20230530004728

Styrelsen och verkställande direktören för

Norra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556001-3574

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

Undertecknad verkställande direktör i Norra Älvstranden Utveckling AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 10 mars 2023. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Göteborg 2023-03-10

Lena Andersson

20230530004729

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge redogörelse för förvaltningen av Norra Älvstranden Utveckling AB för år 2022

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 Göteborg 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 15.

STYRELSEN

Rickard Eriksson (M), ordförande
Åse-Lill Törnqvist (MP), vice ordförande
Boris Ståhl (S), ledamot
Yngve Karlsson (D), ledamot
Lennart Duell (L), ledamot
Hans Rothenberg (M), suppleant
Siw Wittgren-Ahl (S), suppleant
Stefan Lagholm (V), suppleant

BOLAGETS VERKSAMHET

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

Norra Älvstranden Utveckling äger och förvaltar industrimark och fastigheter på norra sidan av Göta Älv. Dessa områden ska omvandlas till en inkluderande, grön och dynamisk stad i enlighet med Vision Älvstaden. Bolagets kärnverksamhet är hållbar mark- och fastighetsutveckling där ekologiska, sociala och ekonomiska mål ska nås med de verktyg som organisationen förfogar över.

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.

Bolagets ekonomiska styrning ska balansera ekonomin och övrig verksamhet över tid så att nyttjandet av koncernens insatser och tillgångar maximeras i relation till att Älvstaden växer fram. Älvstranden Utveckling ska endast i begränsad omfattning långsiktigt äga och förvalta fastigheter och koncernens uppdrag fortlöper tills förverkligandet av Vision Älvstaden i koncernens fastighetsbestånd är genomfört. 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.

Signature reference: 5b3128a0-0175-4066-b76b-356c44ec820b

20230530004730

EKONOMISK UTVECKLING 2022

Bolaget redovisar för helåret hyresintäkter om 113,6 (106,5) mnkr. Hyresintäkterna har ökat främst till följd av högre mediaintäkter samt stigande konsumentprisindex (KPI).

Inga nedskrivningar av det befintliga fastighetsbeståndet har varit aktuella i samband med årsbokslutet. Föregående år återfördes tidigare gjorda nedskrivningar med 3,0 mnkr.

Realisationsresultatet från transaktioner uppgår till 240,0 (40,1) mnkr. Under året har bolaget avyttrat två byggrätt inom detaljplan Säterigatan.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Nedan redovisas de mest väsentliga händelserna för bolaget under 2022.

Lindholmen

Lindholmens utveckling som kunskaps- och företagsnod fortsätter och det råder hög aktivitet inom området med flera pågående byggprojekt för kontor, bostäder och hotell.
Efterfrågan på lokaler på Lindholmen är, efter pandemiåret, återigen stor och många nya förfrågningar kommer in.

En fasad- och fönsterrenovering har utförts i byggnaden Atle på skolområdet.

Celsiusgatan

Genomförandet av detaljplanen för Celsiusgatan pågår och omfattar cirka 600 bostäder och en förskola. Den nordvästra byggrätten planeras att avyttras under 2026. Fastigheten används fram till dess som etableringsyta. Projektering av allmän plats pågår.

Säterigatan

I projekt Säterigatan pågår planering och förberedelse inför genomförande. Totalt planeras 1 100 bostäder och en till två förskolor. Arbetet med överdäckning av hamnbanan pågår och planeras vara klar 2024 då utbyggnad kan starta. Bolaget har under 2022 sålt två byggrätter till Nordr och JM motsvarande ca 200 bostäder.

HÅLLBARHET

Bolagets hållbarhetsarbete utgår från Agenda 2030 och Vision Älvstaden.
Klimatomställningen är en av vår tids största utmaningar, där bygg- och fastighetsbranschen står för 21 procent av Sveriges samlade utsläpp.

Bolaget avser att halvera utsläppen under byggskedet från de nya byggnader som uppförs inom bolagets markområden fram till 2025. Under året har bolaget sålt byggrätter med gränsvärden som ligger cirka 20 procent under Boverkets referensvärden för klimatbelastning för flerbostadshus.

För att nå bolagets mål om att halvera utsläppen till 2025 kvarstår mycket arbete, där såväl bolaget, som våra samarbetspartners, måste fokusera och öka tempot i klimatomställningsarbetet.

Signature reference: 5b3128a0-0175-4066-b76b-356c44ec820b

20230530047311

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Bolaget har avsättningar som påverkas av en nedåtgående konjunktur i form av hög inflation, ökade räntenivåer och ökade produktionskostnader.

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

Flertalet av Älvstrandenkoncernens avyttrade byggrätter är förknippade med återstående åtaganden som är ovissa avseende belopp och tid vilket medför att de redovisas som avsättningar istället för kort- eller långfristig skuld. Avsättningarna utgör den största riskposten i balansräkningen och avser kommande infrastrukturåtgärder, marksaneringar, projektledartid m.m. långt fram i tiden vilket gör posten svår att bedöma och därmed osäker.

Prognosen för avsättningarna uppdateras i samband med boksluten och vid behov justeras avsättningarna och effekten redovisas i resultaträkningen samma år.

Ett byggrättsvärde styrs till stora delar av risk. Ju längre fram i planskedet man befinner sig, desto lägre risk. Risk och värde styrs inte enbart av var i planprocessen fastigheten återfinns utan läge och lokalslag är också viktigt. Ju mer omfattande en byggrätt är desto större kan marknadsrisken anses vara. Utöver planrisk och marknadsrisk är tidsfaktorn en risk. Ju längre fram i tiden ett projekt ligger desto osäkrare är det. Är sedan projektet till viss del avhängigt infrastrukturinvesteringar eller på annat sätt påverkande beslut som ännu ej är fattade blir risken större då värdet, beroende på åsatt kalkylränta, kan komma att påverkas kraftigt om projektet försenas eller tidigareläggs. Detta är svårt att exakt kvantifiera, då det är flera faktorer som spelar in i en helhetsbedömning. Flera objekt i Älvstrandenkoncernens bestånd kan ha en förhållandevis låg riskfaktor ur planmässigt perspektiv men samtidigt ligga långt fram i tiden, vilket ökar risken.

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

Finansiell riskhantering

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

Ränterisk och derivat

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. I årsbokslutet 2022 har bolaget inga andra externa lån och räntederivat kvar.

Refinansieringsrisk/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 Älvstrandenkoncernen ej ta några valutarisker.

Signature reference: 5b3128a0-0175-4066-b76b-356c4ec820b

20230530004732

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Pågående detaljplaner som berör bolaget är Bostäder och verksamheter vid Celsiusgatan inom stadsdelen Sannegården som är i genomförandeskede samt Bostäder och verksamheter vid Säterigatan inom stadsdelen Sannegården som är lagakraftvunnen.

Lindholmens utveckling som kunskaps- och företagsnod fortsätter, området kompletteras i pågående planering och byggnation med fler bostäder och annan serviceverksamhet.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Ekonomisk översikt (tkr)	*2022*	*2021*	*2020*	*2019*
Hyresintäkter	113 611	106 507	109 815	111 405
Resultat efter finansiella poster	284 085	80 697	274 610	3 627
Avkastning på eget kapital %	32,4%	9,2%	30,8%	0,4%
Balansomslutning	1 317 800	1 409 982	2 081 250	2 102 841
Soliditet %	66,4%	62,2%	41,2%	43,2%
Belåningsgrad %	0,0%	12,5%	62,9%	63,2%

Definitioner: se not 28

Förslag till disposition av företagets vinst

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat		644 474 167
Årets resultat		-2 575 114
	Summa	641 899 053

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		641 899 053
	Summa	641 899 053

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

Signature reference: 5b3128a0-0175-4066-b76b-356c44ec820b

20230530004733

Resultaträkning

Belopp i tkr	*Not*	*2022*	*2021*
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter		113 611	106 507
		113 611	106 507
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-20 170	-16 968
Underhållskostnader		-7 575	-4 210
Hyresgästanpassningar		-95	–
Tomträttsavgäld och markarrende		-273	-224
Fastighetsskatt		-261	388
Uthyrning och fastighetsadministration		-3 052	-1 995
Övriga fastighetskostnader		-280	-113
Driftnetto		81 905	83 385
Avskrivningar, nedskrivningar och reverseringar		-28 448	-24 812
Bruttoresultat	3, 4	53 457	58 573
Realisationsresultat sålda fastigheter		240 013	40 136
Resultat efter fastighetsförsäljningar		293 470	98 709
Administration och försäljning		-15 302	-14 620
Övriga rörelseintäkter		–	414
Övriga rörelsekostnader	5	16	-5 889
Rörelseresultat	3, 4	278 184	78 614
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	6 394	6 265
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	6 864	6 706
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-7 357	-10 888
Resultat efter finansiella poster		284 085	80 697
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		101 951	85 778
Koncernbidrag, lämnade		-389 284	-163 583
Resultat före skatt		-3 248	2 892
Skatt på årets resultat	9	673	-1 237
Årets resultat		-2 575	1 655

Signature reference: 5b3128a0-0175-4066-b76b-356c4ec820b

20230530041754

Balansräkning

Belopp i tkr	*Not*	*2022-12-31*	*2021-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	10,11	402 673	422 332
Mark och markanläggningar	12	39 573	33 092
Inventarier och byggnadsinventarier	13	7 374	7 496
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	19 711	46 249
		469 331	509 169
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	511 516	505 122
Övriga andelar	16	330	358
		511 846	505 480
Summa anläggningstillgångar		981 177	1 014 649
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar		4 899	3 063
Fordringar hos Göteborgs Stadshuskoncern		2 450	400
Fordringar hos Göteborgs Stad		1 397	–
Fordringar hos koncernföretag	23	102 132	375 420
Aktuell skattefordran		15 429	15 429
Övriga fordringar		209 094	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 222	1 021
		336 623	395 333
Kassa och bank			
Kassa och bank	23	–	–
Summa omsättningstillgångar		336 623	395 333
SUMMA TILLGÅNGAR		1 317 800	1 409 982

Signature reference: 5b3128a0-0175-4066-b76b-356c44ec820b

20230530004755

Balansräkning

Belopp i tkr	*Not*	*2022-12-31*	*2021-12-31*
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		644 474	642 819
Årets resultat		-2 575	1 655
		641 899	644 474
		875 095	877 670
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	19	16 875	17 861
Uppskjuten skatteskuld	18	5 223	5 896
Övriga avsättningar	20	88 105	54 391
		110 203	78 148
Långfristiga skulder	17, 21		
Skulder till Göteborgs Stad		–	250 000
		–	250 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		11 161	1 998
Skulder till Göteborgs Stadshuskoncern		2 801	2 813
Skulder till Göteborgs Stad		953	23 650
Skulder till koncernföretag	23	303 367	163 583
Övriga skulder		5 720	5 868
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	8 500	6 252
		332 502	204 164
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 317 800	1 409 982

Signature reference: 5b3128a0-0175-4066-b76b-356c4ec820b

20230530004736

Rapport över förändringar i eget kapital

2021-12-31		*Aktie-kapital*	*Bundna reserver*	*Fritt eget kapital*
Ingående balans	2021-01-01	122 447	110 749	642 819
Årets resultat				1 655
Eget kapital	2021-12-31	122 447	110 749	644 474

2022-12-31		*Aktie-kapital*	*Bundna reserver*	*Fritt eget kapital*
Ingående balans	2022-01-01	122 447	110 749	644 474
Årets resultat				-2 575
Eget kapital	2022-12-31	122 447	110 749	641 899

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

Signature reference: 5b3128a0-0175-4066-b76b-356c44ec820b

20230530004737

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr		2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster *(justerat för utdelning från dotterföretag)*		284 085	80 697
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	24	-223 123	-27 970
		60 962	52 727
Betald inkomstskatt		–	-33
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		60 962	52 694
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-216 078	-35 684
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-5 960	42 900
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-161 076	59 910
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-19 201	–
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		332 242	81 184
Investeringar mot avsättning		-23 749	-9 967
Kassaflöde från investeringsverksamheten		289 292	71 217
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		85 778	58 024
Amortering av lån		-250 000	-860 000
Lämnade koncernbidrag		-163 583	-94 673
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-327 805	-896 649
Årets kassaflöde		-199 589	-765 522
Likvida medel vid årets början		290 961	1 056 483
Likvida medel vid årets slut	23	91 372	290 961

Signature reference: 5b3128a0-0175-4066-b76b-356c44ec820b

20220530084738

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: 5b3128a0-0175-4066-b76b-356c4ec820b

20230530043739

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: 5b3128a0-0175-4066-b76b-356c44ec820b

20230530047740

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	3-6 år
Byggnadsinventarier och inventarier	3-10 år
Markanläggningar	20-27 år
Mark och konst	0 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. 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 2022. Syftet med värderingen är att kontrollera om det finns nedskrivningsbehov eller behov av att reversera tidigare års nedskrivningar av fastigheter i beståndet. Om marknadsvärdet är lägre än det bokförda värdet vid värderingstillfället görs en individuell prövning 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 (2023-2032) och ett restvärde vid kalkylperiodens slut diskonteras därefter dessa med den bedömda kalkylräntan. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen speglar Newsec Advice AB:s tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera. Summan av nuvärdet för årliga driftnetton jämte restvärdet vid kalkyltidens utgång kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet.

Signature reference: 5b3128a0-0175-4066-b76b-356c44ec820b

20230530047411

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.

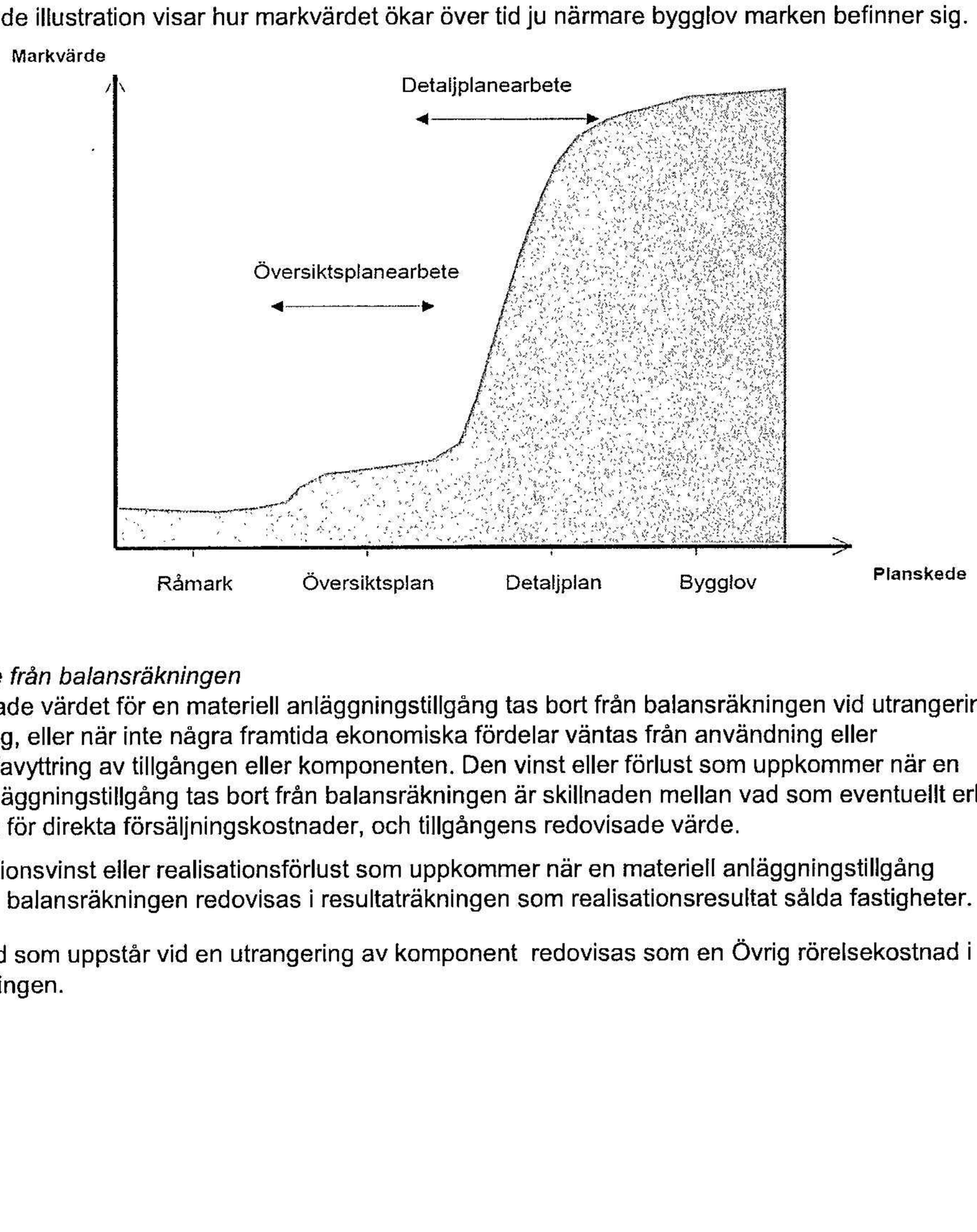
Risk och värde styrs dock inte bara av var i planprocessen fastigheten återfinns. Läge och lokalslag är minst lika viktigt. För industri är till exempel planrisken ofta större än för bostäder givet den politiska vilja som ofta finns att skapa bostäder. Därutöver finns en marknadsrisk där till exempel 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: 5b3128a0-0175-4066-b76b-356c4ec820b

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.

20230530047747

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.

Dokumenterade säkringar av bolagets räntebindning (säkringsredovisning)
Avtal om en så kallad ränteswap skyddar bolaget mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller bolaget en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Säkringsredovisningens upphörande
Säkringsredovisningen avbryts om
- säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in, eller
- säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning.

Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen.

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: 5b3128a0-0175-4066-b76b-356c4ec820b

20230530043743

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 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 11.
- Avsättningar, not 20.

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

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal	*2022*	*2021*
Inom ett år	62 928	71 903
Mellan ett och fem år	157 806	142 072
Senare än fem år	14 656	10 896
	235 390	224 871

Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	17 483	31 878

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

Signature reference: 5b3128a0-0175-4066-b76b-356c44ec820b

20230530004744

Not 5 Övriga rörelsekostnader

I rörelsekostnader är utrangeringskostnad av komponenter inkluderade. Uppgick till 0 tkr för 2022 att jämföra med 1 327 tkr för 2021.

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	*2021*
Resultat från andelar i koncernföretag, KB	6 394	6 265
	6 394	6 265

Not 7 *Ränteintäkter och liknande resultatposter*

	2022	*2021*
Ränteintäkter, koncernföretag	5 372	6 635
Ränteintäkter, Göteborgs Stad	1 348	–
Ränteintäkter, övriga	144	71
	6 864	6 706

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	*2021*
Räntekostnader, Göteborgs Stad	-6 816	-10 105
Räntekostnader, övriga	-541	-783
	-7 357	-10 888

Not 9 Skatt på årets resultat

	2022	*2021*
Aktuell skattekostnad	–	–
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	–	-22
Uppskjuten skatt	673	-1 215
	673	-1 237

Avstämning av effektiv skatt

	2022		*2021*	
	Procent	*Belopp*	*Procent*	*Belopp*
Resultat före skatt		-3 248		2 892
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	669	20,6%	-596
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	–	21,4%	-619
Ej skattepliktiga intäkter	0,1%	4	0,0%	–
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	–	0,8%	-22
Redovisad effektiv skatt	20,7%	673	42,8%	-1 237

Signature reference: 5b3128a0-0175-4066-b76b-356c4ec820b

20230530004745

Not 10 Byggnader

	2022-12-31	*2021-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	778 053	760 338
Nyanskaffningar	352	–
Avyttringar och utrangeringar	–	-4 027
Omklassificeringar	4 903	21 742
	783 308	778 053
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-355 041	-333 560
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	–	2 700
Årets avskrivning	-24 914	-24 181
	-379 955	-355 041
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-680	-2 118
Under året återförda nedskrivningar	–	1 438
	-680	-680
Redovisat värde vid årets slut	402 673	422 332
Skattemässigt restvärde fastigheter	416 892	426 804

Not 11 Upplysning om förvaltningsfastigheter inkl. Byggrätter

Ackumulerade värden	*2022-12-31*	*2021-12-31*
Redovisat värde	442 427	455 661
Verkligt värde	1 701 409	1 995 202
Varav:		
Förvaltningsfastigheter	1 490 409	1 512 602
Byggrätter	211 000	482 600
	1 701 409	1 995 202

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 2022.

För utförlig information om värderingsmetod mm hänvisas till redovisningsprinciperna.

Signature reference: 5b3128a0-0175-4066-b76b-356c44ec820b

20230530004746

Not 12 Mark och markanläggningar

	2022-12-31	*2021-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	112 596	112 600
Nyanskaffningar	18 848	–
Avyttringar och utrangeringar	-9 693	-330
Omklassificeringar	710	326
	122 461	112 596
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-59 643	-56 275
Årets avskrivning	-3 384	-3 368
	-63 027	-59 643
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-19 861	-21 385
Under året återförda nedskrivningar	–	1 524
	-19 861	-19 861
Redovisat värde vid årets slut	39 573	33 092

Not 13 Inventarier och byggnadsinventarier

	2022-12-31	*2021-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	37 167	37 167
	37 167	37 167
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-29 671	-29 475
Årets avskrivning	-122	-196
	-29 793	-29 671
Redovisat värde vid årets slut	7 374	7 496

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	*2021-12-31*
Vid årets början	46 249	75 333
Omklassificeringar	-50 287	-36 827
Under året nedlagda kostnader	23 749	13 584
Avyttringar och utrangeringar	–	-5 841
Redovisat värde vid årets slut	19 711	46 249

Signature reference: 5b3128a0-0175-4066-b76b-356c44ec820b

20230630047147

Not 15 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	*2021-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	380 675	374 409
Resultatandel i kommanditbolag	6 394	6 266
	387 069	380 675
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	511 516	505 122

Spec av företagets innehav av andelar i koncernföretag

2022-12-31

Dotterföretag / Org nr / Säte	*Andel i % i)*	*Eget kapital 1)*	*Varav Årets resultat*	*Redovisat värde*
Fastighets AB Fribordet, 556248-5747, Göteborg	100	148 253	12 876	24 337
Norra Älvstranden Bostäder AB, 556260-3281, Göteborg	100	15 699	193	1 000
GVA Fastigheter AB, 556291-8390, Göteborg	100	37 251	555	33 466
GVA Fastigheter KB, 916836-2888, Göteborg	51	626 002	12 536	319 433
Norra Älvstranden Service AB, 556558-0619, Göteborg	100	493 217	8 668	72 819
Ferux Fastighet i Göteborg AB, 556615-0123, Göteborg	100	28 340	1 584	9 964
FriPoint AB, 556024-1456, Göteborg	100	52 050	-108	50 497
		1 400 812	36 304	511 516

2021-12-31

Dotterföretag / Org nr / Säte	*Andel i % i)*	*Eget kapital 1)*	*Varav Årets resultat*	*Redovisat värde*
Fastighets AB Fribordet, 556248-5747, Göteborg	100	135 377	-1 780	24 337
Norra Älvstranden Bostäder AB, 556260-3281, Göteborg	100	15 506	222	1 000
GVA Fastigheter AB, 556291-8390, Göteborg	100	36 696	542	33 466
GVA Fastigheter KB, 916836-2888, Göteborg	51	613 466	12 285	313 039
Norra Älvstranden Service AB, 556558-0619, Göteborg	100	484 549	5 035	72 819
Ferux Fastighet i Göteborg AB, 556615-0123, Göteborg	100	26 756	541	9 964
FriPoint AB, 556024-1456, Göteborg	100	52 158	-108	50 497
		1 364 508	16 737	505 122

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 11.

Not 16 Övriga andelar

	2022-12-31	*2021-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 139	1 139
	1 139	1 139
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-781	-752
Årets avskrivningar	-28	-29
	-809	-781
Redovisat värde vid årets slut	330	358

Avser andelar i samfällighetsföreningar.

Signature reference: 5b3128a0-0175-4066-b76b-356c44ec820b

20230530047 48

Not 17 Ränteswappar

	2022-12-31		*2021-12-31*	
Skulder	*Nominellt värde*	*Verkligt värde*	*Nominellt värde*	*Verkligt värde*
Ränteswappar	–	–	200 000	-3 989
	–	–	200 000	-3 989

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

Not 18 Uppskjuten skatt

2022-12-31	*Redovisat värde*	*Skattemässigt värde*	*Temporär skillnad*
Väsentliga temporära skillnader			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	442 246	416 892	25 354
	442 246	416 892	25 354

2022-12-31	*Uppskjuten skattefordran*	*Uppskjuten skatteskuld*	*Netto*
Väsentliga temporära skillnader			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (20,6%)	–	5 223	5 223
Uppskjuten skattefordran/skuld	–	*5 223*	*5 223*

2021-12-31	*Redovisat värde*	*Skattemässigt värde*	*Temporär skillnad*
Väsentliga temporära skillnader			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	455 424	426 804	28 620
	455 424	426 804	28 620

2021-12-31	*Uppskjuten skattefordran*	*Uppskjuten skatteskuld*	*Netto*
Väsentliga temporära skillnader			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (20,6%)	–	5 896	5 896
Uppskjuten skattefordran/skuld	–	5 896	*5 896*

Värdering av samtliga skattefordringar och skulder sker till nominellt belopp och görs enligt skatteregler och skattesatser som är beslutade. För år 2022 och framåt gäller skattesatsen 20,6%.

Signature reference: 5b3128a0-0175-4066-b76b-356c44ec820b

20230530047 40

Not 19 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	2022-12-31	*2021-12-31*
Avsättningar enligt tryggandelagen		
FPG/PRI-pensioner	16 875	17 861
	16 875	17 861

Not 20 Övriga avsättningar

Framtida åtaganden vid fastighetsförsäljningar	*2022-12-31*	*2021-12-31*
Redovisat värde vid årets början	*54 391*	*34 302*
Avsättningar som gjorts under året[1]	82 205	36 737
Belopp som tagits i anspråk under året	-48 491	-16 648
Outnyttjade belopp som har återförts under året	–	–
Redovisat värde vid årets slut	88 105	54 391

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 2022-12-31 återstår 2 mnkr av avsättningen. Genomförandet är avslutat och slutreglering kommer att ske under 2023.

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. Per 2022-12-31 återstår 35 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. Per 2022-12-31 återstår 49 mnkr av avsättningen.

Not 21 Långfristiga skulder

	2022-12-31	*2021-12-31*
Skulder som förfaller mellan två till fem år från balansdagen:	–	250 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:	–	–
	–	250 000

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	*2021-12-31*
Förutbetalda hyresintäkter	5 188	4 673
Fastighetsskatt	25	59
Övriga poster	3 287	1 520
	8 500	6 252

Not 23 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 91 372 tkr (f.å 290 961 tkr). Klassificeras som likvida medel i Kassaflödesanalysen men som koncernmellanhavanden i Balansräkningen (ingår i raden Skulder till koncernföretag år 2022 och i raden Fordringar hos koncernföretag år 2021).

Signature reference: 5b3128a0-0175-4066-b76b-356c44ec820b

20230530004750

Not 24 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m

	2022	*2021*
Av- och nedskrivningar samt reverseringar av tillgångar	28 448	24 812
Realisationsresultat försäljning av anläggningstillgångar	-322 548	-79 528
Resultatandel från kommanditbolag	-6 394	-6 265
Avsättningar till pensioner	-986	-493
Övriga avsättningar	78 388	34 932
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-31	-1 428
	-223 123	-27 970

Not 25 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2022-12-31	*2021-12-31*
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar, PRI	18 000	18 000
	18 000	18 000
Eventualförpliktelser		
Garantiåtaganden, PRI	338	357
	338	357

Not 26 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 27 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 34,5% (37,3%) av inköpen och 0,5% (1,0%) av försäljningen företag inom Älvstrandenkoncernen.

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 21,3% (22,9%) av inköpen och 80,3% (81,2%) av försäljningen andra företag inom Göteborgs Stad samt Göteborgs Stadshuskoncern.

Not 28 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 29 Väsentliga händelser efter balansdagen

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

Signature reference: 5b3128a0-0175-4066-b76b-356c44ec820b

Not 30 Förslag till disposition av företagets vinst

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	644 474 167
Årets resultat	-2 575 114
Summa	641 899 053

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	641 899 053
Summa	641 899 053

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska signatur

Rickard Eriksson
Ordförande

Åse-Lill Törnqvist

Boris Ståhl

Yngve Karlsson

Lennart Duell

Lena Andersson
Verkställande direktör

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

Mattias Bygghammar
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

Sven R. Andersson
Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige i Göteborgs Stad

Lars-Ola Dahlqvist
Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige i Göteborgs Stad

Signature reference: 5b3128a0-0175-4066-b76b-356c4ec820b

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING

En del av Göteborgs Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: LENA ANDERSSON
Date: 2023-02-06 14:06:02
BankID refno: a763274d-f816-4944-9e34-aa66ac9c4bb3

Vd : Lena Andersson

Signed by: Mats Boris Ståhl
Date: 2023-02-06 13:52:46
BankID refno: d9d5e186-0332-4eed-8883-715802b2dd4f

Ledamot: Boris Ståhl

Signed by: Åse-Lill Erika Tovelia Törnkvist
Date: 2023-02-06 14:09:42
BankID refno: 8d145261-4ea7-442c-b768-1de30d26e2e0

Vice ordförande: Åse-Lill Törnqvist

Signed by: Rickard Nils Edvard Eriksson
Date: 2023-02-06 13:52:34
BankID refno: 6be61e9f-7684-4db7-b838-21428d1bc7cb

Ordförande: Rickard Eriksson

Signed by: Lennart Holger Duell
Date: 2023-02-06 14:05:44
BankID refno: 5d1b5488-58e0-42e7-866a-83d4ea203dae

Ledamot: Lennart Duell

Signed by: Yngve Ture Karlsson
Date: 2023-02-06 13:52:12
BankID refno: 60406bb1-2a09-40e1-aeaf-21641ceda3ba

Ledamot: Yngve Karlsson

Signed by: MATTIAS BYGGHAMMAR
Date: 2023-02-06 14:14:15
BankID refno: 4c3a41d9-82f8-4fc9-b790-0ed576e08dd7

Huvudrevisor PWC: Mattias Bygghammar

Signed by: SVEN ANDERSSON
Date: 2023-02-06 14:17:11
BankID refno: 0e6289ca-ead7-4777-9836-4e8cf9e3a1dd

Lekmannarevisor: Sven Andersson

Signed by: LARS OLA DAHLQVIST
Date: 2023-02-06 19:48:06
BankID refno: ac6dba3d-b18d-4a4c-8df2-0a9624c43a17

Lekmannarevisor: Lars-Ola Dahlqvist

20230530004752

Signature reference: 5b3128a0-0175-4066-b76b-3566c44ec820b

Kopia/bekräftelse på e-signerat dokument.

20230530004753

pwc

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 år 2022.

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 2022 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 för Norra Älvstranden Utveckling AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Norra Älvstranden 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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Norra Älvstranden Utveckling AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

✓ Signerat 2023-02-06 13:13:49 UTC

20230306004754

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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Bygghammar
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2023-02-06 13:13:49 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATTIAS BYGGHAMMAR — Datum

Mattias Bygghammar
Auktoriserad Revisor

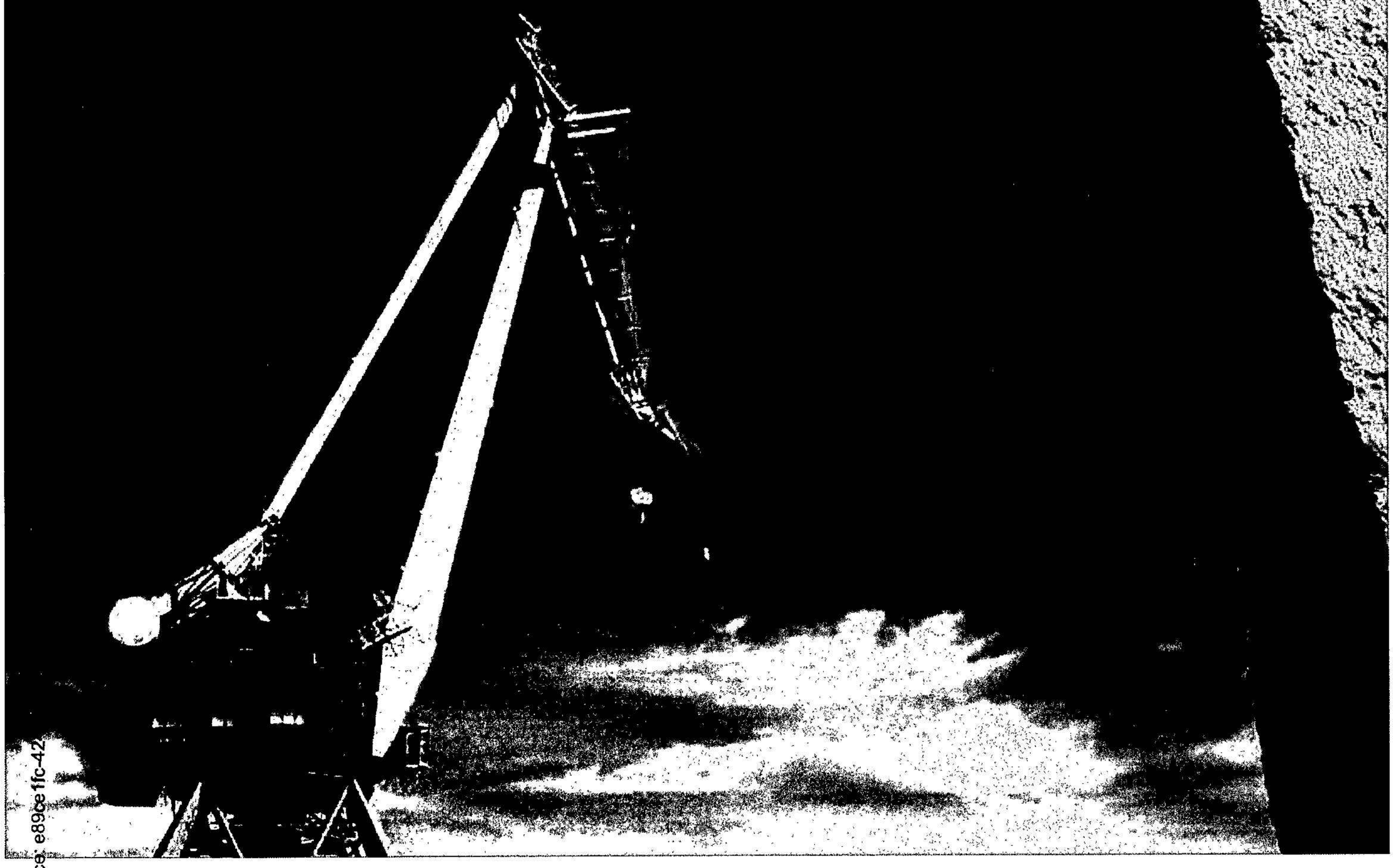
Leveranskanal: E-post

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
25 ÅR

Årsredovisning

Älvstranden Utveckling AB

2022



”Dags att ta nästa steg för att på allvar binda ihop Göteborg över älven”

Lena Andersson, VD

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING

En del av Göteborgs Stad

Signature reference: e89ce1fc-42

Innehåll Årsredovisning 2022

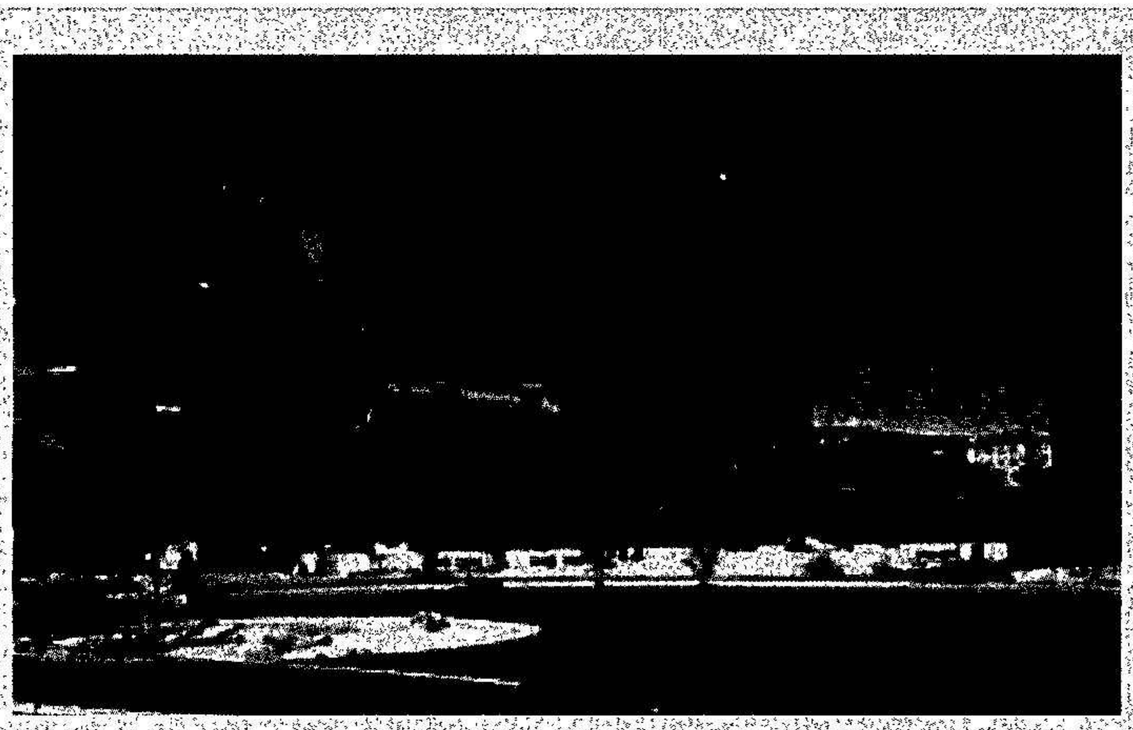
Året som gick 4
VD-ord 6
Älvstranden Utveckling AB 25 år 8
Milstolpar 9
Detta bygger vi 10
Styrelse och VD 12
Koncernstruktur 14

Finansiell rapportering

Förvaltningsberättelse 15
Koncernen 23
Moderbolaget 27
Noter 31
Underskrifter 51
Revisionsberättelse 52
Granskningsrapport 54

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





Vårt uppdrag

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

Kort om oss 2022

- 81 färdigställda bostäder.
- 1 462 bostäder i produktion.
- 66 000 BTA färdigställda verksamhetslokaler.
- 215 000 BTA verksamhetslokaler i produktion.
- Uthyrningsbar yta: 338 445 kvadratmeter.
- Uthyrningsgrad: 90,5 procent.
- Antal byggnader: 62.
- Hyresintäkter 414 mnkr.
- Soliditet 19,5 %
- 86 medarbetare.



Signature reference: e89ce1fc-4242-4912-8013-9fc90da0b696



Vision Älvstaden

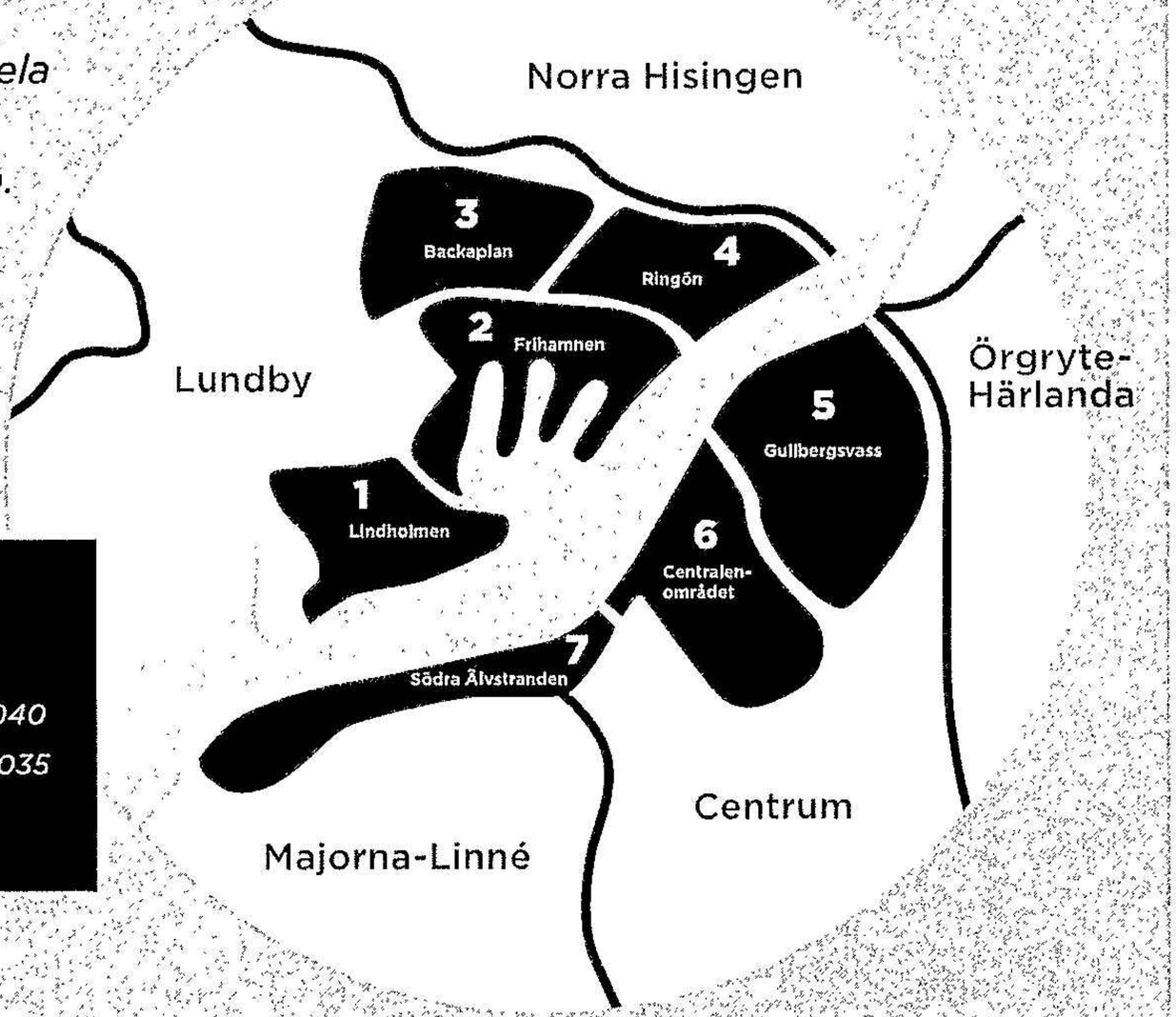
Genom att stärka kärnan, möta vattnet och hela staden skapar vi en inkluderande, grön och dynamisk innerstad som är öppen för världen.

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

Här bygger vi Älvstaden

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

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



Signature reference: e89ce1fc-4242-4912-8013-9fc90da0b696

Viktiga händelser 2022

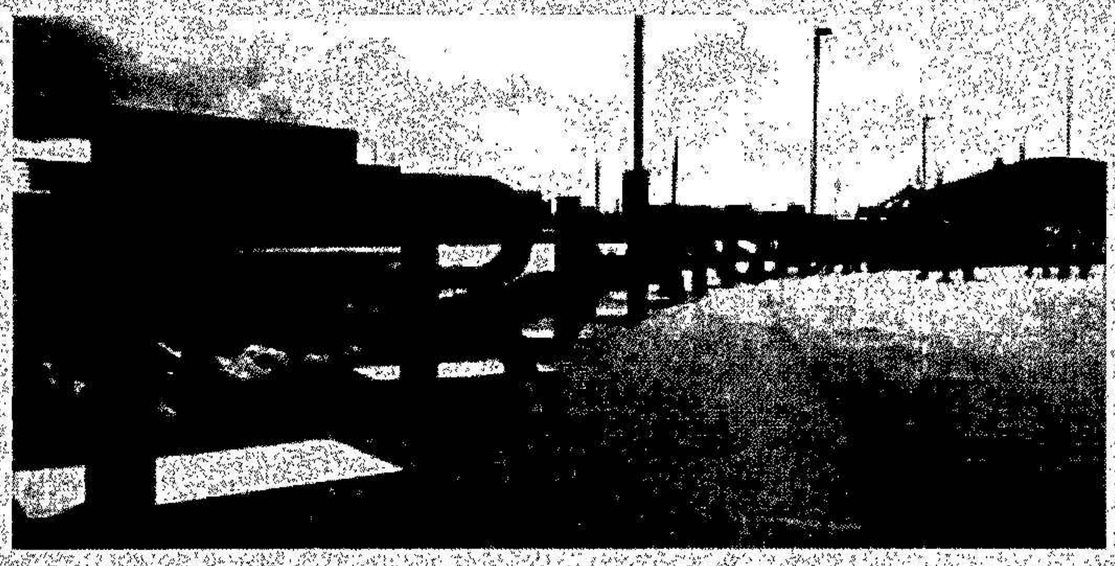


Första spadtaget för nya halvön

I september togs det första spadtaget för Masthuggskajens nya halvö. Den två hektar stora halvön i Göta älv, som ska byggas 100 meter ut i älven från Rosenlundskanalens mynning och 200 meter västerut, kommer att innehålla såväl bostäder som kontor och verksamhetslokaler. Med ett levande kaj-stråk ska halvön knyta ihop omgivande stadsdelar längs med älven och öppna upp staden mot vattnet. När grundläggningen av halvön är färdig 2025, påbörjas bygget av kvarteren och allmän plats. Runt 2027 ska de första husen vara redo för inflyttning.

Andra upplagan av Frihamnsdagarna

För andra året ägde Frihamnsdagarna rum i Göteborg. En öppen arena för fria samtal kring demokrati, framtid och hållbarhet. Älvstranden Utveckling anordnade i år ett seminarium med utgångspunkt i Masthuggskajen med rubriken ”Hur kan kulturutövare, staden och byggherrarna dra åt samma håll?”



Bryggeri drar besökare

Fermenterarna är namnet på det lilla bryggeriet som flyttat från Strömstad till Lindholmen. Närmare bestämt till 400 kvadratmeter i fastigheten Utrustningsverkstaden några meter från Göta älv. Ett första steg mot att bli ett besöks-bryggeri är att man öppnat för folkölsförsäljning vissa helger.

– De hundratals besökarna ger området ett lyft som också spiller över på våra andra hyresgäster. Det är precis så vi får mer liv i Lindholmen, säger Marie Vulpe, uthyrningsansvarig på Älvstranden Utveckling.

1 500 kvadratmeter konst på Lindholmen

USA-födde Tavar Zawacki är konstnären bakom en av Sveriges största muralmålningar på Valdemar Noréns gata. Abstrakta målningar pryder 160 meter fasad på en pannverkstad från varvstiden. Totalt är det tio målningar på 1 500 kvadrat-meter fasadyta.

– Det är ett unikt projekt tack vare fasadens stora yta. Här kan man gå från verk till verk precis som om de hade varit inomhus. Det finns inte många sådana platser i världen, säger Tavar Zawacki.



Signature reference: e89ce1fc-4242-4912-8013-9fc90da0b696

Älvstranden Utveckling i nya lokaler

Under sommaren flyttade Älvstranden Utvecklings kontor till nya lokaler på Lindholmspiren. Här sitter nu 86 medarbetare på totalt 1 300 kvadratmeter. Ny besöksadress är Lindholmspiren 5B, plan 6.



Byggrätter sålda på Eriksberg och Masthuggskajen

Under hösten sålde Älvstranden Utveckling AB två byggrätter vid Säterigatan på Eriksberg till ett sammanlagt värde av 332 miljoner. Köpare är Nordr och JM AB som planerar att uppföra cirka 100 respektive 130 bostäder, samt verksamhetslokaler.

– Vi är glada att trots en orolig omvärld kunna få ut attraktiva byggrätter på marknaden. I dessa tider är det extra viktigt att våga hålla kurs och fart, säger Veine Palm, programledare Eriksberg på Älvstranden Utveckling.

I juli sålde bolaget även en byggrätt på Masthuggskajen till Bostads AB Poseidon där det ska bli 130 hyreslägenheter och verksamhetslokaler.

Danska Aarsleff bygger halvön

I maj skrev Älvstranden Utveckling avtal med den danska bygg- och anläggningskoncernen Aarsleff om att bygga halvön vid Masthuggskajen. Kontraktet är värt 1,3 miljarder kronor och tilldelades i en upphandling med så kallad prekvalificering, där tre av de företag som ansökte var kvalificerade att gå vidare.

– Det är högt tryck på anläggningsmarknaden. Att vi får in anbud som möter våra högt ställda krav är ett tecken på vilken prestige det ligger i att vara med och bygga ut Masthuggskajen, säger Lena Andersson, vd, Älvstranden Utveckling.



Plats för lek och fantasi

Form och fantasi i kombination med tillgänglighet och säkerhet är ledorden för utflyktslekplatsen som invigdes i Jubileumsparken i Frihamnen i augusti. Ett 20-tal fantasifulla och färgglada lekskulpturer att klättra, balansera, gunga eller rutscha på samsas med ljudskulpturer, sandoch vattenlek och platser för picknick och avkoppling.

Grönska skapar trivsel och bidrar med ekosystemtjänster. Det finns redan från start stora träd i parken som flyttats från andra ställen i staden i samband med bygget av Västlänken.

Nytt landmärke på Kvillepiren



De första 34 bostäderna i det nya kvarteret Ostindia på Kvillepiren i Frihamnen är klara och inflyttade. Kvarteret är en del av satsningen på bostäder med tillfälliga bygglov i Frihamnen som Älvstranden Utveckling arbetat med sedan 2015. Sexvåningshuset har östliga influenser med detaljer i kinesiskt rött och extra breda loftgångar som kan fungera som gemensamma uteplatser för hyresgästerna. Husen är byggda i korslimmat trä och ger låg klimatpåverkan med minskade utsläpp av koldioxid.

Signature reference: e89ce1fc-4242-4912-8013-9fc90da0b696

Vi använder vår styrka för att utveckla Göteborg vid vattnet

2022 har vi varit verksamma som bolag i 25 år. Under den tiden har vi i samarbete med Göteborgs Stad och byggherrar utvecklat nära 9 000 bostäder, tusentals studieplatser och 10 000-tals arbetsplatser. Eriksberg, Örgryte Torp, Kvillebäcken, Lindholmen, Sannegårdshamnen, Masthuggskajen och Skeppsbron är några av de områden vi arbetat med. Snart hoppas vi ta nästa steg och komma i gång med Frihamnen.

Hörnsten i Sveriges industrialisering

Men vår historia är längre än 25 år. Vårt bolag kan spåras bakåt till mitten av 1800-talet och är en del av Göteborgs stolta industrihistoria. Eriksbergs Mekaniska Verkstad var ett av de stora varven i Göteborg och en hörnsten i Göteborgs och Sveriges industrialisering och framväxten av ett modernt och exportinriktat näringsliv.

När varven i hela Sverige lades ner samlades ägandet av Göteborgs varvsområden i ett bolag: Eriksbergs Förvaltnings AB, det som kom att bli Älvstranden Utveckling. Redan på 1980-talet inleddes omvandlingen av varvsområdena och vi har successivt sett Eriksberg och Sannegårdshamnen etablera sig som självklara områden att bo, studera och arbeta i.

Vår roll renodlas

2022 har varit ett år av kris, krig och skenande elpriser, men också stora framsteg för Älvstranden Utveckling. I september tog vi och Göteborgs Stad det första spadtaget för halvön på Masthuggskajen. Ett stort och ansvarsfullt åtagande. Vi använder vår styrka som fastighetsägare för att kunna ta på oss en viktig och avgörande roll i att utveckla Göteborg vid vattnet, i samma anda som vi verkat de senaste 25 åren. Bättre och mer effektivt för staden, fastighetsägarna och göteborgarna.

Under 2022 har vi sålt två större byggrätter i Eriksberg, en fortsättning på det arbete vi gjort på Norra Älvstranden sedan en lång tid tillbaka. Vi fick bra betalt på en marknad som präglas av sämre tider. För oss innebär det att vi ännu kraftfullare kan fortsätta arbetet med våra övriga områden.

Utredningen om framtiden för Älvstranden Utveckling har tagit ett stort kliv framåt och avgörs i kommunfullmäktige i början av 2023. Enligt förslaget ska vi inrikta vårt arbete på områden där vi är markägare, vår roll renodlas och gränsdragningarna mellan stadens ansvar och bolagets uppgift blir tydligare. Det bidrar till stadens fortsatta arbete med att effektivisera och göra stadsutvecklingsprocessen tydligare.

Vid årsskiftet har Göteborgs Stad en ny organisation för stadsutveckling. En välkommen förändring som gör det möjligt för oss som bolag att arbeta koncentrerat med att utveckla våra markområden och fastigheter.

Nästa steg för att binda ihop Göteborg

Göteborg är mitt i ett stort utvecklingsskede. I de centrala delarna på båda sidor Göta älv byggs och utvecklas ett nytt tätare centrum där Västlänken kommer att stärka Göteborgs roll som ett nav i regionen. Att utvidga centrala stan till att omfatta även Hisingen är en bärande tanke när Göteborg utvecklas. Lindholmen är redan i dag Sveriges viktigaste område för våra framtidsindustrier inom mobilitet, informationsteknik och fordonsutveckling. Mellan Lindholmen och den nya Hisingsbron ligger Frihamnen, en pusselbit för att knyta samman staden över älven och en fantastisk möjlighet att skapa en ny modern stadsdel och göra Göteborg till en ännu bättre stad att leva och verka i.

Med en ny organisation för stadsutveckling och ett nytt uppdrag för Älvstranden Utveckling är det dags att ta nästa steg i utvecklingen av Frihamnen för att på allvar binda ihop Göteborg över älven. Ett uppdrag jag hoppas vi kommer i gång med under 2023.

”Vid årsskiftet har Göteborgs Stad en ny organisation för stadsutveckling. En välkommen förändring som gör det möjligt för oss som bolag att arbeta koncentrerat med att utveckla våra markområden och fastigheter.”

Lena Andersson, vd , Älvstranden Utveckling AB



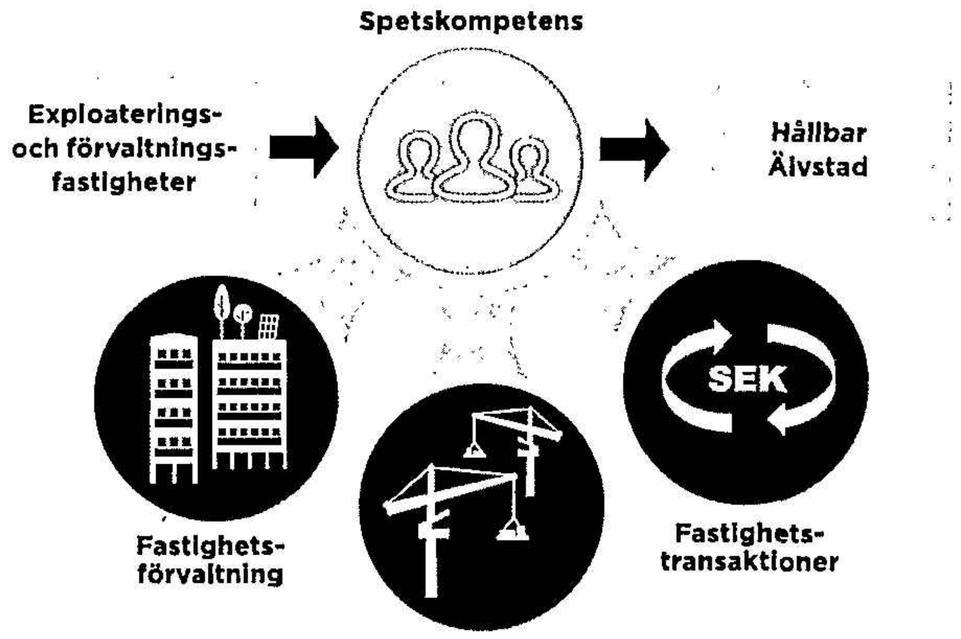
Signature reference: e89ce1fc-4242-4912-8013-9fc90da0b696

20230530004759

Affärsmodell

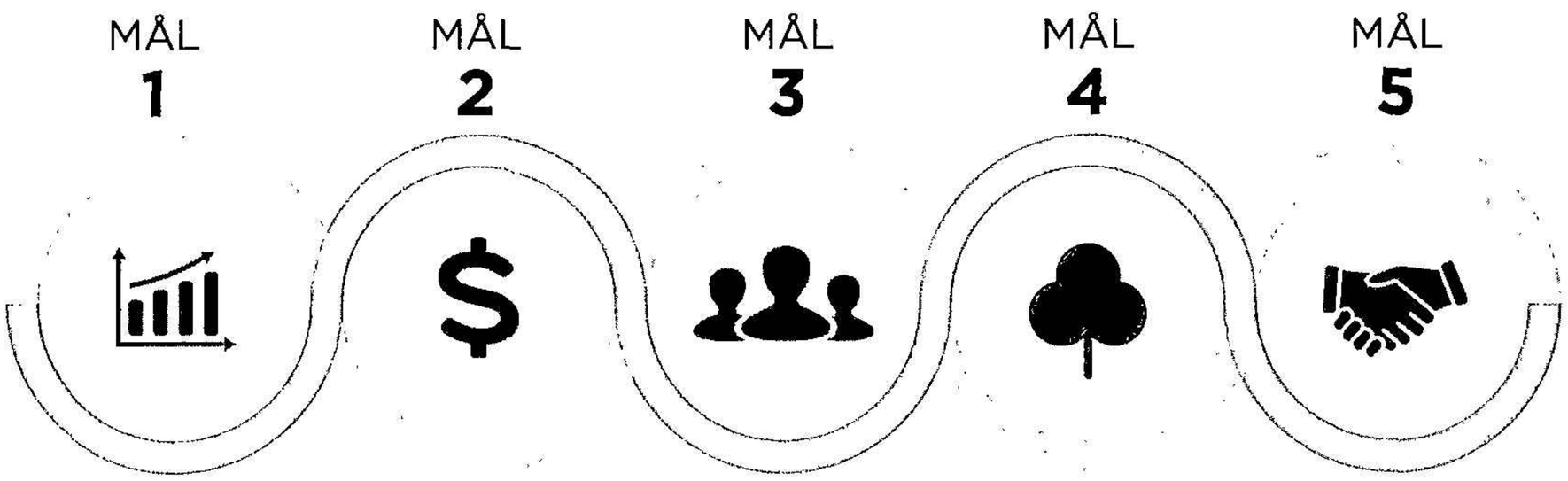
Älvstranden Utvecklings områden ska omvandlas till en inkluderande, grön och dynamisk stad i enlighet med Vision Älvstaden.

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



Strategiska femårsmål (2020 – 2024)

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



Avsiktsförklaring om cirkulärt byggande

Älvstranden Utveckling åtar sig att låta återbruk och cirkulära lösningar vara förstahandsvalet i både ny- och ombyggnation. Det innebär den avsiktsförklaring som undertecknades i maj tillsammans med ett 40-tal andra fastighetsägare i Göteborg, såväl offentliga som privata.

Bygg- och fastighetsbranschen står för en femtedel av Sveriges inhemska CO2-utsläpp ur ett livscykelperspektiv och därutöver *tillkommer utsläpp från importerade* byggprodukter. Branschen behöver öka takten för att nå de uppställda målen för bygg- och anläggningsbranschen liksom Göteborgs Stads mål att minska CO2-utsläppen från bygg- och anläggningsprojekt i stadens regi med 90 procent till 2030.

– Detta ger en tydlig signal till den återbruksmarknad som är på tillväxt i västra Sverige. Samtidigt innehåller avsiktsförklaringen konkreta åtgärder för oss och alla som signerat. Nu ökar vi takten för att omsätta avsiktsförklaringen till verklighet, säger Lena Andersson, vd, Älvstranden Utveckling.

Exempel på sådant som fastighetsägarna inom Göteborgs Stad *åtagit sig är att ställa krav på återbruk* i upphandlingar och beställningar, att tillgängliggöra och öka utbudet av återbrukade produkter samt i högre grad bevara och återanvända inför planerade underhålls-, ombyggnads- och rivningsåtgärder.

Globala mål för hållbar utveckling

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



Signature reference: e89ce1fc-4242-4912-8013-9fc90da0b69





Älvstranden Utveckling och en förändrad stad

25 år har gått sedan två Göteborgspolitiker åkte upp till Stockholm och betalade en (1!) krona för att köpa loss de gamla varvsområdena från staten. Det blev starten för utvecklingen av Norra Älvstranden och steg för steg har varvs- och industriområden fyllts med nya verksamheter, bostäder och mötesplatser. Resultatet är över 8 800 bostäder, nya kontorsytor med 20 000 arbetsplatser och 10 000 utbildningsplatser.

– Ibland brukar jag tänka på vad som stod i kommunfullmäktiges beslutsunderlag från 1996: "Om Norra Älvstranden utvecklas till ett område med verkligt stor attraktionskraft vad gäller företagsetableringar och bosättning kan området få en stor framtida betydelse ekonomiskt och kvalitativt för Göteborg och regionen." 25 år senare kan man konstatera att det var en väl försiktig skrivning med ett "om", säger Marika Ogrelius Engström, vice vd på Älvstranden Utveckling.

Förra året genomfördes en analys av två forskare med koppling till universitetet i Jönköping. Analysen hade som syfte att spegla vilka företagsekonomiska och samhällsekonomiska värden stadsutvecklingen på Norra Älvstranden hade skapat. En analys som tydligt pekar på områdets stora attraktionskraft och betydelse för Göteborg som stad och region. Både när det gäller verksamheter och boende.

– Bolagsformen och våra utvecklingsmodeller har under åren gjort att vi kan vara snabbfotade, lyhörda och skala upp när det behövs. Göteborg har vuxit mycket när det gäller boende och för några år sedan var en tredjedel av alla färdigställda bostäder i Göteborg sprungna ur olika projekt som Älvstranden Utveckling arbetat med. Vi kan också konstatera att Lindholmen utvecklats till ett innovationsmecka när det gäller elektrifiering och är idag ett område av stor nationell betydelse för innovationer, forskning och utbildning, säger hon.

Sedan 2013 har uppdraget för Älvstranden Utveckling varit att förverkliga Vision Älvstaden och fortsätta skapa förutsättningar för tillväxt i näringsliv, verksamheter och boende. Ledstjärnorna i det arbetet definieras i strategierna "möta vattnet", "hela staden" och "stärka kärnan". Första spadtaget togs under året för den halvö som ska byggas i älven vid Masthuggskajen och de närmaste åren blir intensiva för att föra Göteborg närmare vattnet längs med den södra älvstranden.

Men Marika Ogrelius Engström menar att det finns ännu ett område som är enormt strategiskt viktigt för visionen att binda ihop staden.

– Frihamnen är både en jätteutmaning och en fantastisk möjlighet att bygga ihop Göteborg över älven. Här är detaljplanering för de inre delarna påbörjad samtidigt som det pågår många intressanta projekt på platsen. Jubileumsparken öppnar i sommar sin blå del med utomhusbad, här byggs en kyrka, spårvagnsdragning är på gång och ett stort område med temporära bostäder finns och byggs på Kvillepiren. Allt i syfte att förbereda för permanent utbyggnad av de första detaljplanerna i området.

"Frihamnen är både en jätteutmaning och en fantastisk möjlighet att bygga ihop Göteborg över älven."

Marika Ogrelius Engström,
vice vd Älvstranden Utveckling AB



Signature reference: e89ce1fc-4242-4912-8013-9fc90da0b696

Milstolpar i bolagets historia

1997 – 2000

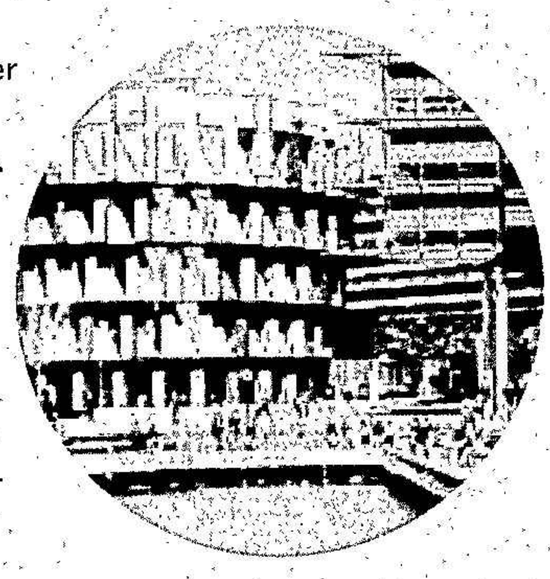
- Utvecklingen av Eriksberg inleds på 90-talet. Hotel 11, Eriksbergshallen, kajpromenad, bryggdäck och bostäder vid älven uppförs i egen regi eller i samarbete med privata byggherrar. Innan bostadsproduktionen drogs igång sattes området på kartan med hjälp av konserter, tävlingar och större konstutställningar. 1996 köper Göteborgs Stad samtliga aktier i Eriksbergs Förvaltnings AB för en krona av statliga Stattum. Samtidigt ger man bolaget ett tillskott på 100 miljoner kronor.
- För att ta ett helhetsgrepp för staden successivt över utvecklingsbar mark på Norra Älvstranden till Älvstranden Utveckling.

2000 – 2010

- Älvstranden Utveckling får i uppdrag att skapa en attraktiv innovationsmiljö för Sveriges ledande företag inom fordonsindustri, telekom och informationsteknik. Det leder till att bland andra Volvo, Ericsson, Semcon och Sigma etablerar sig på Lindholmen samtidigt som Lindholmen Science Park växer fram.
- Sannegårdshamnen, med 1400 lägenheter och Eriksbergs köpcentrum, börjar byggas.
- Älvstranden Utveckling får i uppdrag att även arbeta med utveckling av Södra Älvstranden, Backaplan och Gullbergsvass samtidigt som en omstrukturering av bolagskoncernen genomförs, där övervärden i fastighetsbeståndet på 1,6 miljarder förs över till Göteborg Stad.
- Sveriges första flerbostadshus, som också är passivhus, byggs: Hamnhuset i Sannegårdshamnen med 116 lägenheter.
- SVT-huset på Lindholmen byggs och avyttras 2006.
- Invigning av Älvrummet på Kanaltorget.
- Genomförande av detaljplanerna för Kvillebäcken, Västra Eriksberg och Örgryte Torp påbörjas.
- Utvecklingen av Lindholmen fortsätter med nya kontor och hotell.

2010 – 2019

- Älvstranden Utveckling får 2013 i uppdrag att förverkliga den politiskt beslutade Vision Älvstaden med mycket höga ambitioner inom hållbar stadsutveckling. Bolaget ska fortsatt förvärva, uppföra, förvalta och avyttra fastigheter och byggnader samt kunna ta risker och verka både som utvecklare/exploatör och som byggherre. Älvstranden Utveckling ska inte längre vara långsiktig fastighetsägare.
- 2017 är en tredjedel av alla färdigställda bostäder i Göteborg sprungna ur olika projekt som Älvstranden Utveckling arbetat med genom utveckling av bolagets mark.
- Älvstranden Utveckling säljer mark på Lindholmen för Karlastaden samt fordonskoncernen Geelys europeiska innovationscenter.
- Genomförande av detaljplan för Lindholmshamnen med cirka 700 lägenheter startar.
- Arbetet med att genomföra detaljplan för Masthuggskajen med 1300 lägenheter, 140 000 kvadratmeter kontor, levande gatuplan och en ny halvö ut i älven, påbörjas. Resecentrum på Stenpiren utvecklas och säljs.
- Genomförande av detaljplan för Västra Eriksberg, Örgryte Torp och Kvillebäcken slutförs. Totalt cirka 5 000 bostäder och verksamhetslokaler.
- Utvecklingen av Jubileumsparken påbörjas. Över 100 000 personer besöker Allmänna badet och bastun 2019.
- Bygget av 900 bostäder med tillfälligt bygglov i Frihamnen startar 2019.

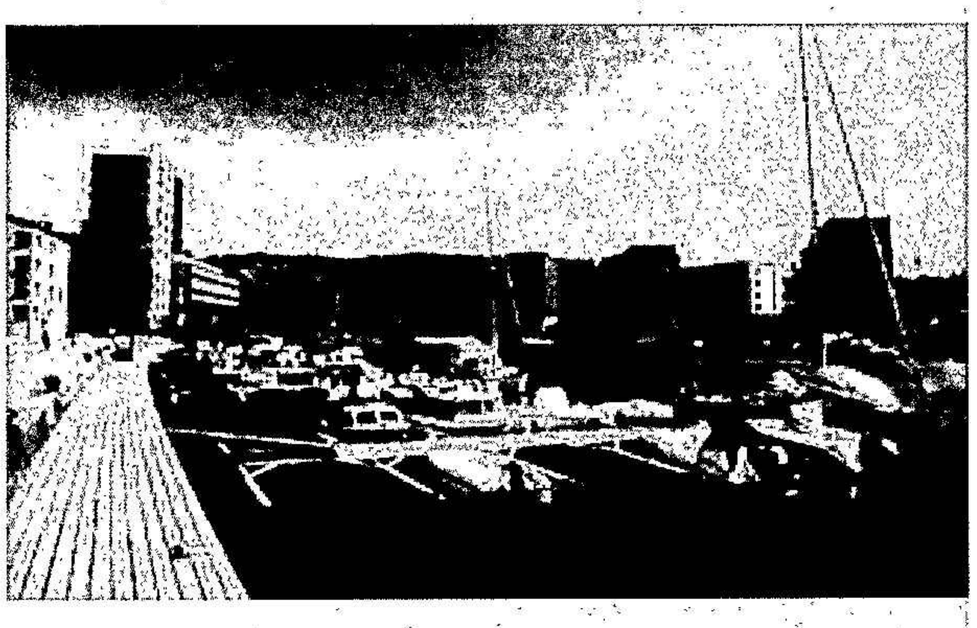


2020

- Lindholmen Science Park fyller 20 år. I dag finns här närmare 400 företag, åtta gymnasieskolor och två universitet.
- De första temporära bostäderna på Kvillepiren färdigställs.
- Drygt en femtedel av fordonstillverkaren Geelys nya innovationscampus, Uni3 by Geely, av totalt 104 000 kvadratmeter är klart och inflyttat.
- Nya byggnader för Lindholmens tekniska gymnasium står klart.

2021

- Nystart för Skeppsbron
- Södra Älvstranden växer vidare och fyra nya fastigheter kommer på plats på Masthuggskajen – Hotel Draken, kontorsbyggnaderna Våghuset och Brick Studios samt Stuveriet.
- Byggnationen av Jubileumsparken startar.
- The Yard drar igång – en ny utvecklingsarena för små, nya techbolag med tillväxtpotential.
- Flera fastighetsförsäljningar skedde under året – M1:an och Centralstationen på Lindholmen och Magasin 113 i Frihamnen.
- Frihamnsdagarna etablerar sig i Frihamnen.



MILSTOLPAR 2022 – SE NÄSTA UPPSLAG

20230330004760

Signature reference: e89ce1fc-4242-4912-8013-9fc90da0b696

På Södra Älvstranden går Nordens största stadsutvecklingsprojekt framåt – det som skapar ett nytt kajstråk och för staden närmare vattnet. Halvön har påbörjats, planerna för Skeppsbron har blivit mer konkreta och byggnationerna kring Masthuggskajen fortsätter.



Halvön börjar ta form

■ **I september 2022** togs det första spadtaget till halvön som ska byggas utanför Masthuggskajen. Ett symboliskt spadtag som egentligen var en signal till att den första sponten kunde slås ner i älvens botten. Sponten är en stödkonstruktion som ska se till att sediment hålls på plats och inte kommer ut i älven under arbetets gång. Mot slutet av året kunde man se sponten sticka upp ur vattnet där den 200 meter breda halvön ska sträcka sig 100 meter ut i vattnet.

I maj tecknades byggavtal med totalentreprenören Aarsleff, dansk bygg- och anläggningskoncern, som har tidigare erfarenheter av liknande marina projekt både i Danmark och Sverige. Halvön är dock den första i sitt slag och omfattning i Sverige.

Miljöprovtagningarna före sommaren visade att lermassorna inte innehåller betydande mängder farliga ämnen, och man kunde etablera sig på Heurlins plats och påbörja schaktningen. Några arkeologiska fynd har hittills inte gjorts, något som annars vid flera tillfällen försenat arbeten i Göteborg.

”Det är fantastiskt roligt att vara en del av något så unikt.”

Anders Ydreskog, projektchef

Muddring och schaktning fortsätter och under 2023 kommer pålningen att vara i fokus när över 2 000 pålar ska slås ner i leran från prånar ute i älven.

Att bygga ny mark ute i vattnet, dessutom i omedelbar närhet till Götatunneln, innebär utmaningar. Undanträngningen av massor är till exempel ett känsligt kapitel. Anders Ydreskog är projektchef för halvön:

– Man måste gå varsamt fram. Vi kommer att använda ihåliga stålpålar för att inte behöva flytta på mer massor än nödvändigt. Vi måste också vara mycket uppmärksamma på om arbetet påverkar tunneln på något sätt.

– Projektet liknar ingenting vi tidigare gjort i Göteborg. Arbetet sker ute i vattnet och med stora maskiner. Att minimera risken för personskador är naturligtvis oerhört viktigt.

Det finns också fördelar med att byggnationen inte sker på befintlig mark, eftersom den inte påverkar trafik och annan verksamhet på samma sätt som andra projekt.

Grundläggningen förväntas vara klar 2025 och efter det kan de olika fastighetsägarna börja bygga. Stena Fastigheter bygger hyresrätter, näringslokaler samt kontor och Riksbyggen uppför bostadsrätter. Elof Hansson Fastigheter bygger tillsammans med Alecta kontorshusen Global Business Gate som med en höjd på över 100 meter kommer att sticka ut mest i den nya stadsbilden. Göteborgs Stads trafikkontor uppför och äger gator och allmän plats.

Halvön blir en central del i det nya kajstråket mellan Skeppsbron och Masthuggskajen.

– Arbetet flyter på som det var planerat, säger Anders Ydreskog. Det är fantastiskt roligt att få vara en del av något så unikt och spektakulärt.

Signature reference: e89ce1fc-4242-4912-8013-9fc90a0b696

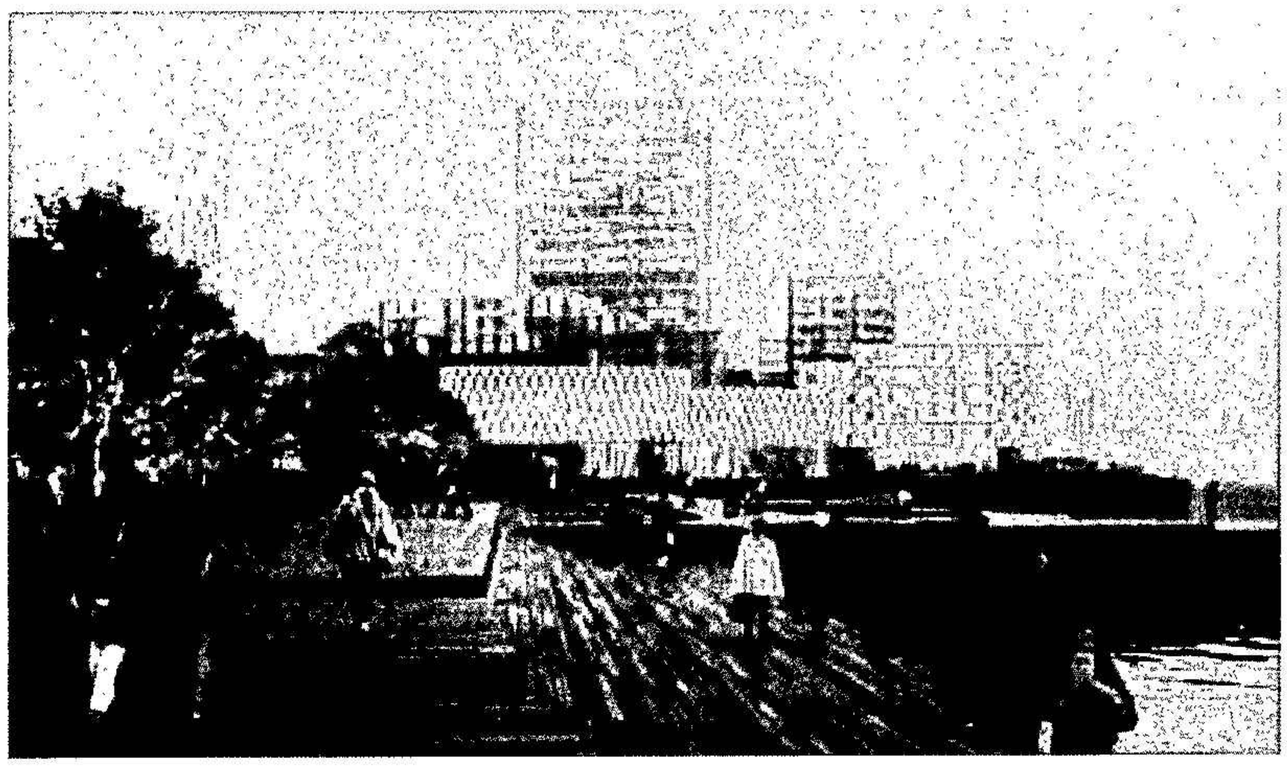
Skeppsbron drar nytta av övriga projekt

■ 2022 var året då Skeppsbron till stora delar gick från ord till handling. Ännu syns inget fysiskt, men man har löst ett antal knäckfrågor och kommit vidare till konkreta beslut. Hur djupt ska garaget ligga? Var och hur ska förskolan byggas? Hur ska kajlinjen och bryggorna se ut? Och går det att på något sätt få till ett utomhusbad?

– Projekt med många inblandade och där de olika byggprojekten ligger ovanpå eller tätt intill varandra kräver synkronisering och samordning. Och någon gång måste man sätta ner foten, säger Lina Gudmundsson, programledare för Skeppsbron.

– Det är ett spännande läge nu när vi bestämmer förutsättningarna. Kompromisser krävs alltid, men det är samtidigt viktigt att hålla fast vid kvaliteter. Vi måste till exempel alltid väga in det övergripande hållbarhetsprogrammet och beräkna utsläpp och påverkan från olika material.

Att Skeppsbron ligger efter de övriga projekten på Södra Älvstranden i tid har den fördelen att man kan dra nytta av erfarenheter från Masthuggskajen och inte minst halvön. Den första



pusselbiten på Skeppsbron är det nya garaget, byggstenen den nya kajlinjen vilar på. Byggstart planeras till 2024 och liksom halvön anläggs det ut i älven. Även här är undanträngning av massor en faktor som måste hanteras med stor försiktighet.

Skeppsbron ska ge plats för 450 nya bostäder, park, kontor, butiker, restauranger och ett nytt kajstråk. För att det verkligen ska bli den nya, centrala mötesplatsen vid älven som visionen målar upp används ett nytt angreppssätt. När respektive byggherre är klar med fastigheten får Älvstranden Utveckling tillbaka bottenvåningarna.

– Det blir ett helhetskoncept som vi driver i egen regi. Vi har en tanke med innehållet – att se till stadens behov och skapa levande bottenvåningar. Fokus ligger på mat och dryck, men även andra typer av lokaler. Det gäller att redan nu skapa förutsättningar för de verksamheterna.

Flera byggstarter på Masthuggskajen

■ Södra Älvstranden rymmer en mängd olika projekt som gått framåt under året. Halvön vid Masthuggskajen började byggas, Skeppsbron har tagit ett stort kliv framåt och inflyttningen i de nya fastigheterna runt Järntorget är igång. Dessutom har ytterligare byggstarter skett på Masthamnsgatan, som Riksbyggens, Poseidons respektive Nordr:s bostäder och NCC:s kontorshus Habitat. Hotell Draken, Göteborgs högsta hotell med 33 våningar, närmar sig invigning under 2023.

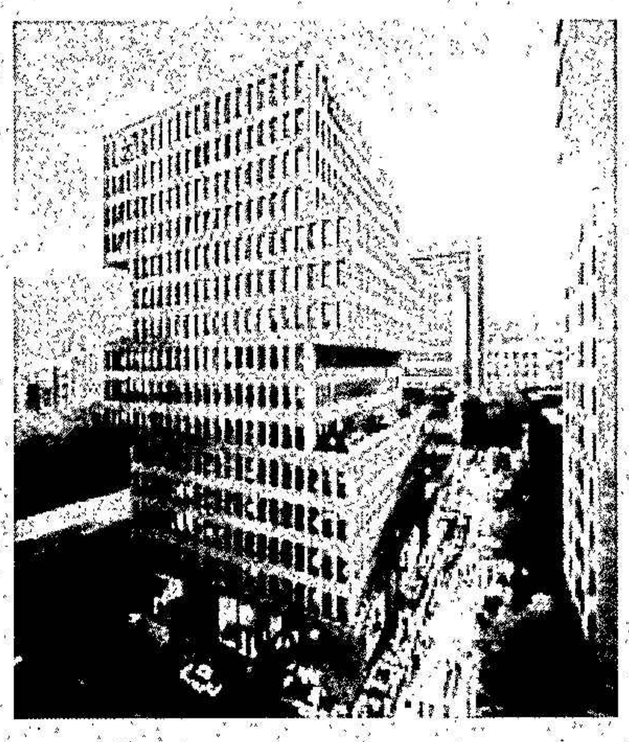
Utbyggnaden av kvarter och allmän plats synkas och projekt Södra Älvstranden kan alltså sägas flyta enligt plan. Men processen som sådan är en utmaning, där det gäller för parterna som alla har mycket att ansvara för, att hålla i och hålla ut. Motivation, vilja och engagemang är nyckelfaktorer på ett övergripande plan.

– Men allt drivs framåt, trots att det är en komplex stadsmiljö och att tiderna är skakiga med först pandemi och sedan krig, inflation och höga energipriser, säger Fredrik Kogerfelt, programledare för Södra Älvstranden.

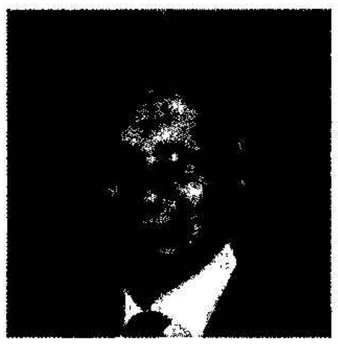
– Vi behöver inte sjösätta så mycket nytt. Att få allt att takta i de tre stora parallella projekten Masthuggskajen, halvön och Skeppsbron är nog så viktigt.

Det gemensamma projektkontoret har kommit på plats, en viktig pusselbit som underlättar arbetet för aktörerna inom Göteborgs Stad – Älvstranden Utveckling, trafikkontoret och Göteborgs Stads Parkering. Projektkontoret är placerat i fastigheten Kinesiska Muren, mitt i stormens öga mellan Stenpiren och halvön. Med olika utgångspunkter och ansvar sitter man vägg i vägg för att kunna föra en kontinuerlig och lösningsorienterad diskussion.

– Så här har vi aldrig gjort tidigare, men det är mycket effektivt och givande, tycker Fredrik Kogerfelt.



Signature reference: e89ce1fc-4242-4912-8013-9fc90da0b696



Rickard Eriksson (M)
Ordförande
Född 1977
Advokat
Invald 2022



Åse-Lill Törnqvist (MP)
Vice ordförande
Född 1973
Bebyggelseantikvarie
Invald 2019



Boris Ståhl (S)
Född 1953
Invald 2019



Yngve Karlsson (D)
Född 1957
Arkitekt SAR/MSA
Invald 2019



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



Hans Rothenberg (M)
Suppleant
Född 1961
Affärsutvecklare och riksdagsledamot
Invald 2019



Siw Wittgren-Ahl (S)
Suppleant
Född 1951
Invald 2022



Stefan Lagholm (V)
Suppleant
Född 1961
Invald 2022



Lena Andersson, vd
Född 1965
Arkitekt MSA
Anställd sedan 2013

Styrelsearbetet för Älvstranden Utveckling AB

Styrelsearbetet under 2022 har varit intensivt med flera extra sammanträden och stämmor. I beslutsloggen finns 141 ärenden noterade för 2022. De sträcker sig från återkommande ärenden om riskhantering, bokslut och statusrapporter till investeringar och försäljningar.

Även uppdraget från kommunfullmäktige om bolaget har i år präglat styrelsearbetet med avrapporteringar, diskussioner och stort engagemang.

Under året har bolaget fått ny ordförande och två nya ersättare. För första gången på mer än tio år genomförde styrelse och ledningsgrupp en gemensam resa med strategidagar och studiebesök till Oslo.

Under 2022 tog styrelsen beslut om bland annat:

- Uppdrag att inleda slutförhandlingar med anbudslämnare och teckna entreprenadavtal för halvön på Masthuggskajen.
- 11 mnkr för ny takbeläggning för Pannverkstaden.
- Överlåtelse av Göteborg Masthugget 43:5 till Bostadsaktiebolaget Poseidon.
- Markanvisning Säterigatan Göteborg Sannegården 91:8 (Kv. Väst) samt Göteborg Sannegården 54:1 (Kv. Öst).
- Delar av fastigheten Göteborg Lundbyvassen 4:6 planläggs för gång- och cykelbro jämte anslutande gång- och cykelväg.
- 18 mnkr för sanering av markmiljöföroreningar inför kommande utveckling av Plåtverkstaden.
- 50 mnkr för att upprusta området kring Bananpiren och stråket mot Jubileumsparken i Frihamnen. Detta för uthyrning till event och mer stadigvarande verksamheter samt kommande jubileumsfirande 2023.
- 42 mnkr för en hyresgästanpassning av två våningsplan i byggnaden Äran.
- 19 mnkr för fortsatt arbete med Detaljplan Regnbågsgatan, skola och verksamheter.
- 43 mnkr exklusive moms för att genomföra upprustningen av Keillers kaj, etapp 1.
- 60 mnkr för att finansiera åtgärder för att upprusta och skapa ändamålsenliga lokaler för "The Yard" i Utrustningsverkstaden.
- En avsiktsförklaring med Göteborgs Hamn om utfyllnad av Lundbyhamnen.
- 11 mnkr för projektering av utfyllnad av Lundbybassängen.

Signature reference: e89ce1fc-4242-4912-8013-9fc90da0b696

20230530047621

Vi spelar en nyckelroll i framtidens Göteborg

Vi har under året som gått fyllt 25 år och flyttat verksamheten till nya lokaler där bolaget nu sitter centralt mitt i Lindholmen Science Park. Första spadtaget för halvön är taget och bygget är nu i full gång. Det byggs på Masthuggskajen, Lindholmen och de temporära bostäderna på Frihamnen har ökat i antal. Näringslivet har visat och visar ett mycket stort intresse för de områden där vi är verksamma och på grund av oss skapas det arbetsplatser, möjligheter och bostäder runt om i Göteborg.

Halvön, Masthuggskajen och Skeppsbron

Halvön är ett unikt projekt där vi centralt i Göteborg skapar ny mark och nya möjligheter för människor att bo och arbeta. Vi kan verkligen säga att vi bryter ny mark eller rättare sagt bygger ny mark. Bygget är i full gång och vi förväntar oss om några år att det som idag är vattenyta istället är en levande del av staden Göteborg.

Det är imponerande när nu Masthuggskajen börjar ta form med spännande arkitektur och en tät bebyggelse som öppnar upp för möten mellan människor och välkomnar företag in i nya lokaler. Detta tillsammans med hotellverksamhet kommer att skapa ytterligare puls och liv.

Vi hoppas att vi snart kan starta byggnationen av Skeppsbron så att denna centrala del av staden kan omvandlas från en vindpinad asfaltsyta till en del av framtidens Göteborg. De ekonomiska kalkylerna måste dock gå ihop och beslut tas förhoppningsvis snart. I detta ligger också det garage som har diskuterats länge.

Lindholmen och Frihamnen

Lindholmen har utvecklats från ett varvsområde till ett nav i Göteborgs näringsliv. Nya innovativa företag etablerar sig här och tillsammans med traditionella företag från Göteborg skapas ett kluster av framtidsvisioner som skapar tillväxt och nydaningar.

Vi hoppas att Frihamnen snart kan komma igång på riktigt. Dock har vi fått Jubileumsparken på plats, kyrkan är snart färdigbyggd samtidigt som vi snart får spårvagn till området.

Bolaget och bolagets framtid

Mycket har kretsat kring den utredning som lagts fram om bolagets framtida inriktning. Detta har skapat en viss oro under året som jag har förståelse för. Inget beslut är ännu taget men jag är övertygad om att bolaget kommer att spela en nyckelroll i framtidens Göteborg och fortsätta med det som vi är bäst på – att utveckla och skapa attraktiva områden.

En orolig omvärld

Vi har under året som gått drabbats av oroligheter i vårt närområde. Det har satt fokus på civil beredskap som skyddsrum och möjligheter till reservkraft. Detta är en utmaning för nybyggnation och vi håller på att inventera vad som finns och vad vi kan göra i de områden där vi är aktiva. Det är viktigt att vara förberedd på det oväntade. Trots oron har vi lyckats fortsätta sälja attraktiva tomter och fått anbud som håller kostnadsramarna – mycket imponerande.



”Det är Älvstranden Utveckling som tillsammans med näringslivet har tagit de innovativa steg som krävts för att komma dit vi är idag och i morgon.”

25 år av utveckling

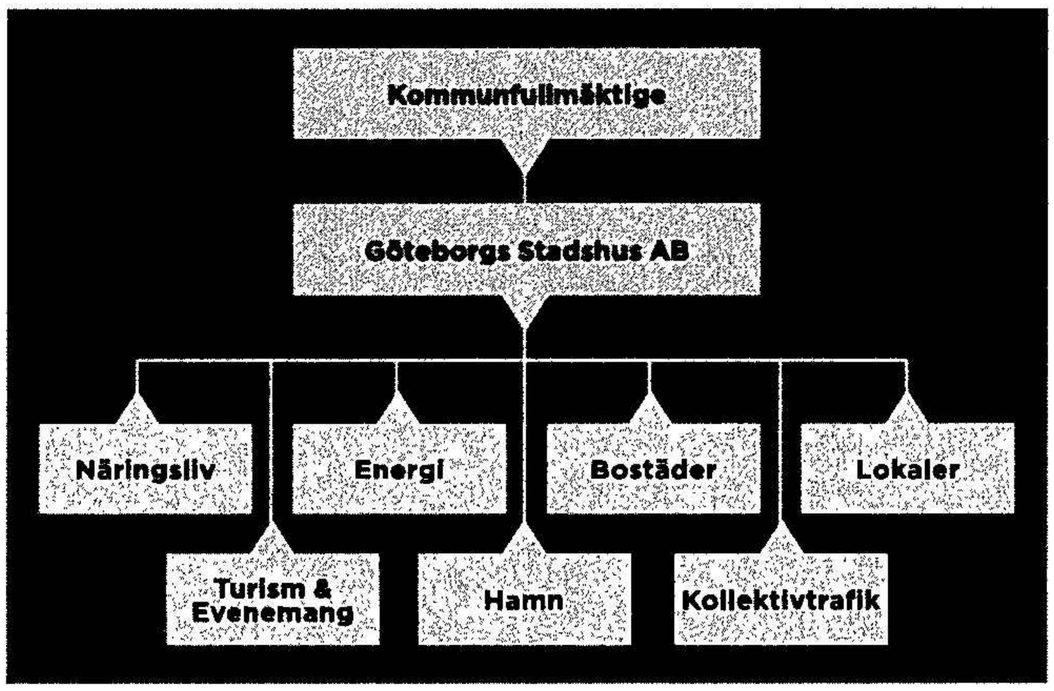
För 25 år sedan köptes området för en krona och den värdeutveckling som skett sedan dess är det vi som står bakom. Det är Älvstranden Utveckling som tillsammans med näringslivet har tagit de innovativa steg som krävts för att komma dit vi är idag och imorgon. Låt oss fortsätta med detta. Jag är stolt över att vara ordförande i ett bolag som ser möjligheter och skapar framtid.

Rickard Eriksson (M),
Styrelsens ordförande, Älvstranden Utveckling AB

Signature reference: e89ce1fc-4242-4912-8013-9fc90da0b696

Lokalkoncernen

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



Uppdrag

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

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

Signature reference: e89ce1fc-4242-4912-8013-9fc90da0b696

Innehåll

Finansiell rapportering

Förvaltningsberättelse 15

Koncern

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

Moderbolaget

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

Noter 31
Underskrifter 51
Revisionsberättelse 52
Granskningsrapport 54

20230530047631

Förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2022

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge redogörelse för förvaltningen av Älvstranden Utveckling AB för året 2022.

Allmänt om verksamheten

Kommunala ändamålet och befogenheterna

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

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

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.

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.

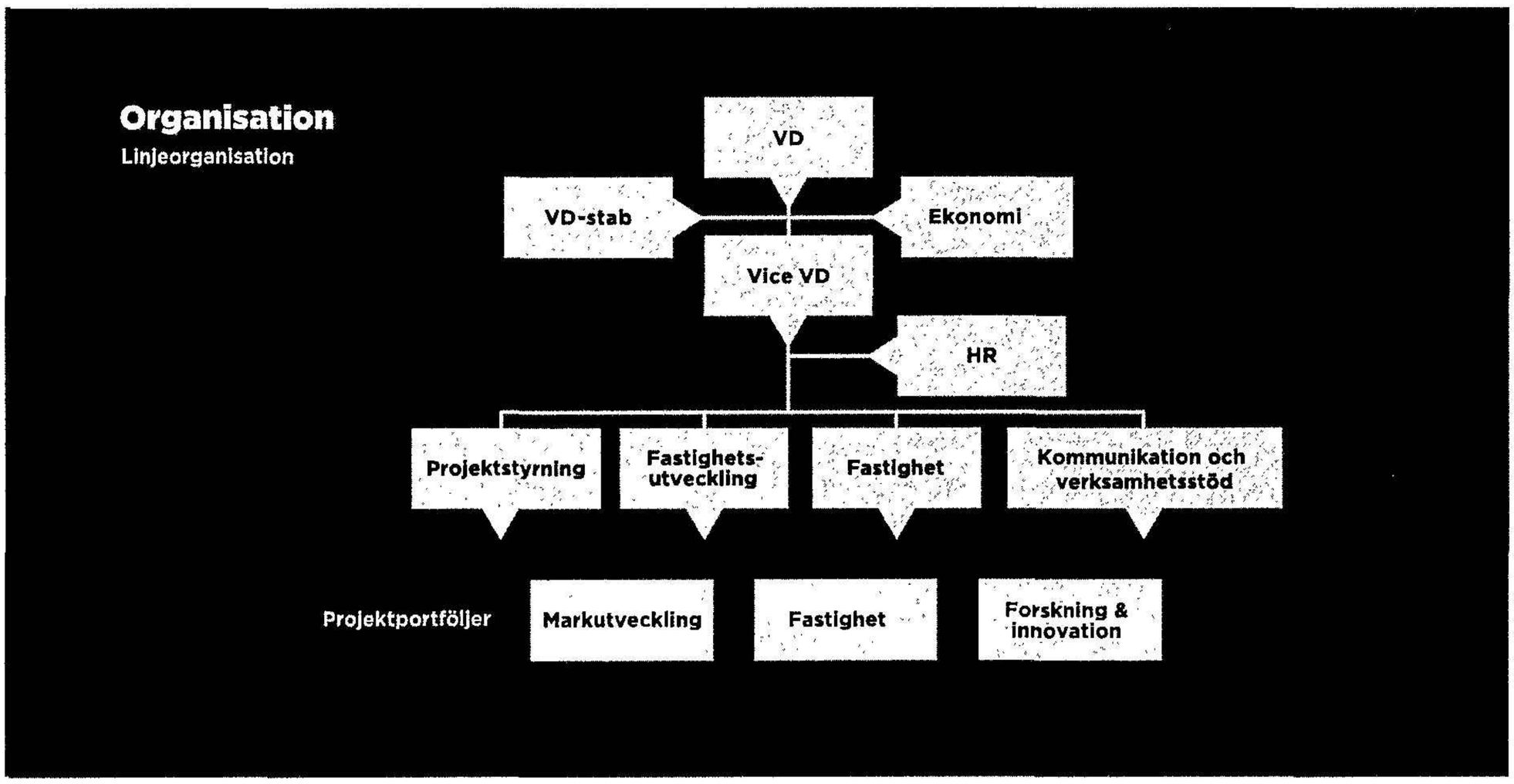
Bolagets ekonomiska styrning ska balansera ekonomin och övrig verksamhet över tid så att nyttjandet av koncernens insatser och tillgångar maximeras i relation till att Älvstaden växer fram. Älvstranden Utveckling ska endast i begränsad omfattning långsiktigt äga och förvalta fastigheter och koncernens uppdrag fortlöper tills förverkligandet av Vision Älvstaden i koncernens fastighetsbestånd är genomfört. 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 Älvstranden Utvecklings fastigheter är belägna är Lindholmen, Eriksberg, Södra Älvstranden (Masthuggskajen och Skeppsbron), Frihamnen och Gullbergsvass. Merparten av bolagets fastighetsinnehav ingår i aktuella program- eller planarbeten för kommande utveckling alternativt i stadens planering för utveckling längre fram i tiden (Gullbergsvass).

Organisation

Koncernens arbete utförs i en matris där linjeorganisationens avdelningar stödjer och tillför resurser till projektportföljer, där huvuddelen av bolagets kärnverksamhet



Signature reference: e89ce1fc-4242-4912-8013-9fc90da0b696

återfinns. Den största projektportföljen är "Markutveckling" som innehåller de större utvecklingsprojekt inom Älvstaden som koncernen arbetar med. Bolagets löpande fastighetsförvaltning bedrivs inom ramen för avdelningen Fastighet medan större underhåll, ombyggnader och fastighetsutveckling bedrivs i projektform genom portföljen "Fastighet".

Samverkan i staden

Att genomföra detaljplaner i Älvstadens delområden är i hög grad beroende av god samordning mellan många olika projekt och planerings- och genomförandeprocesser.

Under 2022 har Göteborgs Stad genomfört en omorganisation inom stadsutvecklingsområdet med fokus på en mer sammanhållen stadsutvecklingsprocess, för ökad effektivitet och transparens. Omorganisationen utgår från en förändrad organisationslogik med en tydligare indelning efter skeden inom stadsutvecklingsarbetet.

Vid årsskiftet 2022/2023 trädde fyra nya nämnder i kraft samtidigt som fem nämnder upphörde. De nya är stadsbyggnadsnämnd (ansvar för fysisk planering), exploateringsnämnd (ansvar för exploatering), stadsmiljönämnd (ansvar för genomförande och förvaltning kopplat till mark) och stadsfastighetsnämnd (ansvar för genomförande och förvaltning kopplat till byggnader). De nämnder som har upphört är byggnadsnämnd, fastighetsnämnd, lokalnämnd, park- och naturnämnd och trafiknämnd.

När ny organisation nu implementeras följer förändrad fördelning av verksamhetsansvar och förändringar när det gäller fördelningen av mandat, roller och gränssnitt inom stadsutvecklingens olika processer vilket kommer att innebära förändrade arbetssätt för både Älvstranden Utveckling och det gemensamma samordningsarbetet i Älvstadenorganisationen.

Ekonomisk utveckling 2022

Koncernen Älvstranden Utveckling redovisar för år 2022 ett förbättrat resultat efter finansiella poster om 94,8 mnkr (10,1 mnkr). Siffror inom parentes visar motsvarande utfall föregående år. Årets resultat efter finansnetto är i nivå med prognosen som presenterades under hösten om 97,9 mnkr.

Hyresintäkterna har ökat avsevärt till följd av högre parkeringsintäkter efter att pandemin avtagit och flertalet är tillbaka på arbetsplatserna igen samt stigande Konsumentprisindex (KPI). Underhållskostnaderna skiljer sig också avsevärt mellan åren. Årets utfall uppgår till -41,8 (-90,3) mnkr men det beror på att föregående år belastades underhållskostnaderna med renoveringen av Eriksbergskranen.

Transaktionsvinsten för året uppgår till 99,3 mnkr och avser fyra byggrättsförsäljningar och förändrade avsättningar på tidigare genomförda fastighetstransaktioner. Byggrätterna som avyttrats under året är avsedda för bostadsändamål, hyresrätter och bostadsrätter. Fastigheterna är belägna på Gullbergsvass, Eriksberg och Masthuggskajen. Efter årets försäljning på Masthuggskajen kvarstår fem byggrätter för bostadsändamål som ska avyttras. Förändringen av koncernens avsättningar beror på nya avsättningar till följd av årets försäljningar samt utökade avsättningar för tidigare genomförda transaktioner. Under räkenskapsåret har 366 mnkr från tidigare avsättningar tagits i anspråk. Inga nedskrivningar av det befintliga fastighetsbeståndet har varit aktuellt i samband med årsbokslutet.

Räntenettot är 4,3 mnkr bättre än föregående år till följd av lägre utnyttjande av checkkrediten samt att de sista gamla räntederivaten har löpt ut under räkenskapsåret. Inga nya räntederivat har tecknats eftersom samtliga lån på balansdagen ingår i Göteborgs Stad kontolösning.

Resultatet efter finansiella poster i moderbolaget uppgår till -231,8 (-23,2) mnkr. Avvikelsen mellan åren beror på nedskrivning av aktier i dotterbolag om 200,0 mnkr till följd av att moderbolaget har lämnat aktieägartillskott till Södra Älvstranden Utveckling AB.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp tkr	2022	2021	2020	2019
Koncernen				
Hyresintäkter	413 855	388 616	400 453	389 316
Driftsnetto	241 848	184 151	257 817	245 240
Balansomslutning	4 423 504	5 012 535	4 891 209	4 270 677
Avkastning på eget kapital %	11,6%	1,2%	neg	neg
Soliditet %	19,5%	15,3%	17,7%	24,2%
Belåningsgrad %	17,6%	25,8%	27,3%	26,6%
Moderbolaget				
Resultat före finansiella poster	-8 781	-4 860	-4 124	-5 336
Balansomslutning	4 312 947	4 600 391	2 386 725	2 393 771
Soliditet %	14,2%	15,5%	33,4%	28,1%

Definitioner: se not 32

Signature reference: e89ce1fc-4242-4912-8013-9fc90da0b696

20230130047764

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 17.

Väsentliga händelser

Under 2022 har verksamheten bedrivits i 25 år och flyttat till nytt kontor i Lindholmen Science Park.

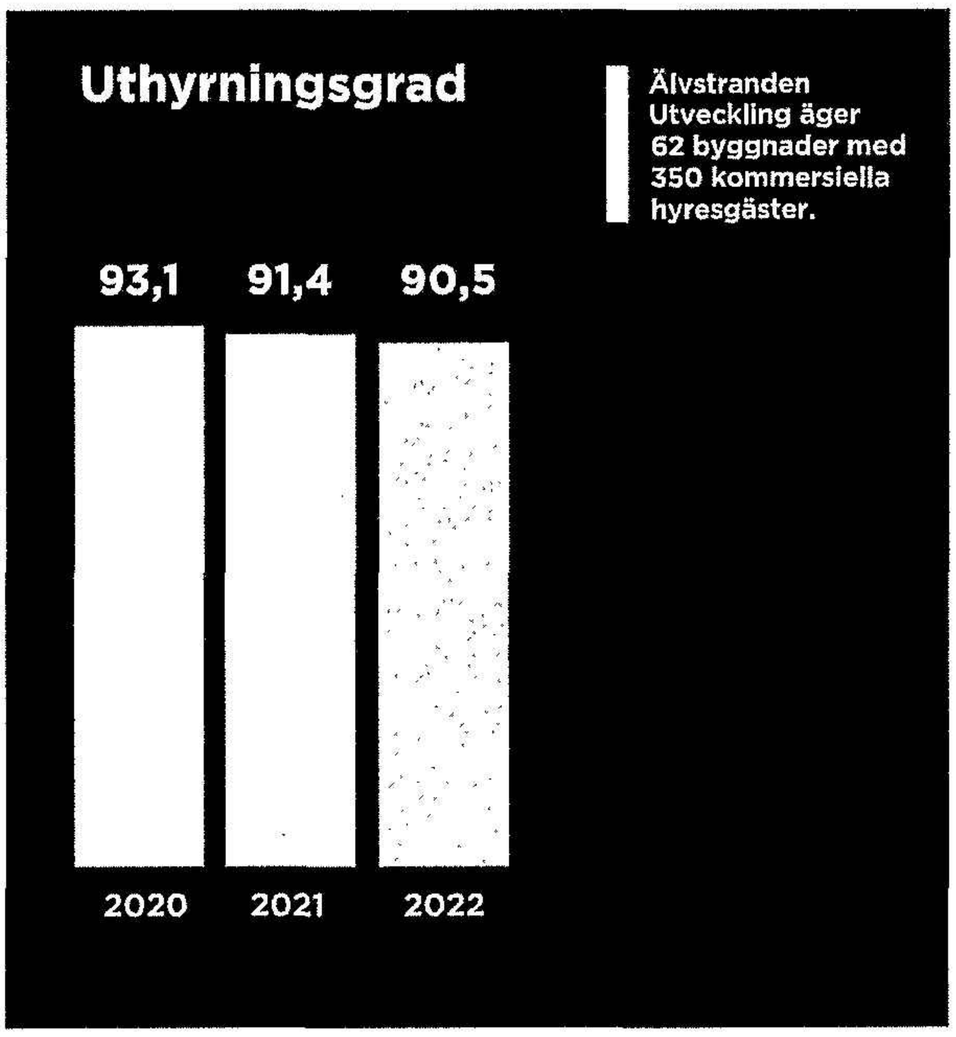
Under 2022 har fyra byggrätter avyttrats. En byggrätt för hyresrätt har sålts i Masthuggskajen och två byggrätter för bostadsrätt på Säterigatan i Eriksberg, samt en i Gullbergsvass.

Stora förändringar av staden fortgår runt Järntorget och genomförandet av detaljplanen för Masthuggskajen. Entreprenadavtal för byggnation av halvön har tecknats med bygg- och anläggningskoncernen Per Aarsleff A/S under våren 2022. Halvön har nu byggstartats och organisation för det arbetet är fullt bemannad.

Skeppsbrons genomförande har återstartats, planering och projektering pågår främst avseende åtaganden inom staden och dess andra bolag.

I Lindholmshamnen byggs allmän plats och det sista kvarteret.

I Frihamnen invigdes delar av Jubileumsparken 2022 och under 2023 kommer Jubileumsbadet och Frihamnskyrkan att invigas i samband med Göteborgs 400-årsjubileum där Frihamnen utgör plats för festligheter. Ombyggnationen av Magasin 113 har nått bygglovsprocess. På Kvillepiren fortgår framväxandet av temporära bostäder som alla är fullt uthyrda, både till målgrupper som arbetar tillfälligt i Göteborg och till den öppna bostadsmarknaden.



Kommunfullmäktiges budget 2021 gav Göteborgs Stadshus AB i uppdrag att tillsammans med kommunstyrelsen utreda hur verksamheten i Älvstranden Utveckling kan avvecklas. Sedan dess har bolagets framtid varit föremål för flera utredningar. Den senaste utredningen blev klar i början av december 2022 och ligger på kommunstyrelsens bord.

Bolaget har kontinuerligt rapporterat väsentligt ökade risker och konsekvenser som en följd av en utdragen process till ägaren i de formella kanaler som finns. Den främsta konsekvensen består i kompetenstapp. 2022 har 16 personer valt att avsluta sina anställningar i koncernen. Bolaget har under året vidtagit en rad åtgärder för att motverka detta.

- Personalpolitiska åtgärder
- Insatser för att behålla verksamhetskritisk kompetens
- Resurskonsulter anlitas för att täcka upp vakanser
- Främja internrekrytering i större utsträckning än tidigare.
- Tvådagarskonferens med all personal samt trivselskapande aktiviteter

I avvaktan på beslut i kommunfullmäktige fokuserar bolaget på att säkerställa förmågan att utföra sitt uppdrag inom områden där bolaget har rådighet. 2023 års verksamhetsplan har därmed anpassats efter rådande förhållanden.

Lindholmen

Efter några års vänteläge beslutade staden att återuppta arbetet med planprogrammet för hela Lindholmen samt att starta två nya detaljplaner. Detaljplanen för Lindholmsplatsen för kontor och verksamheter öppnar upp för näringslivets efterfrågade expansionsmöjligheter framöver. Detaljplanen för Regnbågsgatan innehåller skola och verksamheter, där ett sedan länge uttryckt behov av ny skola för cirka 400 elever i framtiden kan uppfyllas ihop med kontor eller bostäder.

Lindholmshamnen växer i takt med att Riksbyggen färdigställer den sista etappen bostäder i området. Trafikkontoret har projekterat för det nya torget och bryggdäcket ner mot vattnet och under sommaren 2022 invigdes Maskinparken.

I Götaverksområdets gamla varvshallar utvecklas The Yard, en ny tech-arena för start-ups med avsikt att stärka innovationsklustret på Lindholmen. Flera lokaler prövas för nya hyresgäster och ett första beslut om upprustning av Utrustningsverkstaden för The Yard fattades i slutet av året. Konceptet utvecklas tillsammans med Business Region Göteborg AB och Lindholmen Science Park AB.

Under 2022 har den största delen av Geelys etablering vid Pumpgatan färdigställts med inflyttning i nya kontor och innovationslokaler samt hotellet The Pier. Älvstranden Utvecklin har projekterat den del av Keillers kaj som Pumpgatans nya färjeläge kommer att ansluta till. Upphandling av entreprenad för kajbyggnation skickades ut i december 2022. Färjeläget planeras att tas i drift under andra halvan av 2023.

Karlatornet har under året nått nästan full höjd, 245 meter samtidigt som flera kvarter håller på att byggas i Karlastaden.

Efterfrågan på lokaler på Lindholmen är, efter pandemiåret, återigen stor och många nya förfrågningar kommer in.

Signature reference: e89ce1fc-4242-4912-8013-9fc90da0b696

Arbete pågår med en sammanhållen platsutvecklingsstrategi för Götaverksområdet. Under 2022 gjordes stora muralmålningar som nu täcker Pannverkstadens gavel och fasad. Platsutvecklande åtgärder kommer att bidra till attraktivitet och trygghet i området.

Ett antal större takrenoveringsprojekt har utförts i Reparationsverkstaden, Lindholmen Science Park och Pannverkstaden. En fasad- och fönsterrenovering har utförts i byggnaden Atle på Skolområdet.

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

Södra Älvstranden – Masthuggskajen

Genomförande av detaljplanen för Masthuggskajen pågår. Balder bygger hotell Draken, Nordr bygger bostadsfastigheten Ciceron, NCC har börjat med markarbeten av kontorsfastigheten Habitat 7, Riksbyggen fick 2022 bygglov för Brf Sydney och har startat entreprenaden.

Framtiden Byggutveckling har under året startat markarbeten på uppdrag av Poseidon för Masthuggskajens första bostadsfastighet med hyresrätter. Göteborgs Stads Parkering AB har utfört markarbete för det kommande parkeringshuset i den västra delen av området och byggstart planeras till våren 2023. Inflyttning av olika verksamheter pågår i Stena Fastigheters nya kontorsfastighet Stuveriet. Dessutom är NCC till stor del klara med byggnation av kontorsfastigheterna Våghuset och Brick Studios. Även där pågår inflyttning av verksamheter.

Älvstrandenkoncernen har sedan tidigare fått i uppdrag av Göteborgs Stad att bygga ut kaj och underbyggnaden för allmän plats för en ny halvö i älven. En viktig milstolpe var den byggstart av halvön som genomfördes under sensommaren. Älvstrandenkoncernen tilldelade kontraktet för entreprenaden till Per Aarsleff A/S.

Södra Älvstranden – Skeppsbron

Under 2022 har programorganisationen och stadens parter arbetat aktivt med att lösa en rad frågeställningar av avgörande betydelse för framdriften.

- Utredningen kring garageanläggningens höjdläge för att möjliggöra för ledningsförläggningar och den planerade parken på Skeppsbron.
- Investeringsbeslut hos Göteborgs Stads Parkering AB angående garaget inväntas.
- Förlängning av nuvarande vattendom där Mark- och miljööverdomstolen har att ta ställning till om den överprövning som inkommit under året ska ges prövningstillstånd eller ej.
- Planansökan för ökad exploatering av den så kallade Triangeltomten har givit svar att endast en lägre byggnadshöjd kommer att prövas i den kommande planprocessen.

Arbete med att ta fram ett hållbarhetsprogram har påbörjats liksom arbetet med Älvstranden Utvecklings program för bottenvåningarna. Utformningen av bottenvåningarna för den tillkommande byggnationen i samspel med de allmänna ytorna förväntas bli en avgörande faktor för att målbilden "Göteborgarnas nya mötesplats vid vattnet" ska kunna uppfyllas.

Frihamnen

Arbete med planprogram och detaljplaner i Frihamnen har under de senaste två åren varit pausat. Bedömningen är att planeringsarbetet återupptas under 2023.

Planering för spårväg från Hisingsbron till Lindholmen pågår. Spårväg, ny väg och ett gång- och cykelstråk kommer att dras genom Frihamnen på Älvstranden Utvecklings fastigheter. Byggnation av Frihamnskyrkan pågår och färdigställs 2023. En utflyktslekplats i Jubileumsparken invigdes i augusti 2022. Dessutom byggs nytt hamnbad som ska stå klart sommaren 2023, lagom till jubileumsfirandet.

Medel har beviljats för att rusta upp området kring Bananpiren och stråket mot Jubileumsparken. Detta för att möjliggöra uthyrning till events och mer stadigvarande verksamheter. De åtgärder som utförs är bland andra renovering och utökning av mediaförsörjning det vill säga vatten, avlopp och el, gång- och cykelstråk, avspärrningar av kajkanter med gestaltat staket, aktivering av stråk och olika fastighetsåtgärder.

På Kvillepiren pågår byggnation av temporära bostäder. Cirka 500 av de 900 planerade bostäderna är nu färdigställda. Magasin 113 såldes under 2021 till PEAB som under 2022 ansökt om bygglov för planerad om- och tillbyggnation av fastigheten. Tillståndsansökan om miljödom för en kommande utfyllnad av Lundbybassängen har under året varit ute på samråd. Utredning om möjligheten att ta emot massor från Göteborgs Hamn har startats.

Gullbergsvass

Gullbergsvass förväntas exploateras sist av Älvstadens delområden, därför pågår ingen planering för områdets genomförande. Däremot påverkas området av bland annat arbetet med Västlänken, överdäckning av E45:an och ett antal detaljplaner i anslutning till Gullbergsvass. Det har under året planerats för utökad kapacitet för fjärrkyla med ledningar genom området. Älvstrandenkoncernen har slutfört en ombyggnation och en hyresgästanpassning av Terminalbyggnaden, där byggnaden kortats av och försetts med en ny gavelfasad. Under året har med Göteborgs Stad tecknats en avsiktsförklaring om överlåtelse av fastigheten.

Eriksberg

Arbetet med Västra Eriksberg påbörjades 2006 och beräknas vara helt klart under 2023, i dagsläget återstår färdigställandet av en sista etapp i Färjenäsparken.

Bolaget planerar nu för den inre delen norr om Dockan på Eriksberg. Planbesked för fortsatt detaljplanearbete väntas under 2023. Utbyggnaden beräknas ske under 2025 till 2030 med innehållet bostäder, förskola, verksamhetslokaler samt livsmedelsbutik.

Genomförande av detaljplanen för Celsiusgatan pågår och omfattar cirka 600 bostäder och en förskola. Den nordvästra byggrätten planeras att avyttras under 2026. Fastigheten används fram till dess som etableringsyta. Projektering av allmän plats pågår.

I projekt Säterigatan pågår planering och förberedelse inför genomförande. Totalt planeras 1 100 bostäder och en till två förskolor. Arbetet med överdäckning av hamnbanan pågår och planeras vara klar 2024 då utbyggnad kan starta. Älvstranden Utveckling har under 2022 i området sålt två

Signature reference: e89ce1fc-4242-4912-8013-9fc90da0b696

byggrätter till Nordr och JM motsvarande cirka 200 bostäder.

Hållbarhet

Älvstranden Utvecklings hållbarhetsarbete utgår från Agenda 2030 och Vision Älvstaden. Klimatomställningen är en av vår tids största utmaningar, där bygg- och fastighetsbranschen står för 21 procent av Sveriges samlade utsläpp.

Bolaget avser att halvera utsläppen under byggskedet från de nya byggnader som uppförs inom bolagets markområden fram till 2025. Under året har bolaget sålt byggrätter med gränsvärden som ligger cirka 20 procent under Boverkets referensvärden för klimatbelastning för flerbostadshus.

I arbetet med att genomföra Masthuggskajens klimathandlingsplan har bolaget begärt in tidiga klimatberäkningar som preliminärt visar att några av delprojekten i Masthuggskajen ligger under Boverkets referensvärden för kontor- och flerbostadshus. Det indikerar att Älvstranden Utvecklings arbete med att minska klimatbelastningen har effekt.

För att nå bolagets mål om att halvera utsläppen till 2025 kvarstår mycket arbete, där såväl bolaget, som våra samarbetspartners, måste fokusera och öka tempot i klimatomställningsarbetet.

Tillstånds- och anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken

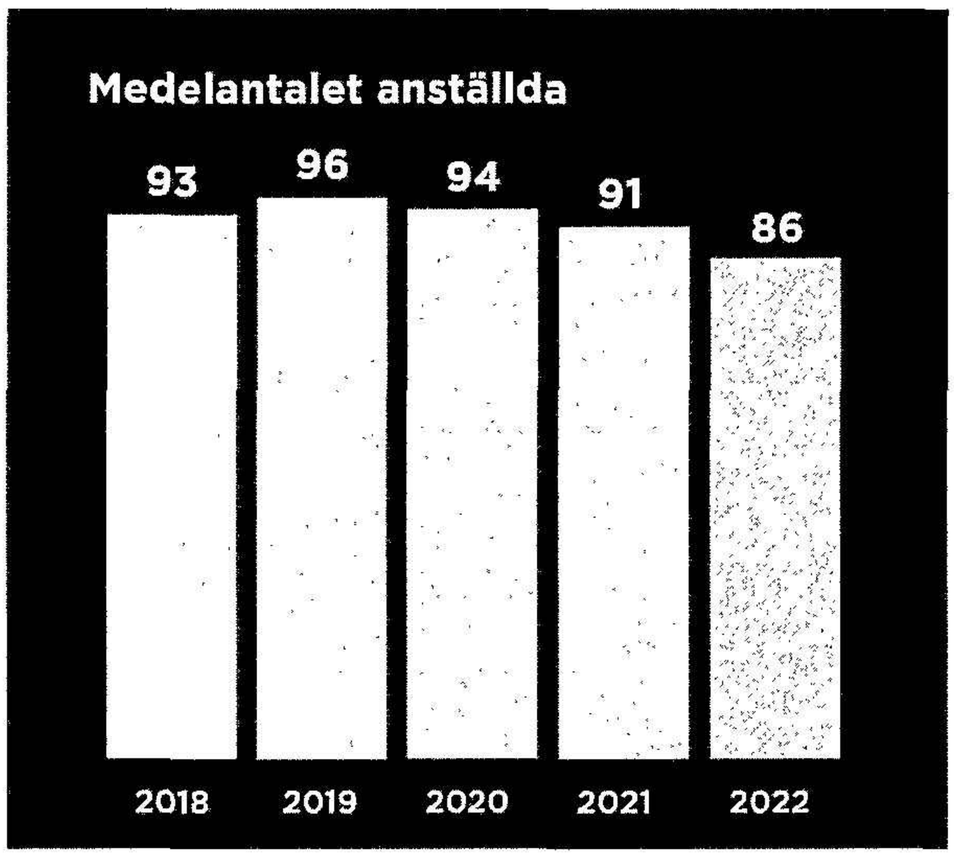
Älvstranden Utveckling har tillståndspliktig vattenverksamhet. I samtliga fall har tillstånd lämnats i enlighet med 11 kap. i miljöbalken. Gällande tillstånd innefattar: utbyggnad av en halvö på Masthuggskajen, anläggande av tryckbank utmed Kvillepiren i Norra Frihamnsbassängen samt anläggande av en flytande badanläggning i Norra Frihamnsbassängen.

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 (SFS 1998:899) i samband med markarbeten i förorenade massor.

I samband med arbete med Keillers kaj, etapp 1 har anmälan om paragraf 28, arbete i förorenad mark gjorts under året till miljöförvaltningen. Därtill en anmälan om vattenverksamhet för kaj till länsstyrelsen. Utöver detta har även anmälan om vattenverksamhet för Eriksbergs kulturbåtshamn gjorts till länsstyrelsen under 2022.

Personal

Bolagets kompetensförsörjning är i fokus med övergripande mål att minska personalomsättningen, vilket visat sig vara svårt under tiden som ett utredningsarbete om bolagets framtida uppdrag pågår. 2022 valde 16 personer att avsluta sina anställningar i koncernen, en rad åtgärder vidtogs under året för att motverka kompetenstapp.



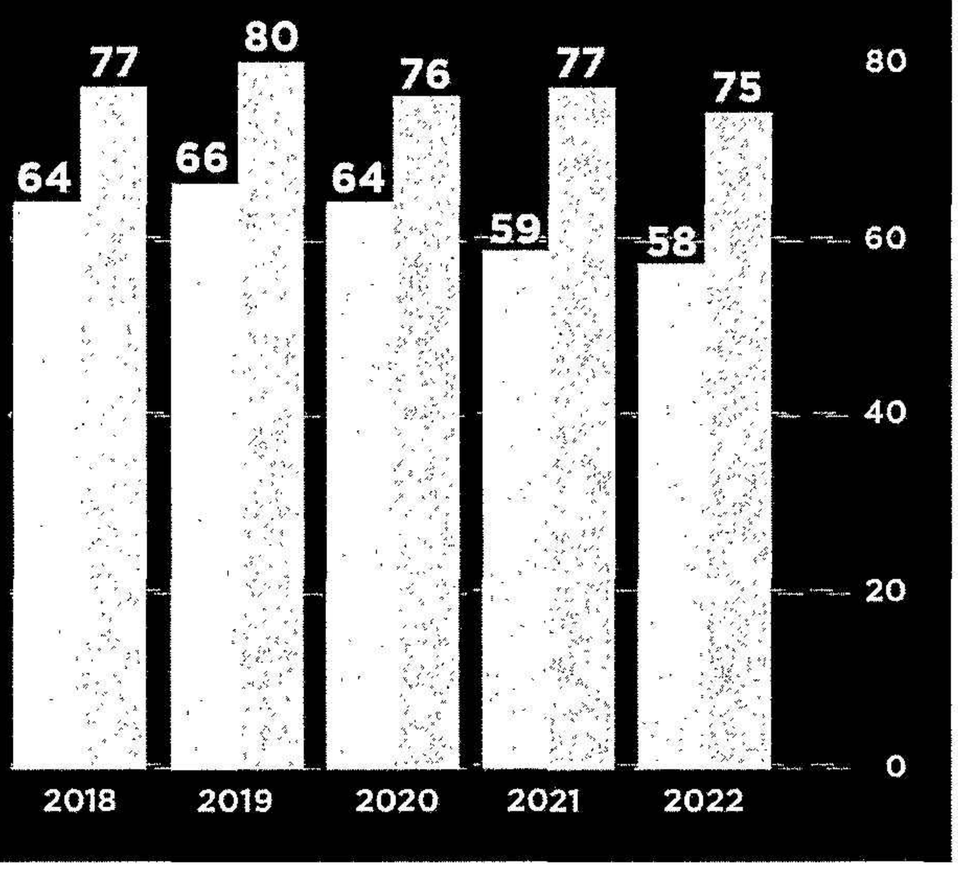
Årlig medarbetarundersökning

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

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

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

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



Signature reference: e89ce1fc-4242-4912-8013-9fc90da0b696

Väsentliga ekonomiska risker och osäkerhetsfaktorer

Den största osäkerhetsfaktorn och risken under 2022 var väntan på beslut från ägaren hur verksamheten i Älvstranden Utveckling kan avvecklas. Den framtida osäkerheten har medfört negativa konsekvenser för verksamheten avseende exempelvis kompetensförsörjning och förhandlingsposition vid affärsuppgörelser.

En hög belåning och behovet av intäkter från fastighetsförsäljningar i kombination med stora investeringsvolymer för kommande markutvecklingsprojekt och fastighetsprojekt gör verksamheten exponerad för omvärldsrisker såsom höjd räntenivå och det allmänna konjunkturläget.

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

Genomförandet av detaljplanen för Masthuggskajen kräver mycket höga investeringar vilket är förknippat med stora ekonomiska risker. Älvstranden Utveckling AB och Södra Älvstranden Utveckling AB har tecknat ett entreprenadavtal med Per Aarsleff A/S under 2022 för utbyggnad av allmän plats på halvön.

Flertalet av Älvstrandenkoncernens 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 2022-12-31 uppgår avsättningarna till 1 447 mnkr efter årets försäljningar av byggrätter i Masthuggskajen och Eriksberg.

Ett byggrättsvärde styrs till stora delar av risk. Ju längre fram i planskedet man befinner sig, desto lägre risk. Risk och värde styrs inte enbart av var i planprocessen fastigheten återfinns utan läge och lokalslag är också viktigt. Ju mer omfattande en byggrätt är desto större kan marknadsrisken anses vara. Utöver planrisk och marknadsrisk är tidsfaktorn en risk. Ju längre fram i tiden ett projekt ligger desto osäkrare är det. Är sedan projektet till viss del avhängigt infrastrukturinvesteringar eller på annat sätt påverkande beslut som ännu ej är fattade blir risken större då värdet, beroende på åsatt kalkylränta, kan komma att påverkas kraftigt om projektet försenas eller tidigareläggs. Detta är svårt att exakt kvantifiera, då det är flera faktorer som spelar in i en helhetsbedömning. Flera objekt i Älvstrandenkoncernens bestånd kan ha en förhållandevis låg riskfaktor ur planmässigt perspektiv men samtidigt ligga långt fram i tiden, vilket ökar risken.

För nå full effekt av stadsutveckling i Älvstrandenkoncernens regi krävs att koncernen i tidigt skede har rådighet över fastigheterna som ska utvecklas så att resultat av



värdehöjande mark- och fastighetsutveckling kan nyttjas till risktagande i genomförande av Vision Älvstaden.

Finansiell riskhantering

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

Ränterisk och derivat

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 2022 har koncernen inga andra externa lån och räntederivat kvar.

Valutarisk

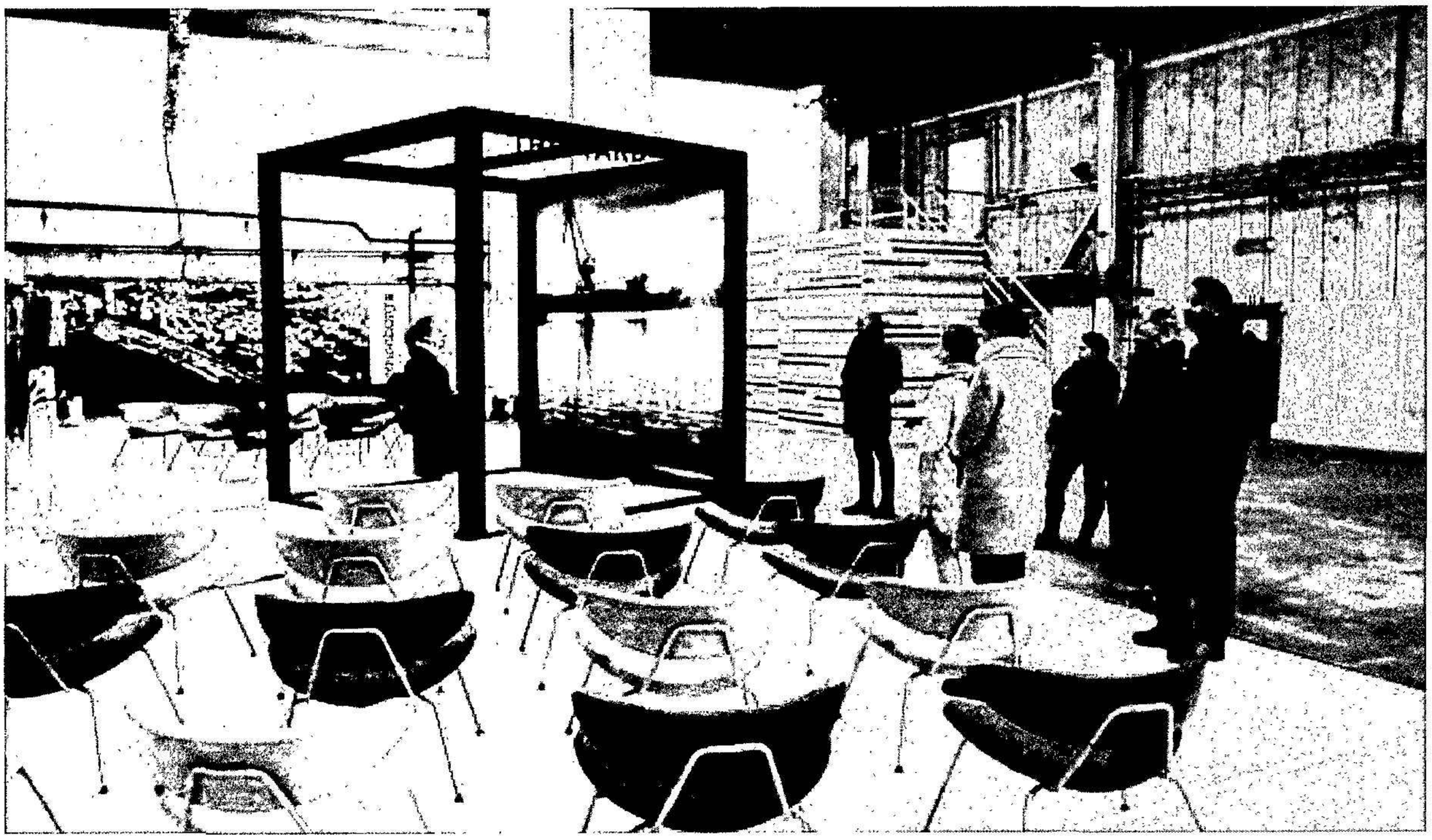
Enligt fastslagen finansiell anvisning får koncernen ej ta några valutarisker.

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 2022-12-31 hade Älvstrandenkoncernen ett kreditutrymme om 2 110 mnkr och utnyttjat lånebelopp uppgick då till 1 557 mnkr.

Signature reference: e89ce1fc-4242-4912-8013-9fc9...0da0b696

20230530047766



Förväntad framtida utveckling

I KF-budget 2021 gavs Stadshus i uppdrag att utreda hur Älvstranden Utvecklings verksamhet kan avvecklas. Flera års utredningsarbete väntas resultera i att politiska beslut om bolagets framtida uppdrag fattas i början av 2023.

Stadens nya organisation för stadsutveckling förändrar den organisatoriska logiken för stadutvecklingsprocesserna. För bolagets del väntas den nya organisationsmodellen medföra förbättrade förutsättningar för att nå god framdrift vid genomförandet av detaljplaner på bolagets markinnehav.

Framdriften avseende halvön på Masthuggskajen förväntas fortgå enligt plan med pålning, muddring och schaktningsarbeten under 2023.

Det förberedande arbetet i Skeppsbron fortgår under 2023 och flera frågor förväntas nå en lösning vilket för oss närmare ett konkret genomförande av detaljplanen.

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

Utvecklingen av The Yard i det gamla Götaverksområdet förväntas nu ta fart. I början av 2023 lanseras en testversion av konceptet i en temporär lokal i Pannverkstaden parallellt med att ombyggnation av Utrustningsverkstaden genomförs. Målsättningen är att The Yard har ett trettiotal medlemmar redan 2023.

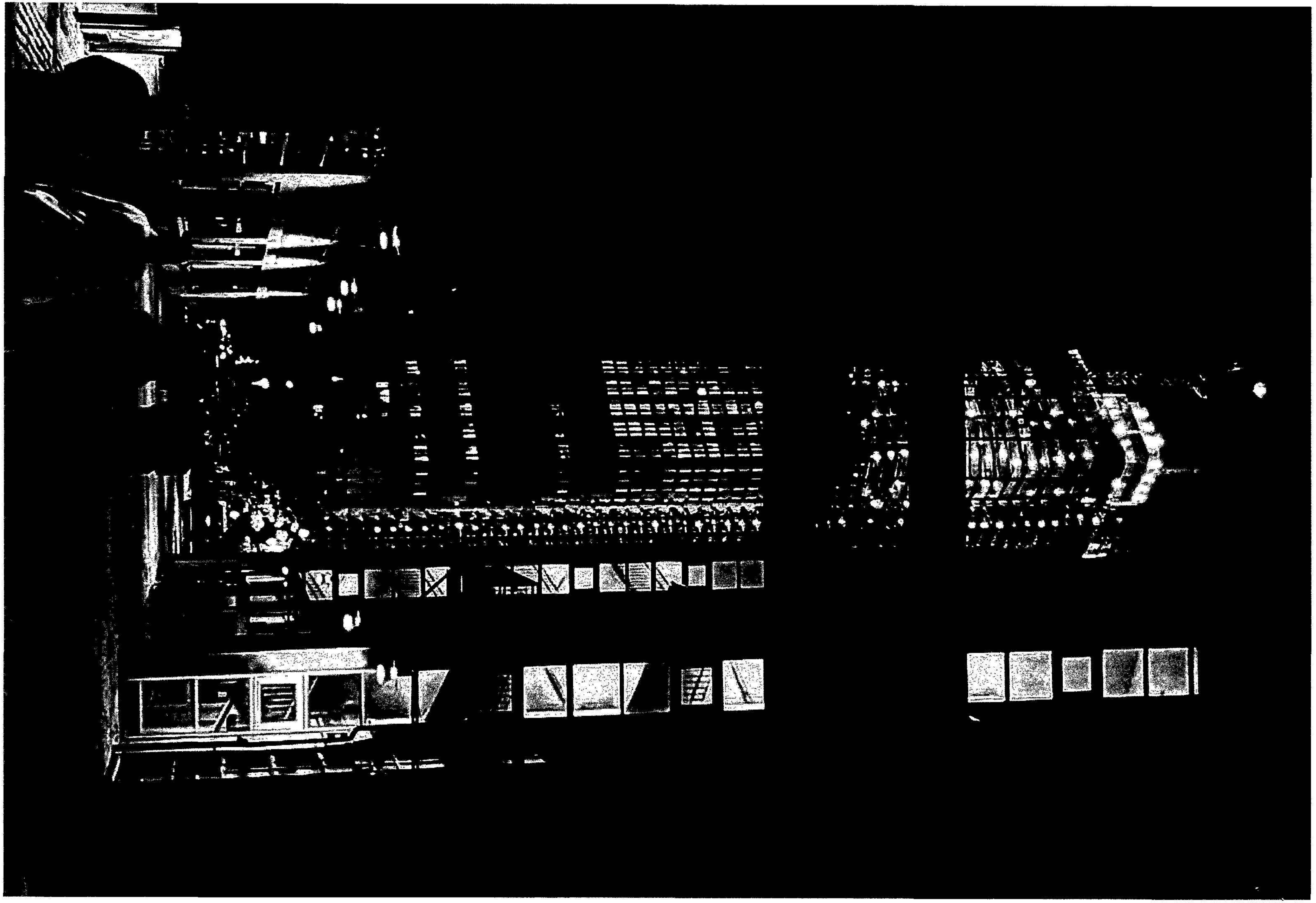
Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Belopp kr	
Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):	
Balanserat resultat	319 496 598
Årets resultat	-209 116 501
Summa	110 380 097
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning	110 380 097
Summa	110 380 097

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

Signature reference: e89ce1fc-4242-4912-8013-9fc90da0b696

Signature reference: e89ce1fc-4242-4912-8013-9fc90da0b696



20230330:767

Resultaträkning – koncernen

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter		413 855	388 616
Entreprenadintäkter		109 302	–
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-84 557	-74 401
Underhållskostnader		-41 767	-90 343
Hyresgästanpassningar		-1 479	-1 423
Tomträttsavgäld och markarrende		-492	-638
Fastighetsskatt		-25 668	-25 087
Uthyrning och fastighetsadministration		-16 606	-12 407
Övriga fastighetskostnader		-1 438	-166
Entreprenadkostnader		-109 302	–
Driftnetto		**241 848**	**184 151**
Avskrivningar, nedskrivningar och reverseringar		-126 594	-104 890
Bruttoresultat	3,4,5	**115 254**	**79 261**
Realisationsresultat sålda fastigheter		99 330	45 590
Administration och försäljning		-93 955	-101 428
Övriga rörelseintäkter		6 074	23 295
Övriga rörelsekostnader	6	-5 226	-5 590
Rörelseresultat		**121 477**	**41 128**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 577	285
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-28 296	-31 283
Resultat efter finansiella poster		**94 758**	**10 130**
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, lämnade		-106 059	-44 680
Resultat före skatt		**-11 301**	**-34 550**
Skatt på årets resultat	9	-459	1 390
Årets resultat		**-11 760**	**-33 160**

Signature reference: e89ce1fc-4242-4912-8013-9fc90d0a0b696

Balansräkning – koncernen

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Programvaror	10	3 410	5 210
		3 410	**5 210**
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11,12	3 039 020	3 055 390
Byggnader	13	298	305
Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör	14	28 800	11 735
Inventarier	15	17 364	17 765
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	367 979	405 235
		3 453 461	**3 490 430**
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga andelar	18	330	358
Andra långfristiga fordringar	19	479 908	645 475
		480 238	**645 833**
Summa anläggningstillgångar		**3 937 109**	**4 141 473**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar		68 815	45 356
Fordringar hos Göteborgs Stadhuskoncern		11 226	16 886
Fordringar hos Göteborgs Stad		1 019	590 637
Aktuell skattefordran		72 524	74 513
Övriga fordringar		242 871	135 074
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	89 940	8 596
		486 395	**871 062**
Kassa och bank			
Kassa och bank	29	–	–
Summa omsättningstillgångar		**486 395**	**871 062**
Summa tillgångar		**4 423 504**	**5 012 535**

Signature reference: e89ce1fc-4242-4912-8013-9fc90da0b696

20230530004768

Balansräkning – koncernen

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		200 000	200 000
Övrigt tillskjutet kapital		300 000	300 000
Balanserat resultat inkl. årets resultat		361 331	267 929
Summa eget kapital		**861 331**	**767 929**
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	23	16 875	17 861
Uppskjuten skatteskuld	21	110 312	114 348
Övriga avsättningar	24	1 446 507	1 482 897
		1 573 694	**1 615 106**
Långfristiga skulder			
Skuld till Göteborgs Stad	20,25	1 556 582	2 310 000
		1 556 582	**2 310 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		64 595	33 047
Skulder till Göteborgs Stadshuskoncern		9 981	18 693
Skulder till Göteborgs Stad		84 452	102 715
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	26	90 624	–
Övriga skulder		54 977	33 521
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	127 268	131 524
		431 897	**319 500**
Summa eget kapital och skulder		**4 423 504**	**5 012 535**

Rapport över förändringar i eget kapital – koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl årets resultat
Ingående balans 2021-01-01	*200 000*	*300 000*	*365 713*
Erhållna aktieägartillskott	–	–	36 200
Lämnad utdelning	–	–	-100 830
Årets resultat	–	–	-33 160
Eget kapital 2021-12-31	**200 000**	**300000**	**267 929**
Ingående balans 2022-01-01	200 000	300 000	267 929
Erhållna aktieägartillskott	–	–	105 162
Årets resultat	–	–	-11 760
Eget kapital 2022-12-31	**200 000**	**300 000**	**361 331**

Signature reference: e89ce1fc-4242-4912-8013-9fc90da0b696

Kassaflödesanalys – koncernen

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		94 758	10 130
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	30	17 909	104 005
		112 667	**114 135**
Betald inkomstskatt		-2 506	-17 180
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**110 161**	**96 955**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-207 255	-109 849
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		153 806	39 783
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**56 712**	**26 889**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-177 200	-153 067
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		475 578	368 635
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		–	-3 056
Investering i finansiella tillgångar		165 567	85 385
Investeringar mot avsättning		-348 692	-105 097
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**115 253**	**192 800**
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		36 200	–
Amortering av lån		-200 000	–
Erhållna koncernbidrag		–	132 800
Lämnade koncernbidrag		-44 680	–
Utbetald utdelning		–	-100 830
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-208 480**	**31 970**
Årets kassaflöde		**-36 515**	**251 659**
Likvida medel vid årets början		**589 933**	**338 274**
Likvida medel vid årets slut	29	**553 418**	**589 933**

Signature reference: e89ce1fc-4242-4912-8013-9fc90da0b696

20230530004769

Resultaträkning – moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		20 314	26 942
Administration och försäljning		-122 450	-125 022
Övriga rörelseintäkter		93 355	93 220
Rörelseresultat	3,4,5	**-8 781**	**-4 860**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-200 000	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	36 290	35 898
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-59 260	-54 191
Resultat efter finansiella poster		**-231 751**	**-23 153**
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		357 375	51 489
Koncernbidrag, lämnade		-332 328	-46 468
Resultat före skatt		**-206 704**	**-18 132**
Skatt på årets resultat	9	-2 412	-
Årets resultat		**-209 116**	**-18 132**

Signature reference: e89ce1fc-4242-4912-8013-9fc90da0b696

Balansräkning – moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Programvaror	10	3 410	5 210
		3 410	**5 210**
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	15	1 706	2 536
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	828	33 721
		2 534	**36 257**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	17	2 182 165	2 182 165
		2 182 165	**2 182 165**
Summa anläggningstillgångar		**2 188 109**	**2 223 632**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos Göteborgs Stadshuskoncern		–	254
Fordringar hos Göteborgs Stad		26 953	590 035
Fordringar hos koncernföretag		2 092 068	1 776 363
Aktuell skattefordran		4 396	8 652
Övriga fordringar		328	385
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	1 093	1 070
		2 124 838	**2 376 759**
Kassa och bank			
Kassa och bank	29	–	–
		–	–
Summa omsättningstillgångar		**2 124 838**	**2 376 759**
Summa tillgångar		**4 312 947**	**4 600 391**

Signature reference: e89ce1fc-4242-4912-8013-9fc90da0b696

20230530004770

Balansräkning – moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
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		319 496	232 466
Årets resultat		-209 116	-18 132
		110 380	**214 334**
		610 380	**714 334**
Långfristiga skulder			
Skulder till Göteborgs Stad	20,25	1 556 582	2 060 000
		1 556 582	**2 060 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		31 551	2 738
Skulder till Göteborgs Stadshuskoncern		1 231	8 604
Skulder till Göteborgs Stad		2 118	2 702
Skulder till koncernföretag		2 061 195	1 787 953
Övriga skulder	26	36 471	7 516
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	13 419	16 544
		2 145 985	**1 826 057**
Summa eget kapital och skulder		**4 312 947**	**4 600 391**

Rapport över förändringar i eget kapital – moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl årets resultat
Ingående balans 2021-01-01	*200 000*	*300 000*	*297 096*
Erhållna aktieägartillskott	–	–	36 200
Lämnad utdelning	–	–	-100 830
Årets resultat	–	–	-18 132
Eget kapital 2021-12-31	**200 000**	**300 000**	**214 334**
Ingående balans 2022-01-01	**200 000**	**300 000**	**214 334**
Erhållna aktieägartillskott	–	–	105 162
Årets resultat	–	–	-209 116
Eget kapital 2022-12-31	**200 000**	**300 000**	**110 380**

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

Signature reference: e89ce1fc-4242-4912-8013-9fc90da0b696

Kassaflödesanalys – moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-231 751	-23 153
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	30	202 630	2 777
		-29 121	**-20 376**
Betald inkomstskatt		1 844	-8 061
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-27 277**	**-28 437**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		15 107	-1 760 644
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		85 262	1 847 737
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**73 092**	**58 656**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-828	-34 291
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-828**	**-34 291**
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		51 489	176 400
Erhållna aktieägartillskott		36 200	–
Upptagna lån		–	860 000
Amortering av lån		-150 000	–
Lämnade koncernbidrag		-46 458	-165 031
Utbetald utdelning		–	-100 830
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-108 779**	**770 539**
Årets kassaflöde		**-36 515**	**794 904**
Utnyttjad koncernkredit vid årets början		**–**	**-204 971**
Likvida medel vid årets början		**589 933**	**–**
Likvida medel vid årets slut	29	**553 418**	**589 933**

Signature reference: e89ce1fc-4242-4912-8013-9fc90da0b696

Noter

Not 1	**Redovisningsprinciper**	32
Not 2	**Viktiga uppskattningar och bedömningar**	36
Not 3	**Anställda, personalkostnader och avskrivningar**	36
Not 4	**Arvode och kostnadsersättning till revisorer**	37
Not 5	**Operationell leasing**	37
Not 6	**Övriga rörelsekostnader**	38
Not 7	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**	38
Not 8	**Räntekostnader och liknande resultatposter**	38
Not 9	**Skatt på årets resultat**	39
Not 10	**Programvaror**	40
Not 11	**Förvaltningsfastigheter**	40
Not 12	**Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter och byggrätter**	42
Not 13	**Byggnader**	42
Not 14	**Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör**	42
Not 15	**Inventarier**	43
Not 16	**Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**	43
Not 17	**Andelar i koncernföretag**	44
Not 18	**Övriga andelar**	45
Not 19	**Andra långfristiga fordringar**	45
Not 20	**Ränteswappar**	45
Not 21	**Uppskjuten skatt**	46
Not 22	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**	47
Not 23	**Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser**	47
Not 24	**Övriga avsättningar**	47
Not 25	**Långfristiga skulder**	48
Not 26	**Pågående uppdrag**	48
Not 27	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**	48
Not 28	**Betalda räntor och erhållen utdelning**	49
Not 29	**Likvida medel**	49
Not 30	**Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m**	49
Not 31	**Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**	50
Not 32	**Upplysningar om närstående**	50
Not 33	**Nyckeltalsdefinitioner**	50
Not 34	**Väsentliga händelser efter balansdagen**	50
Not 35	**Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust**	50

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i tkr om inget annat anges

not **1** | **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Hållbarhetsrapport upprättas av moderbolaget Higab AB, org.nr 556104-8587, för koncernen vari Älvstranden Utveckling AB ingår.

Klassificeringar

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.
Fordringar och skulder som avser bolag inom Göteborgs Stadshuskoncern presenteras som;

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

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

Intäkter

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

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

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

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

För tjänste/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 företaget har en legal eller informell förpliktelse att antingen

Signature reference: e89ce1fc-4242-4912-8013-9fc90da0b696

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

Övriga materiella anläggningstillgångar

Övriga materiella anläggningstillgångar utgörs av byggnader, *mark, markanläggningar och fastighetstillbehör som inte* klassificerats att ingå som förvaltningsfastighet. Övriga materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller koncernen/företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

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

Pågående ny- och ombyggnationer redovisas med hittills nedlagda kostnader.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. *För byggnader har skillnaden i förbrukningen av* betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

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

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar. Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

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

20230530004772
Signature reference: e89ce1fc-4242-4912-8013-9fc90d0a0b696

not **1** *forts*

Fastigheternas värde

Älvstrandenkoncernen har låtit Newsec Advice AB värdera i stort sett hela fastighetsbeståndet inför årsbokslutet 2022. Syftet med värderingen är att kontrollera om det finns nedskrivningsbehov eller behov av att reversera tidigare års nedskrivningar av fastigheter i beståndet. Om marknadsvärdet är lägre än det bokförda värdet vid värderingstillfället görs en individuell prövning om den aktuella fastigheten ska skrivas ner. Är marknadsvärdet högre än det bokförda värdet på balansdagen görs motsvarande prövning om det finns gamla nedskrivningar som ska återföras. Älvstrandens fastighetsbestånd är belägna främst på Lindholmen. Utöver det finns även flera objekt på Eriksberg, Frihamnen, Skeppsbron, Masthugget samt Gullbergsvass.

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

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

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

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

Byggrätternas värde

Byggrätterna 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.

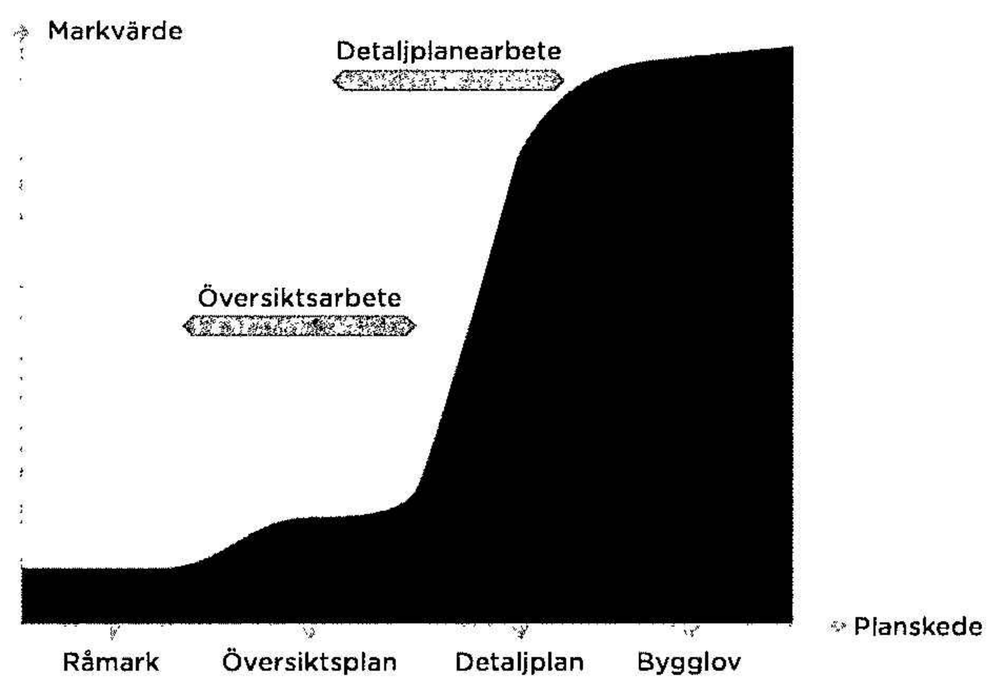
Risk och värde styrs dock inte bara av var i planprocessen fastigheten återfinns. Läge och lokalslag är minst lika viktigt. För industri är till exempel planrisken ofta större än för bostäder givet den politiska vilja som ofta finns att skapa bostäder. Därutöver finns en marknadsrisk där till exempel 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: e89ce1fc-4242-4912-8013-9fc90da0b696

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.

20230530047T3
Signature reference: e89ce1fc-4242-4912-8013-9fc90da0b696

not 2 | Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

- Nedskrivningsprövning, not 12
- Avsättningar, not 24
- Uppskjuten skatt, not 21
- Eventualförpliktelser, not 31

not 3 | Anställda, personalkostnader och avskrivningar

Medelantalet anställda	2022-01-01 -2022-12-31	Varav män	2021-01-01 -2021-12-31	Varav män
Moderbolaget				
Sverige	86	42%	91	38%
Totalt i moderbolaget	**86**	42%	**91**	38%
Koncernen totalt	**86**	42%	**91**	38%

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar	2022-12-31 Andel kvinnor	2021-12-31 Andel kvinnor
Moderbolaget		
Styrelsen	25%	25%
VD och övriga ledande befattningshavare	56%	70%
Koncernen totalt		
Styrelsen	25%	25%
VD och övriga ledande befattningshavare	56%	70%

	2022-01-01 - 2022-12-31		2021-01-01 - 2021-12-31	
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inkl pensionskostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolaget	55 062	29 573	58 390	32 210
(varav pensionskostnad)		(9 847)		(11 073)
Koncernen totalt	**55 062**	**29 573**	**58 390**	**32 210**
(varav pensionskostnad)	[1]	(9 847)	[1]	(11 073)

1) Av koncernens pensionskostnader avser 457 tkr (f.å. 445 tkr) gruppen styrelse och VD.

	2022-01-01 - 2022-12-31		2021-01-01 - 2021-12-31	
Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderbolaget	1 768	53 294	1 702	56 688
(varav tantiem o.d.)	(-)	(-)	(-)	(-)
Koncernen totalt	**1 768**	**53 294**	**1 702**	**56 688**
(varav tantiem o.d.)	(-)	(-)	(-)	(-)

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

Avskrivningar
I Koncernen och i Moderbolaget ingår avskrivningar på inventarier uppgående till 2 630 tkr (f.å. 4 963 tkr) i posten Administration och försäljning.

Signature reference: e89ce1fc-4242-4912-8013-9fc90da0b696

20230530004774

not 4 | Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Arvode och kostnadsersättning till revisorer	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Koncernen		
Stadsrevisionen, Göteborgs Stad		
Revisionsuppdrag	412	197
	412	**197**
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	675	570
Andra uppdrag	31	26
	706	**596**

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	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Inom ett år	786	3 429
Mellan ett och fem år	599	731
Senare än fem år	–	–
	1 385	**4 160**
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	**3 293**	**5 432**

Leasingavtalen avser lokalhyra, företagsbilar och kontorsmaskiner.

	2022-12-31	2021-12-31
Moderbolaget		
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Inom ett år	1 141	3 784
Mellan ett och fem år	599	852
Senare än fem år	–	–
	1 740	**4 636**
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	**7 332**	**7 385**

Leasingavtalen avser lokalhyra, företagsbilar och kontorsmaskiner.

Signature reference: e89ce1fc-4242-4912-8013-9fc90da0b696

not **5** *forts*

Leasingavtal där företaget är leasegivare	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Inom ett år	274 373	273 168
Mellan ett och fem år	460 526	397 999
Senare än fem år	96 354	84 969
	831 253	**756 136**
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	70 043	69 803

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**

I rörelsekostnader är utrangeringskostnad av komponenter inkluderade. Uppgick till 1 918 tkr för 2022 att jämföra med 1 327 tkr för 2021.

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

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Koncernen		
Ränteintäkter, Göteborgs Stad	1 348	-
Ränteintäkter, övriga	229	285
	1 577	**285**
Moderbolaget		
Ränteintäkter, koncernföretag	36 280	35 898
Övriga finansiella poster	10	-
	36 290	**35 898**

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

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Koncernen		
Räntekostnader, långfristig låneskuld, Göteborgs Stad	-27 706	-30 100
Räntekostnader, övriga	-590	-1 183
	-28 296	**-31 283**
Moderbolaget		
Räntekostnader, långfristig låneskuld, Göteborgs Stad	-20 890	-20 231
Räntekostnader, koncernföretag	-38 362	-33 923
Räntekostnader, övriga	-8	-37
	-59 260	**-54 191**

Signature reference: e89ce1fc-4242-4912-8013-9fc90d0a0b696

20230530004775

not 9 | **Skatt på årets resultat**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Koncernen		
Aktuell skatt	-4 495	-6 747
Uppskjuten skatt	4 036	8 137
	-459	**1 390**
Moderbolaget		
Aktuell skatt	-2 412	-
	-2 412	-

	2022-01-01 - 2022-12-31		2021-01-01 - 2021-12-31	
Avstämning av effektiv skatt	**Procent**	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Koncernen				
Resultat före skatt		-11 301		-34 550
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	2 328	20,6%	7 117
Ej avdragsgilla kostnader	-27,2%	-3 070	-10,6%	-3 667
Ej skattepliktiga intäkter	2,0%	222	-6,0%	-2 060
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,5%	61		
Redovisad effektiv skatt	**-4,1%**	**-459**	**4,0%**	**1 390**
Moderbolaget				
Resultat före skatt		-206 704		-18 132
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	42 581	20,6%	3 735
Ej avdragsgilla kostnader	-21,8%	-44 995	-20,6%	-3 735
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	2	0,0%	0
Redovisad effektiv skatt	**-1,2%**	**-2 412**	**0,0%**	**-**

Signature reference: e89ce1fc-4242-4912-8013-9fc90da0b696

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

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	9 670	6 614
Omklassificeringar	–	3 056
	9 670	**9 670**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-4 460	-2 832
Årets avskrivning	-1 800	-1 628
	-6 260	**-4 460**
Redovisat värde vid årets slut	**3 410**	**5 210**
Moderbolaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	9 670	6 614
Omklassificeringar	–	3 056
	9 670	**9 670**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-4 460	-2 832
Årets avskrivning	-1 800	-1 628
	-6 260	**-4 460**
Redovisat värde vid årets slut	**3 410**	**5 210**

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

Byggnader	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	3 578 980	3 586 627
Nyanskaffningar	3 722	–
Avyttringar och utrangeringar	-17 246	-44 748
Omklassificeringar från projekt	107 750	37 101
	3 673 206	**3 578 980**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-1 465 786	-1 362 137
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	12 864	5 817
Årets avskrivning	-112 784	-109 466
	-1 565 706	**-1 465 786**
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-1 459	-12 332
Under året återförda nedskrivningar	–	10 873
	-1 459	**-1 459**
Redovisat värde vid årets slut	**2 106 041**	**2 111 735**

Signature reference: e89ce1fc-4242-4912-8013-9fc90da0b696

20230530047776

not **11** *forts*

Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 106 702	1 139 605
Nyanskaffningar	18 849	–
Avyttringar och utrangeringar	-29 940	-39 498
Omklassificering	2 590	6 595
	1 098 201	**1 106 702**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-145 153	-137 749
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	–	3 205
Årets avskrivning	-9 325	-10 609
	-154 478	**-145 153**
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-19 130	-25 087
Under året återförda nedskrivningar	–	5 957
	-19 130	**-19 130**
Redovisat värde vid årets slut	**924 593**	**942 419**

Byggnadsinventarier	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	61 108	61 150
Nyanskaffningar	410	–
Avyttringar och utrangeringar	–	-42
Omklassificeringar	8 040	–
	69 558	**61 108**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-59 872	-59 425
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	–	27
Årets avskrivning	-1 300	-474
	-61 172	**-59 872**
Redovisat värde vid årets slut	**8 386**	**1 236**

Redovisat värde vid periodens slut	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader	2 106 041	2 111 735
Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör	924 593	942 419
Byggnadsinventarier	8 386	1 236
	3 039 020	**3 055 390**

Signature reference: e89ce1fc-4242-4912-8013-9fc90da0b696

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

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Ackumulerade verkliga värden		
Redovisat värde	3 039 020	3 055 390
Verkliga värden	**8 833 614**	**8 965 540**
Varav:		
Förvaltningsfastigheter	5 428 510	5 441 775
Byggrätter	3 405 104	3 523 765
	8 833 614	**8 965 540**

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

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

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

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	627	627
	627	**627**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-322	-315
Årets avskrivning	-7	-7
	-329	**-322**
Redovisat värde vid årets slut	**298**	**305**

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

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	25 267	24 941
Omklassificeringar	18 753	326
	44 020	**25 267**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-13 072	-12 045
Årets avskrivning	-1 688	-1 027
	-14 760	**-13 072**
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-460	-458
Årets nedskrivningar	–	-2
	-460	**-460**
Redovisat värde vid årets slut	**28 800**	**11 735**

Signature reference: e89ce1fc-4242-4912-8013-9fc90da0b696

20230300777

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

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	46 983	49 350
Nyanskaffningar	329	–
Avyttringar och utrangeringar	–	-4 206
Omklassificeringar	1 562	1 839
	48 874	**46 983**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-29 218	-29 050
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	–	3 272
Årets avskrivning	-2 292	-3 440
	-31 510	**-29 218**
Redovisat värde vid årets slut	**17 364**	**17 765**
Moderbolaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	10 091	10 091
	10 091	**10 091**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-7 555	-6 320
Årets avskrivning	-830	-1 235
	-8 385	**-7 555**
Redovisat värde vid årets slut	**1 706**	**2 536**

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

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Vid årets början	405 235	300 557
Investeringar	433 762	235 743
Avyttringar och utrangeringar	-18 736	-9 117
Omklassificeringar	-452 282	-121 948
Redovisat värde vid årets slut	**367 979**	**405 235**
Moderbolaget		
Vid årets början	33 721	2 486
Investeringar	828	34 291
Omklassificeringar	-33 721	-3 056
Redovisat värde vid årets slut	**828**	**33 721**

Signature reference: e89ce1fc-4242-4912-8013-9fc90da0b696

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

	2022-12-31	**2021-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 182 165	2 182 165
Lämnade aktieägartillskott	200 000	-
	2 382 165	**2 182 165**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	-	-
Årets nedskrivningar	200 000	-
	200 000	-
Redovisat värde vid årets slut	**2 182 165**	**2 182 165**

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	**Andel i %** [1]	**2022-12-31 Redovisat värde**	**2021-12-31 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	100 000 [2]	100 000 [2]
Älvstranden Gullbergsvass AB, 556023-2646, Göteborg			
		2 182 165	**2 182 165**

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

1) Eget kapital per 2022-12-31 uppgick till 875 095 tkr (exkl dolda övervärden se not 11), varav årets resultat -2 575 tkr.
2) Eget kapital per 2022-12-31 uppgick till 321 330 tkr (exkl dolda övervärden se not 11), varav årets resultat 8 751 tkr.

Signature reference: e89ce1fc-4242-4912-8013-9fc90d0a0b696

20230530004778

not **18** | **Övriga andelar**

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 139	1 139
	1 139	**1 139**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-781	-752
Årets avskrivningar	-28	-29
	-809	**-781**
Redovisat värde vid årets slut	**330**	**358**

Övriga andelar avser andelar i samfällighetsföreningar.

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

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

not **20** | **Ränteswappar**

	2022-12-31		2021-12-31	
	Nominellt värde	Verkligt värde	Nominellt värde	Verkligt värde
Koncernen				
Skulder				
Ränteswappar	–	–	200 000	-3 989
	–	**–**	**200 000**	**-3 989**
Moderbolaget				
Skulder				
Ränteswappar	–	–	–	–
	–	**–**	**–**	**–**

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

Signature reference: e89ce1fc-4242-4912-8013-9fc90da0b696

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

	2022-12-31		
	Redovisat värde	**Skattemässigt värde**	**Temporär skillnad**
Koncernen			
Väsentliga temporära skillnader			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	3 059 027	2 522 444	536 583
	3 059 027	**2 522 444**	**536 583**

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 1 114 tkr.

	2022-12-31		
	Uppskjuten skattefordran	**Uppskjuten skatteskuld**	**Netto**
Koncernen			
Väsentliga temporära skillnader			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (skatt 20,6%)	–	110 541	110 541
Skattemässigt underskottsavdrag	229	–	-229
Uppskjuten skattefordran/skuld	**229**	**110 541**	**110 312**
Kvittning	-229	-229	–
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	**–**	**110 312**	**110 312**

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

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 1 898 tkr.

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

Värdering av samtliga skattefordringar och skulder sker till nominellt belopp och görs enligt skatteregler och skattesatser som är beslutade. För år 2022 och framåt gäller skattesatsen 20,6%.

Signature reference: e89ce1fc-4242-4912-8013-9fc90da0b696

20230530084779

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

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Förutbetalda entreprenadkostnader	83 939	–
Övriga förutbetalda kostnader	675	1 840
Upplupna hyresintäkter	2 401	3 428
Upplupna intäkter ej fakturerade projekt	1 448	1 643
Övriga upplupna intäkter	1 477	1 685
	89 940	**8 596**
Moderbolaget		
Övriga förutbetalda kostnader	675	429
Upplupna intäkter ej fakturerade projekt	–	189
Övriga upplupna intäkter	418	452
	1 093	**1 070**

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

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Avsättningar enligt tryggandelagen		
FPG/PRI-pensioner	16 875	17 861
	16 875	**17 861**

not **24** | **Övriga avsättningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Framtida åtaganden vid fastighetsförsäljningar		
Redovisat värde vid årets början	1 482 897	1 301 981
Avsättningar som gjorts under året[1)]	330 607	263 906
Belopp som tagits i anspråk under året	-365 997	-107 674
Outnyttjade belopp som har återförts under året	-1 000	-40
Omklassificering		24 724
Redovisat värde vid årets slut	**1 446 507**	**1 482 897**

1) Inkl ökningar av befintliga avsättningar.

Vid försäljning av byggrätter görs avsättningar för framtida åtaganden kopplade till försäljningen. Den största delen avser åtaganden enligt gällande exploateringsavtal.

Dotterbolaget Eriksbergs Förvaltnings AB sålde år 2006 ett stort antal byggrätter på Västra Eriksberg. I försäljningspriset ingick åtagande att bekosta all infrastruktur i området, som beräknas vara klart år 2023. Per 2022-12-31 återstår 11 mnkr av avsättningen.

Dotterbolaget Norra Älvstranden Utveckling AB sålde under år 2010 byggrätter i Kvillebäcken. I försäljningspriset ingick åtagande att sanera mark och bekosta infrastruktur. Genomförandet är avslutat och slutreglering kommer att ske under 2023. Per 2022-12-31 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 2022-12-31 återstår 15 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 2022-12-31 återstår 49 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 2022-12-31 återstår 89 mnkr av avsättningen.

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

Signature reference: e89ce1fc-4242-4912-8013-9fc90da0b696

not **24** *forts*

Dotterbolaget Södra Älvstranden Utveckling AB har avyttrat byggrätter under åren 2019-2022 i Masthuggskajen. Per 2022-12-31 uppgår avsättningen till 1 215 mnkr och ska finansiera exploateringskostnader samt genomförandet av Halvön. 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 2030.

Utöver ovan nämnda åtaganden finns mindre åtaganden i dotterbolag som gjorts i samband med andra försäljningar. Dessa åtaganden uppgår per 2022-12-31 till totalt 22 mnkr.

not **25** | **Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Skulder som förfaller mellan två till fem år från balansdagen	–	–
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	1 556 582	2 310 000
	1 556 582	**2 310 000**
Moderbolaget		
Skulder som förfaller mellan två till fem år från balansdagen	–	–
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	1 556 582	2 060 000
	1 556 582	**2 060 000**

not **26** | **Pågående uppdrag**

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Fakturerad men ej upparbetad intäkt		
Upparbetade intäkter	109 302	–
Fakturerade belopp	-199 926	–
Redovisat värde vid årets slut	-90 624	–
Moderbolaget		
I övriga skulder ingår pågående arbete enligt nedan		
Fakturerade belopp	-178 679	–
Upparbetade kostnader	168 833	–
Redovisat värde vid årets slut	-9 846	–

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

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Periodiserade hyresintäkter	70 108	60 060
Upplupna löner och semesterlöner	7 631	7 661
Upplupna sociala avgifter	5 211	8 406
Upplupna driftskostnader fastigheter	7 208	6 806
Fastighetsskatt	33 180	41 722
Övriga poster	3 930	6 869
	127 268	**131 524**
Moderbolaget		
Upplupna löner och semesterlöner	7 631	7 661
Upplupna sociala avgifter	5 110	8 189
Övriga poster	678	694
	13 419	**16 544**

Signature reference: e89ce1fc-4242-4912-8013-9fc90d0a0b696

20230530084780

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

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Koncernen		
Erhållen ränta	1 577	285
Erlagd ränta	-28 401	-32 722
Moderbolaget		
Erhållen ränta	36 290	35 898
Erlagd ränta	-59 260	-54 277

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

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Tillgodohavande på koncernkonto, outnyttjad kredit	553 418	589 933
	553 418	**589 933**
Moderbolaget		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Tillgodohavande på koncernkonto, outnyttjad kredit	553 418	589 933
	553 418	**589 933**

På balansdagen 2022-12-31 hade Älvstrandenkoncernen en beviljad koncernkredit på 2 110 mnkr. I koncernen och moderbolagets balansräkning har utnyttjad kredit på koncernkonto klassificerats som Långfristig skuld till Göteborgs Stad. Koncernen långfristiga lån har i takt med att lånen förfallit gått över till den centrala kontolösningen i Göteborgs Stad, per 2022-12-31 har samtliga lån gått över. I kassaflödesanalysen ses den outnyttjade krediten på koncernkontot som Likvida medel.

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

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Koncernen		
Av- och nedskrivningar samt reversering av tillgångar	129 216	109 852
Realisationsresultat försäljning av anläggningstillgångar	-422 518	-289 927
Avsättningar avseende pensioner	-986	-493
Övriga avsättningar	312 302	286 012
Ej betald ränta	-105	-1 439
	17 909	**104 005**
Moderbolaget		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	2 630	2 863
Ej betald ränta	-	-86
Nedskrivning andelar i koncernföretag	200 000	-
	202 630	***2 777***

Signature reference: e89ce1fc-4242-4912-8013-9fc90da0b696

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

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar, PRI	18 000	18 000
	18 000	**18 000**
Eventualförpliktelser		
Garantiåtaganden, PRI	338	357
Garantiåtaganden, Fastigo	1 063	1 105
	1 401	**1 462**
Moderbolaget		
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförpliktelser		
Garantiåtaganden, Fastigo	1 063	1 105
	1 063	**1 105**

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 10% (5%) av inköpen och 100% (100%) av försäljningen andra företag inom den företagsgrupp som företaget tillhör (Älvstrandenkoncernen).
Av Älvstrandenkoncernens total inköp och försäljning mätt i kronor avser 28% (22%) av inköpen och 35% (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	319 496 598
Årets resultat	-209 116 501
	110 380 097
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning	110 380 097
Summa	**110 380 097**

Signature reference: e89ce1fc-4242-4912-8013-9fc90d0a0b696

20230530047811

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsesammanträde 2023-02-06
Datum för undertecknande framgår av elektronisk signatur

Rickard Eriksson
Ordförande

Åse-Lill Törnqvist

Lennart Duell

Yngve Karlsson

Boris Ståhl

Lena Andersson
Verkställande direktör

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Bygghammar
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

Sven R. Andersson

Lars-Ola Dahlqvist

Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer

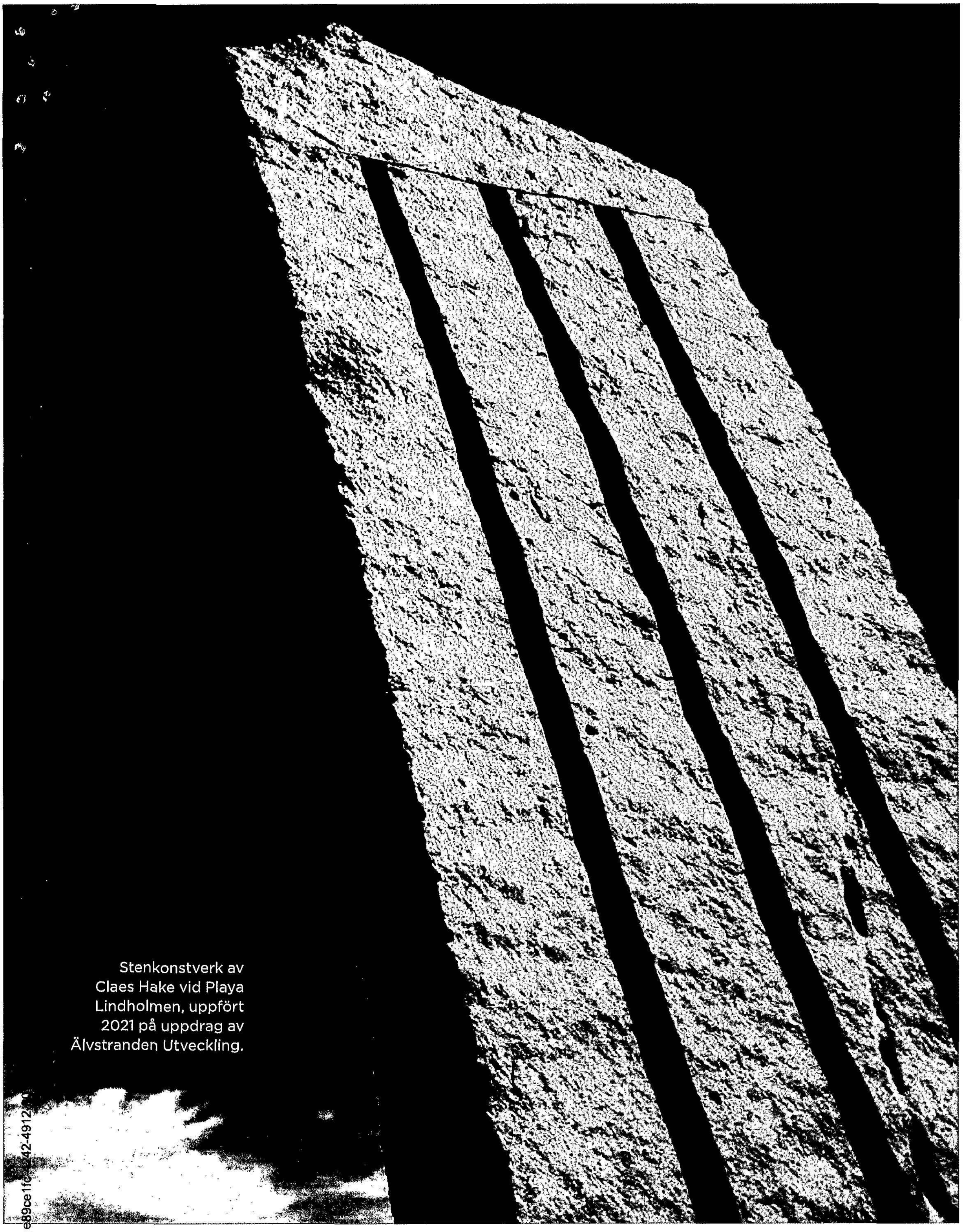
Signature reference: e89ce1fc-4242-4912-8013-9fc90d0a0b696

Signature reference: e89ce1fc-4242-4912-8013-9fc90da0b696

Nowa Kommunikation • Tryck: Billes 2023
Fotografer: xxxxxxxx

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

SVANENMÄRKET
Miljömärkt trycksak
3041 0129



Stenkonstverk av
Claes Hake vid Playa
Lindholmen, uppfört
2021 på uppdrag av
Älvstranden Utveckling.

Signature reference: e89ce1fc-[illegible]42-4912-

ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

En del av Göteborgs Stad

Älvstranden Utveckling AB
Lindholmspiren 5B
Box 8003, 402 77 Göteborg

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

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING

En del av Göteborgs Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: LARS OLA DAHLQVIST
Date: 2023-02-06 19:41:55
BankID refno: bb61fe06-d587-450e-ac67-b69ed1f41206

Lekmannarevisor: Lars-Ola Dahlqvist

Signed by: SVEN ANDERSSON
Date: 2023-02-06 16:31:42
BankID refno: 21a1d4f3-9027-42e1-95cb-f877d1905e5c

Lekmannarevisor: Sven Andersson

Signed by: LENA ANDERSSON
Date: 2023-02-06 16:36:38
BankID refno: 658dbe77-f9e5-47c7-ac9a-4b75cb771fbb

Vd : Lena Andersson

Signed by: Mats Boris Ståhl
Date: 2023-02-06 16:32:17
BankID refno: 13083269-d69f-400b-bc9f-4bb00ab9145a

Ledamot: Boris Ståhl

Signed by: Åse-Lill Erika Tovelia Törnkvist
Date: 2023-02-06 16:57:11
BankID refno: bbb7e8ba-65cf-4846-8830-fb078ccf0224

Vice ordförande: Åse-Lill Törnqvist

Signed by: Rickard Nils Edvard Eriksson
Date: 2023-02-06 16:30:39
BankID refno: 49370ab4-0cf8-49e7-8e17-369d31c4c722

Ordförande: Rickard Eriksson

Signed by: Lennart Holger Duell
Date: 2023-02-06 16:39:46
BankID refno: 395d6b03-59c7-42a1-aa71-b365f9cb4022

Ledamot: Lennart Duell

Signed by: Yngve Ture Karlsson
Date: 2023-02-06 16:30:51
BankID refno: 33c2e78e-c963-4c84-9fdd-4a18da3cc0ee

Ledamot: Yngve Karlsson

Signed by: MATTIAS BYGGHAMMAR
Date: 2023-02-06 17:02:40
BankID refno: f6edbec2-0aea-481d-b98c-28aa3843a9b9

Huvudrevisor PWC: Mattias Bygghammar

Signature reference: e89ce1fc-4242-4912-8013-9fc90da0b696

Kopia/bekräftelse på e-signerat dokument.

20230530004783

pwc

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Älvstranden Utveckling AB för år 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 15-51 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Den andra informationen ingår i ett dokument i vilket årsredovisningen ingår (framvagnen): Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-14. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Älvstranden Utveckling AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

20230530047784

pwc

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

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Bygghammar
Auktoriserad revisor

✓ Signerat 2023-02-06 16:00:39 UTC

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID	*2023-02-06 16:00:39 UTC*
Namn returnerat från Svenskt BankID: MATTIAS BYGGHAMMAR	Datum

Mattias Bygghammar

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post