



ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

En del av
Göteborgs Stad

Älvstranden Utveckling Årsredovisning 2019

*"När vi kopplar ihop hållbarhet med affärer
skapar vi innovationskraft."*

Lena Andersson, VD



Älvstranden Utveckling – en del av Göteborgs Stad

Älvstranden Utveckling är ett kommunalt utvecklingsbolag i Göteborgs Stad. Vårt uppdrag är att förverkliga den politiska visionen om Älvstaden, Nordens största stadsutvecklingsprojekt.

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

Vår ledstjärna

*Nationellt ledande inom
hållbar stadsutveckling 2024.*

Vårt uppdrag

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

Uppdraget beskrivs i sin helhet i ägardirektivet, antaget av kommunfullmäktige i Göteborgs Stad.

Innehåll Årsredovisning 2019

Viktiga händelser under året	2
VD-ord	4
Detta har vi byggt	6
Detta bygger vi	8
Styrelse och VD	10

Finansiell rapportering

Förvaltningsberättelse	13
Koncernen	21
Moderföretaget	25
Noter	29
Underskrifter	49
Revisionsberättelse	50
Granskningsrapport	52

Kort om oss

- 302 färdigställda bostäder 2019
- 258 påbörjade bostäder 2019
- Totalt 1 947 bostäder i produktion 2019
- 354 000 kvm uthyrningsbar yta
- 60 byggnader
- Uthyrningsgrad 97,5 %
- Omsättning 389,3 MSEK
- Soliditet 24,2 %
- 96 medarbetare



Vision Älvstaden

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

Centrala Göteborg ska växa till dubbel storlek.

Målet är en hållbar stad med 25 000 nya bostäder och 50 000 nya arbetsplatser.

Här bygger vi Älvstaden

1 Lindholmen 2000-2035

2 Frihamnen 2014-2050

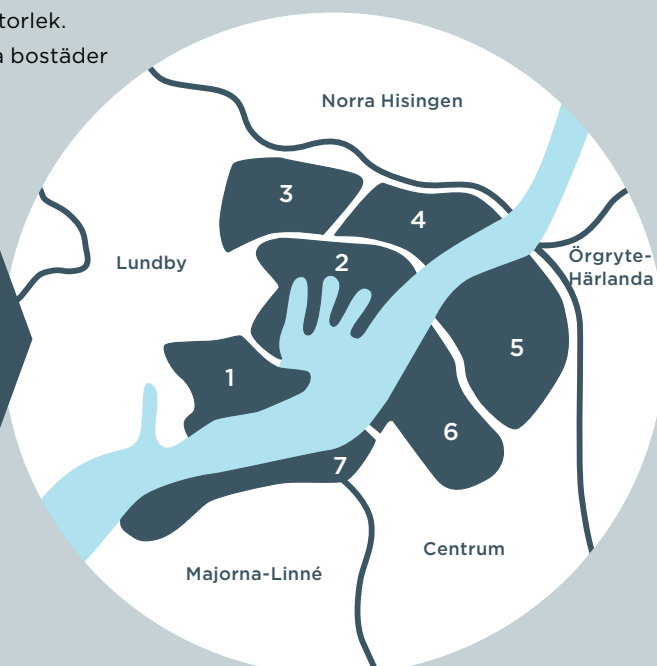
3 Backaplan 2010-2035

4 Ringön 2012-2045

5 Gullbergsvass 2025-2050

6 Centralenområdet 2016-2035

7 Södra Älvstranden 2013-2035



Viktiga händelser 2019

Ny struktur i Frihamnen

Den omarbetade helhetsstrukturen för Frihamnen skapar naturliga stråk som binder samman staden över älven. Planprocessen fortsätter, liksom fördjupade utredningar kring tekniska förutsättningar.

Nyckelkompetenser för genomförande

I flera av Älvstadens områden skjuts nu tyngdpunkten från planering till genomförande. Älvstranden Utveckling har därför förstärkt kompetensen inom projektstyrning samt inom mark- och anläggningsfrågor.



Färdiga bostäder

Västra Eriksberg, Kvillebäcken och Örgryte Torp har byggts färdigt under året med sammanlagt nästan 5 000 bostäder. Totalt 650 bostäder ska produceras i Lindholmshamnen. Under 2019 var 251 bostäder under produktion i området.

Hög kundnöjdhet

Lokalhyresgästerna är mer nöjda än någonsin tidigare. Nöjd-kund-index (NKI) på 77 överträffar årets mål och ligger väl över genomsnittet för jämförbara aktörer.

77 NKI

Nya bostäder i Frihamnen

Våren 2020 flyttar studenter, företag och allmänhet in i de första temporära bostäderna på Kvillepiren, intill Jubileumsparken. De ger liv till Frihamnen under tiden som övriga delar planeras och växer fram.



Innovationscentrum för Geely

Den globala fordonskoncernen Geely flyttar in i första etappen av sitt europeiska innovationscentrum Uni3 by Geely. Satsningen befäster Lindholmens position som internationellt kluster inom forskning och utveckling av framtidens hållbara transporter.



Fastighetsförvärv

Förvärvet av Renovas fastighet på Ringön säkrar en sammanhållen stadsutveckling på ömse sidor om nya Hisingsbron. För att möta framtida lokalförsörjningsbehov på Lindholmen har Älvstranden Utveckling köpt en fastighet intill Karlastaden.

Välskött bolag

Älvstranden Utveckling var en av tre finalister till utmärkelsen Årets Arkiv. Erkännandet bekräftar att bolaget nått sitt mål att vara ett av Sveriges mest välskötta och effektiva kommunala bolag.

Nu byggs Masthuggskajen

Detaljplanen för Masthuggskajen och miljötillståndet för den nya halvön vann laga kraft under året. Under året byggstartade nya Hotell Draken vid Järntorget och två kontorshus vid Masthamngatan.

Planering för ny halvö

Älvstranden Utveckling verkar för att bli byggherre för den nya halvön vid Masthuggskajen.



Jubileumsparken prisad

Jubileumsparken utsågs till vinnare av Sveriges Arkitekters pris för bästa landskapsarkitektur 2019. "En inspirerande förebild för medborgardriven stadsutveckling och utforskar på ett innovativt sätt hållbarhetsbegreppet."



Ny ledningsmodell för Älvstaden

Stadsutvecklingen i Älvstaden samordnas av ett portföljkontor, som leds av stadsledningskontoret i Göteborgs Stad. Områdena Lindholmen, Frihamnen, Backaplan, Ringön, Gullbergsvass, Centralenområdet och Södra Älvstranden får varsin huvudprogramledare.

Resultat till nytta för stadens tillväxt

2019 var ett bra år. Älvstranden Utveckling har landat i ett sedan länge önskat läge, med en stark ekonomi och trygga processer.

Sedan 2014 har en stor del av vårt ledningsarbete handlat om att hantera administrativa brister samtidigt som vi arbetat för att komma ur en ekonomiskt svag position. Nu kan vi efter ett gediget arbete se tillbaka på ett gott resultat. Verksamheten i sin helhet är på en normal nivå och i vissa delar ligger vi i framkant. 2019 är året då bolaget nominerades till priset Årets Arkiv, en viktig markör som visar kraften i ett väl utfört förändringsarbete som involverat hela bolaget, inklusive styrelsen.

Under den här perioden har även bolagets ekonomiska position förbättrats genom ett strategiskt arbete där medel byggts upp för att klara stora åtaganden i de omfattande stadsutvecklingsprogrammen i centrala Göteborg.

Den ekonomiska styrkan vi har är till nytta för Göteborgs tillväxt då vårt arbete i grunden handlar om markutveckling i en skala som inte är självklar att ta sig an för det privata näringslivet.

En förutsättning för att nå maximal utdelning av vår verksamhet, avseende kvalitet, volym och värdestegring är att vinster från fastighets- och

byggrättsförsäljning balanseras kvar i bolaget. Omfattande detaljplaner med genomförandeavtal och stora ekonomiska åtaganden medför ett risktagande som kräver starkt eget kapital. Värdeprocessen i bolaget behöver hållas intakt, från utveckling av råmark till försäljning av byggrätter, om det kommunala syftet med Älvstranden Utveckling ska kunna uppnås.

Nationellt ledande

Bolagets ledstjärna är att vara nationellt ledande inom hållbar stadsutveckling. Efter att i decennier ha arbetat med miljö- och hållbarhetsfrågor har vi byggt upp kompetens och systematik som ligger i framkant nationellt. Det var hos oss det första flerbostadshuset med passivhusnivå byggdes och 2019 blev vi först i landet när arbetet med Masthuggskajen certifierades enligt Citylab.

Att nå konkreta mål inom hållbarhet kräver kompetens, uthållighet och mod. Verksamheten måste genomsyras av en förmåga att påverka såväl den fysiska miljön som våra beteenden.

När vi kopplar ihop hållbarhet med affärer skapar vi innovationskraft. Konsortier som vi driver innehåller en stor del av aktivt kravställande och uppföljning, som gör att deltagande byggherrar inte bara bidrar med sin kompetens och förmåga utan tillsammans driver vi branschen till nya nivåer som i sin tur får genomslag nationellt och flyttar regleringar och normer framåt.

Utmaningar framåt

Vision Älvstaden är bolagets uppdrag. Visionen leder oss i hur vi planerar och agerar och dess idéer är målet för vårt arbete. Men visionen är inte bara en fråga för oss, utan en uppgift för hela staden.

Vi är inte en isolerad del som fritt verkar i våra områden. Frihamnen, Lindholmen, Södra Älvstranden och Gullbergsvass är nyckelområden som rymmer alla de lager och komplexa utmaningar som är typiska för utvecklingen av centrala områden i en storstad. Förutom frågor om infrastruktur, mobilitet och ekonomi har vi svår geoteknik och föroreningar efter tidigare industriverksamheter samt kopplingar



"Att nå konkreta mål inom hållbarhet kräver kompetens, uthållighet och mod. När vi kopplar ihop hållbarhet med affärer skapar vi innovationskraft."

Lena Andersson, VD

till riksintressen i den allra största skalan. En förståelse av komplexiteten i de frågorna är avgörande för bolagets framtida utveckling.

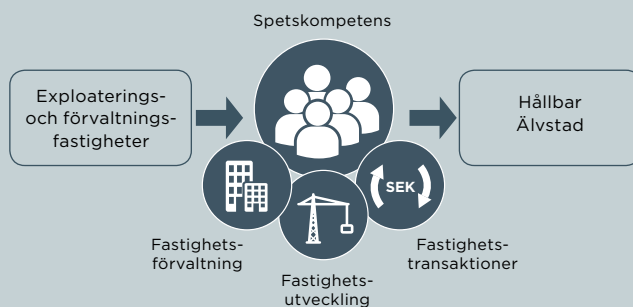
För att nå resultat behöver vi inte bara samverka om visionen i staden, vi måste också hushålla med våra resurser och ha en organisation och en planering som bygger på väl gjorda prioriteringar. Kort sagt är vårt budskap att inga av våra områden blir fullt ut väl genomförda utan en styrning som tar upp alla aspekter som påverkar förutsättningarna för stadens hela verksamhet. Vi bör fastlägga infrastrukturen i frågor som rör mobilitet men även när det gäller social service och resurser innan vi påbörjar detaljplanering.

När vi gör det ökar vi också tillit och förtroende och ökar möjligheten att komma i mål med verksamheten.

Lena Andersson, VD

Affärsmodell

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



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

Strategiska femårs mål (2020–2024)

1. Uppnå angivna volymer av bostäder, arbetsplatser och social infrastruktur enligt beslutad Färdplan för Älvstaden.
2. Säkra stabil ekonomisk utveckling för att skapa långsiktighet och handlingsutrymme.
3. Motverka boendesegregation i nybyggda områden i Älvstaden.
4. Minska utsläpp av växthusgaser från all nybebyggelse och ombyggnad med 50 procent i Älvstaden.
5. Utveckla levande gatuplan för att skapa trygghet och bidra till mångfald i Älvstaden.

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

Globala mål för hållbar utveckling

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



I mål med flera nya stadsdelar

De senaste åren har 6 300 bostäder tillkommit i samarbeten ledda av Älvstranden Utveckling. De nya stadsdelarna har vuxit fram i nära samverkan mellan offentliga och privata aktörer och med Älvstranden Utveckling som ursprunglig markägare och processledare.

Under 2019 färdigställdes Kvillebäcken, Västra Eriksberg och Örgryte Torp och 2017 blev de sista lägenheterna i Sannegårdshamnen färdiga för inflyttning.



Konsortiet för Kvillebäcken består av Bonava, Bostadsbolaget, Derome, HSB, Ivar Kjellberg, Veidekke, Wallenstam och Älvstranden Utveckling.

Kvillebäcken

Kvillebäcken är en blandstad med drygt 2 000 nya bostäder samt kontor, butiker, restauranger, förskolor och samhällsservice. Stadsdelen är en del av Göteborgs nya, större citykärna som sträcker sig över älven. Det sista bostadskvarteret blev klart under året. Kvarstående gator och torgytor färdigställs under 2020.

- Första delprojektet i Älvstaden och första steget i utvecklingen av Backaplansområdet.
- Omdaning av avvecklat industriområde.
- Nästan 40 procent hyresrätter.
- Alla kvarter certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.
- Lärdomar sammanställda i rapport Case Kvillebäcken för att återföras till staden.



Byggherrar i Örgryte Torp är Bonava, Bostads AB Poseidon, HSB och Skanska Nya Hem. Älvstranden Utveckling sålde marken och koordinerade projektet.

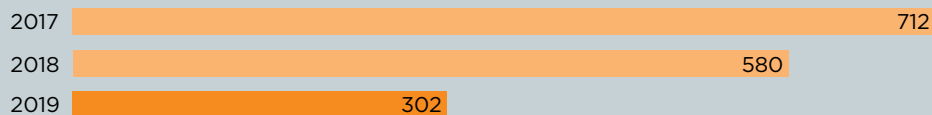
Örgryte Torp

I Örgryte Torp, vid entrén till Delsjöområdet, färdigställdes under året med närmare 600 nya hem – hyresrätter, bostadsrätter och radhus med äganderätt.

- Bebyggelsen är anpassad till platsens förutsättningar och gröna karaktär.
- Trafiken är planerad på de boendes och gåendes villkor.
- Flera hus är byggda enligt Miljöbyggnad Silver eller miljömärkning Svanen.
- HSB Göteborgs Brf Studio 1 vann Kasper Sahlinpriset 2016.
- Förskola, en mindre verksamhetslokal och ett boende för personer med funktionsnedsättning.

Byggvoly 2017–2019

Antal färdigställda bostäder



302

Färdiga bostäder 2019

Västra Eriksberg

2 200 nya bostäder med olika upplåtelseformer, verksamhetslokaler och en ny skola intill Färjenäsparken, en stadspark på 14 hektar. Alla kvarter inom detaljplanen är färdigbyggda. En sista gatuetapp och torgyta färdigställs under våren 2020.

- Omdaning av avvecklat varvsområde.
- Varierade kvarter och hustyper nära både vatten och grönska.
- En ny F-6 skola med kapacitet att växa till F-9.
- Färjenäsparken, stadspark tillgänglig för hela staden, beräknas stå helt färdig 2021.
- Den klassiska Eriksbergskranen är skyddad genom byggnadsminnesförklaring.
- Fortsatt planläggning för bostäder norr om Eriksbergsdockan under 2020.



I konsortiet för Västra Eriksberg ingår Bonava, Egnahemsbolaget, HSB, JM, Peab, Riksbyggen och Älvstranden Utveckling.

Sannegårdshamnen

Sammanlagt 1 450 bostäder har byggts i Sannegårdshamnen mellan 2002 och 2017.

Västra Sannegårdshamnen (etapp 1) omfattar drygt 1 100 bostäder med blandade upplåtelseformer samt lokaler.

Inre Sannegårdshamnen (etapp 2) binder samman den älvnära stadsdelen på ömse sidor om hamnbassängen med samhällsservice, butiker och cirka 350 bostäder med olika upplåtelseformer.

- Här finns Sörhallsparken samt en park vid hamnbassängen, småbåtshamn, flytande solbryggor samt gång- och cykelstråk.
- Enheter värms upp med bara en fjärdedel av det normala energibehovet.
- Kompletterande hyresrätter och verksamhetslokaler har förvärvat av förvaltande fastighetsbolag.



Sannegårdshamnens utbyggnad har genomförts i konsortium med Egnahemsbolaget (etapp 1), JM, Riksbyggen samt Älvstranden Utveckling. Familjebostäder, Hemsö Fastigheter och ICA Fastigheter har förvärvat och utvecklat separata byggrätter.

Bygget av Älvstaden tar fart

Under 2019 har Älvstranden Utveckling, tillsammans med staden och privata aktörer, börjat genomföra flera nyckelprojekt. På Lindholmen byggs nya bostäder och Geely samlar teknikkompetens i sitt nya innovationscentrum, de första temporära bostäderna byggs och på Masthuggskajen råder hög aktivitet. Totalt var 1 947 bostäder i produktion. Av dessa färdigställdes 302 under året.



I konsortiet för Lindholmshamnen ingår HSB, PEAB, Riksbyggen, Skanska och Älvstranden Utveckling.

Lindholmen

Lindholmen har utvecklats till internationellt kluster för forskning, utbildning och näringsliv inom hållbar mobilitet och grön teknik. Miljön attraherar intressenter från hela världen och driver i hög grad Göteborgs och regionens tillväxt. Lindholmen kompletteras med 2 700 nya bostäder fram till 2026.

Fordonsutvecklaren Geely har flyttat in i första delen av sitt europeiska innovationscenter. 2024 planeras hela anläggningen med kontor, hotell och restauranger stå klar. Intill planeras en ny färjehållplats och placeringen av en 4-9-skola för cirka 700 elever utreds.

- Arbete med planprogram för Lindholmen som helhet pågår.
- Kvarteren i Lindholmshamnen med 700 lägenheter planeras stå helt färdiga 2024.
- Karlastaden planeras – åtta kvarter med bland annat lägenheter, hotell och service. Karlatornet är under uppförande.
- Planering pågår för första delen av den nya spårvagnssträckan Brunnbo-Linné.



Konsortiet för den första etappen av Frihamnen består av Bonava, Botrygg, Framtiden, Göteborgs Stads Parkering, Hauschild + Siegel, Magnolia Bostad, NCC och Älvstranden Utveckling.

Frihamnen

Frihamnen ska bli en del av innerstaden och knyta ihop Hisingen med stadskärnan. En ny struktur med sammanhållande huvudstråk har arbetats fram. På Kvillepiren växer Frihamnens första 800 bostäder fram. Här kan studenter, företag och allmänhet hyra möblerade bostäder med tidsbegränsat bygglov. Inflyttningen startar våren 2020.

- Planprogrammet för Frihamnen uppdateras under 2020-2021.
- Till Göteborgs 400-årsjubileum 2021 planeras första etappen av Jubileumsparken inklusive badanläggning, stå klar.
- Jubileumsparken hade under året 105 000 besökare.
- Fördjupningsarbete pågår för nya Hjalmar Brantingstråket från Backaplan till Hisingensbron.



De utvalda byggaktörerna för Skeppsbron är AF Projektutveckling, BJC Group, Bygg-Göta/Platzer, Framtiden, Studor, TB Projekt Väst, Veidekke Bostad och Älvstranden Utveckling.

Skeppsbron

På Skeppsbron – göteborgarnas nya vardagsrum vid älven – planeras för 450 bostäder, ett nytt kajstråk och cirka 30 000 kvadratmeter lokalytor för butiker, restauranger, hotell och kontor.

- Den första etappen stod klar våren 2016 med ett nytt resecentrum vid Stenpiren och nya spårvägsspår som förbinder Järntorget och Lilla Torget.
- I anslutning till Merkurhuset har bygget av en ny kontorsfastighet påbörjats på mark som anvisats av Älvstranden Utveckling.



Konsortiet för Masthuggskajen består av Elof Hansson Fastigheter, Fastighets AB Balder, NCC, Riksbyggen, Stena Fastigheter Göteborg och Älvstranden Utveckling.

- 1 300 bostäder.
- 5 000–6 000 arbetsplatser.
- Mötesplatser som passar många.
- Citylab-certifierat för hållbar stadsutveckling.

18 000 kvm

Den nya halvön ska sträcka sig 100 meter ut i älven.

Högt tempo på Masthuggskajen

Under året började omdaning av Masthuggskajen, som är nästa stora utvecklingsområde i Älvstaden. Milstolpar var flera byggstarter och miljö-tillståndet för den nya halvön i älven.

Halvön ska rymma kontor och bostäder på 18 000 kvadratmeter och sträcka sig 100 meter ut i älven. Samverkansavtal för utvecklingen av halvön tecknades under året med Elof Hansson Fastigheter, Stena Fastigheter och Riksbyggen.

Halvön är ett komplext byggtekniskt uppdrag eftersom kajkonstruktion, allmän plats och kvartersmark behöver projekteras och byggas samtidigt som en helhet. Pålning och grundläggning krävs för hus på upp till 30 våningar.

Älvstranden Utveckling har erbjudit staden att vara byggherre för halvön och ta ansvar för alla delar av projektet. Om allt går enligt plan blir det byggstart för själva halvön 2021 och för kvartersbebyggelsen året efter.

På Masthuggskajen planeras mötesplatser som ska passa så många som möjligt. Olika typer av verksamheter ska ge ett livligt gatuliv och utveckla kulturutbudet ytterligare.

På Järntorget byggs ett 100 meter högt hotell som ska bli ett nav för möten, nöjen och kultur. Vid Amerikahuset, i västra delen av Masthuggskajen, planeras för ett parkeringshus med idrottshall, restaurang och takodling. Vid Masthamnsgatan uppförs två fastigheter med kontor och verksamhetslokaler.

Styrelse och VD



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



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



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



Yngve Karlsson (D)
Född 1957
Arkitekt SAR/MSA
Invald 2019
Andra politiska uppdrag:
Styrelseledamot BoPlats



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



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



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



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



Lena Andersson, VD
Född 1965
Arkitekt
Anställd sedan 2013

Väsentliga styrelsebeslut 2019

- Medfinansiering för Jubileumsparken till och med 2023 samt upprustning av Kaj 113.
- Förvärv av Tingstadsvassen 739:151 på Ringön av Renova AB.
- Investering för att förbättra inneklimatet i fastigheten Anglia där Polhemsgymnasiet bedriver sin undervisning.
- Investering i ledningsomläggningar, en ny och en tillfällig pumpstation inom fastigheten Göteborg Lundbyvassen 4:6 på Lindholmen.
- Försäljning av fastigheten Göteborg Gullbergsvass 703:17 till fastighetsnämnden.
- Försäljning av G-lotten, Masthuggskajen till Göteborgs Stads Parkering AB.
- Markanvisningsavtal med markanvisade aktörer i Frihamnen och Skeppsbron har förlängts.
- Utarrendering av vattenområdet mellan Dockepiren och Kvarnpiren på Eriksberg till SF Marina på 20 år för att etablera flytande kontor.
- Försäljning av del av Lundbyvassen 736:168 i Frihamnen till Smyrna-församlingen i Göteborg.
- Fortsatt arbete med intentionen att Älvstranden Utveckling tar på sig rollen att som byggherre utföra del av allmän plats och tekniska anläggningar för Masthuggskajens halvö.
- Förvärv av fastigheten Lindholmen 1:22 på Lindholmen, intill Karlstaden.
- Exploaterings- och markfördelningsavtal för att utveckla Masthuggskajen.
- Arrendeavtal som möjliggör ytterligare cirka 3 700 kvm BTA för totalt 800 temporära bostäder på Kvillepiren, Frihamnen med byggstart 2019.

Strategisk tillgång för staden

Vilka värden skapar Älvstranden Utveckling för Göteborgs Stad?

Bolagets mark och fastigheter är en strategisk tillgång för staden. De utvecklas och säljs kontinuerligt, vilket möjliggör en ambitiös återinvestering i stadsutveckling, med mervärden som är långt större än försäljningsintäkterna. I Älvstranden Utveckling finns en unik kompetens som gör att bolaget, tillsammans med offentliga och privata aktörer, kan hitta en samsyn och väg framåt som ger en stadsutveckling med kvalitet.

Vilka av årets styrelsebeslut vill du lyfta fram?

Vi håller ett högt tempo i utvecklingen på Masthuggskajen och har avsatt medel för att ta fram de avtal som krävs för att bygga halvön, som är ett spännande och viktigt projekt för hela Göteborg.

Vi har arbetat intensivt med risk- och konsekvensanalys av Frihamnens så kallade femte struktur och är framme i förslag som kan skapa förutsättningar för ett bra genomförande med hanterbara etapper. På Frihamnspiren har vi sålt en tomt där Smyrnoförsamlingen ska bygga sin nya kyrka, en verksamhet med sociala dimensioner. Och intill finns Magasin 113 som också skapar ett flöde till området – både till Göteborgs Konsthall som ska flytta hit och till nya kontorsarbetsplatser.

Vilka möjligheter ser du framåt?

Uppdraget från kommunfullmäktige och den verksamhetsplan som vi antagit under hösten styr bolaget mot konkreta mål. Vi är i en genomförandefas och på kort sikt har vi möjlighet att tillföra nya bostäder och ett stort antal ytor för arbete. Det är viktigt att vi inte slår av på takten när det gäller att utveckla och avyttra fastigheter för att kunna leverera på Vision Älvstaden.



I november 2019 invigde Tomas Bolling Nilsson de första bostäderna med tidsbegränsat bygglov i Frihamnen.

Vilka utmaningar bör bolaget ha i fokus?

Frågan om framkomligheten över älven är fortfarande olöst. Att binda samman staden över älven är viktigt både för att nå visionen och för våra hyresgäster. Infrastruktur är inte bolagets primära ansvarsområde, men vi förser staden med underlag och bidrar till lösningar.

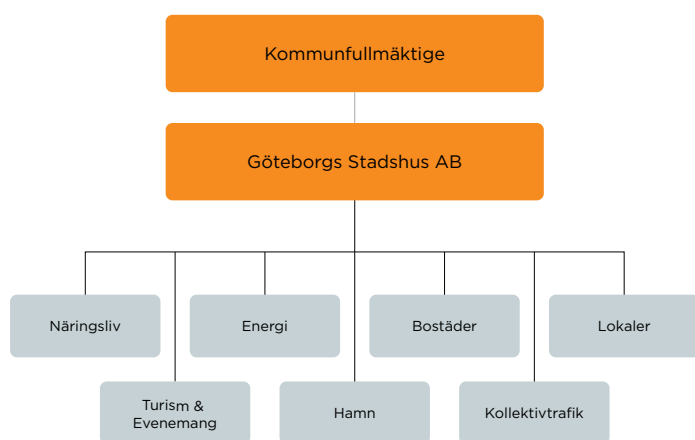
En utmaning på kort och medellång sikt är konjunkturläget – att hitta rätta utvecklingstakt och tidpunkt för försäljning av fastigheter. Det ställer höga krav på att bolaget gör rätt analys. Bolaget har därför arbetat med ekonomiska scenarier för att säkerställa ekonomisk stabilitet.

**Tomas Bolling Nilsson (M),
ordförande Älvstranden Utveckling**

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	13
Koncern	
Resultaträkning	21
Balansräkning	22
Rapport över förändringar i eget kapital	23
Kassaflödesanalys	24
Moderföretaget	
Resultaträkning	25
Balansräkning	26
Rapport över förändringar i eget kapital	27
Kassaflödesanalys	28
Noter	29
Underskrifter	49
Revisionsberättelse	50
Granskningsrapport	52

Förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2019

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge redogörelse för förvaltningen av Älvstranden Utveckling AB för året 2019.

Allmänt om verksamheten

Kommunala ändamålet och befogenheterna

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

Koncernen Älvstranden Utveckling äger 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 Älvstrandenkoncernens fastighetsinnehav till en innerstad i enlighet med Vision Älvstaden.

Affärsmodell

Älvstranden ska endast i begränsad omfattning långsiktigt äga och förvalta fastigheter. Koncernen avyttrar successivt färdigutvecklade fastigheter för att säkerställa en stabil ekonomisk utveckling så att ekonomiskt handlingsutrymme skapas.

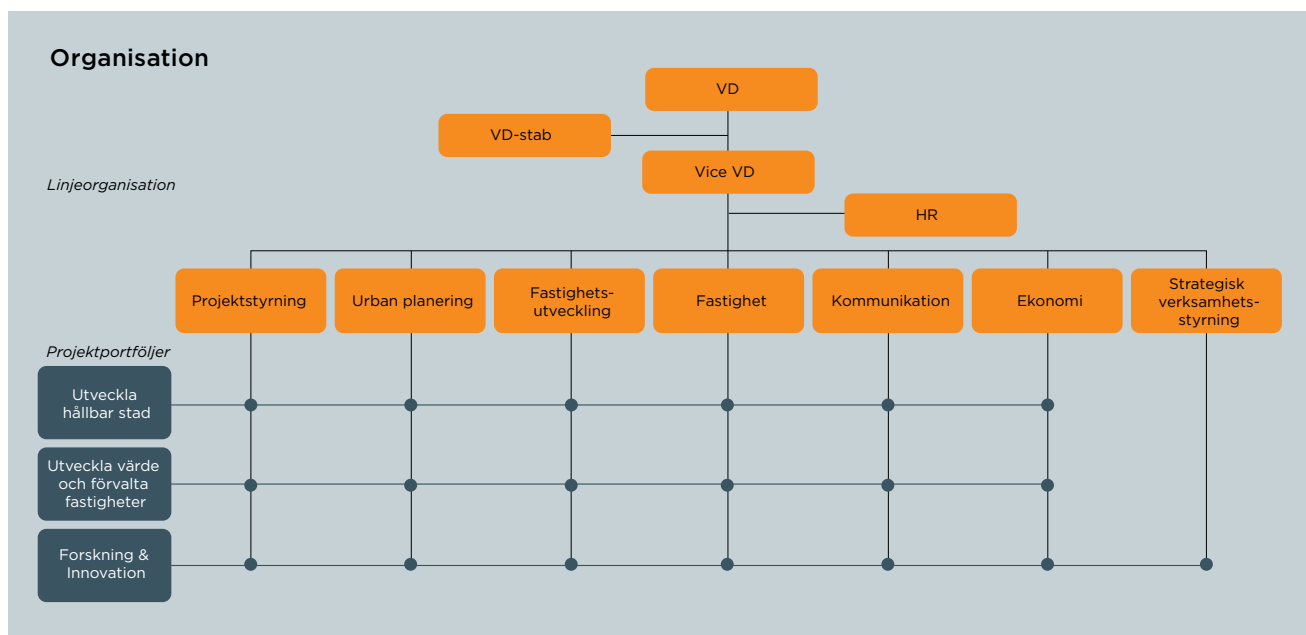
Befintlig fastighetsförvaltning, mark- och fastighetsutveckling samt försäljning av fastigheter och byggrätter finansierar hållbar stadsutveckling i Älvstrandenkoncernens delområden. Bolagets ekonomiska styrning ska balansera ekonomin och övrig verksamhet över tid så att nyttjandet av koncernens insatser och tillgångar maximeras i relation till att Älvstaden växer fram.

Fastighetsbestånd

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

Organisation

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



Samverkan i staden

Att genomföra stadsutveckling i Älvstadens delområden är komplext och i hög grad beroende av god samordning mellan en mängd olika projekt och planeringsprocesser. Stadsledningskontoret har det övergripande ansvaret att leda samordningen av projektet Älvstaden. En reviderad färdplan för genomförandet bereds årligen för beslut i kommunfullmäktige och uppföljning i stadens rapporteringssystem. Uppdraget ska fortlöpa under den period som förverkligandet av Vision Älvstaden pågår.

Under 2019 har Älvstrandenkoncernen bland annat påbörjat utbyggnaden av Masthuggskajen, genomfört en risk- och konsekvensanalys av föreslagen struktur i Frihamnen, förberett för att Älvstranden ska kunna uppföra Masthuggskajens halvö 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 2019

Koncernen Älvstranden Utveckling redovisar ett rörelseresultat om -61,8 (197,0) mnkr för 2019. Det negativa resultatet beror på realisationsresultatet vid avyttringar av fastigheter och byggrätter. Hyresintäkterna uppgår till 389,3 (375,2) mnkr och ökningen beror på nya fastighetsförvärv samt ökade arrendeintäkter. Driftnetto uppgår till 245,2 (226,3) mnkr trots att driftkostnader och fastighetsskatten ökat under 2019. Föregående år betalades också ett stort skadestånd ut som belastade driftnettot. Avskrivningarna är i nivå med föregående år men under 2019 har det reverserats 9,2 mnkr och en nedskrivning har gjorts med 3,3 mnkr avseende fastighetsbeståndet.

Realisationsresultatet från transaktionerna uppgår till -81,4 (236,9) mnkr och beror på en periodiseringseffekt med hänsyn till vilket år samt vilken typ av fastighet som avyttras. Vid den första utförsäljningen av byggrätter i ett område summeras alla prognostiserade kostnader ihop och totalbeloppet fördelas sedan ut på den totala bruttoarean, BTA, som detaljplanen innehåller. Det är stor prisskillnad per BTA vid försäljning beroende på om det är hyresrätter, bostadsrätter eller kontor som ska byggas. På Masthuggskajen blir det en periodiseringseffekt mellan åren på grund av att lotterna innehållande bostadsrätter med störst vinst säljs ut senare år.

Övriga rörelseintäkter om 33,2 (1,8) mnkr avser skadeståndersättning och försäkringsersättningar. Räntenettot är 2,4 mnkr bättre än föregående år till följd av att ytterligare gamla räntederivat har löpt ut under räkenskapsåret.

Rörelseresultatet i moderbolaget uppgår till -5,3 (-3,8) mnkr.

Ägarförhållanden och koncernstruktur

Älvstranden Utveckling AB, org. nr 556659-7117, är ett helägt dotterbolag till Higab AB, org. nr 556104-8587, som är ett helägt dotterbolag till Göteborgs Stadshus AB, org. nr 556537-0888. Göteborgs Stadshus AB ägs till 100 procent av Göteborgs Stad, org. nr 212000-1355.

Älvstranden Utveckling AB är moderbolag i Älvstrandenkoncernen. I koncernen ingår Norra Älvstranden Utveckling AB och Södra Älvstranden Utveckling AB som i sin tur sammanlagt har 19 dotter- och dotterdotterbolag. För ytterligare upplysningar om dotterbolagen hänvisas till not 16.

Väsentliga händelser

Älvstranden har 2019 ökat andelen nöjda/mycket nöjda hyresgäster från 74 till 77 procent. Det innebär att bolaget på kort tid har höjt betyget med 15 procentenheter, från 62 procent 2016 till 77 procent 2019.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp tkr	2019	2018	2017	2016
Koncernen				
Hyresintäkter	389 316	375 236	355 508	354 940
Driftnetto	245 240	226 285	225 364	235 050
Balansomslutning	4 270 677	3 984 516	3 865 726	4 050 378
Avkastning på eget kapital %	neg	16,8 %	Neg	12,8 %
Soliditet %	24,2 %	25,6 %	21,9 %	22,0 %
Belåningsgrad %	26,6 %	27,3 %	28,9 %	30,4 %
Moderföretaget				
Resultat före finansiella poster	-5 336	-3 823	-780	-619
Balansomslutning	2 393 771	2 276 705	2 266 465	2 775 507
Soliditet %	28,1 %	30,0 %	30,0 %	25,0 %

Definitioner: se not 30

En utredning är påbörjad för Lokalkoncernen inom Göteborgs Stad, där Älvstrandenkoncernen ingår. Utredningen genomförs utifrån uppdrag i kommunfullmäktiges budget 2019 och innebär att beskriva förutsättningar för och konsekvenser av avyttring, avveckling alternativt överföring av kommunala bolagsverksamhet till nämnd. Arbetets första del, att utreda förutsättningar för och konsekvenser av försäljning av kommersiella fastigheter som ägs av bolagen inom lokalkoncernen, är genomförd och föreslås för beslut i Göteborg Stadshus AB:s styrelse i början av 2020.

Lindholmen

Under 2019 påbörjade Älvstrandenkoncernen en utredning av vattenområdet på Götaverkens gamla varvsområde. Botten är förorenad efter varvsverksamheten och frågan om vem som är ansvarig och ska bekosta saneringen är ännu inte avgjord. För att komma vidare i frågan tog Älvstrandenkoncernen initiativ och bekostar en riskutredning som krävs i den juridiska processen. Utredningsarbetet syftar till att komplettera redan gjorda riskbedömningar med koppling till förorenade sediment i området. Kompletteringen syftar till att beskriva områdets riskbild under förutsättning att området nyttjas så som området planlagts, vilka konsekvenserna blir vid en exploatering av området samt en maritim konsekvens- och riskbedömning kopplat till älvtrafiken. Utredningen bedöms vara färdig första kvartalet 2020.

Vakansgraden inom hyresbeståndet på Lindholmen var under året mycket låg och det är fortsatt mycket stark efterfrågan på lokaler i området. Flera nya intressanta hyresgäster har tecknat hyresavtal, däribland ett företag som utvecklar självkörande transporter.

I december förvärvades en fastighet på Lindholmen. Fastigheten är fullt uthyrd och omfattar nästan 10 000 kvm uthyrningsbar yta. Syftet med förvärvet är att säkerställa långsiktiga behov inom delområdet.

Det pågår kontinuerligt utveckling i området och 2019 har det varit intensiv byggverksamhet på fastigheter som Älvstrandenkoncernen avyttrat. Första etappen av Geelys innovationscenter med cirka 1 000 arbetsplatser är inflyttningsklar i början av 2020. På Karlavagnsplatsen pågår Sernekes uppbyggnad av Karlatornet. Byggnationen av Lindholmens Tekniska Gymnasium för ca 1 000 elever fortskrider med planerad inflyttning sommaren 2020.

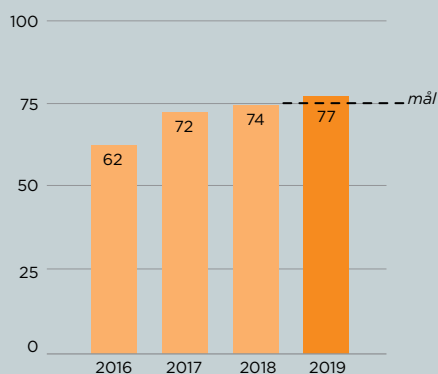
Inom Lindholmshamnen fortsätter det etappvisa uppförandet av bostäder där 318 lägenheter är under produktion, varav 67 färdigställdes 2019. Lindholmens första förskola har öppnats i området och strax intill har Lindholmens första provisoriska park, Regnbågsparken, invigts. Lindholmshamnen utvecklas genom samverkan i ett byggherrekonsortium bestående av Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB, Peab Bostad AB, HSB Göteborg ekonomisk förening, Riksbyggen ekonomisk förening och Älvstranden Utveckling.

Inom Centrala Lindholmen tecknade bolaget planavtal för start av ny detaljplan och arbetar vidare med planering för ytterligare byggrätter i anslutning till två av koncernens befintliga byggnader vid Lindholmen Science Park.

Älvstranden Utveckling har under året deltagit i stadens arbete med en ekonomisk förstudie för Lindholmens utveckling. Detta arbete görs i samband med framtagande av samrådshandlingar för planprogram för Lindholmen.

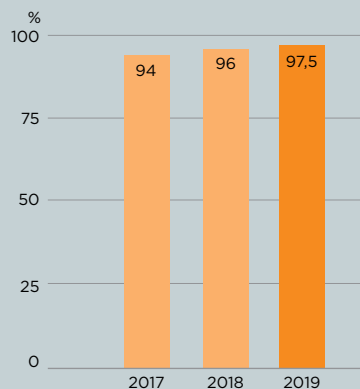
Staden och Älvstranden Utveckling arbetar intensivt med anpassningar och nytänkande av parkerings- och mobilitetsfrågor inom området. Lindholmsleveransen, med syfte att minska antal tunga gods- och avfallstransporter inom området, har fått en ny tjänsteoperatör, Renova Miljö. Upphandlingen var en ny innovativ upphandlingsform i två steg med förhandling i syfte att förbättra tjänsten. Denna ger den nya leverantören möjligheter att successivt förbättra och utveckla leveransen med egna klimatsmarta lösningar under avtalstiden.

Nöjd kund index (NKI)



Nöjd kund index för 2019 överträffar årets mål och ligger väl över genomsnittet för jämförbara aktörer.

Uthyrningsgrad



Älvstranden Utveckling äger närmare 60 fastigheter och har omkring 400 kommersiella hyresgäster.

Södra Älvstranden

I mars 2019 vann detaljplanen för Masthuggskajen (Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m.fl.) laga kraft och ett exploaterings- och markfördelningsavtal tecknades med konsortiet bestående av NCC Property Development AB, Stena Fastigheter Göteborg AB, Elof Hansson Fastigheter AB, Riksbyggen ekonomisk förening, Byggnadsföreningen Folkets Hus i Göteborg utan personlig ansvarighet, Hotell Draken AB. Vattendomen, som möjliggör byggnationen, vann laga kraft i slutet av sommaren. Under våren 2019 förvärvade Älvstrandenkoncernen byggrätter av fastighetskontoret för exploatering. Försäljning av byggrätter har under året gjorts till NCC Property Development AB, Elof Hansson Fastigheter AB, Stena Fastigheter Göteborg AB och Göteborgs Stads Parkeringsaktiebolag. Dessa transaktioner uppgår till cirka en tredjedel (90 000 kvm) av Masthuggskajens totala byggrättsvolym.

I övrigt har fokus legat på utbyggnadsplanering och samordning med stadens övriga aktörer.

Under slutet av året påbörjade NCC grundarbete för kontorsfastigheterna Våghuset och Brickhouse och Balder för hotell Draken.

Bolaget har förberett sig för att kunna bygga den planerade halvön ut i älven och har inlett ett samarbete med de parter som ska bygga sina fastigheter där.

Det råder viss ovisshet kring genomförandet av Skeppsbrons andra etapp där investeringsnivån för allmän plats är föremål för politiskt beslut. Kommunfullmäktige återremitterade ärendet i maj och under hösten har den stadengemensamma organisationen för Skeppsbron tagit fram olika alternativ. Beslut väntas tidigt 2020. De markanvisningsavtal som ingicks 2017 har förlängts. Även samverkansavtalet med de markanvisade parterna Veidekke Bostad AB, AF Projektutveckling AB, Studor Projektutveckling AB, TB-Gruppen Projekt AB, BJC Skeppsbron AB och Kommanditbolaget Biet har förlängts.

Bland övriga projekt på Skeppsbron har markarbeten startat för kvarter Merkur och bygglov väntas i början av 2020. Påbyggnation av hotell Riverton har också startat under 2019.

Frihamnen

Planeringsförutsättningar Frihamnen 2019 har utgångspunkt i det stadengemensamma arbetet med en ny strukturplan med tillhörande kalkyl och översiktlig utbyggnadsordning. Koncernen har arbetat med den ekonomiska genomförbarheten under hösten och studerat möjliga justeringar av ingångsvärden som behöver ske för att erhålla en exploateringskalkyl i balans. Planeringsförutsättningarna, tillsammans med bolagets fördjupade studie, utgör utgångspunkter för kommande arbete med ett uppdaterat planprogram och detaljplaner.

Projektet temporära bostäder på Kvillepiren invigdes. Inflyttning av de ca 800 bostäderna påbörjas under första kvartalet 2020 och planeras stå klara under 2021.

Kommunfullmäktige fattade beslut om utbyggnad av Jubileumsparken och arbetet med tillstånd, planering och projektering av parken har intensifierats under ledning av park- och naturförvaltningen, i samarbete med Älvstranden Utveckling.

En strategisk fastighet förvärvades av Renova AB i syfte att ingå i kommande exploatering av Frihamnen. Överlåtelseavtal har tecknats med Smyrnaförsamlingen avseende mark för att bygga ny kyrka i Frihamnen.

Markanvisningsavtal och samverkansavtal med konsortiets byggherrar har förlängts. De ingående aktörerna är NCC Property Development AB, Bonava Sverige AB, Botrygg Göteborg AB, Förvaltningsaktiebolaget Framtiden, Förvaltnings AB Göteborgs Lokaler, Göteborgs Stads Parkeringsaktiebolag, Hauschild + Siegel Architecture AB, Magnolia Bostad AB.

Gullbergsvass

Stadsutveckling i Älvstadens delområde Gullbergsvass ligger längre fram i tiden. Trots detta påverkas området av flera stora projekt som Västlänken, nedsänkning av E45 samt utbyggnad av Centralenområdet. Arbetet med Kämpegatan i Centralenområdet föranleder en anpassning av den stora Älvstrandenägda Terminalbyggnaden. Rivning samt ombyggnad för befintlig hyresgäst planeras. Inom samma detaljplan äger Älvstranden Utveckling, via Fastighets AB Raila, en av byggrätterna. Beslut att sälja denna byggrätt till fastighetsnämnden har fattats under året.

Tågspår i norra banområdet har rivits och området förbereds för uthyrning.

Överenskommelse om ersättning för markförvärv, inlösen och intrångsskada kopplat till nedsänkningen av Götaleden/E45 har slutits med fastighetskontoret.

Arbete med fördjupad översiktsplan för centrala staden pågår vilket också påverkar de övergripande planeringsförutsättningarna för kommande utveckling av området.

Celsiusgatan/ Säterigatan

Detaljplanen för Celsiusgatan vann laga kraft, och därmed tillträdde AF Gruppen Eriksbergsvärkets gamla huvudkontor samt byggrätt mot Östra Eriksbergsgatan om totalt ca 17 000 kvm. Start av genomförande av allmän plats för både Celsiusgatan och Säterigatan sker under kvartal 1, 2020.

Västra Eriksberg

I omdaning av detta avvecklade varvsområde har det i konsortieform byggts 2 200 nya bostäder, en stadspark och en ny F-6 skola med kapacitet att växa till F-9. Alla kvarter inom detaljplanen blev färdigbyggda under året. En sista gatuetapp och torgyta färdigställs under 2020 och Färjenäsparken beräknas stå helt klar 2021. Konsortiet består av Bonava Sverige AB, Göteborgs Egnahems AB, HSB Göteborg ekonomisk förening, JM AB, Peab Sverige AB, Riksbyggen ekonomisk förening och Älvstranden Utveckling.

Örgryte Torp

Konsortiet färdigställde området med närmare 600 hyresrätter, bostadsrätter och radhus med äganderätt. Byggherrar är Bonava Sverige AB, Bostads AB Poseidon, HSB Göteborg ekonomisk förening och Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB. Älvstranden Utveckling sålde marken och koordinerade projektet.

Kvillebäcken

Kvillebäcken är en blandstad med drygt 2 000 nya bostäder samt kontor, butiker, restauranger, förskolor och samhällsservice som utvecklats i Älvstranden Utvecklings regi till-



sammans med Bonava Sverige AB, Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag, Derome Hus AB, HSB Göteborg ekonomisk förening, Ivar Kjellberg Fastighets AB, Bouwfonds Veidekke AB och Wallenstam Kvillebäcken Bostäder AB. Det sista bostadskvarteret blev klart under året. Kvarstående gatu- och torgytor färdigställs under 2020.

Hållbarhet

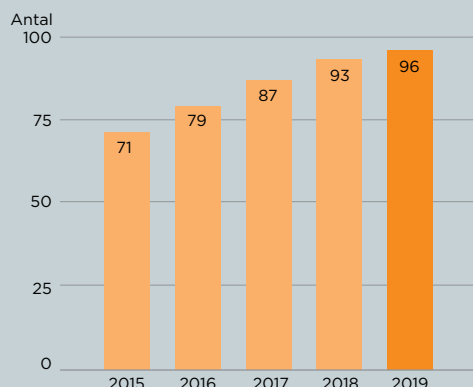
Koncernens arbete med hållbar stadsutveckling är tätt sammankopplat med FN:s globala mål för hållbar utveckling, Agenda 2030. Verksamheten påverkar alla 17 målen i agendan men fyra av dem anses särskilt relevanta för förverkligandet av Vision Älvstaden: "minskad ojämlikhet", "hållbara städer och samhällen", "bekämpa klimatförändringarna" samt "genomförande och globalt partnerskap". Dessa är en del av affärs- och verksamhetsplanen 2020-2024.

Västra Götalandsregionens satsning "Klimat 2030 – Västra Götaland ställer om" har ett av de mest ambitiösa regionala klimatmålen i Sverige. Genom att vara en del av denna satsning bidrar Älvstrandenkoncernen till omställningen till en klimatsmart region.

I november 2018 blev Masthuggskajen första stadsutvecklingsprojekt i Sverige att certifieras i enlighet med Citylab. Under året har hållbarhetsarbetet i Masthuggskajen utvecklats ytterligare inom ramen för Citylab, med en gedigen och genomarbetad metod för att driva på och säkerställa förverkligandet av Vision Älvstaden. Arbetet med gemensam målstyrning tillsammans med konsortieparter och Göteborg Stads förvaltningar har resulterat i ett hållbarhetsprogram, aktörsspecifika handlingsplaner och upprättandet av ett kvalitetsråd där hållbarhetsfrågorna hanteras och följs upp under projekttiden.

Under året har det skett en intensifierad hållbarhetssatsning på förvaltningsfastigheterna. Ett antal av bolagets fastigheter har fått benämningen Gröna fastigheter där extra fokus lagts på hållbarhet både vad gäller drift, inommiljö och avfall och på utomhusmiljön för att skapa goda och hållbara vistelsemiljöer för hyresgästerna. Genom Gröna fastigheter tar bolaget ett tydligt ansvar för både för människa och miljö.

Antal medarbetare



Personal

Samtliga anställda är tjänstemän som är anställda i moderbolaget Älvstranden Utveckling AB. Verksamheten är mycket kompetensintensiv, kompetensförsörjningen är därför avgörande för bolagets förmåga att förverkliga uppdrag och mål. Inom ramen för kompetensförsörjningen läggs fokus på att attrahera, rekrytera och behålla rätt kompetens i bolaget genom en rad olika insatser. Satsningar görs både på arbete med företagskultur och trivsel såväl som insatser för att kontinuerligt stärka koncernens arbetsgivarvarumärke.

Sjukfrånvaron på kort tid är 1,13 procent och på lång tid 1,59 procent, vilket är en förbättring från föregående år. Personalomsättning ligger kring 10 procent.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Ett högt belånat fastighetsinnehav i kombination med stora investeringsvolymerna 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 ska balanseras med transaktionsresultatet som inte ingår i budgeten. Transaktionsresultaten är en osäkerhetsfaktor som påverkas både av konjunktur och fördröjningar i detaljplaneprocesser.

Den nya ränteavdragsbegränsningsregeln som trädde i kraft 1 juli 2018 påverkar koncernens skattebelastning och resultat. Höga räntekostnader i kombination med ett resultat som fluktuerar mellan åren gör att regeln träffar koncernen vilket innebär ökade skattekostnader.

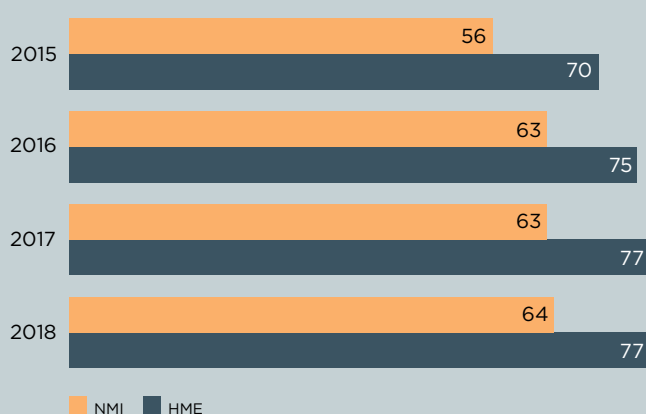
Genomförandet i framför allt Masthuggskajen kräver mycket höga investeringar vilket är förknippat med ekonomiska risker.

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

Årlig medarbetarundersökning, %

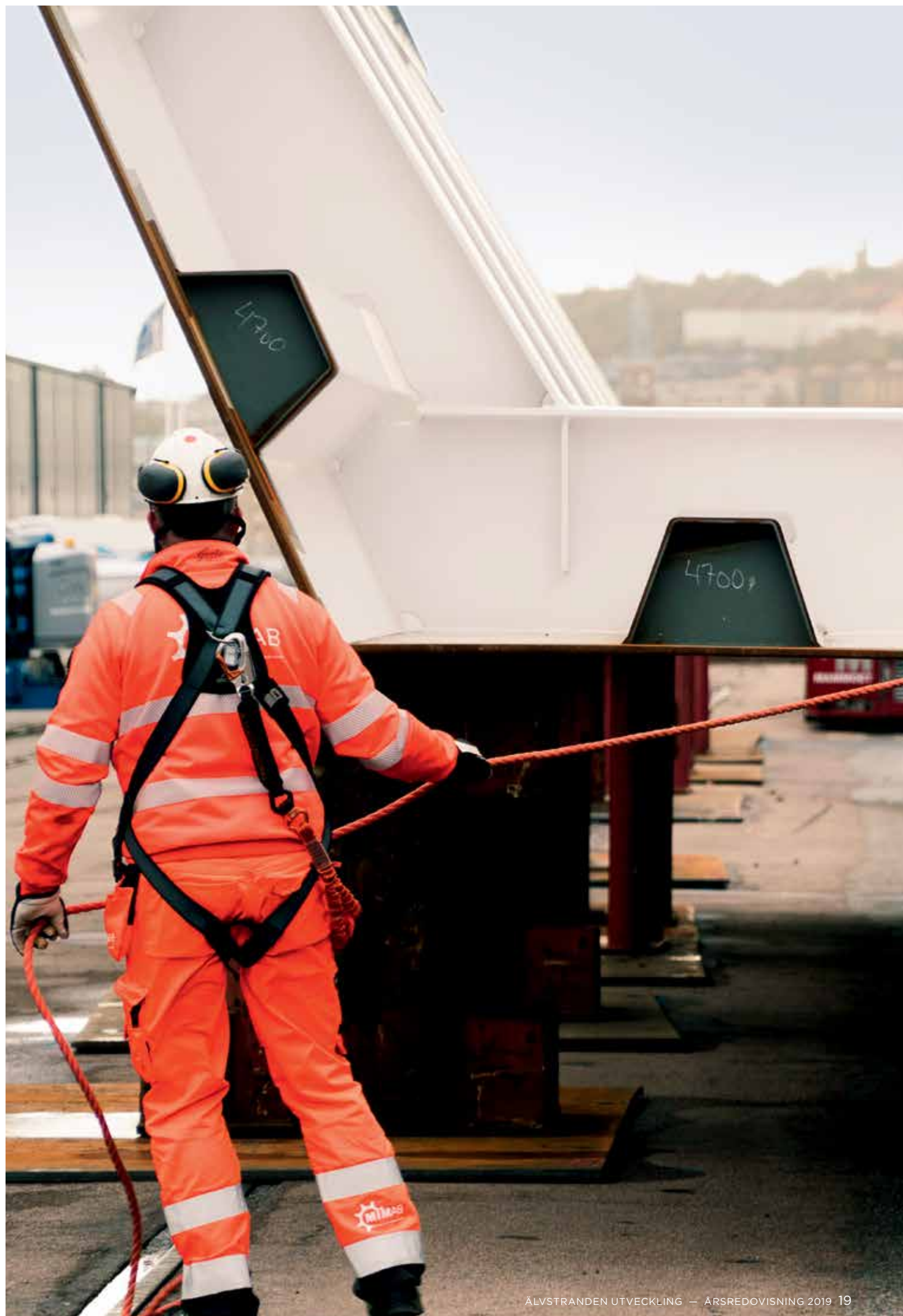


Bolaget genomför varje år en medarbetarundersökning för att mäta den psykosociala arbetsmiljön och på så sätt få indikationer på vad som fungerar bra och vilka eventuella förbättringsområden som finns.

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

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

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



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

Finansiell riskhantering

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

Ränterisk och derivat

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

I årsboksutet har koncernen 5 ränteswappar kvar om totalt 600 mnkr (nominellt värde) som löper ut under åren 2020–2022. Räntekostnaden är en av de enskilt största posterna i resultaträkningen och resultatpåverkan vid en räntepågång är stor både i koncernen och i moderbolaget.

Per den 31 december uppgår den genomsnittliga räntebindningstiden för de lån som ska övergå till stadens finansiella samordning till 1,41 år och den genomsnittliga räntenivån uppgår till 2,14 procent.

Valutarisk

Enligt fastslagen finansiell anvisning får koncernen ej ta några valutarisker.

Refinansierings- och Likviditetsrisk

Refinansieringsrisken, det vill säga möjligheten att teckna nya lån i takt med att befintliga förfaller, och likviditetsrisken är låg eftersom bolagets finansiering till 100 procent sker via Göteborgs Stads koncernbank. På balansdagen 2019-12-31 hade Älvstrandenkoncernen en beviljad koncernkredit på 1 560 mnkr, varav 1 245,8 (622,3) mnkr utnyttjats av koncernen.

Förväntad framtida utveckling

Älvstrandenkoncernen kommer att utöka avsättningarna för infrastrukturprojekt avsevärt under de kommande åren. Utförsäljning av byggrätterna i framför allt Masthuggskajen bidrar till detta och transaktionerna kommer enligt prognosen att genomföras successivt till 2023. Koncernen förbereder sig för att för stadens och byggherrarnas räkning uppföra en ny halvö, inkl. grundläggning, i älven inom Masthuggskajenprojektet. Planerad byggstart är 2021.

Under inledningen av 2020 väntas kommunfullmäktige fatta beslut om hantering av stadens kostnader för infrastruktur i andra etappen av Skeppsbrons utbyggnad, vilket gör att projektet återigen kan resurssättas fullt ut, genomförande kan påbörjas och markanvisade byggrätter avyttras.

Pågående detaljplaner som berör Älvstrandenkoncernen är Frihamnen – Blandad stadsbebyggelse vid Hjalmar Brantingsgatan (i startskede), Centrala Lindholmen (i startskede), Lindholmen – Spårväg i Lindholmsallén (i startskede), Lundbyvassen, Skola och kontor vid Götaverkgatan (i samråds-skede), och Lundby – Bostäder och verksamheter i Frihamnen etapp 1 (pausad). Programarbete för Frihamnen återupptas i början av 2020.

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Belopp kr

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	176 117 616
Årets resultat	-3 711 644
Summa	172 405 972

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning (2 000 000 aktier á 66,048 kr per aktie)	132 096 000
Balanseras i ny räkning	40 309 972
Summa	172 405 972

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen:

Utdelning har – under förutsättning av årsstämman godkännande – lämnats med 132 096 tkr till Higab AB. Den föreslagna värdeöverföringen i form av utdelning reducerar soliditeten till 21,1% för koncernen och till 22,6% i moderbolaget. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en betryggande nivå. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och på lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna värdeöverföringen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3§ 2–3 st.

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	2019	2018
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		389 316	375 236
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-81 543	-75 416
Underhållskostnader		-23 194	-23 652
Hysesgästanpassningar		-2 197	-2 332
Tomträttsavgäld och markarrende		-649	-1 172
Fastighetsskatt		-24 229	-17 618
Uthyrning och fastighetsadministration		-14 023	-13 179
Övriga Fastighetskostnader		1 759	-15 582
Driftnetto		245 240	226 285
Avskrivningar, nedskrivningar och reverseringar		-119 960	-131 363
Bruttoresultat	3, 4	125 280	94 922
Realisationsresultat sålda fastigheter		-81 388	236 903
Administration och försäljning		-131 393	-127 031
Övriga rörelseintäkter		33 162	1 805
Övriga rörelsekostnader	5	-7 487	-9 575
Rörelseresultat		-61 826	197 024
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	3 879	2 560
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-41 857	-42 930
Resultat efter finansiella poster		-99 804	156 654
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		106 541	—
Koncernbidrag, lämnade		—	-33 500
Resultat före skatt		6 737	123 154
Skatt på årets resultat	8	8 342	30 931
Årets resultat		15 079	154 085

Balansräkning – koncernen

Belopp i tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Programvaror	9	5 105	3 589
		5 105	3 589
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10, 11	3 285 844	3 048 844
Byggnader	12	320	327
Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör	13	7 754	8 453
Inventarier	14	23 270	21 910
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	334 662	413 905
		3 651 850	3 493 439
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga andelar	17	415	444
		415	444
Summa anläggningstillgångar		3 657 370	3 497 472
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		47 454	64 322
Fordringar hos Göteborgs Stadhuskoncern		118 534	7 078
Fordringar hos Göteborgs Stad		338 628	323 826
Aktuell skattefordran		49 888	55 663
Övriga fordringar		41 084	23 370
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	17 719	11 899
		613 307	486 158
Kassa och bank			
Kassa och bank	26	—	886
Summa omsättningstillgångar		613 307	487 044
Summa tillgångar		4 270 677	3 984 516

Balansräkning – koncernen

Belopp i tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		200 000	200 000
Övrigt tillskjutet kapital		300 000	300 000
Balanserat resultat inkl. årets resultat		534 219	519 140
Summa eget kapital		1 034 219	1 019 140
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	21	18 667	18 873
Uppskjuten skatteskuld	19	130 493	147 087
Övriga avsättningar	22	542 808	236 859
		691 968	402 819
Långfristiga skulder			
Skuld till Göteborgs Stad	18, 23	2 310 000	2 310 000
		2 310 000	2 310 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		26 499	31 862
Skulder till Göteborgs Stadshuskoncern		7 265	2 169
Skulder till Göteborgs Stad		56 595	74 599
Övriga skulder		24 381	39 812
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	119 750	104 115
		234 490	252 557
Summa eget kapital och skulder		4 270 677	3 984 516

Rapport över förändringar i eget kapital – koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl årets resultat
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
Ingående balans 2019-01-01	200 000	300 000	519 140
Årets resultat			15 079
Eget kapital 2019-12-31	200 000	300 000	534 219

Kassaflödesanalys – koncernen

Belopp i tkr	Not	2019	2018
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-99 804	156 654
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	27	129 966	-206 773
		30 162	-50 119
Betald inkomstskatt		-2 477	-2 360
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		27 685	-52 479
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-129 281	27 861
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		18 172	-24 933
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-83 424	-49 551
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-358 324	-131 846
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		373 852	403 156
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-2 399	-3 170
Kassaflöde från investeringsverksamheten		13 129	268 140
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		39 400	—
Erhållna koncernbidrag		—	42 200
Lämnade koncernbidrag		-33 500	—
Utbetalning till moderföretagets aktieägare		—	-21 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		5 900	20 600
Årets kassaflöde		-64 395	239 189
Likvida medel vid årets början		328 594	89 405
Likvida medel vid årets slut	26	264 199	328 594

Resultaträkning – moderföretaget

Belopp i tkr	Not	2019	2018
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		23 807	20 482
Administration och försäljning		-135 363	-135 314
Övriga rörelseintäkter		106 220	111 009
Rörelseresultat	3, 4	-5 336	-3 823
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	43 787	64 789
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-69 723	-77 404
Resultat efter finansiella poster		-31 272	-16 438
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		184 214	56 047
Koncernbidrag, lämnade		-152 688	-60 531
Resultat före skatt		254	-20 922
Skatt på årets resultat	8	-3 965	388
Årets resultat		-3 711	-20 534

Balansräkning – moderföretaget

Belopp i tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Programvaror	9	5 105	3 589
		5 105	3 589
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	14	5 397	3 674
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	1 068	4 639
		6 465	8 313
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	16	2 182 165	2 182 165
		2 182 165	2 182 165
Summa anläggningstillgångar		2 193 735	2 194 067
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos Göteborgs Stadshuskoncern		106 496	5 498
Fordringar hos Göteborgs Stad		—	603
Fordringar hos koncernföretag		91 657	70 398
Aktuell skattefordran		—	2 707
Övriga fordringar		153	168
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	1 730	2 378
		200 036	81 752
Kassa och bank			
Kassa och bank	26	—	886
		—	886
Summa omsättningstillgångar		200 036	82 638
Summa tillgångar		2 393 771	2 276 705

Balansräkning – moderföretaget

Belopp i tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
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		176 117	196 651
Årets resultat		-3 711	-20 534
		172 406	176 117
Summa eget kapital		672 406	676 117
Långfristiga skulder			
Skulder till Göteborgs Stad	18, 23	1 200 000	1 200 000
		1 200 000	1 200 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4 099	9 359
Skulder till Göteborgs Stadshuskoncern		126	734
Skulder till Göteborgs Stad		352 333	353 942
Skulder till koncernföretag		144 369	20 405
Aktuell skatteskuld		1 252	—
Övriga skulder		6 958	5 527
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	12 228	10 621
		521 365	400 588
Summa eget kapital och skulder		2 393 771	2 276 705

Rapport över förändringar i eget kapital – moderföretaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat inkl årets resultat
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
Ingående balans 2019-01-01	200 000	300 000	176 117
Årets resultat			-3 711
Eget kapital 2019-12-31	200 000	300 000	172 406

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

Kassaflödesanalys – moderföretaget

Belopp i tkr	Not	2019	2018
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-31 272	-16 438
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	27	2 052	279
		-29 220	-16 159
Betald inkomstskatt		-6	-22
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-29 226	-16 181
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-32 224	41 806
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		28 655	-38 783
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-32 795	-13 158
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 658	—
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 658	—
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		56 047	42 200
Erhållna aktieägartillskott		39 400	—
Lämnade koncernbidrag		-60 531	-42 530
Utbetalning till moderföretagets aktieägare		—	-21 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		34 916	-21 930
Årets kassaflöde		463	-35 088
Utnyttjad koncernkredit vid årets början		-352 903	-317 815
Utnyttjad koncernkredit vid årets slut	26	-352 440	-352 903

Innehåll Noter

Not 1	Redovisningsprinciper	30
Not 2	Viktiga uppskattningar och bedömningar	34
Not 3	Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisor	34
Not 4	Operationell leasing	35
Not 5	Övriga rörelsekostnader	36
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter	36
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	36
Not 8	Skatt på årets resultat	37
Not 9	Programvaror	38
Not 10	Förvaltningsfastigheter	38
Not 11	Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter och byggrätter	40
Not 12	Byggnader	40
Not 13	Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör	40
Not 14	Inventarier	41
Not 15	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	41
Not 16	Andelar i koncernföretag	42
Not 17	Övriga andelar	43
Not 18	Ränteswappar	43
Not 19	Uppskjuten skatt	44
Not 20	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45
Not 21	Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	45
Not 22	Övriga avsättningar	45
Not 23	Långfristiga skulder	46
Not 24	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46
Not 25	Betalda räntor och erhållen utdelning	47
Not 26	Likvida medel	47
Not 27	Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	47
Not 28	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	48
Not 29	Upplysningar om närstående	48
Not 30	Nyckeltalsdefinitioner	48
Not 31	Väsentliga händelser efter balansdagen	48
Not 32	Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust	48

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i tkr om inget annat anges

not 1 | Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Hållbarhetsrapport upprättas av moderbolaget Higab AB, orgnr 556104-8557, för koncernen vari Älvstranden Utvecklings AB ingår.

Klassificeringar

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar och skulder som avser bolag inom Göteborgs Stadshuskoncern presenteras som;

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

Koncernkonto (likvida medel) redovisas som skuld eller fordran hos Göteborgs Stad i balansräkningen men som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till 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 BFNAR 2012:1.

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

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas endast som en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att antingen a) avsluta en anställdes 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 skattesatsen 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 planerliga 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 m.m.	50 år
Installationer; värme, el, VVS, ventilation m.m.	15–40 år
Yttre ytskikt; fasader, yttertak m.m.	20–50 år
Inre ytskikt	15 år
Hissar	25 år
Portar	15 år
Markiser	15 år

not 1 forts

Fastigheternas värde

Älvstrandenkoncernen har låtit Newsec Advice AB värdera i stort sett hela fastighetsbeståndet inför årsbokslutet 2019. Syftet med värderingen är att kontrollera om det finns nedskrivningsbehov eller behov av att reversera tidigare års nedskrivningar av fastigheter i beståndet. Om marknadsvärdet är lägre än det bokförda värdet vid värderingstillfället görs en individuell prövning om den aktuella fastigheten ska skrivas ner. Är marknadsvärdet högre än det bokförda värdet på balansdagen görs motsvarande prövning om det finns gamla nedskrivningar som ska återföras. Älvstrandenkoncernens fastighetsbestånd är 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 tomtarätter. 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 marknadsförsäkringar 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 (2020–2029), 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.

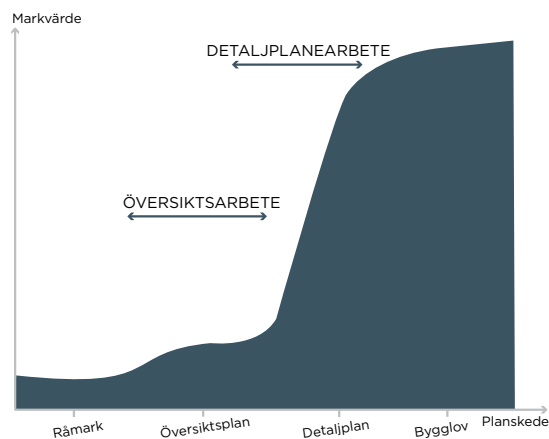
Risk och värde styrs dock inte bara av var i planprocessen fastigheten återfinns. Läge och lokalslag är minst lika viktigt. För industri är till exempel planrisken ofta större än för bostäder givet den politiska vilja som ofta finns att skapa bostäder. Därutöver finns en marknadsrisk där till exempel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

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utträngs. 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.

Eventualförpliktelser

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

Kassaflödesanalys

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

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

Koncernredovisning

Dotterföretag

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

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

Förändringar i ägarandel

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

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och realiserade 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	2019-01-01 -2019-12-31	Varav män	2018-01-01 -2018-12-31	Varav män
Moderföretaget				
Sverige	93	38 %	91	40 %
Totalt i moderföretaget	93	38 %	91	40 %
Koncernen totalt	93	38 %	91	40 %

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar	2019-12-31 Andel kvinnor	2018-12-31 Andel kvinnor
Moderföretaget		
Styrelsen	20 %	0 %
VD och övriga ledande befattningshavare	71 %	71 %
Koncernen totalt		
Styrelsen	20 %	0 %
VD och övriga ledande befattningshavare	71 %	71 %

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inkl pensionskostnader	2019-01-01 - 2019-12-31		2018-01-01 - 2018-12-31	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderföretaget	54 672	31 955	51 394	29 171
(varav pensionskostnad)		(12 096)		(10 592)
Koncernen totalt	54 672	31 955	51 394	29 171
(varav pensionskostnad)	¹⁾	(12 096)	¹⁾	(10 592)

1) Av koncernens pensionskostnader avser 430 tkr (f.å. 404 tkr) gruppen styrelse och VD.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda	2019-01-01 - 2019-12-31		2018-01-01 - 2018-12-31	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderföretaget	1 675	52 997	1 512	49 882
(varav tantiem o.d.)	(—)	(—)	(—)	(—)
Koncernen totalt	1 675	52 997	1 512	49 882
(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 1 990 tkr (f.å. 1 609 tkr) fördelats på posterna Uthyrning och fastighetsadministration samt Administration och försäljning.

Arvode och kostnadsersättning till revisorer	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Koncernen		
Stadsrevisionen, Göteborgs Stad		
Revisionsuppdrag	151	150
	151	150
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	550	426
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	—	—
	550	426

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	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	4 314	4 210
Mellan ett och fem år	6 203	9 781
Senare än fem år	—	—
	10 517	13 991
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	5 201	5 665
Leasingavtalen avser lokalhyra, företagsbilar och kontorsmaskiner.		
	2019-12-31	2018-12-31
Moderföretaget		
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	5 436	5 471
Mellan ett och fem år	6 337	10 612
Senare än fem år	—	—
	11 773	16 083
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	6 330	5 951
Leasingavtalen avser lokalhyra, företagsbilar och kontorsmaskiner.		

not 4 forts

Leasingavtal där företaget är leasegivare	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	299 178	266 440
Mellan ett och fem år	466 611	330 130
Senare än fem år	122 443	14 577
	888 232	611 147
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	61 977	58 462

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 utrangeringskostnad av komponenter inkluderade. Uppgick till 830 tkr för 2019 att jämföra med 1 680 tkr för 2018.

not 6 | Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Koncernen		
Ränteintäkter, Göteborgs Stad	3 822	414
Ränteintäkter, övriga	57	2 560
	3 879	2 560
Moderföretaget		
Ränteintäkter, koncernföretag	43 787	64 789
	43 787	64 789

not 7 | Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Koncernen		
Räntekostnader, långfristig låneskuld, Göteborgs Stad	-40 914	-41 133
Räntekostnader, övriga	-943	-1 797
	-41 857	-42 930
Moderföretaget		
Räntekostnader, långfristig låneskuld, Göteborgs Stad	-18 672	-15 631
Räntekostnader, koncernföretag	-51 046	-61 772
Räntekostnader, övriga	-5	-1
	-69 723	-77 404

not 8 | Skatt på årets resultat

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Koncernen		
Aktuell skatt	-8 252	-2 349
Uppskjuten skatt	16 594	33 280
	8 342	30 931
Moderföretaget		
Aktuell skatt	-3 965	388
	-3 965	388

Avstämning av effektiv skatt	2019-01-01 - 2019-12-31		2018-01-01 - 2018-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Koncernen				
Resultat före skatt		6 737		123 154
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	21,4 %	-1 442	22,0 %	-27 094
Ej avdragsgilla kostnader	92,7 %	-6 244	16,1 %	-19 867
Ej skattepliktiga intäkter	-256,4 %	17 273	-55,0 %	67 735
Korrigerig av skatt hänförlig till tidigare år	16,5 %	-1 111	-0,7 %	810
Förändring uppskjuten skatt hänförligt till förändrad skattesats	2,0 %	-134	-7,5 %	9 256
Övrigt	0,0 %	0	-0,1 %	91
Redovisad effektiv skatt	-123,8 %	8 342	-25,1 %	30 931
Moderföretaget				
Resultat före skatt		254		-20 922
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	21,4 %	-54	22,0 %	4 603
Ej avdragsgilla kostnader	1539,8 %	-3 911	-22,0 %	-4 610
Korrigerig av skatt hänförlig till tidigare år	0,0 %	—	1,9 %	393
Redovisad effektiv skatt	1561,2 %	-3 965	1,8 %	388

not 9 | Programvaror

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	4 215	1 045
Omklassificeringar	2 399	3 170
	6 614	4 215
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-626	-134
Årets avskrivning	-883	-492
	-1 509	-626
Redovisat värde vid årets slut	5 105	3 589
Moderföretaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	4 215	1 045
Omklassificeringar	2 399	3 170
	6 614	4 215
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-626	-134
Årets avskrivning	-883	-492
	-1 509	-626
Redovisat värde vid årets slut	5 105	3 589

not 10 | Förvaltningsfastigheter

Byggnader	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	3 499 052	3 504 952
Nyanskaffningar	34 954	—
Avyttringar och utrangeringar	-85 061	-102 032
Omklassificeringar	178 305	96 132
	3 627 250	3 499 052
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-1 182 232	-1 104 481
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	37 493	30 391
Årets avskrivning	-108 646	-108 142
	-1 253 385	-1 182 232
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-96 859	-107 458
Under året återförda nedskrivningar	7 591	—
Under året återförda nedskrivningar på avyttringar	—	16 568
Årets nedskrivningar	—	-5 969
	-89 268	-96 859
Redovisat värde vid årets slut	2 284 597	2 219 961

not 10 forts

Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	976 854	988 407
Nyanskaffningar	40 697	—
Avyttringar och utrangeringar	-39 632	-38 974
Omklassificeringar	177 489	27 421
	1 155 408	976 854
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-148 097	-142 652
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	7 934	5 176
Årets avskrivning	-11 317	-10 621
	-151 480	-148 097
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-3 213	-2 145
Under året återförda nedskrivningar	1 621	—
Under året återförda nedskrivningar på avyttringar	—	46
Årets nedskrivningar	-3 293	-1 114
	-4 885	-3 213
Redovisat värde vid årets slut	999 043	825 544
Byggnadsinventarier	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	64 201	70 704
Avyttringar och utrangeringar	-2 535	-6 545
Omklassificeringar	—	42
	61 666	64 201
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-60 862	-62 596
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	1 988	2 545
Årets avskrivning	-588	-811
	-59 462	-60 862
Redovisat värde vid årets slut	2 204	3 339
Redovisat värde vid periodens slut	2019-12-31	2018-12-31
Byggnader	2 284 597	2 219 961
Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör	999 043	825 544
Byggnadsinventarier	2 204	3 339
	3 285 844	3 048 844

not 11 | Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter och byggrätter

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Ackumulerade verkliga värden		
Redovisat värde	3 285 844	3 048 844
Verkliga värden	8 668 451	8 477 048
Varav:		
Förvaltningsfastigheter	4 870 500	4 490 800
Byggrätter	3 797 951	3 986 248
	8 668 451	8 477 048

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 2019.

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 bygg-

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

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

not 12 | Byggnader

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	627	627
	627	627
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-300	-292
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-7	—
	-307	-300
Redovisat värde vid årets slut	320	327

not 13 | Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	17 544	17 544
	17 544	17 544
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-9 091	-8 392
Årets avskrivning	-699	-699
	-9 790	-9 091
Redovisat värde vid årets slut	7 754	8 453

not 14 | Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	43 994	38 916
Nyanskaffningar	—	110
Avyttringar och utrangeringar	-1 731	-964
Omklassificeringar	6 119	5 932
	48 382	43 994
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-22 080	-18 995
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	679	394
Årets avskrivning	-3 711	-3 479
	-25 112	-22 080
Redovisat värde vid årets slut	23 270	21 910
Moderföretaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	7 677	7 567
Nyanskaffningar	—	110
Avyttringar och utrangeringar	-416	—
Omklassificeringar	2 830	—
	10 091	7 677
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-4 003	-2 885
Återinförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	416	—
Årets avskrivning	-1 107	-1 118
	-4 694	-4 003
Redovisat värde vid årets slut	5 397	3 674

not 15 | Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Vid årets början	413 905	411 688
Investeringar	285 069	136 964
Avyttringar och utrangeringar	—	-2 050
Omklassificeringar	-364 312	-132 697
Redovisat värde vid årets slut	334 662	413 905
Moderföretaget		
Vid årets början	4 639	8 206
Investeringar	1 658	2 259
Avyttringar och utrangeringar	—	-2 656
Omklassificeringar	-5 229	-3 170
Redovisat värde vid årets slut	1 068	4 639

not 16 | Andelar i koncernföretag

	2019-12-31	2018-12-31
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 % ⁱ⁾	2019-12-31 Redovisat värde	2018-12-31 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 2019-12-31 uppgick till 908 625 tkr (exkl dolda övervärden se not 11), varav årets resultat -31 504 tkr.

2) Eget kapital per 2019-12-31 uppgick till 107 511 tkr (exkl dolda övervärden se not 11), varav årets resultat -2 046 tkr.

not 17 | Övriga andelar

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 139	1 139
	1 139	1 139
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-695	-667
Årets avskrivningar	-29	-28
	-724	-695
Redovisat värde vid årets slut	415	444

Övriga andelar avser andelar i samfällighetsföreningar.

not 18 | Ränteswappar

	2019-12-31		2018-12-31	
	Nominellt värde	Verkligt värde	Nominellt värde	Verkligt värde
Koncernen				
<i>Skulder</i>				
Ränteswappar	600 000	-22 250	1 000 000	-41 171
	600 000	-22 250	1 000 000	-41 171
Moderföretaget				
<i>Skulder</i>				
Ränteswappar	100 000	-990	100 000	-4 025
	100 000	-990	100 000	-4 025

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

	2019-12-31		
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Koncernen			
Väsentliga temporära skillnader			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	3 293 450	2 655 944	637 506
	3 293 450	2 655 944	637 506

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 3 217 tkr.

	2019-12-31		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Koncernen			
Väsentliga temporära skillnader			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	—	131 181	131 181
Skattemässigt underskottsavdrag	688	—	-688
Uppskjuten skattefordran/skuld	688	131 181	130 493
Kvittning	-688	-688	—
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	—	130 493	130 493

	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	—	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

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 %.

not 20 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Förutbetalda hyreskostnader	992	922
Övriga förutbetalda kostnader	865	732
Upplupna hyresintäkter	3 194	3 804
Upplupna intäkter ej fakturerade projekt	4 507	4 193
Övriga upplupna intäkter	8 160	2 248
	17 719	11 899
Moderföretaget		
Förutbetalda hyreskostnader	992	922
Övriga förutbetalda kostnader	202	47
Upplupna intäkter ej fakturerade projekt	534	799
Övriga upplupna intäkter	2	610
	1 730	2 378

not 21 | Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Avsättningar enligt tryggandelagen		
FPG/PRI-pensioner	18 667	18 873
	18 667	18 873

not 22 | Övriga avsättningar

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Framtida åtaganden vid fastighetsförsäljningar		
Redovisat värde vid årets början	236 886	263 191
Avsättningar som gjorts under året ¹⁾	382 860	20 201
Belopp som tagits i anspråk under året	-65 896	-46 055
Outnyttjade belopp som har återförts under året	-11 042	-451
Redovisat värde vid årets slut	542 808	236 886

1) Inkl ökning 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 år 2021. Totalt avsattes 374 mnkr vid försäljningstidpunkten. Avsättningen ökade med 28 mnkr år 2012, med 26 mnkr år 2016, med 22 mnkr år 2017 och med 7 mnkr år 2019. Per 2019-12-31 återstod 23 mnkr.

Dotterbolaget Norra Älvstranden Utveckling AB sålde under år 2010 byggrätter i Kvillebäcken och Inre Sannegårdshamnen. I det pris bolaget erhöll ingick åtagande att sanera mark och bekosta infrastruktur i respektive område. Totalt avsattes 157 mnkr. Avsättning i Inre Sannegårdshamnen har ökat med totalt 37 mnkr under åren. Inre Sannegårdshamnen är nu avslutat i sin helhet och ingen avsättning kvarstår. I Kvillebäcken skedde upplösning av gjord avsätt-

ning med 14 mnkr under år 2016. Per 2019-12-31 återstod 19 mnkr av avsättning i Kvillebäcken. Genomförandetiden i Kvillebäcken förväntas pågå till år 2020.

Under år 2019 avyttrades byggrätter hänförliga till detaljplan Celsiusgatan. I samband med avyttringarna avsattes ca 24 mnkr hänförligt till åtaganden avseende sålda byggrätter i enlighet med exploateringsavtal för Celsiusgatan

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 2019-12-31 återstod 17 mnkr. Området är per 2019-12-31 i princip färdigställt, men slutfakturering kvarstår.

Dotterbolaget Fastighets AB Fribordet sålde under år 2016 byggrätter i Lindholmshamnen. I det pris bolaget erhö-

not 22 forts

ingick åtagande att sanera mark och bekosta infrastruktur i området. Under 2017 såldes ytterligare en byggrätt i Lindholmshamnen. Totalt avsattes 206 mnkr och per 2019-12-31 återstod 105 mnkr. Området beräknas färdigställt under år 2022.

Dotterbolaget Södra Älvstranden Utveckling AB har under år 2019 avyttrat byggrätter i Masthuggskajen. Totalt avsattes 351 mnkr hänförligt till sålda byggrätter. Per 2019-12-31 återstod 334 mnkr. Ytterligare försäljning av byggrätter kommer

att ske i Masthuggskajen under kommande år och avsättningen kommer att öka i takt med gjorda försäljningar. Genomförandetiden i Masthuggskajen förväntas pågå till år 2028.

Utöver ovan nämnda åtaganden finns åtaganden i flertalet dotterbolag som gjorts i samband med andra försäljningar än ovan nämnda. Dessa åtaganden uppgår per 2019-12-31 till totalt 26 mnkr.

not 23 | Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
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	2018-12-31
Koncernen		
Periodiserade hyresintäkter	76 898	63 662
Upplupna löner och semesterlöner	6 131	5 440
Upplupna sociala avgifter	4 947	4 359
Upplupna driftskostnader fastigheter	1 711	1 869
Fastighetsskatt	27 078	21 116
Övriga poster	2 985	7 669
	119 750	104 115
Moderföretaget		
Upplupna löner och semesterlöner	6 131	5 440
Upplupna sociala avgifter	4 678	4 210
Övriga poster	1 419	971
	12 228	10 621

not 25 | Betalda räntor och erhållen utdelning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Koncernen		
Erhållen ränta	3 879	2 560
Erlagd ränta	-44 607	-42 930
Moderföretaget		
Erhållen ränta	43 787	64 789
Erlagd ränta	-69 661	-77 405

not 26 | Likvida medel

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Banktillgodohavanden	—	886
Tillgodohavande på koncernkonto	264 199	327 708
	264 199	328 594
I koncernens balansräkning har koncernkonto klassificerats som Fordran hos Göteborgs Stad, i kassaflödesanalysen ses koncernkontot som Likvida medel.		
Moderföretaget		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Banktillgodohavanden	—	886
Utnyttjad kredit på koncernkonto	-352 440	-353 789
	-352 440	-352 903
På balansdagen 2019-12-31 hade Älvstrandenkoncernen en beviljad koncernkredit på 1 560 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

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Koncernen		
Av- och nedskrivningar samt reversering av tillgångar	119 960	131 363
Realisationsresultat försäljning av anläggningstillgångar	-292 987	-309 765
Avsättningar avseende pensioner	-206	-675
Övriga avsättningar	305 949	-26 332
Ej betald ränta	-2 750	-1 364
	129 966	-206 773
Moderföretaget		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	1 990	1 609
Ej betald ränta	62	-1 330
	2 052	279

not 28 | Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförpliktelser		
Garantiåtaganden, PRI	373	377
	373	377
Moderföretaget		
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Under 2019 åtog sig Älvstrandenkoncernen ett utredningsarbete gällande vattenområdet vid gamla Götaverken. Utredningsarbetet syftar till att komplettera redan gjorda riskbedömningar med koppling till förorenade sediment. Kompletteringen syftar till att beskriva områdets riskbild under förutsättning att området nyttjas så som området planlagts, vilka konsekvenserna blir vid en exploatering av området samt en maritim konsekvens- och riskbedömning kopplat till älvtrafiken. Samtliga utredningar förväntas finnas slutrapporterade under kvartal 1, 2020.

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 3 % (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 22 % (20 %) av inköpen och 34 % (36 %) av försäljningen andra företag inom Göteborgs Stad samt Göteborgs Stadshus-koncernen.

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
Belåningsgrad:	Totala långfristiga skulder / totalt marknadsvärde för fastigheter och byggrätter

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	176 117 616
Årets resultat	-3 711 644
	172 405 972
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning	132 096 000
Balanseras i ny räkning	40 309 972
Summa	172 405 972

Årsredovisningens undertecknande

Göteborg 2020-02-07

Tomas Nilsson
Ordförande

Åse-Lill Törnkvist

Lennart Duell

Yngve Karlsson

Boris Stål

Lena Andersson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-02-07

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Björn Andersson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats 2020-02-07

Sven R. Andersson Lars-Ola Dahlqvist
Av kommunfullmäktige utsedda revisorer

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 2019. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 13–48 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 2019 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–11. Därutöver har annan information inhämtats per datumet för denna revisorsrapport, som består av information som finns i Årsrapport 2019 och den inkluderar inte de finansiella rapporterna eller vår revisorsrapport. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Älvstranden Utveckling AB för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg den 7 februari 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Björn Andersson
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för 2019

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 2019.

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

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

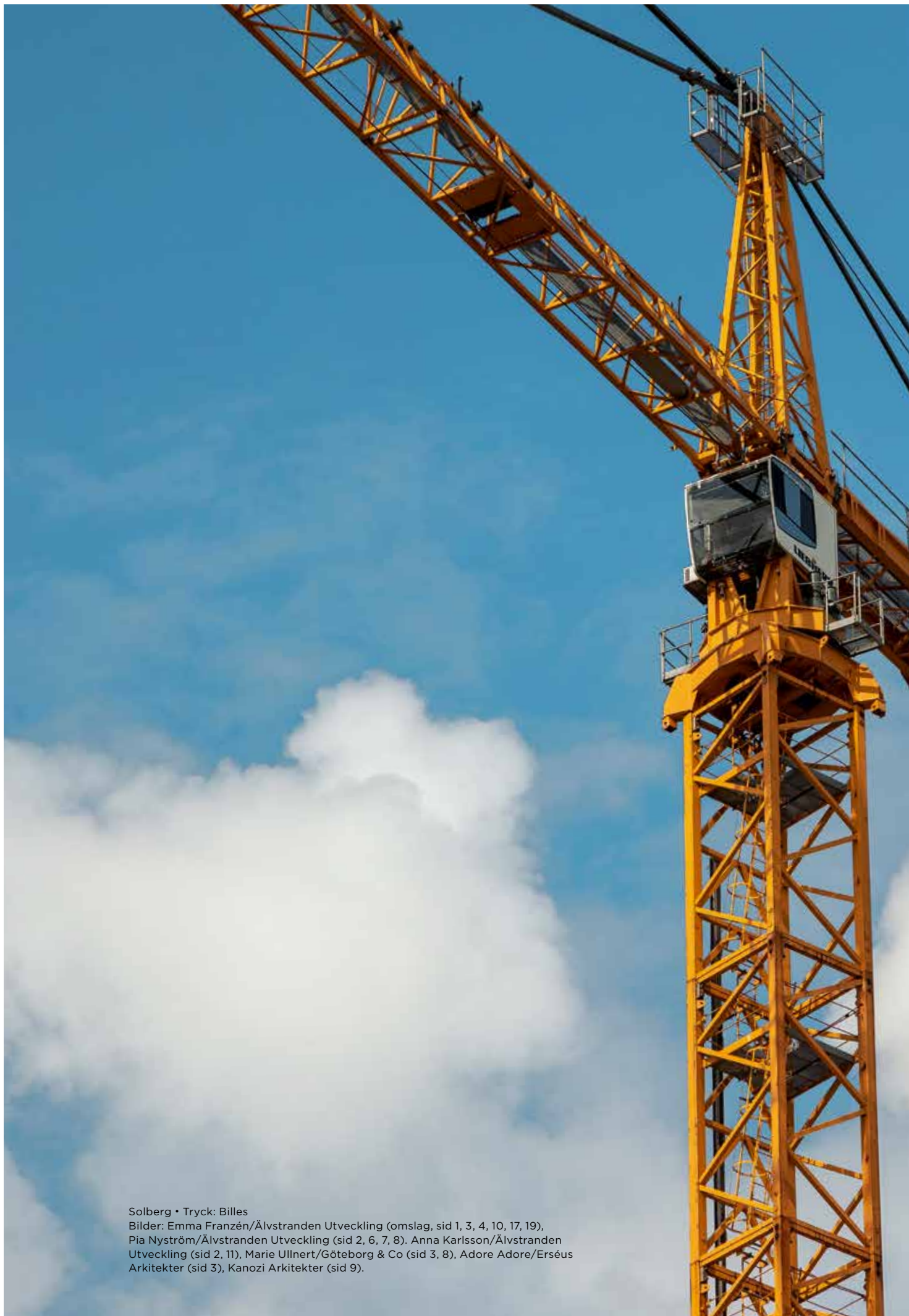
Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente, god revisionssed i kommunal verksamhet och med beaktande av de beslut kommunfullmäktige och årsstämman har fattat. En sammanfattning av utförd granskning har överlämnats till bolagets styrelse och verkställande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

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

Göteborg 7 februari 2020

Sven R. Andersson
Lekmannarevisor utsedd
av kommunfullmäktige
i Göteborgs kommun

Lars-Ola Dahlqvist
Lekmannarevisor utsedd
av kommunfullmäktige
i Göteborgs kommun



Solberg • Tryck: Billes

Bilder: Emma Franzén/Älvstranden Utveckling (omslag, sid 1, 3, 4, 10, 17, 19),
Pia Nyström/Älvstranden Utveckling (sid 2, 6, 7, 8). Anna Karlsson/Älvstranden
Utveckling (sid 2, 11), Marie Ullnert/Göteborg & Co (sid 3, 8), Adore Adore/Erséus
Arkitekter (sid 3), Kanozi Arkitekter (sid 9).



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

