- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheterna inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 av Älvstranden Utveckling AB för år 2024 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 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. 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, eller
- 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 3TDVZ-CU55V-P2NN8-KJG15-X86O2-UMXLE

20250422000234

PENNEO

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

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

ANDERS LINUSSON
Auktoriserad revisor
På uppdrag av: EY
Serienummer: b1731460f9c6c7[...]7b51695af49dd
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-02-21 10:07:48 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: 3TDVZ-CU55V-P2NN8-KJG15-X86O2-UMXLE

Detta dokument ar undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis ar inbäddade i denna PDF, vilket sakerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekraftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringstjänster för digitala signaturer.