



ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

En del av
Göteborgs Stad

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING ÅRSREDOVISNING 2018



Innehåll

Händelser under 2018	2
VD-ord	4
Så utvecklar vi Älvstaden	6
Hållbar stadsutveckling	8
Våra programområden	10
Frihamnen	12
Lindholmen	14
Skeppsbron	16
Masthuggskajen	18
Gullbergsvass	20
Övriga områden	21
Forskning och innovation	22
Bolagets interna hållbarhetsarbete	24
Styrelse och VD	26
<i>Finansiell rapportering</i>	
Förvaltningsberättelse	28
Koncernen	33
Moderföretaget	37
Noter	41
Underskrifter	61
Revisionsberättelse	62
Granskningsrapport	64

Hållbarhetsrapport

Enligt årsredovisningslagen är Higab, som moderbolag i lokalkoncernen, ålagt att upprätta en hållbarhetsrapport för hela koncernen. Älvstranden Utveckling har bidragit till lokalkoncernens hållbarhetsrapport 2018.

Göteborgs Stad har antagit fyra strategidokument som styr och vägleder arbetet med hållbar stadsutveckling: Vision Älvstaden samt Grönstrategi för en tät och grön stad, Strategi för utbyggnadsplanering och Trafikstrategi för en nära storstad.



Ägardirektiv för Älvstranden Utveckling

Vårt uppdrag, i syfte att förverkliga Vision Älvstaden, är att:

- Förvalta, uppföra, förvärva och avyttra fastigheter.
- Kunna ta risker och verka som utvecklingsbolag och byggherre.
- Samverka i staden och med externa intressenter.
- Följa Göteborgs Stads markanvisningspolicy.
- Säkerställa att barnperspektivet genomsyrar all planering och utveckling.
- Bygga en blandstad med en funktionell blandning av bostäder, handel, kontor, rekreation och nöjesliv.
- Arbeta aktivt med temporära lösningar.
- Säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för bolaget.



DÄRFÖR FINNS

Älvstranden Utveckling

Älvstranden Utveckling är ett kommunalt bolag i Göteborgs Stad. Vår kärnverksamhet är hållbar stadsutveckling och vårt uppdrag är att förverkliga den politiska visionen om Älvstaden, Nordens största stadsutvecklingsprojekt.

Med Älvstaden blir centrala Göteborg dubbelt så stort – en inkluderande, grön och dynamisk stad öppen för världen.

Vi utvecklar den hållbara staden i nära samverkan med stadens förvaltningar, göteborgarna och näringslivet. Den gemensamma strategin är att knyta ihop staden över älven, stärka kärnan och möta vattnet.

Älvstranden Utveckling skapar affärsmässig samhällsnytta med mark och fastigheter som verktyg. Av Älvstadens 5 miljoner BTA i potentiella byggrätter kommer en betydande del att utvecklas på bolagets mark. Älvstranden Utveckling äger och förvaltar i dag drygt 305 000 kvm uthyrningsbar yta fördelat på 60 byggnader.



Händelser under 2018

800 nya bostäder i Frihamnen

De åttahundra tillfälliga lägenheterna för studenter, företag och allmänhet ska ligga på Kvillepiren i Frihamnen, inte långt från Jubileumsparken med allmänna badet och bastun. Sommaren 2019 kan de första hyresgästerna flytta in.



2

Toppnotering

NKI, nöjd kund-index, ligger nu på 74, väl över genomsnittet för jämförbara aktörer och har ökat med tolv enheter på två år. Lokalhyresgästerna uppskattar snabb återkoppling efter felanmälan och att kundförslag systematiskt arbetas in i fastighetsavdelningens utvecklingsplaner.

74_{NKI}

Effektiv ledningsmodell

Älvstranden Utveckling har infört en ny ledningsmodell med tydligare beslutsstruktur och större mandat till projektverksamheten, så att bolaget i än högre grad kan vara en effektiv och kompetent partner i staden, framför allt i genomförandefrågor.

Inflyttning i Lindholmshamnen

De första 210 bostäderna i Lindholmshamnen blev klara i höstas. Totalt byggs omkring 700 bostäder, förskola, park, verksamhetslokaler och en restaurangbyggnad.



Ja till Masthuggskajen

I juni antogs detaljplanen för Masthuggskajen, den första av de stora planerna i Älvstaden. Första spadtaget planeras till våren 2019 och första inflyttning till 2021. Detaljplanen är resultatet av ett nära samarbete mellan Älvstranden Utveckling, de privata fastighetsägarna och byggaktörerna, i samspel med stadsbyggnadskontoret. Samarbetet har varit avgörande för att kunna lösa komplexa byggfrågor och möta olika intressen.



Stadsrum med konst

Fem gymnasieelever har deltagit i urvalet av Vanna Bowles tre skulpturer för Lindholms hamnen. Verken ska väcka nyfikenhet och intresse i barn och ungas ögonhöjd längs med gångstråken. Konsten i Älvstaden ska bidra till helhetsupplevelsen som formar offentliga platser och rum, och komma in tidigt i designprocessen för att inte bara bli utsmyckning.

Forskning och innovation

Älvstaden är en testarena för hållbar stadsutveckling, där bästa tillgängliga kunskap testas, utvärderas, omprövas och utvecklas, med stöd av forskning. Älvstranden Utveckling driver eller deltar i ett tiotal forsknings- och innovationsprojekt och tar för närvarande fram en FoU-strategi, som ska tydliggöra behov och prioriteringar.

2477

bostäder i produktion

KUNSKAPSRESA I FRIHAMNEN

Under våren 2018 har arbetet med Frihamnen förts framåt för att lösa frågor om övergripande struktur, geoteknik, täthet och kopplingar till omkringliggande områden. Berörda förvaltningar i staden har tillsammans med ett kunskapsteam från branschen och forskare inom Fusion Point genomlyst förutsättningarna.

Hållbart i Kvillebäcken

När Kvillebäcken snart står färdigt är det en stadsdel som planerats med höga ambitioner för hållbara lösningar och liv mellan husen. Till våren 2019 ska de 63 sista av 2 058 lägenheter stå färdiga. Nära 40 procent är hyresrätter och Kvillebäcken är numera ett område för den vanliga göteborgaren.



3



Geely etablerar sig på Lindholmen

Lindholmen fortsatte under 2018 att locka aktörer på den internationella fordonsmarknaden. Den 28 februari skrev Älvstranden Utveckling under ett avtal med Geely om försäljning av 26 500 kvadratmeter mark på Pumpgatan. Bara några månader senare började företagets europeiska innovationscenter växa fram på platsen. När centret är klart kommer det rymma 3 500 arbetsplatser.

En stad – en röst

Under 2018 har vi som arbetar med stadsutveckling i Göteborg visat att vi kan lösa svåra utmaningar tillsammans och tala med en röst – ett måste för att skapa de kvaliteter som vi önskar se i Älvstaden.

På 90-talet köpte Göteborg stora centrala belägna industri- och vattenområden av staten. Det handlade om fastigheter i bolag med stora skulder i en tid då staden präglades av stagnation och befolkningsminskning. Tanken var att bolaget, genom att utveckla dessa områden, skulle utgöra en motor för Göteborgs ekonomiska omvandling och stärka stadens konkurrenskraft. Det var viktigt att risker och möjligheter isolerades till bolaget för att inte påverka stadens övriga ekonomi.

Resten är historia: Idag har norra Älvstranden omvandlats till ett område i stark tillväxt och 2005 kunde staden erhålla en reavinst på 2 miljarder kr från övervärden som byggts upp i bolagets fastigheter.

Omdaningens fortsätter och staden har nu en beslutad politisk vision för Älvstrandens områden.

Offentliga värden

Älvstranden Utvecklings kärnverksamhet är hållbar stadsutveckling där ekologiska, sociala och ekonomiska mål nås i de nya stadsmiljöerna med hjälp av de verktyg som organisationen förfogar över. Samverkan inom staden i kombination med användning av marknadens logik skapar offentliga värden i form av tillväxt, stadsförnyelse och maximering av avkastning på offentliga tillgångar. Med bred kompetens inom hållbar stadsutveckling utvecklar Älvstranden Utveckling byggrätter och fastigheter i bolagets delområden, som ger förutsättningar för tillväxt i näringslivet och står för ungefär en tredjedel av stadens bostadsproduktion.

”Med prioriteringar och god ekonomisk koll kan vi bygga den stad vi önskar – vacker, funktionell och robust.”

LENA ANDERSSON, VD



Ny fas

I takt med att stadsutvecklingen i Göteborg går in i nya faser, från planering till genomförande, utvecklas och förändras kraven på Älvstranden Utveckling.

Därför har vi tagit ytterligare ett steg i vårt förändringsarbete och infört en ny ledningsmodell. Det är en modell som kan anpassas till stadens föränderliga behov och som svarar mot den ökade tydlighet som nu präglar stadsutvecklingen i Göteborg som helhet.

Bolagets ledare och medarbetare har fått ett delegerat och större mandat för att möjliggöra effektiv leverans. Samtidigt stärker vi bolagets övergripande samordning och styrning. Jag hoppas att detta ska frigöra arbetstid, skapa fokus på det konkreta resultatet och öka arbetsglädjen.

Ökad effektivitet

Vi har nu en vassare organisation, men också vassare verktyg, i form av färdplanen för Älvstaden och projektmetodiken XLPM. Färdplanen uppdateras nu årligen och kan utvecklas till ett distinkt och styrande dokument, som visar helheten, hur projekten hänger ihop och påverkar varandra.

Först då, när vi har en realistisk bild av vad staden mäktar leverera och har en tydlig bild av vilken prioritering som gäller, kan bolaget nå full effektivitet.

Projektmetodiken XLPM har fungerat över förväntan när vi testat det i skarpt läge i genomlysningen av programområde Skeppsbron. XLPM har visat att vi genom ändrade arbetssätt ska kunna få en snabbare produktionstakt och bättre lösningar

till en lägre kostnad för staden. Och inte minst bättre kontroll i genomförandet.

Kompetent partner

Att utveckla ett nytt, hållbart Göteborg för framtida generationer är en stor och komplex uppgift, där Älvstranden Utveckling ska vara en mycket kompetent partner och leverantör, framför allt i genomförandefrågor men också i tidiga skeden. Då blir vår kompetens ett viktigt bidrag till att ge staden underlag i de delar som rör ekonomi och analys av förutsättningar samt marknadens förmåga och intresse.

De senaste åren har bolaget genomgått stora förändringar. Vi har ett tydligt ägardirektiv, vi har hög kompetens inom hållbar stadsutveckling och vi har ordning och reda. Fokus framåt är produktivitet och effektivitet. Marken som staden äger genom bolaget ska förädlas och inte bara generera pengar till stadens kassa, utan även tillföra värden som styr mot ett hållbart samhälle. Rätt använt är bolaget ett kraftfullt verktyg och komplement till stadens övriga delar.

Vi ser med växande oro hur okunskap och otillräckliga fakta blir föreställningar som inte stämmer med den bild vi arbetar efter. Det är för oss en viktig utmaning att verka för att dessa olika bilder kan bli en och samma.

Markutveckling och genomförande i stora komplicerade områden med svåra förutsättningar och stora risker kräver en offentlig aktör som kan agera brygga mellan den kommunala förvaltningen och den privata marknaden. Älvstranden Utveckling

är katalysatorn som säkerställer de politiska målen hela vägen fram till långsiktig förvaltning. Bolaget ansvarar för framdriften genom att ge tydliga förutsättningar och hanterbara risker så att investerare kan erbjudas ett attraktivt samarbete med staden.

Starka tillsammans

Stadens gemensamma uppdrag är att förverkliga den politiska visionen om Älvstaden. För att lyckas med detta krävs aktiv öppenhet, samarbete, kunskapsutveckling och ett tydligt ledarskap. Stadsledningskontoret, som för ett år sedan fick uppdraget att leda och samordna Göteborgs stadsutveckling, har lyckats väl med att skapa en samverkansplattform för stadens förvaltningar och bolag. När vi alla kan enas och tala med en röst blir vi otroligt starka tillsammans. Då tror omvärlden på oss. Då vågar våra partners investera och bidra till att förverkliga visionens högt ställda mål.

LEDSTJÄRNOR

- *Att vara ett av Sveriges mest effektiva och välskötta kommunala bolag 2019*
- *Att vara nationellt ledande inom hållbar stadsutveckling 2024*

AFFÄRSSTRATEGI

Älvstranden Utveckling äger industrimark och fastigheter på båda sidor Göta älv i centrala Göteborg. Dessa områden ska omvandlas till en inkluderande, grön och dynamisk stad i enlighet med Vision Älvstaden. Bolagets kärnverksamhet är hållbar stadsutveckling där ekologiska, sociala och ekonomiska mål ska nås med de verktyg som organisationen förfogar över.

Befintlig fastighetsförvaltning och försäljning av fastigheter och byggrätter finansierar hållbar stadsutveckling i bolagets områden. Genom modellen utvecklas bolagets tillgångar till värde för samhället i takt med att den nya staden växer fram.

Ökad genomförandekraft

Älvstranden Utveckling införde i höstas en ny ledningsmodell som fokuserar på kärnuppdraget hållbar stadsutveckling. Samtidigt har samspelet mellan alla aktörer i Göteborg Stad förtydligats.

Ny ledningsmodell för Älvstranden Utveckling

- Modell som kan greppa helheten
- Tydligare beslutsstruktur
- Delegerat och större mandat till projektverksamheten för att möjliggöra effektiv leverans
- Beslut tas på rätt nivå av dem som har information om helheten
- Mer fokus på kärnverksamheten

– Detta är ett naturligt steg för styrning och ledning av bolagets verksamhet. Nu har vi bra kontroll, system och rutiner – då kan vi fokusera på kärnverksamheten, säger Rune Arnesen, som utsetts till stadsutvecklingschef Älvstranden.

Den eftersträvade effekten är att Älvstaden-organisationen, som samordnar Göteborgs stadsutveckling inom Älvstaden, i än högre grad ska kunna nyttja Älvstranden Utveckling som kompetent partner och leverantör, framför allt i genomförandefrågor.

Den nya ledningsmodellen genom-syrar Älvstranden Utvecklings hela organisation. Syftet är att skapa större effektivitet och högre kvalitet.

Ledningsgruppen har några fasta roller, men bemannas i övrigt efter det som är aktuellt huvudfokus. Tidigare fanns en mångfald av utskott, nu ska

ett enda – Utskott Älvstaden – bereda frågor till ledningsgruppen.

Kompetensen från stabs- och linjefunktionerna ska flytta in i projektverksamheten i ett så tidigt skede som möjligt. Personresurserna ska också nyttjas bättre, genom att medarbetare med specialistroller ska kunna arbeta i flera projekt.

Ledarna för programområdena får ett delegerat och större mandat för att möjliggöra effektiv leverans. De kan också räkna med ökat stöd och större samordning från den nya stadsutvecklingschefen.

– Jag ser möjligheter att dela kunskap och öka kompetensen i frågor som rör flera eller alla programområden. Ska vi vara ledande inom hållbar stadsutveckling måste vi också ta tag i stora frågor som massahantering, förorenad mark och högvattenskydd, säger Rune Arnesen.

Sådana lösningar kan ge stora mervärden för staden.

Älvstranden Utvecklings ledningsmodell samspelar väl med den större tydlighet som nu präglar stadsutvecklingen i Göteborg som helhet, där stadsledningskontoret samordnar och leder arbetet i Älvstaden på politikens uppdrag.



Rune Arnesen
Stadsutvecklingschef
Älvstranden

- Portföljägare för projektportföljen Utveckla hållbar stad
- Programägare för ingående program
- Stöttar och kvalitetssäkrar programledarnas arbete
- Är placerad i vd-staben, ingår i ledningsgruppen
- Ingår i Utskott Älvstaden, en expert- och beredningsgrupp för ledningsgruppen i Älvstranden Utveckling

PROJEKTPORTFÖLJER



Utveckla
hållbar stad



Utveckla
värde och
förvalta
fastigheter



Forskning och
innovation

LINJEPORTFÖLJER



Utveckla
verksamheten



Försäljning av
förvaltnings-
fastigheter



Mötesplats för hållbar stadsutveckling

I Älvrummet möts göteborgare, näringsliv och experter i dialog om Göteborgs stadsutveckling, i samma öppna anda som formade Vision Älvstaden.

Älvrummet finns mitt i Lindholmen Science Park i en inbjudande lokal med ett flöde av spontanbesökare och bokade grupper. 300 grupper från ett tjugotal nationer har välkomnats under året.

I Älvrummets mitt finns den stora fysiska modellen av centrala Göteborg.

Den är i ständig utveckling. I samband med Älvrummets ettårsfirande i november användes modellen som "testarena" av Chalmersstudenter som visade olika framtida brolösningar.

Älvrummet bjuder regelbundet in till olika evenemang, ofta i samspel med andra intressenter och aktiviteter. Några exempel från året:

- Ett flertal välbesökta föredrag med aktörer inom stadsutveckling
- Information om förändringar i infrastrukturen när Göteborg växer

- Guidade båt- och cykelturer genom Älvstaden
- Pride-veckan: Mänskliga rättigheter som grunden för en hållbar stad
- Skeppsbron och Göteborgs stads- linbana genom VR-glasögon

Älvstranden Utveckling driver verksamheten på uppdrag av Göteborgs Stad. Förvaltningar, bolag och organisationer med anknytning till staden och stadsutveckling är välkomna att skapa arrangemang i Älvrummet.

7

Samordning för framdrift

Utvecklingen av Älvstaden präglas av många samtidiga och komplexa processer. Nu arbetar staden med att samordna och prioritera för bättre framdrift.

Älvstaden är Nordens största stadsutvecklingsprojekt, med komplicerade förutsättningar och många målkonflikter. En stor utmaning är att synkronisera alla parallella processer. En annan att driva arbetet i en takt som motsvarar tillgängliga resurser. En tredje utmaning är att bygga effektivt och med den kvalitet och det innehåll som krävs för att förverkliga visionen om den hållbara Älvstaden.

För att säkerställa genomförandet har samspelet i staden förtydligats på flera områden:

- Färdplanen för Älvstaden revideras årligen och fastställs av kommunfullmäktige.
- Stadsledningskontoret har ansvaret att koordinera och leda arbetet i Älvstaden.

- Stygruppen har beslutat inrätta ett portföljkontor för samordning, koordinering och styrning av Portfölj Älvstaden, som innehåller samtliga delområden.
- Den gemensamma projektmetodiken XLPM ger bättre kontroll genom planerings- och byggprocessen.

Stadsutvecklingschefen för Älvstaden, Ulrika Palmblad Gröön, är en nyckelperson för att genomförandefasen ska fungera.

En av de åtgärder hon arbetar med är att genomföra en beroendekartläggning för att staden ska kunna planera och prioritera projekten i rätt ordning. En annan åtgärd är att skapa en modell för resursallokering som fungerar inte bara i planeringsfasen utan också i genomförandefasen.

– Att genomföra Vision Älvstaden är en stor och komplex uppgift, där staden står inför stora utmaningar. Men det är också mycket spännande, viktigt och stimulerande!



Ulrika Palmblad Gröön
Stadsutvecklingschef
Älvstaden

- Ordförande i den stadengemensamma projektledningsgruppen för Älvstaden
- Ingår i det interimistiska portföljkontoret som samordnar utvecklingen av Älvstadens alla sju delområden
- Leder arbetet med att kalibrera stadens processer och tillämpningen av projektmetodiken
- Ingår i Utskott Älvstaden, en expert- och beredningsgrupp för ledningsgruppen i Älvstranden Utveckling

Agera lokalt – påverka globalt

Älvstranden Utvecklings uppdrag är att skapa en hållbar stad för kommande generationer. Genom att arbeta med Göteborgs utmaningar bidrar bolaget med att hitta lokala lösningar på globala utmaningar.

Älvstranden Utveckling och övriga kommunala förvaltningar och bolag vägleds av Vision Älvstaden och dess tre övergripande strategier.

Bolaget har valt en kompletterande modell för att beskriva hur de tre aspekterna av hållbarhet förhåller sig till varandra.

VISION ÄLVSTADEN

Älvstaden ska vara en inkluderande, grön och dynamisk stad, som är öppen för världen.

För Älvstranden Utveckling är arbetet med hållbar stadsutveckling tätt sammankopplat med Agenda 2030, FN:s globala mål för hållbar utveckling. De 17 målen och 169 delmålen är den mest ambitiösa agendan för hållbar utveckling någonsin.

Målen ska fram till år 2030 vägleda världen mot en fredlig och långsiktig hållbar utveckling – socialt, miljömässigt och ekonomiskt – för att utrota extrem fattigdom, minska ojämlikhet och orättvisor samt bekämpa klimatförändringarna. Detta är komplexa hållbarhetsutmaningar som kräver en mångfald av lösningar. Om målen ska nås måste alla delar av samhället bidra.

Bolagets arbete med hållbar stadsutveckling bidrar främst till fyra av FN:s globala mål för hållbar utveckling: minskad ojämlikhet, hållbara städer och samhällen, bekämpa klimatförändringarna samt genomförande och globalt partnerskap.

– Jag är helt övertygad om att vi som lokal aktör kan gå före och medverka till att de globala målen nås. Genom att integrera Agenda 2030 i vårt arbete blir det ännu tydligare att vi kan agera lokalt men påverka globalt, säger Christine Olofsson, Älvstranden Utvecklings hållbarhetschef.

Läs mer om hur hållbarhetsarbetet utvecklas på sidorna 22–25.

8

VISIONENS TRE STRATEGIER

HELA STADEN

Vi ska skapa en stad för alla genom att motverka segregation och utveckla ett inkluderande Göteborg med stor variation av platser, bostäder och uttryck. Göteborg ska inte längre delas av älven. Den geografiska splittringen ska läkas, stadsmässiga stråk och en sammanhängande struktur ska skapas.

MÖTA VATTNET

Göteborgs koppling till vattnet behöver återskapas genom att utveckla sjöfarten och skapa fler mötesplatser vid vattnet. Här ingår också smarta och hållbara system för teknik, energi och mobilitet, stadsodlingar och hållbara transportsystem och dagvattensystem.

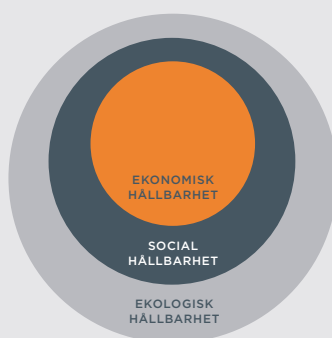
STÄRKA KÄRNAN

Genom att bygga en tät, tillgänglig och blandad stad ska innerstaden växa över älven. Då stimuleras utvecklingen mot en diversifierad och robust ekonomi. Bra kommunikationer och ett brett utbud av boende, service och arbetsplatser skapar attraktionskraft och stärker hela regionen inför framtida utmaningar.

MODELL FÖR HÅLLBAR STADSUTVECKLING

För Älvstranden Utveckling handlar hållbar stadsutveckling om att utveckla Älvstaden för dagens behov utan att äventyra kommande generationers behov och levnadsmöjligheter.

De ekologiska systemen sätter ramarna, ekonomin är verktyget och social hållbarhet är målet.



● EKONOMISK HÅLLBARHET

Ekonomin är verktyget för att uppnå ekologisk och social hållbarhet. För Älvstranden Utvecklings del ska befintlig fastighetsförvaltning och försäljning av fastigheter och byggrätter finansiera hållbar stadsutveckling i bolagets delområden i Älvstaden.

● SOCIAL HÅLLBARHET

Älvstrandens uppdrag genom Vision Älvstaden är att skapa en stad för alla, baserat på mänskliga behov, genom att motverka segregation samt att utveckla en inkluderande Älvstad med stor variation av platser, bostäder och uttryck.

● EKOLOGISK HÅLLBARHET

Utvecklingen av Älvstaden ska ske inom gränserna för planetens ekologiska system, vilket innebär att de resurser som naturen har försett världen med inte bör minska, utan vara intakta. För Älvstranden Utveckling innebär det fokus på grönt och resurssnålt stadsbyggande där en hållbar livsstil uppmuntras, på förnyelsebar energiförsörjning, klimatanpassning, hållbara transportlösningar, ekosystemtjänster och biologisk mångfald.

DE GLOBALA HÅLLBARHETSMÅLEN

Fyra mål är särskilt relevanta för Älvstranden Utveckling i arbetet med att förverkliga Vision Älvstaden:



MÅL 10 MINSKAD OJÄMLIKHET

Tillgången till resurser och möjligheten att delta i och påverka samhällsutvecklingen ska vara rättvis, såväl inom länder som mellan länder.

I Göteborg finns stora skillnader i livsvillkor och hälsa mellan grupper och områden. Skillnaderna i livsvillkor behöver minska för ökad sammanhållning, tillit och delaktighet.

I grunden handlar det om mänskliga rättigheter, demokrati och rättvisa. En jämlik stad innebär inte att alla är lika. Men det innebär att alla lika värde och likvärdiga förutsättningar.

Älvstaden är ett verktyg för att bidra till att ojämlikheten minskar i Göteborg. Med Älvstaden ska staden helas, både fysiskt och socialt. I Älvstaden ska finnas rum för alla och segregation ska motverkas genom att skapa mötesplatser och erbjuda delaktighet i stadsutvecklingen.



MÅL 11 HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN

Städer och bosättningar ska vara inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara.

Göteborg står inför sitt största utvecklingssprång i modern tid. Staden ska växa med nära en tredjedel till 2035. Plats ska göras för 150 000 nya göteborgare, 80 000 nya bostäder ska byggas och lika många arbetsplatser.

Älvstaden spelar en viktig roll i den utvecklingen. Här ska det byggas bostäder åt drygt 50 000 personer och nästan lika många kontorsplatser. Älvstaden är Nordens största stadsutvecklingsprojekt, där hållbarhet är i fokus.



MÅL 13 BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA

Stärka motståndskraften mot och förmågan till anpassning till klimatrelaterade förändringar.

Klimatförändringarna är en av vår tids största utmaningar. I Göteborg hotas bland annat stora delar i centrala staden av översvämning vid framtida havsnivåhöjningar och mer frekventa skyfall. För att förhindra detta och andra klimatrelaterade utmaningar behöver staden genomföra en mängd olika åtgärder.

Göteborg ska med Älvstaden utvecklas till en grönskande stad vid vattnet, där hållbar livsstil uppmuntras och förnyelsebar energi, klimatanpassning och biologisk mångfald berikar stadsrummet. Innovativa och hållbara transportlösningar ska möta behovet av effektiva transporter och en attraktiv stadsmiljö ska utvecklas, där klimatanpassningen ska ses som en drivkraft.



MÅL 17 GENOMFÖRANDE OCH GLOBALT PARTNERSKAP

Samarbete och partnerskap mellan offentlig sektor, privat sektor, akademi och civilsamhälle samt en sammanhållen politik är nödvändigt för att uppnå hållbar utveckling.

Det är många aktörer som är delaktiga i utvecklingen av Älvstaden. Det förutsätter gränsöverskridande samarbeten mellan offentlig sektor, näringsliv, akademi, civilsamhälle och medborgare. Samarbete kräver dock mod, mandat och tillit.

Så har Älvstranden Utveckling bidragit under 2018

- Fortsatt driva på arbetet för att det ska byggas hyresrätter med lägre hyror i Frihamnen så att även människor med lägre inkomst har möjlighet att efterfråga de nybyggda bostäderna.
- Arbetat med tredimensionell fastighetsbildning för att utveckla innehåll i bottenvåningarna på Skeppsbron samt arbetat med att levandegöra gaturummet för att skapa en vardagsdestination för invånare med olika plånböcker, från olika delar av staden.
- Drivit på utvecklingen av Jubileumsparken som mötesplats över sociala, könsmässiga och etniska gränser och stadsdelsgränser. För tredje året i rad erbjöds bland annat seglarskola, simskola och cykelskola, förutom bastu och bad. Parkvärdar är unga personer från Göteborgs alla stadsdelar.

- Hållbarhetscertifiera utvecklingen av Masthugskajen med hjälp av Citylab.
- Använt Älvstaden som testarena för nya lösningar som bidrar till en hållbar stadsutveckling genom att själva driva eller ingå i ett tiotal forsknings- och innovationsprojekt.
- Arbetat aktivt med hållbarhetsprogram och aktörs-specifika handlingsplaner med konsortierna och stadens förvaltningar så att det som byggs i Älvstaden blir så hållbart som möjligt.

- Arbetat med nya typer av mobilitetslösningar, såsom en cykelpool med el-lådcyklar i Kvillebacken och ett koncept med en inomhusbushållplats i Frihamnen för tysta och utsläppsfria elbussar.
- Drivit arbetet med att utveckla en central där både gods och avfall kan samlas, för att minska den tunga trafiken i Älvstaden, skapa en bättre miljö för människor som kommer bo och vistas där samt för att göra det enklare för människor att leva hållbart.
- Medverkat till att anlägga Strandparken i Jubileumsparken för att testa vilken växtlighet som trivs och överlever i ett väderutsatt läge i Frihamnen.
- Arbetat aktivt med att det som byggs i våra områden blir energieffektivt och klimatsmart.
- Upplåtit delar av marken på en av pirarna på Lindholmen, där bolaget i dagsläget inte bedriver stadsutveckling, till stadsodling.

- Drivit ett idéburet offentligt partnerskap med den ideella föreningen Passalen, som ansvarar för daglig drift och ledning av alla aktiviteter i Jubileumsparken.
- Arbetat i våra delområden tillsammans med mark-anvisade byggaktörer i sex olika konsortier. Samverkan med Göteborgs Stads olika förvaltningar och bolag.
- Drivit och medverkat i ett antal forsknings- och innovationsprojekt tillsammans med akademi, näringsliv, andra offentliga aktörer och ideella föreningar för att hitta nya lösningar på de hållbarhetsutmaningar som ligger framför oss.
- Utvecklat Jubileumsparken genom så kallade open calls där bland annat göteborgare, experter och andra intresserade bjuds in för att medverka i utvecklingen.

Läs mer om Älvstranden Utvecklings arbete med hållbar utveckling på sidorna 12, 14, 16 och 18.

Nyheter från våra programområden

Byggstart väntar på Masthuggskajen efter godkännande av en av Älvstadens stora detaljplaner. Lindholmen utvecklas vidare som internationell arena för näringsliv och forskning. Frihamnen har under året genomlyst förutsättningarna för genomförbarhet. Skeppsbron har en färdig detaljplan och väntar på politiskt beslut om fortsättningen av andra delen av utbyggnaden. Gullbergsvass är tills vidare resursområde för om- kringliggande byggprojekt, men planerar också för nya publika verksamheter. Samtidigt är de stora områdena Kvillebäcken, Västra Eriksberg och Örgryte Torp i det närmaste färdigställda.

FRIHAMNEN

- Ny strukturplan säkrar genomförbarhet
- Byggstart för 800 nya bostäder
- Salta bad i Jubileumsparken

Läs mer på sidorna 12–13



LINDHOLMEN

- Inflyttning i Lindholmshamnen
- Testarena för kooperativ hyresrätt
- Stora näringslivs- och forsknings-etableringar
- Karlastaden växer fram

Läs mer på sidorna 14–15



Nybyggda bostäder 2018

I Älvstranden Utvecklings områden är totalt 2 477 bostäder i produktion, varav 580 färdigställdes under 2018.

Frihamnen

800 temporära bostäder i produktion.

Lindholmen

1 283 bostäder i produktion, varav 350 färdigställdes 2018.

- *Lindholmshamnen*
453 bostäder i produktion, varav 202 färdigställdes 2018.
I byggkonsortiet ingår HSB, Peab, Riksbyggen, Skanska och Älvstranden Utveckling.
- *Karlatornet*
594 bostäder i produktion.
- *Smedjan*
86 färdigställda studentlägenheter 2018 av SGS Studentbostäder.
- *Plejadgatan*
150 studentbostäder i produktion, varav 62 färdigställda 2018 av SGS Studentbostäder.

Kvillebäcken

113 bostäder i produktion, varav 50 färdigställdes 2018.
I byggkonsortiet ingår Bonava, Bostadsbolaget, Derome, HSB, Ivar Kjellberg, Veidekke, Wallenstam och Älvstranden Utveckling.

Västra Eriksberg

108 bostäder i produktion, varav 61 färdigställdes 2018.
Byggkonsortiet består av Bonava, Egnahemsbolaget, HSB, JM, Peab, Riksbyggen och Älvstranden Utveckling.

Örgryte Torp

173 bostäder i produktion, varav 119 färdigställda 2018.
Byggherrar är Bonava, Bostads AB Poseidon, HSB och Skanska.
Älvstranden Utveckling är marksäljare och koordinatör.

SKEPPSBRON

- Pilot för effektiv projektmetodik
- Koncept för levande gaturum

Läs mer på sidorna 16–17



MASTHUGGSKAJEN

- Antagen detaljplan, byggstart 2019
- Första hållbarhetscertifierade stadsutvecklingsprocessen enligt Citylab
- Sveriges största takodling på parkeringshus
- Global Business Gate

Läs mer på sidorna 18–19



GULLBERGSVASS

- Hög efterfrågan på ytor i terminalen
- Överdäckning ger plats för bostäder

Läs mer på sidan 20



ÖVRIGA OMRÅDEN

- Kvillebäcken
- Västra Eriksberg
- Örgryte Torp

Läs mer på sidan 21



FRIHAMNEN

En kunskapsresa för Frihamnen

Hur ska vi bygga för att nå visionen om en blandad stad? För att säkerställa genomförbarheten tog Älvstranden Utveckling i början av 2018 initiativ till ett fördjupat arbete med genomförande frågor kopplat till Frihamnens övergripande struktur.

Frihamnen är strategiskt viktigt för att knyta ihop ett segregerat Göteborg över älven.

Berörda förvaltningar i staden har tillsammans med ett kunskapsteam från branschen och forskare från Chalmers genomlyst förutsättningarna att skapa en "tät, inkluderande och grön innerstad".

En slutsats är att vattenrummen måste nyttjas mer. I det framtagna underlaget till en ny strukturplan är Bananpiren breddad. Den mellersta bassängen är den mest kulturhistoriskt värdefulla av de tre hamnbassängerna och en eventuell justering av vattenrummet här bör ske med omsorg. Bassängen längst in i Frihamnen går inte att bebygga med fasta konstruktioner i vatten. Ett möjligt alternativ är att fylla ut vattenområdet och anlägga en park eller på längre sikt bebyggelse.

Fördjupningen innebär att Frihamnens första etapp inte kan stå färdig till jubileumsåret 2021 som det var tänkt. Under första halvåret 2019 kommer det nya underlaget att bearbetas. Därefter fattas beslut om fortsatt planprocess.

Byggstart för nya bostäder

På Kvillepiren fortsätter planeringen av 800 temporära bostäder med inflyttning under 2019–2021. Bostäderna byggs i den del av Frihamnen som ligger sist i planeringen, för att ge området liv under planerings- och utbyggnadstiden och samtidigt lösa en del av bostadsbristen. Omkring en tredjedel av bostäderna är studentlägenheter och resten utgörs av företagsbostäder och bostäder till allmänheten. Arrendavtal är tecknat med två byggherrar för exploateringen på Kvillepiren med bygg-

KORT OM FRIHAMNEN

- Med utbyggnaden av Frihamnen växer Göteborgs stadskärna samman över älven.
- Frihamnen och delar av Ringön ska utvecklas till en nytänkande och hållbar blandstad med ca 9 000 bostäder och 15 000 arbetsplatser. Utbyggnaden sker i etapper fram till 2040.
- Konsortiet för den första etappen består av Bonava, Botrygg, Framtiden, Göteborgs Stads Parkerings, Hauschild + Siegel, Magnolia Bostad, NCC, Rikshem och Älvstranden Utveckling.

12



Prisrimliga bostäder

I Frihamnen undersöks nya affärsmodeller och effektivare byggnation för att aktivt motverka boendesegregationen. Där ska alla, oavsett inkomst, ha möjlighet att bo centralt.

De senaste åren har marknaden byggt för en resursstark medelklass. Människor med normala inkomster kan inte efterfråga nyproducerade bostäder. I Frihamnen kan en lägenhet på 70 kvadratmeter få en hyra på 5 800 kr/månad*, nästan halva hyresnivån jämfört med nyproduktion i liknande läge i Göteborg.

Älvstranden Utveckling samarbetar med bostadsbyggare med trovärdiga affärsmodeller, till exempel att återinvestera projektvinsten från bostadsrätterna för att förbättra hyresrättskalkylen. En annan modell är att arbeta aktivt med att sänka produktionskostnaderna, exempelvis genom att kontrollera hela värde-

kedjan eller att konkurrensutsätta sina byggentreprenader på den internationella marknaden.

Aktörerna kan få lägre avkastning men i gengäld får de långsiktigt äga och förvalta hyresrätter i ett av stadens bästa lägen.

Vem ska få möjlighet att bo i de prisrimliga bostäderna? Många med lång kötid är höginkomsttagare som redan är etablerade på bostadsmarknaden. Ett förslag för att nå ambitionen om en socialt blandad stad är att skapa förtur på ekonomiska och sociala grunder.

*2014 års penningvärde



Mål 1 Minskad ojämlikhet

Tillgången till resurser och möjligheten att delta i och påverka samhällsutvecklingen ska vara rättvis, såväl inom länder som mellan länder.



start våren 2019. Redan samma år flyttar de första hyresgästerna in. De planerade cirka 300 bostäderna i Lundbyhamnen fick avslag på tillståndsansökan på grund av den föreslagna förankringslösningen, varför genomförandet är osäkert. Utredning pågår för att hitta en ny teknisk lösning eller eventuellt en annan plats.

Plan för Hjalmar Branting-stråket

Parallellt med det övergripande strukturarbetet påbörjades detaljplanarbetet för etapp 2 under hösten. Denna etapp omfattar främst Hjalmar Brantingstråket, men även ett antal kvarter intill Ringön. Planarbetet är prioriterat i staden då det innehåller nya spåravsnitt mellan Backaplan och Lindholmen via Frihamnen, en kollektivtrafiklösning som ingår i Sverige-förhandlingen mellan Göteborgs Stad och regeringen. Spåren planeras vara klara redan 2022, vilket ger en pressad tidplan.

Bygglov för Magasin 113

Magasin 113 kommer att få en ljus påbyggnad i tre våningar av glas och trä. Bottenvåningen blir en öppen mötesplats och mellan byggnaden och kajkanten planeras en flexibel, urban park.

Göteborgs Konsthall har tecknat en avsiktsförklaring om att flytta in. Förhandlingar pågår även med andra verksamheter.

Inflyttning planeras ske successivt under 2021–2022 och huset blir då en del av den första permanenta etableringen i Frihamnen. Men redan nu används byggnaden för temporära aktiviteter. I april var till exempel alla barn välkomna att bygga Älvstaden i Minecraft, som en del av Vetenskapsfestivalen.



Det som jag drivs mest av är att med den nya stadsdelen faktiskt få knyta ihop Göteborg och Hisingen. Frihamnen kan uppfylla hela visionen – hela staden, möta vattnet och stärka kärnan. Skyhöga förväntningar i kombination med svåra geotekniska förutsättningar är vår utmaning.

Anna-Lena Isacson, programledare

”Frihamnen kan uppfylla hela visionen – hela staden, möta vattnet och stärka kärnan”

Jubileumsparken växer

På Göteborgs 400-årsdag, den 4 juni 2021, planeras Jubileumsparken att omfatta en permanent park med bland annat en utökad badanläggning.

Parken är idag en testarena och hade under 2018 fler än 80 000 besökare.

Unga parkvårdare från Göteborgs alla stadsdelar erbjöd för tredje året i rad bland annat seglarskola, simskola och cykelskola.

I mars blev det för första gången möjligt att bada i saltvatten från Västerhavet. I anslutning till bastun invigdes då en sju kubikmeter stor bassäng med cirkulerande saltvatten hämtat från den saltvattenskil som löper in i hamninloppet.

På Kvillepiren invigdes under hösten en strandpark och här utvecklas även ett uteklassrum.

Nya sätt att resa hållbart

Älvstranden Utveckling, Göteborgs Stads Parkering, stadens förvaltningar och konsortiet för Frihamnen fortsätter arbeta för att skapa goda förutsättningar för gång, cykel och kollektivtrafik i området.

Arbetet inkluderar lösningar för bland annat fastighetsnära gods- och avfallshantering som ytterligare ska minska behovet av egen bil. En avsiktsförklaring för mobilitetsåtgärder är antagen av parterna.

I stadens fördjupade översiktsplan föreslås en ny bro mellan Bananpiren och GöteborgsOperan för gång, cykel och kanske någon form av kollektivtrafik.

Inom ramen för projekt ElectriCity har Älvstranden Utveckling varit med och tagit fram hållplatskoncept för tysta och utsläppsfria elbussar, med hållplats och servicefunktioner inomhus. Syftet är att öka kollektivtrafikens attraktivitet och status och att utmana ett traditionellt sätt att planera med bilen i fokus. Kan en attraktiv hållplatsmiljö i direkt närhet till målpunkter påverka vårt sätt att resa och samtidigt bli en mötesplats för ökad interaktion mellan människor i staden?

En stor yta i Frihamnen har under året upplåtits till Volvo, som kunnat utveckla och testa automatiserade funktioner för busståg.

LINDHOLMEN

Göteborgs tillväxtmotor

Lindholmen driver i hög grad Göteborgs och regionens tillväxt och är attraktivt för många olika aktörer, både inom näringsliv, utbildning och kultur. Nu samarbetar staden för att förena och balansera behov och önskemål. På Lindholmen återfinns största delen av Älvstranden Utvecklings fastighetsinnehav.

Lindholmen har fått en position som internationellt näringslivskluster, inte minst inom hållbar mobilitet och grön teknik. Området förtätas och får fler verksamheter, men också fler bostäder, offentlig service och grönytor.

De många befintliga kultur- och nöjes-verksamheterna ska integreras och bidra till helheten. Här finns musik- och filmstudior, caféer och restauranger, teatrar, museer, idrottshallar och mycket annat.

Staden samarbetar brett för att skapa en gemensam målbild för framtiden som förenar och balanserar de många olika aktörernas önskemål.

Parallellt arbetar Älvstranden Utveckling för att göra Lindholmen trivsamt och tryggt för dem som redan bor och arbetar här, eftersom området kommer att vara en byggarbetsplats i många år.

Inflyttning i Lindholmshamnen

De första 202 bostäderna var inflyttningsklara i höstas. Totalt byggs omkring 700 bostäder, förskola, park, verksamhetslokaler och en restaurangbyggnad. Lindholmshamnen planeras stå färdig 2022.

Byggaktörerna HSB, Peab, Riksbyggen och Skanska arbetar enligt ett gemensamt hållbarhetsprogram, som kompletterar detaljplanen och exploateringsavtalet. En optimal energi- och materialanvändning är målet, liksom lösningar för solceller, gröna tak, återanvändning av regnvatten och klimatsmart mobilitet.

Lindholmshamnen blir testarena för kooperativ hyresrätt, som ska göra det enklare för unga vuxna mellan 18 och 30 år att komma in på bostadsmarknaden. Riksbyggen planerar bygga kooperativa hyresrätter, en blandform mellan hyresrätt

och bostadsrätt, med en betydligt lägre insats än för en vanlig bostadsrätt.

Innovationscenter och skola

Efter att markaffären med Geely blev klar i mars byggstartade den kinesiska fordonskoncernen i somras den första etappen av sitt europeiska innovationscenter. Här ska cirka 3 500 personer arbeta med att utveckla framtidens mobilitet.

I det pågående detaljplanearbetet för Pumpgatan ingår stora delar av Geelys satsning, en grundskola och idrottshall samt en ny hållplats för Älvsnaven. Geely planerar för mer än 120 000 kvadratmeter kontor, utställningshall och hotell. Innovationscentret ska bli ett öppet område med stråk och platser där alla är välkomna.

14



Satsning på nya resvanor

I takt med att Lindholmen växer ökar resandet och fler behöver samsas på samma yta. Här planeras nu för flera stora satsningar på kollektivtrafik, gång och cykel.

Många av Älvstranden Utvecklings hyresgäster reser kollektivt och önskar en ökad turtäthet på linjer som redan idag är överbelastade. Cyklisterna i området önskar bättre cykel- och gångstråk och bättre cykelparkeringar.

Älvstranden Utveckling samarbetar brett med fastighetsägare, byggaktörer, trafikkontoret, Göteborgs Stads Parkering samt Västrafik och andra leverantörer av mobilitetstjänster för att synliggöra och stärka hållbara alternativ som kollektivtrafik, cykel och bilpool.

Lindholmen är testarena för innovation inom mobilitet. I projektet Shared Shuttle Services, S3, testas två mindre självkörande bussar som ska förbinda parker-

ingsplatser i områdets utkant med arbetsplatser och bostäder. Projektet hoppas visa hur transportlösningen kan möjliggöra en ny stadsplanering, samt minska biltrafiken och behovet av parkeringsplatser.

Den eldrivna Lindholmsleveransen bidrar till att kraftigt minska antalet fordonsrörelser för transport av gods och avfall på Campus Lindholmen. Planering pågår för att testa nya innovativa tjänster inom ramen för Lindholmsleveransen. Erfarenheterna kommer att tas tillvara i arbetet med den planerade Älvstadsleveransen, som ska samordna gods- och avfallstransporter i Frihamnen.

Läs mer om satsningen på forskning och innovation på sidorna 22-23.



Mål 13 Bekämpa klimatförändringarna
Stärka motståndskraften mot och förmågan till anpassning till klimatrelaterade förändringar.



Geely har valt Lindholmen för närheten till den samlade kompetensen hos grannar som Chalmers, Lindholmen Science Park, forskningsinstitutet RISE och Volvokoncernens Campus Lundby.

Lindholmens kärna stärks

De två större fastighetsägarna på centrala Lindholmen, Älvstranden Utveckling och Chalmersfastigheter, har arbetat vidare med ett av fyra strukturförslag för området som togs fram i parallella uppdrag. Centrala Lindholmen ska få en mix av kontor, student- och forskarbostäder, kårhus och studieplatser. Arbetet med detaljplanen förväntas starta i början av 2019 med tänkbar byggstart 2021/2022.

Testlabb för elektromobilitet

RISE och Chalmers har valt Göteborg, med siktet inställt på Lindholmen, för att skapa en testbädd för elektromobilitet tillsammans med industriparterna CEVT, Scania, Volvo Cars och Volvokoncernen. Sammantaget görs en investering på 1 miljard kronor.

Testlabbet SEEL, Swedish Electric Transport Laboratory, ska användas för att testa och utveckla bland annat batterier, elektriska växellådor och drivlinor. Syftet är att Sverige ska fortsätta ligga i framkant inom transportsektorn och skynda på omställningen till ett fossilfritt samhälle.

Forskningscenter för AI

Ett forskningscenter för artificiell intelligens (AI) öppnade under hösten i Lindholmen Science Park. Det är en samverkan mellan innovationsmyndigheten Vinnova och näringslivet, bland andra Astra Zeneca, Stena Line och Volvo Cars.

Centrala forskningsområden kommer att vara finans, teknik, livsvetenskap, hälsovård och medicin, men även juridik och konst.



Lindholmen har utvecklats snabbt under de senaste tjugo åren och kommer att utvecklas minst lika länge till. Att kombinera områdets själ och hjärta med hypermoderna och innovativa verksamheter är en fantastiskt rolig utmaning.

Marie Löwkrantz, programledare

"Att få kombinera Lindholmens själ med det hypermoderna är en fantastisk utmaning"

Karlstaden växer fram

Karlstadens åtta kvarter kommer bli Göteborgs mest tätbebyggda område – en stadsdel i stadsdelen. Här byggs Nordens högsta byggnad, det 245 meter höga Karlatornet, med planerad inflyttning 2021. Förutom Karlatornet byggs ytterligare fyra höga byggnader.

Ambitionen är att skapa en blandstad med levande bottenvåningar som erbjuder kontor, handel, förskolor och annan service. Totalt kommer 1 900 bostäder att byggas i Karlstaden. Bostäderna ska passa olika behov och upplåtas som bostadsrätter, hyresrätter, studentlägenheter och äldreboende.

Nya studentbostäder

Vid årsskiftet flyttade studenter in i den gamla varvsbyggnaden Smedjan, som byggts om till 86 moderna studentlägenheter. Studentboendet bidrar till att skapa en varierad stadsdel som lever dygnet runt.

På Plejadgatan byggs tre nya hus i gammal varvmiljö med totalt 150 studentlägenheter.

KORT OM LINDHOLMEN

- Idag arbetar, studerar, forskar eller bor cirka 25 000 människor på Lindholmen.
- 2 600 nya bostäder planeras i Lindholmshamnen och i Karlstaden, med Nordens högsta byggnad Karlatornet. Samtidigt skapas flera tusen nya arbetsplatser.
- I byggherrekonsortiet för Lindholmshamnen ingår HSB, Peab, Riksbyggen, Skanska och Älvstranden Utveckling.

Akutboende

I oktober öppnade ett natthärbärge för EU-migranter och papperslösa som ersätter de nattöppna kyrkorna. Härbärgets drivs i samarbete mellan Göteborgs Stad och Göteborgs Räddningsmission som ett IOP, ett idéburet offentligt partnerskap. Utöver sovplatser kommer det att erbjudas möjligheter att tvätta, duscha och äta frukost.

SKEPPSBRON

Kostnader för Skeppsbron genomlysta

När centrala Göteborg förtätas till dubbel storlek behövs mötesplatser som Skeppsbron för att göra staden trivsam och inkluderande. Men vad får en stad kosta? Frågan har genomlysts under året och ligger nu på politikernas bord.

Den första etappen av Skeppsbrons utveckling omfattade ny spårväg och Stenpiren resecentrum. Den andra etappen med kvarter, park och kajer börjar byggas när Göteborgs Stad beslutat om finansieringen.

Skeppsbron ska bli en öppen mötesplats vid vattnet för människor från alla håll, ett önskemål från göteborgarna i den medborgardialog som ligger till grund för detaljplanen. Mötesplatsen blir också viktig

för närliggande Masthugskajen, med planerad tät och hög bebyggelse.

Investering för framtiden

Skeppsbron är en investering i en framtida hållbar stadsmiljö, men utmaningen är att låg exploateringsgrad och svåra vattennära byggförhållanden ger en negativ exploateringskalkyl.

Kostnaderna för Skeppsbron har under 2018 utretts och granskats av stadslednings-

kontoret, på uppdrag av kommunstyrelsen. Älvstranden Utveckling har, i samarbete med övriga kommunala aktörer, genomlyst innehåll och kostnader relaterat till intäkterna.

Bakgrunden är att trafikkontorets genomförandestudie visade ökade kostnader för teknisk infrastruktur, lokalgator, torg, park och kajer. Det finns flera skäl till kostnadsökningen. Delar av kajkonstruktion och allmän plats fanns inte med i den

16

Testarena för levande gatuplan

Skeppsbron blir testarena för ett nytt sätt att skapa attraktiva bottenvåningar som ger levande och varierade gatuplan.

En återkommande utmaning i nybyggda stadsdelar är att skapa livfulla och intressanta gatuplan där husens bottenvåningar fylls med spännande innehåll. Älvstranden Utveckling testar därför att genom tredimensionell fastighetsbildning ta huvudansvaret för att utveckla innehållet i bottenvåningarna på Skeppsbron. Det övergripande målet är att skapa en

mötesplats vid älven för alla göteborgare. Innehållet måste bidra till att skapa en vardagsdestination för invånare med olika plånböcker, från olika delar av staden. Inriktningen måste ge goda förutsättningar att erbjuda en unik mötesplats vid vattnet för alla göteborgare.

Under 2018 har bolaget arbetat med innehållskonceptet för Skeppsbron. Ett förslag har tagits fram i samverkan med LINK arkitekter. För att undersöka möjliga koncept har Älvstranden haft dialoger med mat- och restaurangbranschen,

aktörer inom idrott och hälsa samt intressenter inom aktivitet och underhållning. Flera branschaktörer visar ett stort intresse för att etablera sig på Skeppsbron och ta fram unika koncept och kombinationer av verksamheter som kan göra Skeppsbron till en destination i vardagen för hela staden.



Mål 10 Minskad ojämlikhet

Tillgången till resurser och möjligheten att delta i och påverka samhällsutvecklingen ska vara rättvis, såväl inom länder som mellan länder.





tidiga kalkylen, en vattendom efter antagen plan innehöll nya villkor och nytt kommunalt regelverk för bland annat dagvattenhantering har tillkommit. I den nya prognosen ingår även en riskreserv.

I rapporterna till stadsledningskontoret konstateras att Skeppsbron inte kan byggas väsentligt billigare inom gällande detaljplan.

VR-promenad på Skeppsbron

Ta en promenad i kvarteren, strosa längs kajen och titta in i det nya parkeringsgaraget under vattnet. I en ny virtuell modell av Skeppsbron kan man uppleva framtidens mötesplats. Som underlag för modellen finns de planer och studier som hittills tagits fram i programmet.

Konst i kajgaraget

Konst ska integreras i parkeringsanläggningen på Skeppsbron. Den internationellt erkända konstnären Lucy Skaer vann uppdraget i konkurrens mellan ett tjugotal kandidater.

Parkeringsgaraget byggs under kajstråket för att lämna ytor fria för bostäder och mötesplatser, samtidigt som det ökar tillgängligheten till centrala Göteborg.

Göteborgs Stads Parkering har under året beslutat att upphandla byggnationen av kajgaraget på nytt tillsammans med

trafikkontoret. Systemhandlingar är framtagna. Garaget finansieras i sin helhet av Göteborgs Stads Parkering. Byggstart är planerad till 2020.

Beftintlig bebyggelse

Kinesiska Muren och Merkurhuset ska enligt detaljplanen bevaras. Båda byggnaderna har grundförstärkts. Kinesiska Muren ägs av Higab och kan få olika användningsområden. Merkurhuset ägs av en privat fastighetsägare och kommer också i fortsättningen att innehålla verksamhetslokaler.

Metodik för effektiv framdrift

Skeppsbron är pilotprojekt i staden för införandet av projektmetodiken XLPM, designad för att styra komplexa projekt. Med hjälp av metodiken har stadens gemensamma projektorganisation kartlagt alla delar av projektet och skapat en gemensam målbild. Roller, mandat och ansvar har tydliggjorts. Programledare är tillsatt och programplan är utarbetad. Älvstranden Utveckling har rollen som programägare.

Metodiken styr och stimulerar ett effektivt samarbete mellan projektets alla aktörer tvärs igenom linjeorganisationerna. Den stora vinsten är optimering av projektet och kontroll på helheten.

KORT OM SKEPPSBRON

- Skeppsbron ska bli göteborgarnas mötesplats vid älven. På kajstråket mellan Stenpiren och Rosenlundschanalen planeras bostäder, restauranger, butiker, kontor, park och bad.
- Stenpiren resecentrum öppnade 2016. Hälften av de 450 planerade bostäderna i de nya kvarteren beräknas vara klara för inflyttning 2024–2025.
- De utvalda byggaktörerna är AF Projektutveckling, BJC Group, Bygg-Göta/Platzer, Framtiden, Studor, TB Projekt Väst, Veidekke Bostad och Älvstranden Utveckling.

Ändrade arbetssätt ska kunna ge en snabbare produktionstakt och bättre lösningar – till en lägre kostnad för staden.

Erfarenheterna från arbetet sprids till övriga delprojekt i Älvstaden. Både projekt Lindholmshamnen och Masthuggskajen tillämpar metodiken och Frihamnen står på tur.



Det mest stimulerande med att få leda utvecklingen av Skeppsbron är att vi skapar framtidens mötesplats vid vattnet i den nya täta staden. Skeppsbron är Götaplatsen 100 år senare!

Rune Arnesen, stadsutvecklingschef Älvstranden

”Skeppsbron är framtidens mötesplats för alla i den nya täta staden”

MASTHUGGSKAJEN

Byggstart för den hållbara staden

I juni antogs detaljplanen för Masthuggskajen, som den första av de stora planerna i Älvstaden. Första spadtaget planeras till våren 2019 och första inflyttning till 2021.

Detaljplanen medger byggande av cirka 1 300 bostäder och 155 000 kvm för arbetsplatser, butiker, restauranger, hotell, förskolor, lokala verksamheter och kultur.

Masthuggskajen ska utvecklas till en plats med kontraster – gammalt och nytt, storslaget och småskaligt, högt och lågt, globalt och lokalt. Området bygger vidare på den identitet som idag präglar Järntorget och Långgatorna och som attraherar en mix av göteborgare, oavsett plånbok och bakgrund.

Detaljplanen har tagits fram i nära samarbete mellan Älvstranden Utveckling och de privata fastighetsägarna och byggaktörerna, i samspel med stadsbyggnadskontoret, något som varit avgörande för att kunna lösa komplexa byggfrågor och möta olika intressen.

De sista formella avtalen kommer att komma på plats i samband med att detaljplanen vinner laga kraft och bygget kommer igång, troligen i början av 2019.

Byggstart 2019

Flera byggprojekt kommer att märkas i stadsbilden under kommande år.

På Järntorget planeras byggstart av nya Hotell Draken under 2019. Tillsammans med Folkets Hus ska det 33 våningar höga hotellet bli ett nav för möten, nöjen och kultur. Balder utvecklar fastigheten i samarbete med Nordic Choice Hotels och Folkets Hus Göteborg.

18

Unik hållbarhetscertifiering

Masthuggskajen har sedan november Sveriges och världens första hållbarhetscertifierade stadsutvecklingsprocess enligt Citylab.

Citylab är ett samarbete mellan experter och stadsutvecklingsprojekt, och omfattar övergripande planerings- och programskeden.

Projekt Masthuggskajen beslöt tidigt att bli ett pilotprojekt inom Citylab med ambitionen att utveckla arbetssätt, att bidra till utvecklingen av det nationella systemet för hållbar stadsutveckling samt att bli det första certifierade projektet.

Certifieringen baseras på 20 indikatorer, som bland annat handlar om att ha en tydlig vision och konkreta mål för utvecklingen samt att erbjuda olika upplåtelseformer, mötesplatser, grönytor och hållbara färdsätt.

Masthuggskajen ska stödja människors möjligheter att leva hållbart. Målbilden är en socialt blandad stad, trivsamma, gröna utemiljöer och levande gator.

Miljöpåverkan ska minska genom innovativ dagvattenhantering, låg energianvändning, förnyelsebar energi, hållbara kretslopp och transporter med lågt klimatavtryck.

Göteborgs Stad och byggaktörerna har kommit överens om ett hållbarhetsprogram som vägleder hela processen från detaljplanearbete, genom genomförandefasen och vidare efter att området tagits i bruk av nya boende, företag och besökare. Certifieringen enligt Citylab är ett led i detta arbete.

Citylab-certifieringen är utvecklad av Sweden Green Building Council och är den första certifieringen för hållbar stadsutveckling helt anpassad för svenska förhållanden.



Mål 11 Hållbara städer och samhällen
Städer och bosättningar ska vara inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara.





Det var ett modigt beslut att ta fasta på Masthuggskajens unika identitet, behålla den och utveckla den vidare.

Rune Arnesen, stadsutvecklingschef Älvstranden

”På Masthuggskajen kan du komma som du är och vara den du vill”

Med byggstart 2019 utvecklar och bygger NCC en miljöcertifierad kontorsfastighet, även den vid Järntorget.

Intill Amerikahuset i västra delen av Masthuggskajen ska Göteborgs Stads Parkering bygga ett parkeringshus, med idrottshall och omkring 1 000 kvm takodlingar.

De första bostäderna

De första bostäderna planeras stå klara 2021. Först ut är Framtiden Byggutveckling som också bygger äldreboende och förskola på tomten längst i väster.

Framtiden och Stena Fastigheter, de fastighetsägare som tillhandahåller hyresrätter på Masthuggskajen, kommer att ställa en del av dessa till förfogande till Göteborgs Stad för sociala behov.

En ny halvö i älven

Norr om Järnvägen byggs en ny halvö i älven för att utöka den byggbara marken i det mest centrala området. Här byggs Global Business Gate med upp till 3 000 arbetsplatser för företag som arbetar med internationell handel. I bottenvåningarna skapas öppna mötesplatser.

I anslutning till halvön byggs en ny stadsdelspark ovanpå ramperna till Göta-tunneln.

Projektet innebär en stor byggteknisk utmaning eftersom allt – kajkonstruktion, allmän plats och kvartersmark – måste projekteras och byggas samtidigt och som en helhet. De privata byggaktörerna, Älvstranden Utveckling och Göteborgs Stad samarbetar för att ta fram en bra process och ansvarsfördelning.

Utvecklar delningstjänster

Södra Älvstranden, med Skeppsbron och Masthuggskajen, är en testbädd i Sharing Cities Sweden, ett nationellt innovationsprogram som syftar till att utveckla, testa och utvärdera delningstjänster i städerna.

Inom ramen för projektet ska också Kommersen utvecklas, idag en mötesplats för människor från många stadsdelar som kommer för att sälja, köpa och umgås.

Läs mer om Sharing Cities på sidorna 22–23.

KORT OM MASTHUGGSKAJEN

- Med Masthuggskajen växer Göteborgs stadskärna västerut, i området mellan Järntorget, Långgatorna och hamnen.
- Här byggs 1 300 bostäder, 6 000 arbetsplatser, restauranger, förskolor, hotell och park, med start 2019.
- Byggkonsortiet består av Elof Hansson Fastigheter, Folkets Hus Göteborg/Hotell Draken, NCC Property Development, Riksbyggen, Stena Fastigheter och Älvstranden Utveckling.

GULLBERGSSVASS

Resurs för stadens byggprojekt

Gullbergsvass är idag en anonym del av Göteborg, men kan bli ett nav som knyter ihop fem stadsdelar. Under 2018 fortsatte arbetet med att öppna Gullbergsvass för göteborgarna.

Samtidigt som Gullbergsvass blir mer publikt har området stor betydelse som resurs för omkringsbyggande byggprojekt.

Delar av den tidigare terminalbyggnaden inklusive markytor omkring erbjuder logistikytor som underlättar framdriften av de stora bygg- och infrastrukturprojekten i och runt Gullbergsvass.

Regionens Hus är klart för inflyttning andra kvartalet 2019 då 1 500 medarbetare från förvaltningar och bolag i Västra Götalandsregionen flyttar in.

Attraktiva ytor i terminalen

Utvecklingen av terminalbyggnaden kommer också att sätta Gullbergsvass på kartan.

Ett stort antal föreningar och företag har visat intresse för att etablera sig. Älvstranden Utveckling tar under nästa år fram en konkret uthyrningsstrategi samt gör anpassningar för befintliga hyresgäster.

Den nya Gullbergsvassgatan, som invigdes i slutet av året, ökar tillgängligheten markant även för den som går och cyklar, och gör området mer stadsmässigt. Gullbergsvassgatan blir den naturliga vägen mellan Centralen och E6:an under kommande åren.

Kopplingar till staden

Arbetet med den fördjupade översiktsplanen för centrala Göteborg har fortsatt under 2018. Resultatet går till samråd efter årsskiftet. Detta strategiska arbete kommer, tillsammans med trafiknätsplan och planering för stomkollektivtrafiken, att ge viktiga förutsättningar för hur Gullbergsvass på bästa sätt ska kopplas samman med staden i övrigt.

Stora byggprojekt påverkar

Vid Gullbergsvass pågår en rad omfattande projekt. Förberedelser och byggnation pågår för nedsänkning och överdäckning av E45 för att ge plats åt bostäder i Centralenområdet.

Nuvarande Kämpegatan ska förlängas söderut över E45 genom Gullbergsvass och mot Centralenområdet och kommande Bangårdsviadukten.

Trafikverket förbereder bland annat gatunät och omledning av trafik inför byggandet av Västlänkens station Centralen. Älvstranden Utveckling kompletterar med en ny länk söderut från Falutorget för att öka tillgängligheten och kunna omdirigera den tunga trafiken inom området.

Den nya stadsdelen RegionCity ska byggas i direkt anslutning till Centralstationen, Nils Ericson-terminalen och den framtida station Centralen för Västlänken. Arbetet med detaljplanen pågår.

KORT OM GULLBERGSSVASS

- I framtiden kommer 20 000 människor att bo i Gullbergsvass och lika många arbeta här.
- Stadsutvecklingen inleds runt 2028. I väntan på det kan Gullbergsvass bidra med temporära verksamhetslokaler och aktiviteter.
- Idag pågår stora bygg- och infrastrukturprojekt i och kring Gullbergsvass, bland annat överdäckningen av E45 och byggandet av Västlänken.



Det mest utmanande med Gullbergsvass är att planera med framtiden i åtanke och samtidigt hantera alla nuvarande behov. Omgivande projekt kan kräva vissa tillfälliga lösningar som går emot visionen, men blicken måste hela tiden riktas mot det som ska komma senare.

Catharina Migell, programledare

"Vi planerar för framtiden samtidigt som vi löser nuvarande behov"

ÖVRIGA OMRÅDEN

Nästan femtusen nya bostäder

Älvstranden Utveckling utvecklar stora områden som påbörjades innan Vision Älvstaden antogs av kommunfullmäktige 2012. Under 2018 tog Örgryte Torp, Västra Eriksberg och inte minst Kvillebäcken stora steg mot färdigställande.

Örgryte Torp

På den gamla SVT-tomten i Örgryte Torp färdigställdes 119 bostäder under 2018 och bygget av 54 bostäder påbörjades. Hela området, med totalt 579 bostäder, kommer vara färdigt 2020.

Västra Eriksberg

I Västra Eriksberg inte långt från Älvsborgsbrons norra fäste, färdigställs nu Kajen, som är den sista av områdets fem "ministadsdelar". Av detaljplanens totalt 2 179 bostäder byggs nu de sista 108 bostadsrätterna, varav 61 stod färdiga 2018. Som avslutning utökas Färjenäs-parken med en sista etapp intill det gamla färjeläget i Färjenäs.

Kvillebäcken

När Kvillebäcken snart står färdigt är det en stadsdel som planerats med höga ambitioner på hållbara lösningar och liv mellan husen. Det är ett varierat område i form och uttryck där de boende är nöjda med sina bostäder och sin omgivning.

När nya Kvillebäcken började ta form gick byggherrarna i konsortiet, Wallenstam, Bostadsbolaget, Veidekke, Bonava, Ivar Kjellberg och HSB Göteborg, samman med Älvstranden Utveckling och skrev under det så kallade Kvillebäcksfördraget.

Målet var att bygga ett resurssnålt och kretsloppsanpassat område med minimal energianvändning. Kvillebäcksfördraget var basen i hållbarhetsarbetet och ett spjutspetsdokument med kretsloppstänkande och miljökrav, som inte hade kommit till stånd utan en progressiv samverkan mellan parterna. Fokus var långsiktigt hållbart byggande och inte snabba, billiga lösningar. Resultatet är en helt ny promenad- och cykelvänlig stadsdel med tolv bostadskvarter, ett par tusen arbetsplatser, en saluhall, en park och tre torg. Alla fastigheter i området når upp till kraven i Miljöbyggnad Silver.

Kvillebäcken är första etappen i förvandlingen av Backaplan och utvecklingen har på flera sätt stärkt Göteborg som föregångsstad inom hållbar stadsutveckling. Till våren 2019 ska de 63 sista av de 2 058 lägenheterna stå färdiga.

Nära 40 procent är hyresrätter och Kvillebäcken är numera ett område för den vanliga göteborgaren.



Innovation lyfter hållbarhetsarbetet

Forskning och innovation är en förutsättning för att kunna bygga ett hållbart Göteborg med de höga ambitioner som anges i Vision Älvstaden.

Visionens högt ställda mål driver på nytänkande och utveckling, och nya lösningar gör det möjligt att öka ambitionerna ytterligare, till gagn för både Göteborg och andra stadsutvecklingsprojekt.

– Forskning och innovation ligger i vårt kärnuppdrag hållbar stadsutveckling. Vi behöver utgå från bästa tillgängliga kunskap, med stöd från forskning, och hela tiden testa, utvärdera, ompröva och utveckla våra metoder och lösningar, säger

Åsa Swan, ansvarig för Älvstranden Utvecklings portfölj för Forskning och innovation.

Göteborg har en mängd samhällsutmaningar som bostadsbrist, social polarisering, ett ökat behov av resurseffektivitet och anpassning till klimätförändringar. Älvstaden är en testarena för att prova nya tekniker, metoder, tjänster och lösningar – socialt, ekologiskt och ekonomiskt. Många olika krafter inom samhälle, akademi och näringsliv samverkar.

– De lösningar vi utarbetar tillsammans måste balansera alla dimensioner av hållbarhet. Det betyder att visionens höga sociala och ekologiska ambitioner måste ha ekonomisk bärkraft. Då kan vi också få med oss marknaden.

Älvstranden Utveckling tar för närvarande fram en forsknings- och innovationsstrategi för bolaget, som ska tydliggöra behov och prioriteringar. Strategin ska leda mot bolagets mål att bli nationellt ledande inom hållbar stadsutveckling 2024.

Älvstranden Utvecklings forsknings- och innovationsportfölj innehåller ett tiotal projekt och omfattar drygt 16 miljoner kronor. Här presenteras några av projekten:

22

Fusion Point Gothenburg

Fusion Point Gothenburg är ett forskningsprogram med praktisk inriktning som drivs i samarbete mellan Älvstranden Utveckling och Chalmers tekniska högskola.

Programmets syfte är att stärka mötet mellan forskning och praktik inom arkitektur, lyfta in nya perspektiv utifrån och göra den mest avancerade kunskapen tillgänglig och användbar för stadens aktörer.

Under våren 2018 har arbete pågått med att föra arbetet med Frihamnen framåt och lösa frågor om bland

annat geoteknik, täthet och kopplingar till omkringliggande områden. Arbetet har skett öppet och i dialogform mellan en mängd olika aktörer och har resulterat i ett antal skisser och förslag, som efter utvärdering och bearbetning ligger till grund för kommande beslut.

I programmet medverkar även Handelshögskolan vid Göteborgs universitet och Yale School of Architecture.

Programmet finansieras av Älvstranden Utveckling.



Tolv studenter från Yale genomförde projekt i Göteborg i somras. 2019 utökar Yale sin satsning under namnet The Gothenburg Year.

Decode

Decode fokuserar på att hitta samverkansmodeller i hållbar stadsplanering med fokus på social hållbarhet.

Ambitionen är att forskarna inom Decode ska stödja processen med sin kompetens inom bland annat hållbarhetsstyrning, socialt blandat boende, levande bottenvåningar och juridiska frågor.

Ett resultat är hållbarhetsprogrammet för Masthuggskajen som har tagits fram i bred dialog och antagits av alla parter som deltar i utvecklingen av stadsdelen.

Ett annat resultat är hållbarhetscertifieringen av Masthuggskajen, den hittills enda certifieringen inom ramen för Citylab, som är en del av Decode.

Masthuggskajen är ett av flera samverkande projekt i Decode, som samlar kommuner och städer, byggaktörer, forskare och experter.

Decode delfinansieras av Vinnova.

Läs mer om hållbarhetscertifieringen av Masthuggskajen på sidan 18.

Sharing City Göteborg

Sharing City Göteborg handlar om att utforska om och hur delningsekonomin bidrar till en hållbar utveckling och konsumtion.

Hur kan invånare och aktörer få tillgång till saker och tjänster genom att dela varor, utrymme, tid, talanger, kunskap och information, och vilka effekter får det?

Innovationsprojektet inkluderar även utvecklingen av Kommersen i Masthugget, en mötesplats för människor från många olika stadsdelar som kommer för att sälja, köpa och umgås.

Södra Älvstranden är testbädd inom det nationella programmet Sharing Cities Sweden.

I Göteborg samarbetar Göteborgs Stad, Älvstranden Utveckling, Göteborgs universitet, Studieförbundet, Kollaborativ Ekonomi Göteborg, Akademiska Hus, Elof Hansson, NCC Property Development, Riksbyggen, Stena Fastigheter Göteborg, The Food Print Lab, Klädoteket, Majornas samverkansförening och Coompanion.

Programmet delfinansieras av Vinnova, Energimyndigheten och Formas.



Stadsutvecklingszoner

Stadsutvecklingszoner syftar till att utforska målkonflikter inom stadsutvecklingsprocesser.

Städer ska vara tillväxtmotorer, locka till sig kapital och människor och planeras så att de minskar samhällets miljöpåverkan. Samtidigt ska de minska segregation och spänningar i samhället. Det är en ekvation som oftast inte går ihop.

Genom att arbeta i ett antal business case vill projektet analysera de bakomliggande skälen till målkonflikterna. Särskilt fokus ligger på tillämpningen av lagstiftning och regelverk.

Syftet är att öka aktörernas förmåga att göra tidiga och gemensamma avvägningar. Sent lösta målkonflikter leder ofta till förseningar, kostnadsökningar och kompromisser.

Innovationsprojektet Stadsutvecklingszoner är ett samarbete mellan Älvstranden Utveckling, stadsbyggnadskontoret i Göteborgs Stad, Malmö stad, länsstyrelserna i Västra Götaland och Skåne samt Boverket.

Projektet delfinansieras av Vinnova.

DenCity

DenCity tar ett helhetsgrepp på person- och godstransporter för att hitta innovativa mobilitetslösningar.

Målet är att minska trängsel och miljöpåverkan i den täta staden och samtidigt öka livskvaliteten.

I slutet av året beviljades ytterligare medel i forskningsprojektets sista steg, DenCity 3, som ska visa vad som krävs för att genomföra lösningarna i praktiken. Projektets ambition är att gå från konceptutveckling till implementering av nya hållbara

transportlösningar och testa dessa i pilotform.

För Älvstranden Utveckling innebär det att utveckla koncept framtagna i DenCity2 för stadsdelsnära samlastning av gods och avfall och testa dem i samband med ny upphandling av tjänsten på Lindholmen.

Projektet leds av den nationella arenan för samverkan inom transporteffektivitet, CLOSER, och har ett tjugotal samarbetspartners, däribland Älvstranden Utveckling.

Projektet delfinansieras av Vinnova.



Medvetna medarbetare – medvetet bolag

Älvstranden Utvecklings strävan att vara nationellt ledande inom hållbar stadsutveckling och vara ett av Sveriges mest effektiva och välskötta kommunala bolag kräver hög kompetens och en ständig utveckling av bolaget.

Älvstranden Utvecklings uppdrag är att förverkliga visionen om Älvstaden. Bolagets kärnverksamhet är hållbar stadsutveckling.

För att klara uppdraget måste bolaget agera hållbart i alla roller – som stadsutvecklare, fastighetsägare och arbetsgivare.

Det kräver en effektiv organisation, ett medvetet ledarskap och medarbetarskap och en löpande utveckling av verksamheten.

I takt med att stadsutvecklingen i Göteborg går in i nya faser, från planering till genomförande, utvecklas kraven på bolaget. Medarbetarna förväntas arbeta i en föränderlig miljö, som inte alltid erbjuder givna ramar och färdiga svar.

Därför har Älvstranden Utveckling infört en mer flexibel ledningsmodell som ska effektivisera och ge högre kvalitet i stadsbyggandet. Läs mer på sidorna 6–7.

Hållbart medarbetarskap

Bolaget har även formulerat förhållnings-sätt som är önskvärda för att medarbetarna ska trivas och göra ett bra jobb.

Medarbetare på Älvstranden Utveckling förväntas kunna leda sig själva i det dagliga arbetet och fatta beslut på den nivå där det finns relevant kunskap och kompetens. Självledarskap ger frihet till individen samtidigt som det bidrar till att skapa en effektiv organisation.

En annan grundläggande förmåga, vid sidan av självledarskap, är samverkan. Älvstranden Utvecklings uppdrag står och faller med konstruktivt samarbete: internt, med staden, byggaktörer, konsulter och andra parter i stadsutvecklingsprocessen. Alla medarbetare behöver kunna samarbeta, söka kontaktvägar och koppla samman människor och projekt i en utpräglad samförståndsanda.

För att medarbetarna ska kunna arbeta självständigt och effektivt behöver bolagets ledare uppmuntra, återkoppla och hjälpa till att prioritera. Ledarna har utbildats i situationsanpassat ledarskap för att kunna erbjuda rätt insatser och stöd.

Hållbar förvaltning

Älvstranden Utveckling äger och förvaltar ett stort antal fastigheter i Göteborg; kommersiella lokaler, kontorshotell, lagerlokaler och förråd.

74 procent av bolagets lokalhyresgäster är nöjda, vilket är väl över genomsnittet för jämförbara aktörer och en ökning med tolv enheter på två år.

Bakgrunden till det goda resultatet är att kundförslag systematiskt arbetas in i bolagets utvecklingsarbete. Efter önskemål har fastighetsavdelningen under 2018 skapat varma och trivsamma entréer med gröna växter, bättre belysning och bilder från varvsepoken.

Mest efterfrågat av kunderna är snabb återkoppling vid felanmälan och fler spontana besök i kundernas miljöer, något som fastighetsavdelningen kommer att satsa ännu mer på kommande år.

Förvaltningskonceptet Gröna Hus innebär utveckling av fastigheterna i mer hållbar riktning. Några exempel är gröna elavtal, solceller, närvarostyrd belysning och bra miljörum.

HÅLLBARHETSÅR

Älvstranden Utveckling bildade under våren 2018 ett hållbarhetsråd med medarbetare från alla avdelningar i bolaget. Rådets uppgift är att driva på det interna hållbarhetsarbetet, arbeta fram förslag till förbättringar, ta initiativ till aktiviteter och verka som en brygga mellan avdelningar och bolagsledning. Detta för att säkerställa att bolaget blir en organisation som genomsyras av socialt, ekologiskt och ekonomiskt ansvarstagande.

Att skapa goda resvanor ingår i konceptet. I samarbete med Göteborgs Stad utvecklar fastighetsförvaltningen trygga och upplysta cykelvägar och cykelparkeringar. Älvstranden Utveckling har under året haft en cykelservicedag på Lindholmen där hyresgästerna kunde lämna in sina cyklar på gratis service.



Bolaget hyr ut mark till urbana bönder som driver en kajodling som levererar till restauranger i staden.

Den otåliga hållbarhetstalangen

Evelina Johansson, processledare hållbarhet på Älvstranden Utveckling, har utsetts till en av Sveriges 33 hållbarhetstalanger under 33 år.

Evelina Johansson beskrivs som en eldsjäl som arbetar för att bygga en ny hållbar innerstad och lyckas hålla fokus på social och miljömässig hållbarhet samtidigt. Hela tiden med många intressenter involverade.

- Jag får bidra med konkreta lösningar på stora utmaningar samtidigt som jag lär mig samhällsbyggandets olika delar, säger Evelina. Men jag kan bli så frustrerad av att utvecklingen mot något bättre går för långsamt.

- Vi behöver prata mer om ekonomisk hållbarhet, nu blandas det ofta ihop med ekonomisk genomförbarhet. Vi behöver bli fler som förstår det ekonomiska språket och de finansiella verktygen. Jag tror det är nyckeln för att gå från vision till handling.

De unga hållbarhetstalangerna, 33 personer under 33 år, utses av Aktuell Hållbarhet.



Evelina Johansson är en av dem som redan idag skapar morgondagens hållbarhetsagenda i näringslivet och det offentliga Sverige.

Självstyrande team ger vinster

Under 2018 genomfördes ett pilotprojekt med självstyrande team på avdelningen Urban planering. Medarbetarna upplever att stressen har minskat och att projektet bidrar till en mer hållbar arbetsplats.

I många frågor flyttades chefskapet successivt över till medarbetarna som då själva tar ansvar för att leda och fördela sina arbetsuppgifter och på så sätt får bättre kontroll över teamets situation. Bakgrunden till förändringen är att antalet medarbetare på avdelningen ökat och med det även bredden av kompetenser.

- Vi behövde hitta en ny form för att leda och styra avdelningen, säger Åsa Swan, som 2018 var avdelningschef för Urban planering.

I stället för att införa teamledare som tar över delar av chefsansvar, ville avdelningen prova nya arbetssätt och under 2018 testades arbetsformen själv-

styrande team för en grupp medarbetare som arbetar strategiskt med hållbarhetsfrågor.

- Det handlar mycket om ett tillitsbaserat och självförstärkande ledarskap vilket leder till prestationer av hög kvalitet, men också ger bra arbetsmiljö. Ramarna för teamet har varit tydliga. Vem som ska göra vad har de själva gjort upp om, säger Åsa Swan.

Utvärderingen har hittills visat att arbetsmiljön påverkats positivt. Känslan av tillit, kontroll och överblick har ökat samtidigt som medarbetarna har varit tvungna att ta fler saker i huvudet och lägga mer tid på gemensam planering. Medarbetarna upplever att den totala stressen har minskat och beskriver det som en stor vinst för gruppen. Sammantaget är uppfattningen att projektet är positivt och bidrar till att skapa en mer hållbar arbetsplats.

CYKELVÄNLIG ARBETSPLATS

Älvstranden Utveckling arbetar aktivt för att fler medarbetare ska cykla till och från jobbet och i tjänsten. Tjänstecyklar, hjälmar, parkering och duschmöjligheter underlättar. Bolaget har fått en utmärkelse som cykelvänlig arbetsplats i Göteborg, på högsta nivån av tre.



”Älvstranden är en fantastisk arbetsplats och vi trivdes mycket bra där. Härlig, öppen atmosfär och tillåtande arbetsmiljö.”

Sara Jalhed och Meaza Yohannes fick sommarjobb på Älvstranden via organisationen Miljöbron för att arbeta med bolagets ledningssystem inom hållbarhet.

Styrelse och VD



Mattias Jonsson (S)
ordförande, f. 1974



Magnus Nylander (M)
vice ordförande, f. 1973



Bosse Parbring (MP)
f. 1967



Lennart Duell (L)
f. 1945



Håkan Hallengren (S)
f. 1967



Elisabeth Hulter (S)
suppleant, f. 1980



Göran Sylvesten (KD)
suppleant, f. 1954



Babak Khosravi (V)
suppleant, f. 1968



Lena Andersson
vd, f. 1965

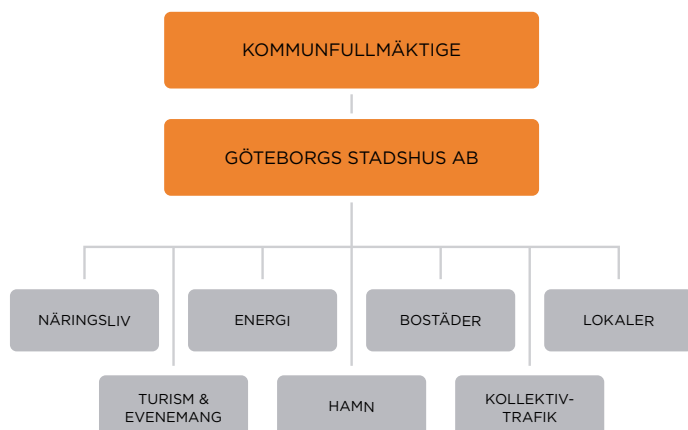
Väsentliga styrelsebeslut 2018

- Försäljning av fastigheterna Sannegården 734:132 och Sannegården 30:1 (E-kontoret) till AF Bygg Göteborg AB eller därtill närstående bolag.
- Förvärv del av Masthugget 712:30 från Göteborgs Hamn AB.
- Överlåtelse av fastigheterna Göteborg Lundbyvassen 4:18, 4:19 och del av Lundbyvassen 4:6 till Geely Gothenburg Investment AB.
- Försäljning av Brämaregården 78:1 (Kville Saluhall) till Förvaltnings AB Göteborgs-Lokaler i enlighet med kommunfullmäktiges uppdrag om effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom Göteborg Stadshus AB:s lokalkluster.
- Samverkansavtal mellan Södra Älvstranden AB och Göteborgs Stads Parkering AB för Program Masthuggskajen/detaljplan Järnvågsgatan.
- Försäljning av "Restaurangtomten" Lindholmen 40:1 (Lindholmshamnen) till Serneke Fastighet AB.
- Öka avsatta investeringsmedel för ombyggnaden av Santos idrottshallar.
- Arrendera ut vattenområdet mellan Dockepiren och Kvarnpiren på Eriksberg till SF Marina på 20 år för att etablera flytande kontor.
- Arrendavtal får tecknas för temporära bostäder på Kvillepiren i Frihamnen. Arrendavtalen innebär att cirka 800 temporära bostäder preliminärt kan stå klara för inflyttning på Kvillepiren från Q2 2019 och med alla bostäderna på plats senast 2020-12-31.
- En total rambudget fram till och med 2019 för att hantera stadsutvecklingsfrågor som markägare i Gullbergsvass.
- Älvstranden Utveckling deltar i DenCity3, ett tvåårigt Vinnova-finansierat innovationsprojekt för hållbara person- och godstransporter i täta stadsdelar.
- Hyresgäst Anpassningar i Terminalbyggnaden Gullbergsvass.
- Planavtal för Detaljplan etapp 2 (Hjalmar Brantingstråket) inom Frihamnen.

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 Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, Göteborgs Stads Parkerings AB och Älvstranden Utveckling AB.



Uppdrag

De fyra bolagen i Lokalkoncernen har många gemensamma beröringspunkter men arbetar utifrån olika uppdrag.

Higab äger, förvaltar och utvecklar fastigheter inom näringsliv, utbildning, kultur och idrott. Ägardirektivet betonar framför allt uppgiften att vårda och utveckla stadens kulturfastigheter.

GöteborgsLokaler förvaltar kommersiella lokaler för butik, kontor och kommunal verksamhet. Här ligger tonvikten på stadens torg då uppdraget är att skapa lokala och levande handels- och mötesplatser i Göteborg.

Göteborgs Stads Parkering bidrar till en tillgänglig, attraktiv och hållbar stad genom att utveckla parkerings- och mobilitetslösningar. Bolaget erbjuder parkering för bilar, cyklar och betalningslösningar som förenklar resandet och främjar förändrade resvanor.

Älvstranden Utveckling har i uppdrag att förverkliga Vision Älvstaden. Tillsammans med Göteborgs Stads planerande förvaltningar och näringslivet utvecklar bolaget en inkluderande, grön och dynamisk innerstad runt älven.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	28
------------------------	----

Koncern

Resultaträkning	33
Balansräkning	34
Rapport över förändringar i eget kapital	35
Kassaflödesanalys	36

Moderföretaget

Resultaträkning	37
Balansräkning	38
Rapport över förändringar i eget kapital	39
Kassaflödesanalys	40

Noter	41
Underskrifter	61
Revisionsberättelse	62
Granskningsrapport	64

Förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2018

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge redogörelse för förvaltningen av Älvstranden Utveckling AB för år 2018.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Kommunala ändamålet och befogenheterna

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.

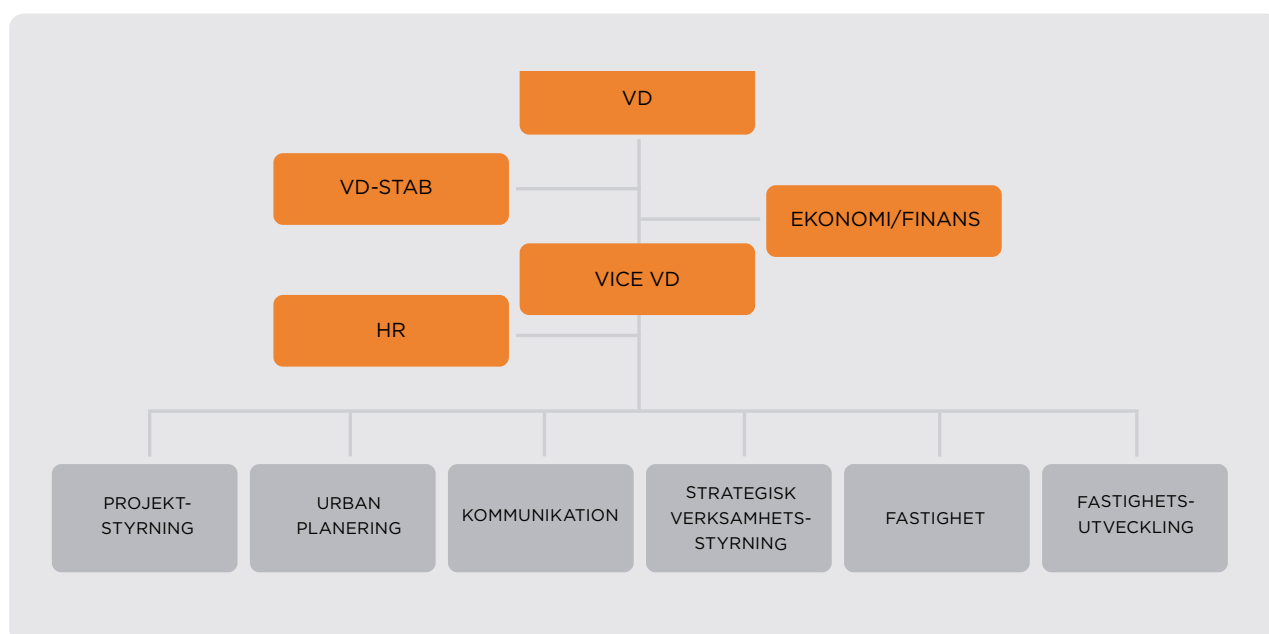
Koncernen Älvstranden Utveckling äger industrimark och fastigheter på båda sidor Göta Älv i centrala Göteborg. Dessa områden ska omvandlas till en inkluderande, grön och dynamisk stad i enlighet med Vision Älvstaden. Bolagets kärnverksamhet är hållbar stadsutveckling där ekologiska, sociala och ekonomiska mål ska nås med de verktyg som organisationen förfogar över. Med hjälp av bolagets spetskompetens inom hållbar stadsutveckling förädlas och utvecklas Älvstranden-

koncernens fastighetsinnehav till en innerstad i enlighet med Vision Älvstaden.

Befintlig fastighetsförvaltning samt försäljning av fastigheter och byggrätter finansierar hållbar stadsutveckling i Älvstrandenkoncernens delområden. Genom modellen omvandlas tillgångar till värden för samhället i takt med att den nya staden växer fram. Den ekonomiska styrningen måste balansera ekonomin över tid så de ekonomiska resurserna utnyttjas maximalt för att uppnå mesta möjliga av Vision Älvstaden.

Stadsledningskontoret har det övergripande ansvaret att leda samordningen av projektet Vision Älvstaden och leda styrgruppen. En omarbetad och reviderad färdplan för genomförandet av Vision Älvstaden bereds årligen för beslut i kommunfullmäktige. Uppdraget ska fortlöpa under den period som förverkligandet av Vision Älvstaden pågår.

Under 2018 har Älvstrandenkoncernen bland annat avyttrat fastigheter, genomfört en fördjupad genomlysning av ekonomi och genomförandeåtgärder i Frihamnen, tecknat genomförandeavtal med Göteborgs Stad avseende detaljplaneområdet vid Masthuggskajen, inlett



strategiskt detaljplanearbete på Centrala Lindholmen och drivit programmet Fusion Point Gothenburg som är ett forskningsprogram med praktisk inriktning inom arkitektur och stadsbyggnad.

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

EKONOMISK UTVECKLING 2018

Koncernen Älvstranden Utveckling redovisar ett rörelse- resultat om 197,0 (-52,5) mnkr för 2018. Hyresintäkterna uppgår till 375,2 (355,5) mnkr och driftsnettot från fastighetsförvaltningen är i stort på samma nivå som föregående år, 226,3 (225,4) mnkr. Avskrivningarna har ökat med 11,2 mnkr vilket främst beror på färdigställda större hyresgäst- anpassningar. Årets nedskrivningar uppgår till -7,1 mnkr och avser två förvaltningsfastigheter i beståndet.

Realisationsresultat från transaktioner visar på ett positivt resultat om 236,9 mnkr där den enskilt största posten avser Geelyaffären på Lindholmen. De totala administrationskostna-

derna, 127,0 (123,0) mnkr är i nivå med föregående år. Ränte- kostnaderna -42,9 (-54,3) mnkr har minskat med 11,4 mnkr till följd av att ytterligare räntederivat med hög ränta har löpt ut under räkenskapsåret. Flytten av lån till stadens gemensamma kontolösning har också bidragit till lägre räntekostnader.

Rörelseresultatet uppgår till -3,8 (-0,8) mnkr i moderbola- get. Det negativa resultatet beror på ökade administrations- kostnader.

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 Älvstranden- koncernen. I koncernen ingår Norra Älvstranden Utveckling AB och Södra Älvstranden Utveckling AB som i sin tur sam- manlagt har 21 dotter- och dotterdotterbolag. För ytter- ligare upplysningar om dotterbolagen hänvisas till not 16.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp tkr	2018	2017	2016	2015
Koncernen				
Hyresintäkter	375 236	355 508	354 940	360 972
Driftsnetto	226 285	225 364	235 050	232 243
Balansomslutning	3 984 516	3 865 726	4 050 378	3 757 085
Avkastning på eget kapital %	16,8 %	Neg	12,8 %	48,6 %
Soliditet %	25,6 %	21,9 %	22,0 %	21,9 %
Moderföretaget				
Resultat före finansiella poster	-3 823	-780	-619	3 221
Balansomslutning	2 276 705	2 266 465	2 775 507	2 666 235
Soliditet %	30,0 %	30,0 %	25,0 %	25,9 %

Definitioner: se not 30

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

Nedan redovisas de mest väsentliga händelserna under 2018.

Frihamnen

Under året har ett utredningsarbete av förutsättningarna för Frihamnen gjorts under namnet Kunskapsresan. Innan den första detaljplanen går till granskning fanns behov av att göra en fördjupad genomlysning av ekonomi- och genomförande frågor i området. Kunskapsresan har genomförts i dialog med berörda förvaltningar och med akademi och bransch. Genom Kunskapsresan finns nu ett omfattande underlag som utvärderas och jämförs med det arbete som tidigare tagits fram. Utvärderingen sker under ledning av stadsbyggnadskontoret.

Koncernen Älvstranden Utveckling har tecknat arrendeavtal med byggaktörerna Tempohousing Scandinavia och Brofred Bygg och Entreprenad avseende tillfälliga bostäder som gäller till 2035. Dessa aktörer kommer att uppföra 800 nya lägenheter på Kvillepiren i Frihamnen för studenter, företag och allmänhet. De första hyresgästerna beräknas flytta in under 2019.

Lindholmen

Älvstrandenkoncernen har sålt ett markområde på Lindholmen om 26 500 kvadratmeter för att möjliggöra etableringen av Geely Innovationscenter. Den kinesiska fordonsutvecklaren ska etablera ett nytt europeiskt innovationscenter med plats för upp till 3 500 arbetsplatser.

Ännu en fastighetsförsäljning har genomförts på Lindholmen. Fastighetskontoret har förvärvat ett 5 000 kvadratmeter stort markområde innehållande en byggrätt om 11 000 kvadratmeter. Här ska det uppföras en gymnasieskola, Lindholmens tekniska gymnasium, som ska vara inflyttningsklar höstterminen 2020 för cirka 1 000 elever som ska studera där. Lindholmens tekniska gymnasium är den första kommunala gymnasieskola som byggts i Göteborgs Stad på 25 år.

Älvstrandenkoncernen har utfört en stor ombyggnad av fastigheten Santos under ett par år. Det är SVT:s gamla lokaler som är ombyggda till idrottsändamål. Hyresgästen har nu flyttat in i de nya lokalerna och ombyggnaden är färdigställd.

För att utveckla området Centrala Lindholmen, i kärnan av Lindholmen, har de två större fastighetsägarna, Älvstrandenkoncernen och Chalmersfastigheter, gemensamt beslutat

att arbeta fram en detaljplan över området tillsammans med Stadsbyggnadskontoret. Under året har parterna genomfört studier för att se över ekonomin i planområdet och lämnat in ett förslag på förtätning av området. Planbesked förväntas under det första kvartalet 2019.

Celsiusgatan/Säterigatan

Älvstrandenkoncernen har tecknat avtal om försäljning av Eriksbergssvarvets gamla huvudkontor på Celsiusgatan i Göteborg. Försäljningen omfattar även en vidhängande byggrätt mot Östra Eriksbergsgatan. Köpare är AF Gruppen och tillträde kommer att ske under 2019 när den nya detaljplanen för området förväntas bli antagen.

Södra Älvstranden

2018 blev detaljplanen för Masthuggskajen antagen och förhandlingarna om markfördelnings- och exploateringsavtal med konsortiet var intensiva under andra halvan av året. Under våren 2018 tecknade Älvstrandenkoncernen ett genomförandeavtal med Fastighetskontoret avseende Masthuggskajen. Försäljning av byggrätter planeras att genomföras under 2019. Kommunfullmäktiges ställningstagande till Skeppsbrons ekonomi uteblev under 2018, vilket påverkar projektets framdrift och bolagets framtida leveranser.

Kvillebäcken

Kville Saluhall har avyttrats till vårt systerbolag Göteborgs-Lokaler AB. Fastigheten är ritad av Gustav Appell arkitektkontor. Kville Saluhall var nominerad till Kasper Salin-priset 2013 när den byggdes och vann sedan år 2014 utmärkelsen Per och Alma Olssons pris för "årets bästa byggnad i Göteborg". Även den sista markbiten i Kvillebäcken om 49 kvadratmeter avyttrades under 2018 vilket innebär att Älvstrandenkoncernen inte har någon mark kvar i området.

Projektet Kvillebäcken har nu pågått under 11 år och skapat en hållbar, promenad- och cykelvänlig stadsdel med 12 bostadskvarter, 2 058 lägenheter samt verksamhetslokaler för ett par tusen arbetsplatser. Hela området beräknas vara färdigställt under år 2020.

HÅLLBARHET

Hållbar stadsutveckling är Älvstranden Utveckling AB:s huvuduppdrag. De tre hållbarhetsaspekterna ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet, ska därför genomsyra verksamheten i allt som görs.

PERSONAL

All personal i Älvstrandenkoncernen är anställda i moderbolaget, Älvstranden Utveckling AB.

Bolaget arbetar med individuella utbildningsinsatser som beslutas inom ramen för det årliga utvecklingssamtalet mellan chef och medarbetare. Utöver det arbetar bolaget med övergripande utbildningar som alla eller vissa grupper går för att höja grundkompetensen inom ett område.

Sjukfrånvaron ligger på cirka 3 procent vilket är i nivå med föregående år. Bolaget arbetar aktivt med att minska sjukfrånvaron och erbjuder alla anställda friskvårdsbidrag samt regelbunden massage.

I december genomförde bolaget en nöjd medarbetarundersökning med ett NMI-resultat på 64 och HME (Hållbart medarbetar-engagemang) på 77. NMI-resultatet har ökat med en enhet och resultatet i HME-undersökningen är på samma nivå som 2017.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Framdriften av Älvstrandenkoncernens stadsutveckling är beroende av hur stadens övergripande styrning och koordinering av ekonomi och resurser fungerar. Här avses i första hand de samlade åtaganden som stadens olika delar har. Koordination och förutsägbarhet i detta är avgörande för att nå positivt ekonomiskt resultat och i förlängningen också för hur långt staden når vad gäller målen för Vision Älvstaden.

Ett högt belånat fastighetsinnehav i kombination med stora investeringsvolymen i kommande stadsutvecklingsprojekt gör verksamheten mycket exponerad för omvärldsrisker såsom höjd räntenivå och det allmänna konjunkturläget. Risken för konjunktursvängningar i fastighetsbranschen har mycket stor påverkan på Älvstrandenkoncernen som årligen budgeterar med ett negativt resultat. Det negativa resultatet skall balanseras med transaktionsresultatet som inte ingår i budgeten. Avseende transaktionsresultaten råder stor osäkerhet med hänsyn till konjunktur och fördröjningar i detaljplaneprocessen.

Den nya ränteavdragsbegränsningsregel som trädde i kraft 1 juli 2018 kommer att påverka Älvstrandenkoncernens resultat under kommande år. Höga räntekostnader i kombination med ett resultat som fluktuerar över åren gör att regeln kommer att träffa koncernen vilket innebär ökade skattekostnader.

Genomförandet i framför allt Masthuggskajen kommer att kräva mycket höga investeringar vilket är förknippat med ekonomiska risker.

En del av Älvstrandenkoncernens avyttrade projekt är förknippade med återstående åtaganden vilka redovisas som avsättningar. De avser mestadels kommande infrastrukturåtgärder, marksaneringar, projektledartid m.m. långt fram i tiden vilket gör posten svår att bedöma och därmed osäker. Prognoserna för avsättningarna uppdateras i samband med boksluten och vid behov justeras avsättningarna och effekten redovisas i resultaträkningen samma år.

Ett byggrättsvärde styrs till stora delar av risk och ju längre fram i planskedet desto mindre är risken. Risk och värde styrs dock inte bara av var i planprocessen fastigheten återfinns. Läge och lokalslag är minst lika viktigt och ju mer omfattande en byggrätt är desto större kan marknadsrisken anses vara. Detta återspeglas genom att stora kontorsprojekt sällan påbörjas på spekulativt utan kräver en hög uthyrningsandel innan byggstart.

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 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 av naturliga skäl 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 planmässig aspekt men samtidigt ligga långt fram i tiden, vilket ökar risken.

Koncernen Älvstranden Utveckling utsätts genom sin verksamhet för olika finansiella risker vilka beskrivs under Finansiell riskhantering.

FINANSIELL RISKHANTERING

Kommunfullmäktige i Göteborg fattade 2013 beslut om finansiell samordning (handling 2013 nr 213). Det innebär att stadens finansavdelning tar över ansvaret för all upplåning och riskhantering. Den finansiella riskhanteringen regleras av de finansiella anvisningar som årligen fastställs av bolagets styrelse.

Ränterisk och derivat

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

I årsbokslutet har Älvstrandenkoncernen 8 ränteswappar kvar om totalt 1 000 mnkr (nominellt värde) som löper ut under åren 2019–2022. Räntekostnaden är en av de enskilt största posterna i resultaträkningen och resultatpåverkan vid en ränteuppgång är stor både i Älvstrandenkoncernen och i moderbolaget.

Per den 31 december uppgår den genomsnittliga räntebindningstiden för de lån som ska övergå till stadens finansiella samordning till 1,51 år och den genomsnittliga räntevån uppgår till 2,16 procent.

Valutarisk

Enligt fastslagen finansiell anvisning får Älvstrandenkoncernen ej ta några valutarisker.

Refinansierings- och Likviditetsrisk

Refinansieringsrisken (möjligheten att teckna nya lån i takt med att befintliga förfaller) och likviditetsrisken är låg eftersom bolagets finansiering till 100 procent sker via Göteborgs Stads koncernbank. På balansdagen 2018-12-31 hade Älvstrandenkoncernen en beviljad koncernkredit på 1 000 mnkr, varav 622,3 (861,6) mnkr utnyttjats.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Detaljplanerna för Masthuggskajen, Skeppsbron och Celsiusgatan är nu på väg in i genomförandeskede och försäljning av byggrätter förväntas ske under 2019.

Älvstrandenkoncernen kommer att utöka avsättningarna för infrastrukturprojekt avsevärt under de kommande åren. Utförsäljning av byggrätterna på Masthuggskajen, Skeppsbron och Celsiusgatan bidrar till detta. Avsättningar är till skillnad från andra skulder i balansräkningen inte exakt beräknade eftersom dessa sträcker sig över många år framåt i tiden och det råder osäkerhet om dess exakta storlek.

Älvstrandenkoncernen kommer att genomföra en kompletterande riskbedömning av miljögiften TBT på Götaverkens gamla varvsområde. Botten är förorenad efter varvsverksamheten och frågan om vem som är ansvarig och ska bekosta saneringen är ännu inte utredd. För att komma vidare tar Älvstrandenkoncernen nu initiativet och bekostar den riskutredning som krävs i den juridiska processen. Utredningen kommer att påbörjas under 2019.

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst**Belopp tkr**

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	196 651 117
Årets resultat	-20 533 501
Summa	176 117 616

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	176 117 616
Summa	176 117 616

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

Resultaträkning – koncernen

Belopp i tkr	Not	2018	2017
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		375 236	355 508
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-75 416	-72 283
Underhållskostnader		-23 652	-20 712
Hysesgästanpassningar		-2 332	-4 042
Tomträttsavgäld och markarrende		-1 172	-2 420
Fastighetsskatt		-17 618	-20 179
Uthyrning och fastighetsadministration		-13 179	-10 508
Övriga Fastighetskostnader		-15 582	—
Driftnetto		226 285	225 364
Avskrivningar, nedskrivningar och reverseringar		-131 363	-110 367
Bruttoresultat	3, 4	94 922	114 997
Realisationsresultat sålda fastigheter		236 903	-35 335
Administration och försäljning		-127 031	-122 987
Övriga rörelseintäkter		1 805	4 529
Övriga rörelsekostnader	5	-9 575	-13 730
Rörelseresultat		197 024	-52 526
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2 560	1 136
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-42 930	-54 312
Resultat efter finansiella poster		156 654	-105 702
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		—	42 200
Koncernbidrag, lämnade		-33 500	—
Resultat före skatt		123 154	-63 502
Skatt på årets resultat	8	30 931	20 603
Årets resultat		154 085	-42 899

Balansräkning – koncernen

Belopp i tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Programvaror	9	3 589	911
		3 589	911
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10, 11	3 048 844	3 144 731
Byggnader	12	327	335
Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör	13	8 453	9 152
Inventarier	14	21 910	19 921
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	413 905	411 688
		3 493 439	3 585 827
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga andelar	17	444	472
		444	472
Summa anläggningstillgångar		3 497 472	3 587 210
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		64 322	31 757
Fordringar hos Göteborgs Stadhuskoncern		7 078	46 537
Fordringar hos Göteborgs Stad		323 826	82 561
Aktuell skattefordran		55 663	55 652
Övriga fordringar		23 370	51 846
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	11 899	9 276
		486 158	277 629
Kassa och bank			
Kassa och bank	26	886	887
Summa omsättningstillgångar		487 044	278 516
Summa tillgångar		3 984 516	3 865 726

Balansräkning – koncernen

Belopp i tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		200 000	200 000
Övrigt tillskjutet kapital		300 000	300 000
Balanserat resultat inkl årets resultat		519 140	347 255
Summa eget kapital		1 019 140	847 255
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	21	18 873	19 548
Uppskjuten skatteskuld	19	147 087	180 367
Övriga avsättningar	22	236 859	263 191
		402 819	463 106
Långfristiga skulder			
Skuld till Göteborgs Stad	23	2 310 000	2 310 000
		2 310 000	2 310 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		31 862	47 721
Skulder till Göteborgs Stadshuskoncern		2 169	8 503
Skulder till Göteborgs Stad		74 599	55 135
Övriga skulder		39 812	43 769
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	104 115	90 237
		252 557	245 365
Summa eget kapital och skulder		3 984 516	3 865 726

35

Rapport över förändringar i eget kapital – koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl årets resultat
Ingående balans 2017-01-01	200 000	300 000	390 154
Årets resultat			-42 899
Eget kapital 2017-12-31	200 000	300 000	347 255
Ingående balans 2018-01-01	200 000	300 000	347 255
Erhållna aktieägartillskott			39 400
Lämnad utdelning			-21 600
Årets resultat			154 085
Eget kapital 2018-12-31	200 000	300 000	519 140

Kassaflödesanalys – koncernen

Belopp i tkr	Not	2018	2017
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		156 654	-105 702
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	27	-206 773	62 755
		-50 119	-42 947
Betald inkomstskatt		-2 360	10 964
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-52 479	-31 983
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		27 861	63 021
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-24 933	-22 990
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-49 551	8 048
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-131 846	-296 425
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		403 156	90 878
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-3 170	-50
Kassaflöde från investeringsverksamheten		268 140	-205 597
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		—	46 900
Erhållna koncernbidrag		42 200	—
Lämnade koncernbidrag		—	-94 400
Utbetalning till moderföretagets aktieägare		-21 600	—
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		20 600	-47 500
Årets kassaflöde		239 189	-245 049
Likvida medel vid årets början		89 405	334 454
Likvida medel vid årets slut	26	328 594	89 405

Resultaträkning – moderföretaget

Belopp i tkr	Not	2018	2017
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		20 482	16 070
Administration och försäljning		-135 314	-127 122
Övriga rörelseintäkter		111 009	110 272
Rörelseresultat	3, 4	-3 823	-780
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	64 789	51 849
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-77 404	-77 834
Resultat efter finansiella poster		-16 438	-26 765
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		56 047	42 200
Koncernbidrag, lämnade		-60 531	-42 530
Resultat före skatt		-20 922	-27 095
Skatt på årets resultat	8	388	13 323
Årets resultat		-20 534	-13 772

Balansräkning – moderföretaget

Belopp i tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Programvaror	9	3 589	911
		3 589	911
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	14	3 674	4 682
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	4 639	8 206
		8 313	12 888
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	16	2 182 165	2 182 165
		2 182 165	2 182 165
Summa anläggningstillgångar		2 194 067	2 195 964
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		—	13
Fordringar hos Göteborgs Stadshuskoncern		5 498	42 200
Fordringar hos Göteborgs Stad		603	499
Fordringar hos koncernföretag		70 398	20 935
Aktuell skattefordran		2 707	2 297
Övriga fordringar		168	1 043
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	2 378	2 627
		81 752	69 614
Kassa och bank			
Kassa och bank	26	886	887
		886	887
Summa omsättningstillgångar		82 638	70 501
Summa tillgångar		2 276 705	2 266 465

Balansräkning – moderföretaget

Belopp i tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		200 000	200 000
Reservfond		300 000	300 000
		500 000	500 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		196 651	192 623
Årets resultat		-20 534	-13 772
		176 117	178 851
Summa eget kapital		676 117	678 851
Långfristiga skulder			
Skulder till Göteborgs Stad	23	1 200 000	1 200 000
		1 200 000	1 200 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		9 359	7 739
Skulder till Göteborgs Stadshuskoncern		734	1 024
Skulder till Göteborgs Stad		353 942	320 680
Skulder till koncernföretag		20 405	42 698
Övriga skulder		5 527	5 194
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	10 621	10 279
		400 588	387 614
Summa eget kapital och skulder		2 276 705	2 266 465

39

Rapport över förändringar i eget kapital – moderföretaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat inkl årets resultat
Ingående balans 2017-01-01	200 000	300 000	192 623
Årets resultat			-13 772
Eget kapital 2017-12-31	200 000	300 000	178 851
Ingående balans 2018-01-01	200 000	300 000	178 851
Erhållna aktieägartillskott			39 400
Lämnad utdelning			-21 600
Årets resultat			-20 534
Eget kapital 2018-12-31	200 000	300 000	176 117

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

Kassaflödesanalys – moderföretaget

Belopp i tkr	Not	2018	2017
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-16 438	-26 765
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	27	279	-4 899
		-16 159	-31 664
Betald inkomstskatt		-22	-1 663
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-16 181	-33 327
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		41 806	-43 101
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-38 783	48 162
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-13 158	-28 266
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		—	-7 102
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		—	-50
Kassaflöde från investeringsverksamheten		—	-7 152
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		42 200	106 286
Erhållna aktieägartillskott		—	46 900
Lämnade koncernbidrag		-42 530	-94 400
Utbetalning till moderföretagets aktieägare		-21 600	—
Erhållen utdelning		—	452 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-21 930	510 786
Årets kassaflöde		-35 088	475 368
Utnyttjad koncernkredit vid årets början		-317 815	-793 183
Utnyttjad koncernkredit vid årets slut	26	-352 903	-317 815

Innehåll Noter

Not 1	Redovisningsprinciper	42
Not 2	Viktiga uppskattningar och bedömningar	46
Not 3	Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisor	46
Not 4	Operationell leasing	47
Not 5	Övriga rörelsekostnader	48
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter	48
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	48
Not 8	Skatt på årets resultat	49
Not 9	Programvaror	50
Not 10	Förvaltningsfastigheter	50
Not 11	Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter och byggrätter	52
Not 12	Byggnader	52
Not 13	Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör	52
Not 14	Inventarier	53
Not 15	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	53
Not 16	Andelar i koncernföretag	54
Not 17	Övriga andelar	55
Not 18	Ränteswappar	55
Not 19	Uppskjuten skatt	56
Not 20	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57
Not 21	Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	57
Not 22	Övriga avsättningar	57
Not 23	Långfristiga skulder	58
Not 24	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	58
Not 25	Betalda räntor och erhållen utdelning	58
Not 26	Likvida medel	59
Not 27	Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	59
Not 28	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	60
Not 29	Upplysningar om närstående	60
Not 30	Nyckeltalsdefinitioner	60
Not 31	Väsentliga händelser efter balansdagen	60
Not 32	Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust	60

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 BFAR 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 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 verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

I resultaträkningen redovisas koncernens huvudsakliga intäkter, det vill säga hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar, på skilda rader för att redovisa såväl intäkter, kostnader och resultat från förvaltningsresultatet och resultatet från fastighetsförsäljningar.

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

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

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 anställda 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 BFAR 2012:1.

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

Ersättningar vid uppsägning

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

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. Under 2018 har beslut fattats att sänka skattesatsen i två steg. Under åren 2019–2020 gäller skattesats 21,4 % och under åren 2021 och framåt gäller skattesatsen 20,6 %. De skatteskulder/skattefordringar som förväntas realiseras under åren 2019–2020 värderas således till 21,4 % samtidigt som övriga poster värderas till 20,6 %.

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

Älvstrandenkoncernens förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar eller en kombination av dessa. Älvstrandenkoncernen äger också ett flertal byggrätter som innehas för en för tillfället obestämd användning och som förväntas ge en långsiktig värdestegring. Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för eventuella värdehöjande förbättringsarbeten och

med avdrag för planenliga avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Intäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med avsnittet intäkter. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark, markanläggningar och byggnadsinventarier.

Övriga materiella anläggningstillgångar

Övriga materiella anläggningstillgångar utgörs av byggnader, mark, markanläggningar och fastighetstillbehör som inte klassificerats att ingå som förvaltningsfastighet. Övriga materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller Älvstrandenkoncernen 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 anläggnings-tillgångar. 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, hyresgästpassningar	3–5 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 komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

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

Not 1 Forts

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Älvstrandenkoncernen har låtit Newsec Advice AB värdera i stort sett hela fastighetsbeståndet inför årsbokslutet 2018. 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. Älvstrandenkoncernen 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 hyresgäst Anpassningar.

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden (2019–2028), 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

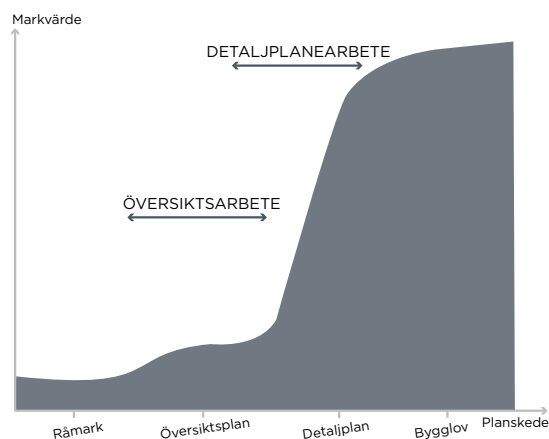
eller för kontor som ska hyras ut. Ju mer omfattande en byggrätt är, desto större kan marknadsrisken anses vara. Utöver planrisk och marknadsrisk kan tidsfaktorn sägas utgöra en risk. Värdet av en framtida intäkt i form av försäljning av byggrätter måste diskonteras med en åsatt kalkylränta för att ett nuvärde skall kunna erhållas. Ju längre fram i tiden ett projekt ligger, desto osäkrare är det. Är sedan projektet till viss del avhängigt av 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 tidigare läggs.

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 åsatts till noll varierar från objekt till objekt.

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

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

VÄRDEUTVECKLING UNDER PLANPROCESS



Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning av tillgången 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 ANLÄGGNINGS- TILLGÅNGAR SAMT ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

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

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

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

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

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

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

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

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

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.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

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

KONCERNREDOVISNING

Dotterföretag

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

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

Förändringar i ägarandel

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

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag

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

REDOVISNINGSPRINCIPER I MODERFÖRETAGET

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

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

Not 2 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 11
- Avsättningar, not 22
- Uppskjuten skatt, not 19
- Eventualförpliktelser, not 28

Not 3 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer

Medelantalet anställda	2018-01-01 -2018-12-31	Varav män	2017-01-01 -2017-12-31	Varav män
Moderföretaget				
Sverige	91	40 %	82	39 %
Totalt i moderföretaget	91	40 %	82	39 %
Koncernen totalt	91	40 %	82	39 %

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar	2018-12-31 Andel kvinnor	2017-12-31 Andel kvinnor
Moderföretaget		
Styrelsen	0 %	0 %
VD och övriga ledande befattningshavare	71 %	100 %
Koncernen totalt		
Styrelsen	0 %	0 %
VD och övriga ledande befattningshavare	71 %	100 %

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inkl pensionskostnader	2018-01-01 - 2018-12-31		2017-01-01 - 2017-12-31	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderföretaget	51 394	29 171	46 860	26 388
(varav pensionskostnad)		(10 592)		(9 403)
Koncernen totalt	51 394	29 171	46 860	26 388
(varav pensionskostnad)	¹⁾	(10 592)	¹⁾	(9 403)

1) Av koncernens pensionskostnader avser 404 tkr (f.å. 395 tkr) gruppen styrelse och VD.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda	2018-01-01 - 2018-12-31		2017-01-01 - 2017-12-31	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderföretaget	1 512	49 882	1 445	45 415
(varav tantiem o.d.)	(—)	(—)	(—)	(—)
Koncernen totalt	1 512	49 882	1 445	45 415
(varav tantiem o.d.)	(—)	(—)	(—)	(—)

Not 3 Forts

Avgångsvederlag

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

Avskrivningar

I Koncernen och i Moderföretaget har avskrivningar på inventarier uppgående till 1 609 tkr (f.å. 1 147 tkr) fördelats på posterna Uthyrning och fastighetsadministration samt Administration och försäljning.

Arvode och kostnadsersättning till revisorer	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Koncernen		
Stadsrevisionen, Göteborgs Stad		
Revisionsuppdrag	150	147
	150	147
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	426	400
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	—	158
	426	558

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 4 Operationell leasing

Leasingavtal där företaget är leasetagare	2018-12-31	2017-12-31
Koncernen		
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	4 210	4 409
Mellan ett och fem år	9 781	13 929
Senare än fem år	—	31
	13 991	18 369

Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	5 665	6 336
--	--------------	--------------

Leasingavtalen avser lokalhyra, företagsbilar och kontorsmaskiner.

	2018-12-31	2017-12-31
Moderföretaget		
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	5 471	5 422
Mellan ett och fem år	10 612	15 667
Senare än fem år	—	—
	16 083	21 089

Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	5 951	5 591
--	--------------	--------------

Leasingavtalen avser lokalhyra, företagsbilar och kontorsmaskiner.

Not 4 *Forts*

Leasingavtal där företaget är leasegivare	2018-12-31	2017-12-31
Koncernen		
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	266 440	300 072
Mellan ett och fem år	330 130	465 971
Senare än fem år	14 577	24 000
	611 147	790 043

Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	58 462	36 056
--	--------	--------

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

Moderföretaget

Moderföretaget har inga leasingavtal där företaget är leasegivare.

Not 5 **Övriga rörelsekostnader**

I rörelsekostnader är utranteringskostnad av komponenter inkluderade, uppgick till 1 680 tkr för 2018 att jämföra med 6 880 tkr för 2017.

Not 6 **Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Koncernen		
Ränteintäkter, övriga	2 560	1 136
	2 560	1 136
Moderföretaget		
Ränteintäkter, koncernföretag	64 788	51 218
Ränteintäkter, övriga	1	631
	64 789	51 849

Not 7 **Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Koncernen		
Räntekostnader, långfristig låneskuld, Göteborgs Stad	-41 133	-53 340
Räntekostnader, övriga	-1 797	-973
	-42 930	-54 312
Moderföretaget		
Räntekostnader, långfristig låneskuld, Göteborgs Stad	-15 631	-26 819
Räntekostnader, koncernföretag	-61 772	-50 958
Räntekostnader, övriga	-1	-570
	-77 404	-77 834

Not 8 Skatt på årets resultat

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Koncernen		
Aktuell skatt	-2 349	13 305
Uppskjuten skatt	33 280	7 298
	30 931	20 603
Moderföretaget		
Aktuell skatt	388	13 323
	388	13 323

Avstämning av effektiv skatt	2018-01-01 - 2018-12-31		2017-01-01 - 2017-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Koncernen				
Resultat före skatt		123 154		-63 502
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	22,0 %	-27 094	22,0 %	13 970
Ej avdragsgilla kostnader	16,1 %	-19 867	-11,3 %	-7 148
Ej skattepliktiga intäkter	-55,0 %	67 735	0,7 %	457
Korrigerig av skatt hänförlig till tidigare år	-0,7 %	810	21,0 %	13 324
Förändring uppskjuten skatt hänförligt till förändrad skattesats	-7,5 %	9 256	0,0 %	—
Övrigt	-0,1 %	91	0,0 %	—
Redovisad effektiv skatt	-25,1 %	30 931	32,4 %	20 603
Moderföretaget				
Resultat före skatt		-20 922		-27 095
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	22,0 %	4 603	22,0 %	5 961
Ej avdragsgilla kostnader	-22,0 %	-4 610	-22,0 %	-5 961
Ej skattepliktiga intäkter	0,0 %	0	0,0 %	—
Korrigerig av skatt hänförlig till tidigare år	1,9 %	393	49,2 %	13 323
Redovisad effektiv skatt	1,8 %	388	49,2 %	13 323

Not 9 Programvaror

	2018-12-31	2017-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 045	—
Nyanskaffningar	—	50
Omklassificeringar	3 170	995
	4 215	1 045
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-134	—
Årets avskrivning	-492	-134
	-626	-134
Redovisat värde vid årets slut	3 589	911
Moderföretaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 045	—
Nyanskaffningar	—	50
Omklassificeringar	3 170	995
	4 215	1 045
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-134	—
Årets avskrivning	-492	-134
	-626	-134
Redovisat värde vid årets slut	3 589	911

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Byggnader	2018-12-31	2017-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	3 504 952	3 365 818
Avyttringar och utrangeringar	-102 032	-25 467
Omklassificeringar	96 132	164 601
	3 499 052	3 504 952
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-1 104 481	-1 021 967
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	30 391	12 964
Årets avskrivning	-108 142	-95 478
	-1 182 232	-1 104 481
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-107 458	-113 769
Under året återförda nedskrivningar	—	2 700
Under året återförda nedskrivningar på avyttringar	16 568	3 611
Årets nedskrivningar	-5 969	—
	-96 859	-107 458
Redovisat värde vid årets slut	2 219 961	2 293 013

Not 10 *Forts*

Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör	2018-12-31	2017-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	988 407	979 048
Avyttringar och utrangeringar	-38 974	-33 180
Omklassificeringar	27 421	42 539
	976 854	988 407
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-142 652	-134 280
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	5 176	1 317
Årets avskrivning	-10 621	-9 689
	-148 097	-142 652
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-2 145	-13 706
Under året återförda nedskrivningar	—	356
Under året återförda nedskrivningar på avyttringar	46	12 742
Årets nedskrivningar	-1 114	-1 537
	-3 213	-2 145
Redovisat värde vid årets slut	825 544	843 610
Byggnadsinventarier	2018-12-31	2017-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	70 704	71 347
Nyanskaffningar	—	154
Avyttringar och utrangeringar	-6 545	-1 497
Omklassificeringar	42	700
	64 201	70 704
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-62 596	-60 756
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	2 545	1 448
Årets avskrivning	-811	-3 288
	-60 862	-62 596
Redovisat värde vid årets slut	3 339	8 108
Redovisat värde vid periodens slut	2018-12-31	2017-12-31
Byggnader	2 219 961	2 293 013
Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör	825 544	843 610
Byggnadsinventarier	3 339	8 108
	3 048 844	3 144 731

Not 11 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter och byggrätter

	2018-12-31	2017-12-31
Koncernen		
Ackumulerade verkliga värden		
Redovisat värde	3 048 844	3 144 731
Verkliga värden	8 477 048	7 989 310
Varav:		
Förvaltningsfastigheter	4 490 800	4 247 010
Byggrätter	3 986 248	3 742 300
	8 477 048	7 989 310

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 2018.

Det är av vikt att notera att det vid värdering av byggrätter inte har tagits hänsyn till de höga kostnader som förväntas uppkomma i samband med utveckling av byggrätter. Det

är betydande kostnader för utredningar i samband med framtagande av detaljplaner, infrastruktur, marksanering, projektledning m.m. som kommer att belasta koncernen innan marknadsvärdet kan realiseras.

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

Not 12 Byggnader

	2018-12-31	2017-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	627	13 156
Avyttringar och utrangeringar	—	-12 529
	627	627
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-292	-11 347
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	—	12 302
Årets avskrivning	-8	-1 247
	-300	-292
Redovisat värde vid årets slut	327	335

Not 13 Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör

	2018-12-31	2017-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	17 544	17 544
	17 544	17 544
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-8 392	-7 693
Årets avskrivning	-699	-699
	-9 091	-8 392
Redovisat värde vid årets slut	8 453	9 152

Not 14 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	38 916	37 471
Nyanskaffningar	110	—
Avyttringar och utrangeringar	-964	—
Omklassificeringar	5 932	1 445
	43 994	38 916
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-18 995	-16 488
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	394	—
Årets avskrivning	-3 479	-2 507
	-22 080	-18 995
Redovisat värde vid årets slut	21 910	19 921
Moderföretaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	7 567	7 084
Nyanskaffningar	110	—
Omklassificeringar	—	483
	7 677	7 567
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-2 885	-1 872
Årets avskrivning	-1 118	-1 013
	-4 003	-2 885
Redovisat värde vid årets slut	3 674	4 682

Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2018-12-31	2017-12-31
Koncernen		
Vid årets början	411 688	386 531
Investeringar	136 964	300 264
Avyttringar och utrangeringar	-2 050	-52 277
Omklassificeringar	-132 697	-222 830
Redovisat värde vid årets slut	413 905	411 688
Moderföretaget		
Vid årets början	8 206	2 632
Investeringar	2 259	7 102
Avyttringar och utrangeringar	-2 656	—
Omklassificeringar	-3 170	-1 528
Redovisat värde vid årets slut	4 639	8 206

Not 16 Andelar i koncernföretag

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 182 165	2 182 165
Redovisat värde vid årets slut	2 182 165	2 182 165

Specifikation av moderföretagets innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Andel i % ¹⁾	2018-12-31 Redovisat värde	2017-12-31 Redovisat värde
Norra Älvstranden Utveckling AB, 556001-3574, Göteborg	100,0	2 082 165 ¹⁾	2 082 165
Fastighets AB Fribordet, 556248-5747, Göteborg			
Norra Älvstranden Bostäder AB, 556260-3281, Göteborg			
GVA Fastighets AB, 556291-8390, Göteborg			
GVA Fastigheter KB, 916836-2888, Göteborg ii)			
Ferux Fastighet i Göteborg AB, 556615-0123, Göteborg			
Norra Älvstranden Service AB, 556558-0619, Göteborg			
Eriksbergs Förvaltnings AB, 556079-4306, Göteborg			
Lindholmospiren Beta AB, 556625-8074, Göteborg			
Fastighets AB Navet, 556609-4354, Göteborg			
Torphuset Fastighets AB, 556690-7571, Göteborg			
Fastighets AB Vingaren, 556953-3937, Göteborg			
Menlin Fastighets AB, 556602-4922, Göteborg			
GVA Fastigheter KB, 916836-2888, Göteborg ii)			
Fastighets AB Antares, 556992-7816, Göteborg			
Fastighets AB Radny, 556992-7790, Göteborg			
Fastighets AB Vinstra, 556992-7808, Göteborg			
Fastighets AB Esterel, 556992-7832, Göteborg			
Fastighets AB Raila, 559057-5923, Göteborg			
FriPoint AB, 556024-1456, Göteborg			
Göteborgs Frihamns AB, 556246-9519, Göteborg			
S Tingsvassen 739:137 Fastighets AB, 556606-2641, Stockholm			
Södra Älvstranden Utveckling AB, 556658-6805, Göteborg	100,0	100 000 ²⁾	100 000
Älvstranden Gullbergsvass AB, 556023-2646, Göteborg			
		2 182 165	2 182 165

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

ii) Menlin Fastighets AB är Komplementär och Norra Älvstranden Utveckling AB är Kommanditdelägare i GVA KB.

1) Eget kapital per 2018-12-31 uppgick till 940 129 tkr (exkl dolda övervärden se not 11), varav årets resultat -11 919 tkr.

2) Eget kapital per 2018-12-31 uppgick till 109 557 tkr (exkl dolda övervärden se not 11), varav årets resultat -122 tkr.

Not 17 Övriga andelar

	2018-12-31	2017-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 139	1 139
	1 139	1 139
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-667	-639
Årets avskrivningar	-28	-28
	-695	-667
Redovisat värde vid årets slut	444	472

Övriga andelar avser andelar i samfällighetsföreningar.

Not 18 Ränteswappar

	2018-12-31		2017-12-31	
	Nominellt värde	Verkligt värde	Nominellt värde	Verkligt värde
Koncernen				
<i>Skulder</i>				
Ränteswappar	1 000 000	-41 171	1 200 000	-65 562
	1 000 000	-41 171	1 200 000	-65 562
Moderföretaget				
<i>Skulder</i>				
Ränteswappar	100 000	-4 025	300 000	-8 032
	100 000	-4 025	300 000	-8 032

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 19 Uppskjuten skatt

	2018-12-31		
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Koncernen			
Väsentliga temporära skillnader			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	3 053 566	2 339 055	714 511
	3 053 566	2 339 055	714 511

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 3 851 tkr.

	2018-12-31		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Koncernen			
Väsentliga temporära skillnader			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (skatt 21,4 %/20,6 %)	—	147 911	147 911
Skattemässigt underskottsavdrag	824	—	-824
Uppskjuten skattefordran/skuld	824	147 911	147 087
Kvittning	-824	-824	—
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	—	147 087	147 087

	2017-12-31		
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Koncernen			
Väsentliga temporära skillnader			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (skatt 22 %)	3 146 917	2 332 363	814 554
	3 146 917	2 332 363	814 554

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 4 708 tkr.

	2017-12-31		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Koncernen			
Väsentliga temporära skillnader			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (skatt 22 %)	—	179 202	179 202
Periodiseringsfond	—	2 200	2 200
Skattemässigt underskottsavdrag	1 035	—	-1 035
Uppskjuten skattefordran/skuld	1 035	181 402	180 367
Kvittning	-1 035	-1 035	—
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	—	180 367	180 367

Värdering av samtliga skattefordringar och skulder sker till nominellt belopp och görs enligt skatteregler och skattesatser som är beslutade. Under 2018 har beslut fattats att sänka skattesatsen i två steg. Under åren 2019-2020 gäller skattesats 21,4 % och under åren 2021 och framåt gäller

skattesatsen 20,6 %. De skatteskulder/skattefordringar som förväntas realiseras under åren 2019-2020 värderas således till 21,4 % samtidigt som övriga poster värderas till 20,6 %.

År 2017 värderades skatteskulder/skattefordringar till den då gällande skattesatsen om 22 %.

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Koncernen		
Förutbetalda hyreskostnader	922	922
Övriga förutbetalda kostnader	732	1 953
Upplupna hyresintäkter	3 804	1 935
Upplupna intäkter ej fakturerade projekt	4 193	3 264
Övriga upplupna intäkter	2 248	1 202
	11 899	9 276
Moderföretaget		
Förutbetalda hyreskostnader	922	922
Övriga förutbetalda kostnader	47	1 517
Upplupna intäkter ej fakturerade projekt	799	—
Övriga upplupna intäkter	610	188
	2 378	2 627

Not 21 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Koncernen		
Avsättningar enligt tryggandelagen		
FPG/PRI-pensioner	18 873	19 548
	18 873	19 548

Not 22 Övriga avsättningar

	2018-12-31	2017-12-31
Koncernen		
Framtida åtaganden vid fastighetsförsäljningar		
Redovisat värde vid årets början	263 191	302 214
Avsättningar som gjorts under året ¹⁾	20 201	40 265
Belopp som tagits i anspråk under året	-46 055	-66 788
Outnyttjade belopp som har återförts under året	-451	-12 500
Redovisat värde vid årets slut	236 886	263 191

1) Inkl öknings av befintliga avsättningar.

Dotterbolaget Eriksbergs Förvaltning AB sålde år 2006 ett stort antal byggrätter på västra Eriksberg. I det pris bolaget erhöll ingick ett åtagande att bekosta all infrastruktur i området. Detta arbete beräknas vara klart kring år 2020. Totalt avsattes 374 mnkr vid försäljningstidpunkten. Avsättningen ökade med 28 mnkr år 2012, med 26 mnkr år 2016 och med 22 mnkr år 2017. Per 2018-12-31 återstod 32 mnkr.

Dotterbolaget Norra Älvstranden Utveckling AB sålde under år 2010 byggrätter i Kvillebäcken och Inre Sannegården. I det pris bolaget erhöll ingick åtagande att sanera mark och bekosta infrastruktur i respektive område. Totalt avsattes 157 mnkr. Avsättning i Inre Sannegården har ökat med totalt 37 mnkr under åren. I Kvillebäcken skedde upplösning av avsättning med 14 mnkr under år 2016. Per 2018-12-31 återstod totalt 25 mnkr. De 25 mnkr är i princip enbart hänförligt till Kvillebäcken eftersom genomförandet i Inre Sannegården avslutades under år 2018. Genomförandet i Kvillebäcken förväntas pågå till år 2020.

Dotterbolaget Torphuset Fastighets AB sålde under år 2014 byggrätter i Örgryte Torp. I det pris bolaget erhöll ingick åtagande att sanera mark och bekosta infrastruktur i området. Totalt avsattes 80 mnkr vid försäljningstillfället. Avsättningen ökade med 9 mnkr år 2016 och per 2018-12-31 återstod 28 mnkr. Området beräknas vara färdigställt under år 2019.

Dotterbolaget Fastighets AB Fribordet sålde under år 2016 byggrätter i Lindholmshamnen. I det pris bolaget erhöll ingick åtagande att sanera mark och bekosta infrastruktur i området. Under 2017 såldes ytterligare en byggrätt i Lindholmshamnen. Totalt avsattes 206 mnkr och per 2018-12-31 återstod 115 mnkr. Området beräknas vara färdigställt under år 2022.

Utöver ovan nämnda åtaganden finns åtaganden i flertalet dotterbolag som gjorts i samband med andra försäljningar än ovan nämnda. Dessa åtaganden uppgår per 2018-12-31 till totalt 37 mnkr.

Not 23 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Koncernen		
Skulder som förfaller mellan två till fem år från balansdagen	2 310 000	2 310 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	—	—
	2 310 000	2 310 000
Moderföretaget		
Skulder som förfaller mellan två till fem år från balansdagen	1 200 000	1 200 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	—	—
	1 200 000	1 200 000

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Koncernen		
Periodiserade hyresintäkter	63 662	57 580
Upplupna löner och semesterlöner	5 440	5 106
Upplupna sociala avgifter	4 359	4 045
Upplupna driftskostnader fastigheter	1 869	1 660
Fastighetsskatt	21 116	20 978
Övriga poster	7 669	868
	104 115	90 237
Moderföretaget		
Upplupna löner och semesterlöner	5 440	5 106
Upplupna sociala avgifter	4 210	4 045
Övriga poster	971	1 128
	10 621	10 279

Not 25 Betalda räntor och erhållen utdelning

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Koncernen		
Erhållen ränta	2 560	1 136
Erlagd ränta	-42 930	-54 312
Moderföretaget		
Erhållen ränta	64 789	51 849
Erlagd ränta	-77 405	-77 834

Not 26 Likvida medel

	2018-12-31	2017-12-31
Koncernen		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Banktillgodohavanden	886	887
Tillgodohavande på koncernkonto	327 708	88 518
	328 594	89 405

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

Moderföretaget

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:

Banktillgodohavanden	886	887
Utnyttjad kredit på koncernkonto	-353 789	-318 692
	-352 903	-317 805

På balansdagen 2018-12-31 hade Älvstrandenkoncernen en beviljad koncernkredit på 1 000 mnkr. I moderföretagets balansräkning har koncernkonto klassificerats som Skuld till Göteborgs Stad, i kassaflödesanalysen ses koncernkontot som Utnyttjad koncernkredit (likvida medel).

Not 27 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Koncernen		
Av- och nedskrivningar samt reversering av tillgångar	131 363	110 367
Realisationsresultat försäljning av anläggningstillgångar	-309 765	-569
Avsättningar avseende pensioner	-675	-559
Övriga avsättningar	-26 332	-39 023
Ej betald ränta	-1 364	-7 461
	-206 773	62 755
Moderföretaget		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	1 609	1 147
Ej betald ränta	-1 330	-6 046
	279	-4 899

Not 28 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Koncernen		
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförpliktelser		
Garantiåtaganden, PRI	377	391
Rättsliga processer	—	—
	377	391
Moderföretaget		
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Älvstrandenkoncernen kommer att genomföra en kompletterande riskbedömning av miljögiftet TBT på Götaverkens gamla varvsområde. Botten är förorenad efter varvsverksamheten och frågan om vem som är ansvarig och ska bekosta saneringen är ännu inte utredd. För att komma vidare tar koncernen nu initiativet och bekostar den riskutredning som krävs i den juridiska processen. Utredningen kommer att påbörjas under 2019.

Not 29 Upplysningar om närstående

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

Inköp och försäljning inom koncernen

Av moderföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0 % (0 %) av inköpen och 100 % (100 %) av försäljningen andra företag inom den företagsgrupp som företaget tillhör (Älvstrandenkoncernen).

Av Älvstrandenkoncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 20 % (18 %) av inköpen och 36 % (31 %) av försäljningen andra företag inom Göteborgs Stad samt Göteborgs Stadshuskoncern.

Not 30 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 78,6 % av obeskattade reserver

Not 31 Väsentliga händelser efter balansdagen

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

Not 32 Förslag till disposition av företagets vinst

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	196 651 117
Årets resultat	-20 533 501
	176 117 616
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning	176 117 616
Summa	176 117 616

Årsredovisningens undertecknande

Göteborg 2019-02-08

Mattias Jonsson
Ordförande

Bosse Parbring

Lennart Duell

Magnus Nylander

Håkan Hallengren

Lena Andersson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-02-08

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helén Olsson Svärdström
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats 2019-02-08

Sven R. Andersson
lekmannarevisor utsedd
av kommunfullmäktige
i Göteborgs kommun

Hans Aronsson
lekmannarevisor utsedd
av kommunfullmäktige
i Göteborgs kommun

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 2018. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 28–61 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 2018 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen, koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–27. Därutöver har annan information inhämtats per datumet för denna revisorsrapport, som består av information som finns i Årsrapport 2018 och den inkluderar inte de finansiella rapporterna eller vår revisors rapport. Det är styrelsen och den 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 den verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och den verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och den 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och den 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 den verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ än 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 på fel, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 Revisornämndens 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 den verkställande direktörens förvaltning för Älvstranden Utveckling AB för år 2018 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 den 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 den 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 Revisorsnämndens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 8 februari 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helén Olsson Svärdström
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för år 2018

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

Vi, lekmannarevisorer utsedda av kommunfullmäktige i Göteborgs kommun, har granskat Älvstranden Utveckling AB:s verksamhet under år 2018.

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

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

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

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

Göteborg den 8 februari 2019

Sven R. Andersson
lekmannarevisor utsedd
av kommunfullmäktige
i Göteborgs kommun

Hans Aronsson
lekmannarevisor utsedd
av kommunfullmäktige
i Göteborgs kommun

OM ÄLVSTRANDEN UTVECKLING

Älvstranden Utveckling är **ett kommunalt bolag med uppdrag att förverkliga Vision Älvstaden**. Tillsammans med Göteborgs Stads förvaltningar, göteborgarna och näringslivet skapar vi en inkluderande, grön och dynamisk blandstad runt älven.



**ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING**

En del av
Göteborgs Stad

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

