

202504

Styrelsen och verkställande direktören för

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

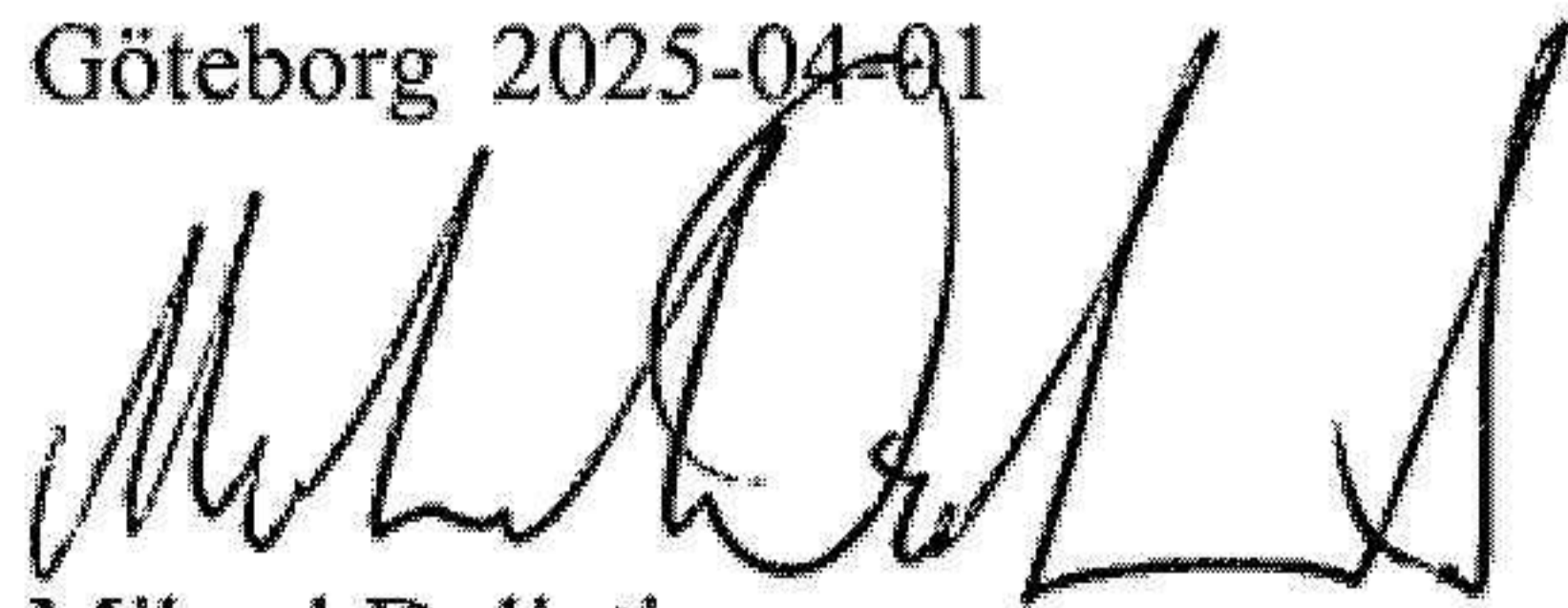
får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024

Undertecknad styrelseordförande i Södra 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

Styrelsen och verkställande direktören för

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Rapport över förändringar i eget kapital	10
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	11
Underskrifter	23

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Förvaltningsberättelse

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

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

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

KONCERNEN

Södra Älvstranden Utveckling AB är moderbolag till ett helägt dotterbolag, Älvstranden Gullbergsvass AB. Södra Älvstranden Utveckling AB ingår i en koncern där Älvstranden Utveckling AB, org nr 556659-7117, upprättar koncernredovisning.

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.

Södra Älvstranden Utveckling äger fastigheter på södra sidan av Göta Älv i centrala Göteborg (Masthuggskajen och Skeppsbron).

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

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 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 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.

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

Arrendeintäkterna har ökat med cirka 400 tkr jämfört med 2023 till följd av nya avtal. Fastighetsskatten föregående år var avsevärt lägre till följd av en större återbetalning för tidigare taxeringsår. I årsbokslutet 2024 gjordes en nedskrivning av upparbetade projektkostnader avseende B2 garaget på Masthuggskajen om -4,4 mnkr. Bolaget har avyttrat en byggrätt för bostadsrättsändamål på Masthuggskajen med vinst men det negativa realisationsresultatet kommer av tilläggsavtalet avseende index på genomförandeavtalet om -321 mnkr. Ytterligare avsättningar avseende halvön har gjorts med -5 mnkr. Övriga rörelsekostnader avser utrangering av de sista projektkostnaderna för Skeppsbron.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Nedan redovisas de mest väsentliga händelserna för bolaget under 2024.

Under året har betydande förändringar påbörjats i bolagets riktning 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.

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 om en fördelning av indexkostnaden på 50/50 vilket innebär en ökad kostnad för bolaget om 321 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.

2025042200867

Signature reference: 01946391-803f-4fd9-9b8f-c6360b3d4f82

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

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 kontorsfastigheten 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 Bygguveckling 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.

Bolaget markanvisade under hösten 2024 byggrätt G5 till fastighetsutvecklaren Broods som tillsammans med White Arkitekter presenterat idén Sonyas Kulturhus. 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 (SGBC:s) hållbarhetspris och slutade på en hedrande andra plats i kategorin "Hållbar infrastruktur".

Älvstranden Utveckling ansvarar för byggnation av halvön i Göta älv där ett intensivt arbete har pågått under året och bolagets entreprenör 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 är färdigställd till ungefär hälften.

Skeppsbron

Bolaget har påbörjat diskussioner med Exploateringsförvaltningen avseende försäljning av Skeppsbron och Packhusplatsen.

HÅLLBARHET

Bolaget 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.

2025042200868

Signature reference: 01946391-803f-4fd9-9b8f-c6360b3d4f82

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Tillstånds- och anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken

Bolaget har tillståndspliktig vattenverksamhet. Tillstånd har lämnats i enlighet med 11 kap. i miljöbalken och avser om- och utbyggnad av en halvö på Masthuggskajen.

Bolaget bedriver även hamnverksamhet som är tillståndspliktig enligt miljöbalken. Tillståndet innebär att bolaget får bedriva hamnverksamhet vid kajplatserna Skeppsbrokajen (kaj nr 12-18). Bolaget har även anmälningspliktig verksamhet enligt förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) i samband med markarbeten i förorenade massor.

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 översvämningrisk 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 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 Älvstranden-koncernens 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.

Flertalet av bolagets tidigare avyttrade byggrätter är förknippade med återstående åtaganden som är ovissa avseenden 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 1 021 mnkr.

2025042200869

Signature reference: 01946391-803f-4fd9-9b8f-c6360b3d4f82

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

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 själv enbart kan påverka kommande räntekostnader genom förändring av sin lånevolym. I årsbokslutet 2024 har bolaget 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.

20250422200870

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Under 2025 kommer arbetet med att avyttra Skeppsbron samt Packhusplatsen vid Nordstaden att prioriteras. Fastigheterna ska avyttras till Exploateringsförvaltningen.

Entreprenaden för halvön på Masthuggskajen är planerad att färdigställas under slutet av 2025.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

<i>Ekonomisk översikt (tkr)</i>	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter	3 112	2 692	1 817	2 525
Driftsnetto	-4 054	-1 156	-3 952	-3 660
Avkastning på eget kapital %	Neg.	Neg.	Neg.	49,6%
Balansomslutning	1 528 965	1 434 876	1 636 838	1 403 616
Soliditet %	27,6%	33,1%	19,6%	8,0%

Definitioner: se not 22

Förslag till disposition av företagets vinst

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	257 230 738
Årets resultat	65 172 572
Summa	<u>322 403 310</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Utdelas till aktieägaren (1 000 000 aktier à 266,83 kr per aktie)	266 832 000
Balanseras i ny räkning	55 571 310
Summa	<u>322 403 310</u>

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen:

Utdelning har - under förutsättning av årsstämmans godkännande - lämnats med 266 832 tkr till Älvstranden Utveckling AB.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och på lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar.

Den föreslagna värdeöverföringen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3§ 2-3 st. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en betryggande nivå.

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

Resultaträkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
Hysesintäkter		3 112	2 692
		3 112	2 692
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-339	-154
Underhållskostnader		-530	-451
Fastighetsskatt		-3 493	-615
Arrende		-8	-8
Uthyrning och fastighetsadministration		-2 796	-2 620
Driftnetto		-4 054	-1 156
Avskrivningar, nedskrivningar och reverseringar		-5 054	-704
Bruttoresultat	3, 4	-9 108	-1 860
Realisationsresultat sålda fastigheter		-230 523	-7 453
Resultat efter fastighetsförsäljningar		-239 631	-9 313
Administration och försäljning		-13 599	-15 862
Övriga rörelseintäkter		399	1 313
Övriga rörelsekostnader		-10 470	-196 657
Rörelseresultat	3, 4	-263 301	-220 519
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	7 410	10 975
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-12	-
Resultat efter finansiella poster		-255 903	-209 544
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		336 060	147 439
Resultat före skatt		80 157	-62 105
Skatt på årets resultat	7	-14 984	15 072
Årets resultat		65 173	-47 033

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
	9		
Byggnader	8	2 945	3 180
Mark och markanläggningar	10	85 626	77 185
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	79 608	164 536
		<u>168 179</u>	<u>244 901</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	29 091	29 091
Uppskjuten skattefordran	14	–	14 543
Andra långfristiga fordringar	13	670 800	479 908
		<u>699 891</u>	<u>523 542</u>
Summa anläggningstillgångar		868 070	768 443
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Pågående arbete för annans räkning	15	33 209	13 141
		<u>33 209</u>	<u>13 141</u>
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		36 933	1 700
Fordringar hos Göteborgs Stadshuskoncern		442	667
Fordringar hos koncernföretag	16	579 094	638 183
Aktuell skattefordran		3 363	5 499
Övriga fordringar		7 854	7 243
		<u>627 686</u>	<u>653 292</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	–	–
Summa omsättningstillgångar		660 895	666 433
SUMMA TILLGÅNGAR		1 528 965	1 434 876

2025042200873

Signature reference: 01946391-803f-4fd9-9b8f-c6360b3d4f82

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		257 230	421 330
Årets resultat		65 173	-47 033
		322 403	374 297
		422 403	474 297
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	14	440	-
Övriga avsättningar	17	1 021 153	793 510
		1 021 593	793 510
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		39 051	3 436
Skulder till Göteborgs Stad		33 180	158 046
Övriga skulder		8 657	2 404
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	4 081	3 183
		84 969	167 069
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 528 965	1 434 876

2025042200874

Rapport över förändringar i eget kapital

2023-12-31		Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Ingående balans	2023-01-01	100 000	–	221 330
Erhållna aktieägartillskott				200 000
Årets resultat				-47 033
Eget kapital	2023-12-31	100 000	–	374 297

2024-12-31		Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Ingående balans	2024-01-01	100 000	–	374 297
Utdelning				-117 066
Årets resultat				65 173
Eget kapital	2024-12-31	100 000	–	322 403

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

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

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

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

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

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 resultatredovisas först då uppdraget slutförs.

LEASING

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

Leasegivare

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

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

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.

2025042200877

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

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.

Byggnader	15-100 år
Byggnader, hyresgästanpassningar	2-10 år
Byggnadsinventarier	5-10 år
Markanläggningar	20-27 år
Mark	0 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme	100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm	50 år
- Installationer; värme, el, VVS, ventilation mm	15-40 år
- Yttre ytskikt; fasader, yttertak mm	20-40 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.

2025042200878

2025042200879

Byggrätternas värde

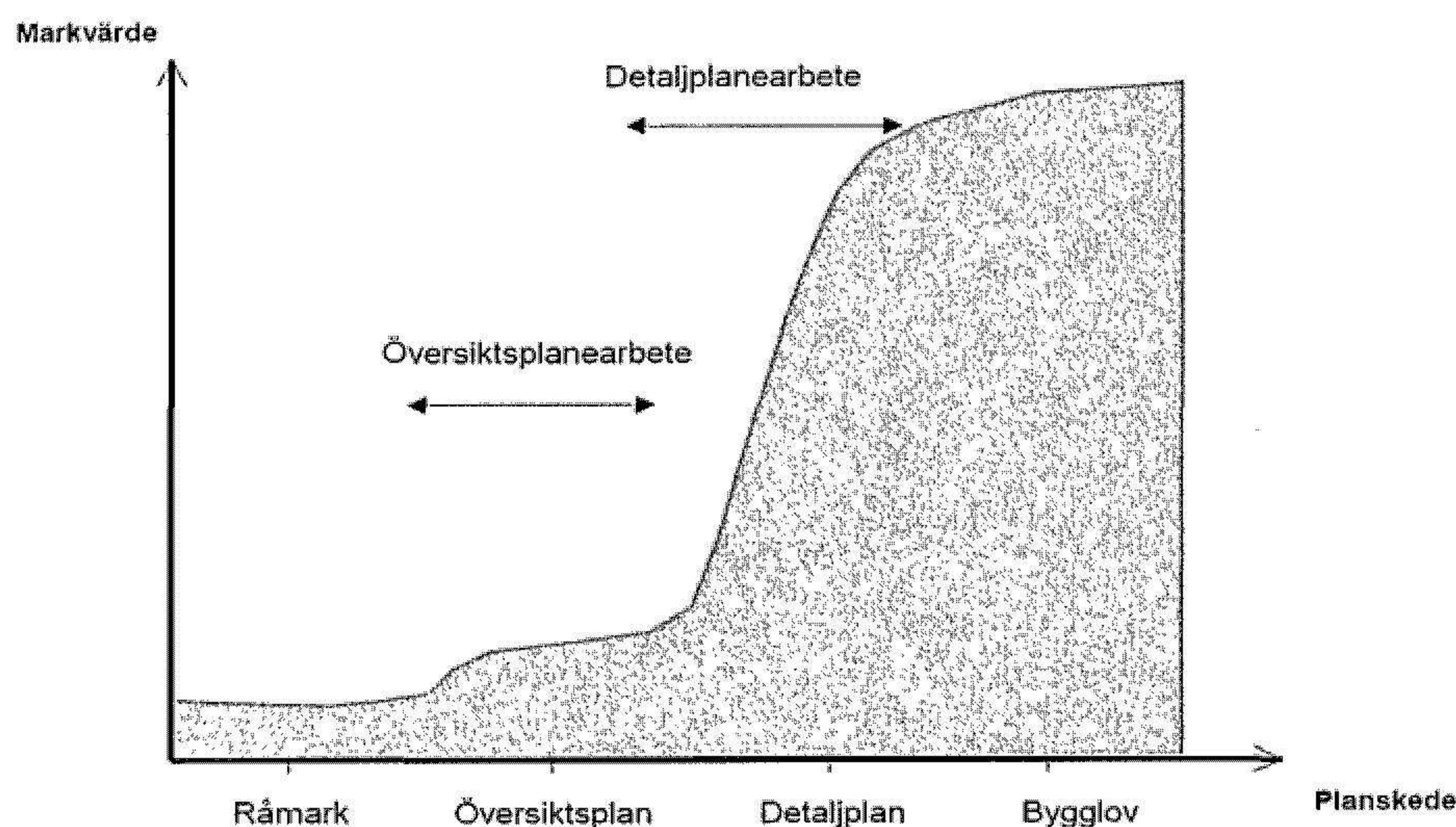
Byggrätterna befinner sig i olika skeden av värderingsprocessen där någon enstaka byggrätt har vunnit laga kraft med bygglov och några objekt är på idéstadiet. Under planprocessen utvecklas markvärdet stegvis när projekten konkretiseras och osäkerhetsfaktorer elimineras. Det fulla markvärdet uppnås först 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.



Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

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 av tillgången. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som realisationsresultat från fastighetsförsäljning på egen rad 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 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 överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

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

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

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

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

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

En eventalförpliktelse 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.

2025042200880

Signature reference: 01946391-803f-4fd9-9b8f-c6360b3d4f82

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

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.

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 9.
- Avsättningar, not 17.

Not 3 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

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

	2024	2023
Leasingavtal där företaget är leasegivare		
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	465	1 854
Mellan ett och fem år	90	208
Senare än fem år	—	—
	555	2 062
 Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	 66	 95

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

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter, koncernföretag	4 670	10 830
Ränteintäkter, övriga	2 740	145
	<u>7 410</u>	<u>10 975</u>

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader, koncernföretag	-12	-
	<u>-12</u>	<u>-</u>

Not 7 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Uppskjuten skatt	-14 984	15 072
	<u>-14 984</u>	<u>15 072</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		80 157		-62 105
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	-16 512	20,6%	12 794
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	-2	0,0%	-7
Ej skattepliktiga intäkter	-1,9%	1 530	3,6%	2 261
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,0%	-	0,0%	24
Redovisad effektiv skatt	18,7%	-14 984	24,3%	15 072

Not 8 Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	5 171	5 171
	<u>5 171</u>	<u>5 171</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-1 991	-1 756
Årets avskrivning	-235	-235
	<u>-2 226</u>	<u>-1 991</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 945	3 180
Varav redovisat värde för förvaltningsfastigheter inkl byggrätter	2 945	3 180

2025042200882

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Not 9 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter inkl. Byggrätter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade värden</i>		
Redovisat värde	86 267	74 819
Verkligt värde	112 497	94 879
<i>Varav:</i>		
Förvaltningsfastigheter	11 200	6 200
Byggrätter	101 297	88 679
	<u>112 497</u>	<u>94 879</u>

Södra 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 obestämmd användning och som förväntas ge en långsiktig värdestegring. Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för eventuella värdehöjande förbättringsarbeten och med avdrag för planerliga 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 Redovisningsprinciper. Se rubriken; Fastigheternas värde.

Not 10 Mark och markanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	83 788	145 611
Avyttringar och utrangeringar	-4 575	-61 823
Omklassificeringar	13 485	–
	<u>92 698</u>	<u>83 788</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-6 603	-6 134
Årets avskrivning	-469	-469
	<u>-7 072</u>	<u>-6 603</u>
Redovisat värde vid årets slut	85 626	77 185
Varav redovisat värde för förvaltningsfastigheter inkl byggrätter	83 322	74 412

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	164 536	178 318
Under året nedlagda kostnader	167 769	118 522
Omklassificeringar	-237 848	–
Avyttringar och utrangeringar	-10 500	-132 304
Årets nedskrivningar	-4 349	–
Redovisat värde vid årets slut	79 608	164 536

2025042200883

Signature reference: 01946391-803f-4fd9-9b8f-c6360b3d4f82

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Not 12 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	29 091	29 091
Redovisat värde vid årets slut	29 091	29 091

Spec av företagets innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte			2024-12-31		2023-12-31
	Antal andelar	Andel i % i)	Redovisat värde		Redovisat värde
Älvstranden Gullbergsvass AB, 556023-2646, Göteborg	200 000	100,0	29 091	1)	29 091
			29 091		29 091

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

1) Eget kapital (inkl 79,4% av obeskattade reserver) per 2024-12-31 uppgick till 33 890 tkr (33 107 tkr), varav årets resultat uppgick till 783 tkr (575 tkr).

Not 13 Andra långfristiga fordringar

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

Not 14 Uppskjuten skatt

2024-12-31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	88 573	86 434	2 139
	88 573	86 434	2 139

2024-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (20,6%)	—	440	440
Uppskjuten skattefordran/skuld	—	440	440

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

2025042200885

2023-12-31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	80 367	78 013	2 354
	<u>80 367</u>	<u>78 013</u>	<u>2 354</u>

2023-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (20,6%)	–	485	-485
Skattemässigt underskottsavdrag	15 028	–	15 028
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	<u>15 028</u>	<u>485</u>	<u>14 543</u>
<i>Kvittning</i>	-485	-485	
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</i>	<u>14 543</u>	–	<u>14 543</u>

Not 15 Pågående arbete för annans räkning

	2024-12-31	2023-12-31
Fakturerade belopp	-299 514	-52 386
Upparbetade kostnader	332 723	65 527
Redovisat värde vid årets slut	<u>33 209</u>	<u>13 141</u>

Not 16 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 244 115 tkr (321 868 tkr) och klassificeras som koncernmellanhavanden i balansräkningen.

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Not 17 Övriga avsättningar

<i>Framtida åtaganden vid fastighetsförsäljningar</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Redovisat värde vid årets början	780 510	1 215 240
Avsättningar som gjorts under året ¹	483 467	10 000
Belopp som tagits i anspråk under året	-255 824	-431 493
Outnyttjade belopp som har återförts under året	–	-13 237
Redovisat värde vid årets slut	1 008 153	780 510

1) Inkl ökning av befintliga avsättningar.

Bolaget har under åren 2019-2022 avyttrat byggrätter på Masthuggskajen. Under året har ytterligare en byggrätt avyttrats och en avsättning om 158 mnkr bokats upp. Därutöver har avsättningen justerats med 321 mnkr avseende överenskommelse om fördelning av indexkostnad. Per 2024-12-31 uppgår avsättningen till 1 008 mnkr och ska finansiera exploateringskostnader samt genomförandet av Halvön (exklusive Halvöns entreprenadverksamhet). Ytterligare försäljning av byggrätter kommer att ske i Masthuggskajen under kommande år och avsättningen kommer att öka i takt med gjorda försäljningar. Genomförandetiden i Masthuggskajen förväntas pågå till och med år 2032.

<i>Avsättning Entreprenadverksamheten</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Redovisat värde vid årets början	13 000	–
Avsättningar som gjorts under året ¹	–	13 000
Belopp som tagits i anspråk under året	–	–
Outnyttjade belopp som har återförts under året	–	–
Redovisat värde vid årets slut	13 000	13 000

1) Inkl ökning av befintliga avsättningar.

Bolaget utför entreprenadverksamhet i Masthuggskajen. Avsättning som har gjorts under år 2023 är hänförlig till halvön som byggs i Masthuggskajen.

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Totala övriga avsättningar vid årets slut	1 021 153	793 510

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Förutbetalda hyresintäkter	661	407
Upplupen fastighetsskatt	3 363	2 607
Övriga poster	57	169
	4 081	3 183

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Not 20 Koncernuppgifter

Södra Älvstranden Utveckling AB är ett helägt dotterbolag till Älvstranden Utveckling AB, org nr 556659-7117, med säte i Göteborg. Älvstranden Utveckling AB ägs till 100% av Higab AB, org nr 556104-8587.

Not 21 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 32,9% (44,8%) av inköpen och 1,4% (2,8%) av försäljningen andra koncernföretag.

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0,2% (0,7%) av inköpen och 13,2% (20,3%) av försäljningen andra företag inom Göteborgs Stad samt Göteborgs Stadshuskoncern.

Not 22 Nyckeltalsdefinitioner

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

Not 23 Väsentliga händelser efter balansdagen

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

2025042200887

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Not 24 Förslag till disposition av företagets vinst

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat		257 230 738
Årets resultat		65 172 572
	Summa	<u>322 403 310</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Utdelas till aktieägaren (1 000 000 aktier à 266,83 kr per aktie)		266 832 000
Balanseras i ny räkning		55 571 310
	Summa	<u>322 403 310</u>

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

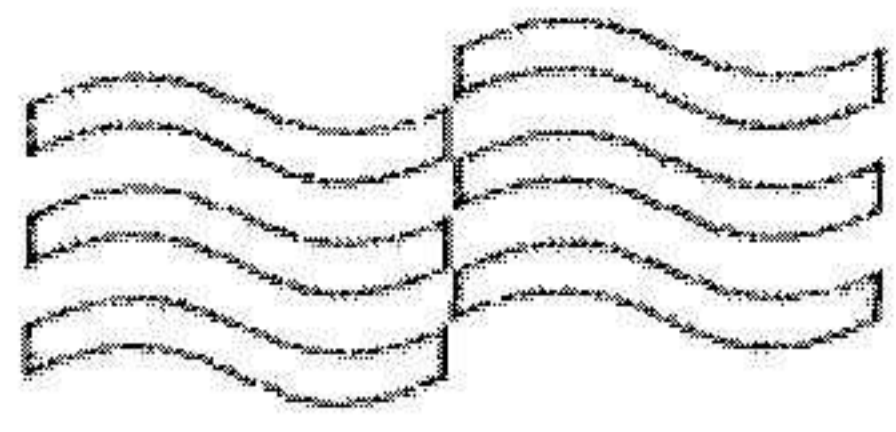
Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Ernst & Young AktiebolagAnders Linusson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

Sven R. Andersson
Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige i
Göteborgs kommunAmandus Carlenfors
Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige i
Göteborgs kommun

2025042200888

Signature reference: 01946391-803f-4fd9-9b8f-c6360b3d4f82



ÄLVSTRANDEN UTVECKLING

En del av Göteborgs Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: SVEN ANDERSSON
Date: 2025-02-20 10:29:00
BankID refno: 019522b0-4d96-7c38-ae81-2dfad22e957c

Lekmannarevisor: Sven R Andersson

Signed by: AMANDUS CARLENFORS
Date: 2025-02-20 15:03:28
BankID refno: 019523ab-889b-7206-9ec4-30171b9e445b

Lekmannarevisor: Amandus Carlenfors

Signed by: Mikael Dolietis
Date: 2025-02-07 14:12:59
BankID refno: 0194e08a-aa2e-7e79-bc93-6f10cf1a89c9

Vd: Mikael Dolietis

Signed by: HANS GUNNAR ARBY
Date: 2025-02-07 14:13:21
BankID refno: 0194e08a-f4d2-78dc-bfd2-0ef904391eaf

Ledamot: Hans Arby

Signed by: ERIK DANIEL LIDBERG
Date: 2025-02-07 14:07:12
BankID refno: 0194e085-557c-7a43-9ceb-66db540a353c

Vice ordförande: Erik Lidberg

Signed by: ZANDRA VALENCIA SKOGSFORS
Date: 2025-02-19 17:38:47
BankID refno: 01951f13-5f95-7c8f-9d14-b7b48db2f62d

Ledamot: Zandra Valencia Skogsfors

Signed by: Yngve Ture Karlsson
Date: 2025-02-07 14:05:38
BankID refno: 0194e083-e2af-71da-884c-b01d5d6e1e37

Ledamot: Yngve Karlsson

Signed by: ANDERS LINUSSON
Date: 2025-02-21 11:11:52
BankID refno: 019527fd-e4f6-74c5-aeec-376569446cb1

Revisor EY: Anders Linusson

Signed by: Mats Boris Ståhl
Date: 2025-02-07 19:28:21
BankID refno: 0194e1ab-6448-7fd9-a6c5-56cc4a562bd4

Ordförande: Boris Ståhl

2025042200889

Signature reference: 01946391-803f-4fd9-9b8f-c6360b3d4f82



2025042200890

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Södra Älvstranden Utveckling AB, org.nr 556658-6805

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Södra 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 Södra Älvstranden Utveckling ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Södra 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 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. 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 innehållet 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: PXIEJ-MXDOV-PAZUS-WMZ6D-KD07M-7EX4Y



2025042200891

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 Södra 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 Södra Älvstranden Utveckling AB enligt god revisionssed 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 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: PXIEJ-MXDOV-PAZUS-WMZ6D-KD07M-7EX4Y

2025042200892

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för saker 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



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 försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstempel 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.

Penneo dokumentnyckel: PXIEJ-IMXDOV-PAZUS-WMZ6D-KDO7M-7EX4Y