

Älvstranden Utveckling Årsredovisning 2020



**”Med ett fortsatt högt värde på våra fastigheter kan vi
med positiva omvärldsfaktorer se ljus på framtiden.”**

Lena Andersson, VD

Innehåll

Årsredovisning 2020

Året som gick	4
VD-ord	6
Detta har vi byggt	8
Detta bygger vi	10
Styrelse och VD	12
Koncernstruktur	14

Finansiell rapportering

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

Övrigt

Milstolpar	55
------------	----

Älvstranden Utveckling AB

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



Hållbar
stadsutveckling

NATIONELLT
LEDANDE
2024

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.



Kort om oss

- 361 färdigställda bostäder 2020
- 452 påbörjade bostäder 2020
- Totalt 1 622 bostäder i produktion 2020
- 354 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta
- 61 byggnader
- Uthyrningsgrad 93,1 procent
- Omsättning 400,5 mnkr
- Soliditet 17,7 %
- 94 medarbetare





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.

Vision Älvstaden

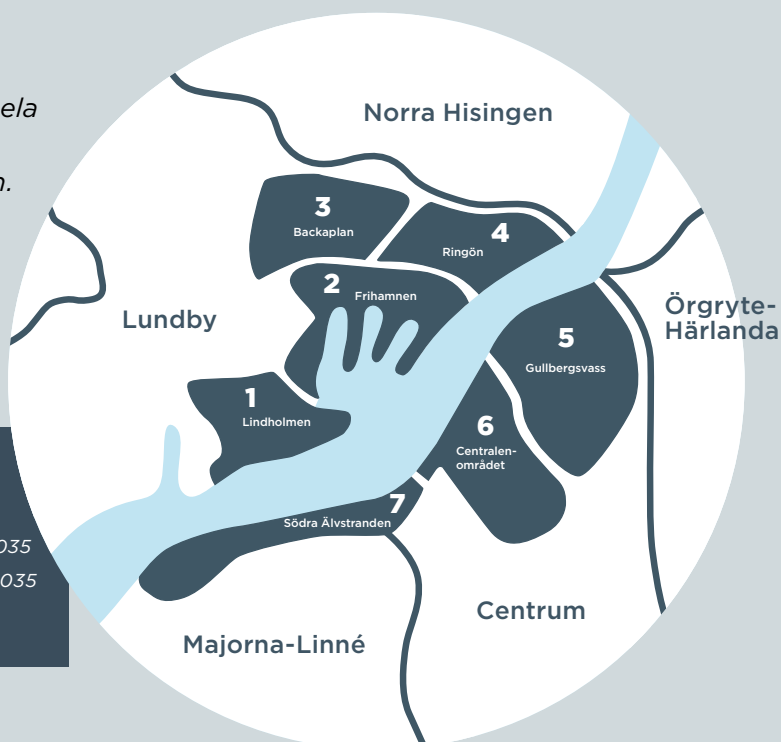
Genom att stärka kärnan, möta vattnet och hela staden skapar vi en inkluderande, grön och dynamisk innerstad som är öppen för världen.

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

Här bygger vi Älvstaden

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

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



Viktiga händelser 2020



Lindholmen Science Park 20 år

20 år av samarbete mellan näringsliv, akademi och samhälle har utvecklat Lindholmen till ett av Göteborgs mest dynamiska och kunskapsintensiva områden. Idag finns närmare 400 företag och verksamheter, sju gymnasieskolor och en högskola etablerade här.

Temporära bostäder på Kvillepiren

Under året har 232 bostäder färdigställts i Frihamnen. Några av dem anlände med fartyg, vilket reducerade koldioxidutsläppen med 60 procent jämfört med om godset kommit med lastbil.

Bostäderna har tillfälligt bygglov i 15 år och hyrs ut till studenter, företag och allmänhet. Totalt ska det bli 900 nya bostäder i Frihamnen.

232
LÄGENHETER



Dansskola i Kajskjul 107

En takhöjd på åtta meter blev avgörande och i september kunde Dansforum flytta in i renoverade lokaler i Frihamnen.



Inflyttning i Lindholmshamnen

Området växer. Flera kvarter är inflyttade och klara.

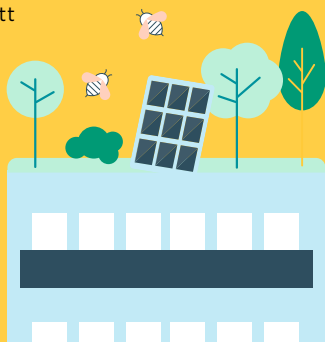


Masthuggskajen prisad för hållbar stadsutveckling

Masthuggskajen kammade hem första pris inom kategorin "Årets Citylab-projekt" i tävlingen Sweden Green Building Awards.

Testarena för hållbara innovationer

Älvstranden Utveckling har en unik roll som testarena för lösningar och innovationer som kan bidra till en hållbar stadsutveckling. Aktuella projekt: bygglogistik, en förstudie kring Frihamnens pirar och delningsekonomi på den framtida Masthuggskajen. En av bolagets upphandlingar belönades med Upphandlingspriset 2020, där leverantören fick i uppdrag att utveckla och testa ett koncept med olika tjänster som innebär minskat antal tunga transporter.



Klart för restaurang vid vattnet

Markanvisning av "restaurangtomten" i Lindholmshamnen är klar. Restaurangen, som ska placeras på ett trädäck i vattnet, börjar byggas senast 2021.

Vi kan se ljus på framtiden

2020 är året då det stannade upp. Sedan covid-19 slog till med full kraft våren 2020 har pandemin präglat vår vardag. Genom ett flerårigt systematiskt krisledningsarbete var vi väl rustade att hantera effekterna av pandemin. Tydlig styrning och ett effektivt kommunikationsarbete gjorde att vi kunde agera snabbt och påverka på verksamheten blev måttlig.

Vi ser fram emot ett mer normalt läge 2021. Med ett fortsatt högt värde på våra fastigheter och ett lågt ränteläge kan vi med positiva omvärldsfaktorer se ljus på framtiden.

Vi ser en glädjande återstart av Skeppsbron och i Masthuggskajen är det full fart på genomförandet. I vårt interna arbete ser vi måluppfyllelse inom viktiga områden. Framgångarna överskuggas dock av stopp i Lindholmen och Frihamnen. Två områden som är avgörande för Göteborgs utveckling och stadens stora fastighetsinnehav i dessa områden är av allra största strategiska vikt. Det är här det avgörs om staden lyckas överbrygga älven och bygga innerstad på båda sidor i enlighet med Vision Älvstaden.

Viktigt att utveckla Lindholmen

Lindholmen, med Lindholmen Science Park som nav, är av stort nationellt intresse. Drygt 20 års intensivt arbete har skapat ett av de främsta kunskapsklustren i världen. Att förvalta och utveckla Lindholmen på rätt sätt har stor betydelse för att trygga välfärd för Göteborg framåt. Korrekt hanterat kan vi under lång tid erbjuda inte bara nya etableringsytor utan även lokaler för groddföretag och demoarenor i nära anslutning till varandra. Allt detta i ett sammanhang där bostäder, social service och ett rikt utbud av allt det som kännetecknas av en attraktiv innerstad byggs ut. För Göteborgs Stad är det en möjlighet att utveckla en av de allra starkaste tillväxtmotorerna i Europa.

Älvstranden Utveckling har under många år framgångsrikt arbetat strategiskt för att kunna erbjuda etableringsytor och lokaler i Lindholmen. När vi återgår till ett mer normalt läge efter pandemin kommer behovet av nya lokaler för ett expanderande näringsliv snabbt öka. Vi får inte tappa fart i arbetet med att ta fram efter-

frågade byggrätter till näringslivet. Konsekvensen av stadens beslut att inte tillföra resurser för att ta fram detaljplan för utbyggnad av Lindholmen Science Park blir senarelagd utveckling. Vikten av att kunna skapa färdiga byggrätter och möjliga lokaler på Lindholmen kan inte överskattas.

Bolagets roll som ett näringslivsfastighetsbolag i utvecklingen av Lindholmen är ett kvitto på nyttan med ett kommunalt bolag som kan ta risker och använda affärslogik som ett medel att bygga upp kraft att ta sig an de stora utvecklingsområdena i centrala Göteborg. Att bolaget parallellt med Lindholmen Science Parks utveckling ansvarat för upp till en tredjedel av de bostäder som byggts totalt i Göteborg visar på vilket kraftfullt verktyg staden förfogar över.

Senaste året har stadens arbete med att ta fram nya detaljplaner för Lindholmen och Frihamnen stannat upp. De båda områdena hänger ihop och bör hanteras och förvaltas som en helhet för att utnyttja stadens mark-

ägande optimalt. Bolagets verksamhet hämmas när stadens planering inte går framåt.

Stor förhoppning på utredning

Att planera utifrån att det på tio år går att balansera de investeringar som behövs för en nödvändig utveckling av Frihamnen och Lindholmen är realistiskt. Tunga investeringar har rimligen en mycket längre avskrivningstid. Dessa gamla varvs- och hamnområden har komplicerade markförutsättningar då de till stora delar är konstruerade genom utfyllnad av de ursprungliga vassbäddarna. Underhåll av kajkanter är eftersatt och kräver inte bara renoveringar utan helt nya konstruktioner för att klara framtidens höga vattennivåer. Värdet av näringslivsutveckling och strategisk utveckling på båda sidor älven behöver på ett tydligare sätt vägas mot investeringarna i stadsutvecklingen.

I kommunfullmäktiges budget för 2021 beslutades att Älvstranden Utvecklings roll i stadsutvecklingen i Göteborg ska utredas, en utredning som ska vara klar redan till halvårsskiftet 2021. Vi välkomnar en genomlysning av bolaget och är övertygade om att den kommer visa värdet av vår verksamhet och på vilket sätt det är till gagn och nytta för Göteborg och göteborgarna.

”Vi ser en glädjande återstart av Skeppsbron och i Masthuggskajen är det full fart på genomförandet.”

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 femårsmål (2020 – 2024)

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



Minskad klimatpåverkan från byggnationer

Bygg- och fastighetssektorn står för cirka en femtedel av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser. Utsläpp från drift och användning av fastigheter har länge stått på agendan, men det finns mycket kvar att vinna på att se över alla utsläppskällor i en byggnads hela livscykel. Här kommer såväl material som bygglogistik, utsläpp på byggarbetsplatsen, avfall och rivning in.

Ett av de strategiska målen i affärsplanen för 2020 är en minskning av utsläpp av växthusgaser, då bolaget ser stora möjligheter att driva på den utveck-

lingen i sina områden i Älvstaden.

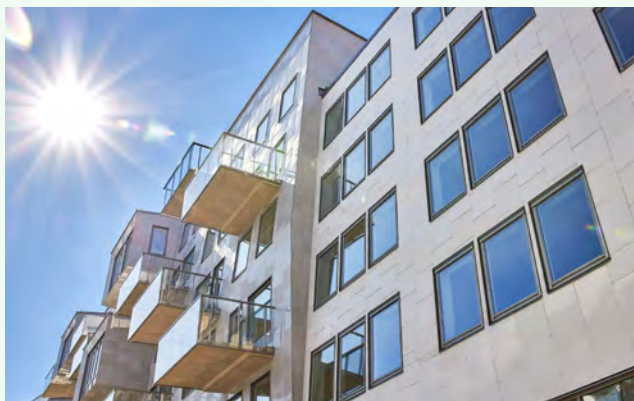
Ett verktyg är att ställa krav runt hela livscykeln i markanvisningar och upphandlingar. Arbetet sker också i tät dialog med Göteborgs Stads bolag och förvaltningar samt med marknaden för att utbyta kunskap, kartlägga behov och hitta gemensamma lösningar.

Målet är att utsläppen från nybyggnation och renovering ska halveras till 2024. För att kunna avgöra vad en halvering innebär har referensvärden från utsläpp av växthusgaser tagits fram under 2020.

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.





Lindholmen

Lindholmen har omvandlats från varvsområde till Göteborgs och Västsveriges nav för utveckling av ny teknik inom fordonsindustri, telekom och informationsteknik. Älvstranden Utveckling har arbetat med området sedan 90-talet och varit med när Lindholmen Science Park, bostäder och utbildningsplatser tagits fram. De senaste tolv åren har närmare 800 bostadsrätter, hyreslägenheter och studentbostäder färdigställts.

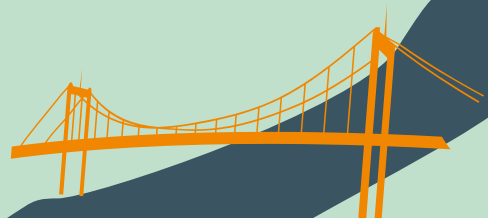
Under 2020 blev 134 bostäder inflyttningsklara i Lindholmshamnen och de kommande åren kommer Lindholmens befolkning att öka ytterligare när Karla-staden växer fram och Lindholmshamnen står klart.



Eriksberg och Sannegårdshamnen

Under de senaste 20 åren har närmare 4 000 lägenheter, lokaler, skolor, gator, torg, parker och bryggor färdigställts på Eriksberg. I föl färdigställdes de sista bostäderna i Västra Eriksberg när husen på Monsungatan och 330 lägenheter stod färdiga. Strax före sommaren överlämnade byggkonsortiet bakom Västra Eriksberg konstverket "Minnet av en älv" till göteborgarna. Konstnär bakom skulpturerna är Anja Örn.

Den över hundra år gamla kol- och kokshamnen Sannegårdshamnen är idag ett charmigt bostadsområde med cirka 1 400 lägenheter med både hyresrätter och bostadsrätter. Området som stod klart i mitten på 00-talet har flera exempel på extremt energisnåla passivhus.



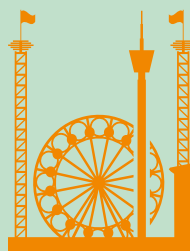
Staden vi byggt och utvecklat

Under senaste 20 år har Älvstranden Utveckling stått för en fjärdedel av alla färdigställda lägenheter i Göteborg och flera av våra stora områden är nu helt färdiga – Sannegårdshamnen, Kvilebäcken, Västra Eriksberg och Örgryte Torp. De nya stadsdelarna har inneburit ett tillskott på närmare 8 000 nya bostäder med kvalitet och fokus på hållbarhet och framtid.



Kvillebäcken

Hållbarhet var en viktig ledstjärna när planen för Kvillebäcken togs fram. Idag är Kvillebäcken en grön, cykelvänlig stadsdel med cirka 2 000 lägenheter, ett antal kontor, butiker, restauranger, förskolor och annan samhällsservice. Gator och torg-tytor har färdigställts under 2020.



Örgryte Torp

Det attraktiva bostadsområdet Örgryte Torp med 579 nya hem stod klart förra året. En lyckad stadsutvecklingsprocess som byggt på samarbete mellan fyra olika byggherrar och stadens förvaltningar där Älvstranden Utveckling haft en övergripande och koordinerande roll från planering till färdigt område. Höga ambitioner om att bygga ett område med blandade upplåtelseformer vid randen av Delsjöns naturområde med fokus på god arkitektur och kvaliteter i både planering och genomförande resulterade i att Örgryte Torp under 2020 blev nominerat till "Årets Stadsbyggnadsprojekt 2020" av Föreningen Sveriges Stadsbyggare.



Älvstaden går framåt

Nordens största stadsutvecklingsprojekt, Älvstaden, går vidare med stora steg. På Masthuggskajen är nu fyra projekt igång – tre kontorshus och ett hotell. I Frihamnen har 232 av totalt cirka 900 lägenheter kommit på plats och arbetet med en permanent Jubileumspark har påbörjats. Totalt var 1 600 bostäder i produktion. Av dessa färdigställdes 361 under året.



Uni3 by Geely växer vidare.

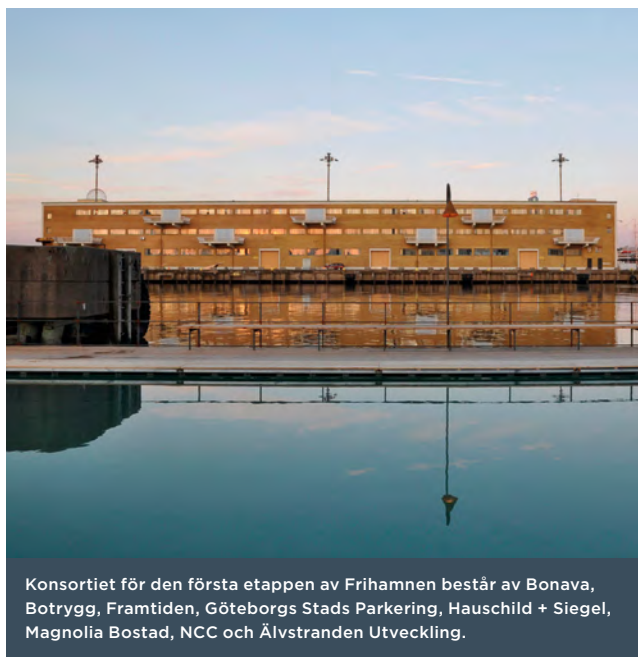
Lindholmen

Lindholmen fortsätter att utvecklas snabbt och är en motor i Göteborgs tillväxt. Under året har Lindholmen Science Park firat 20 år och den kunskapsintensiva miljön fortsätter att locka till sig företagsetablering. För att ytterligare förstärka teknik- och innovationshubben planeras nu för en utbyggnad av Lindholmen Science Park, en tredubbling av dess kontorsyta.

Drygt en femtedel av fordonstillverkaren Geelys nya innovationscampus Uni3 by Geely, av totalt 104 000 kvadratmeter, är färdigställd och inflyttad.

Den nya byggnaden för Lindholmens tekniska gymnasium stod klar lagom inför höstterminens start och cirka 1000 elever som tidigare var utspridda i olika lokaler kunde flytta in under samma tak på de drygt 11 000 kvadratmetrarna.

- Arbeta med planprogram för Lindholmen som helhet pågår.
- Planering pågår för ny kontorsbyggnad framför Lindholmens Science Park på Lindholmsplatsen.
- Inflyttning i Lindholmshamnen pågår. Alla kvarteren med 650 lägenheter planeras stå helt färdiga 2024.
- Fortsatt planering för ny färjehållplats intill Geelys innovationscampus på Pumpgatan.
- Fortsatt utredning av en ny grundskola för 550 elever i kombination med en byggrätt för kontor.
- I konsortiet för Lindholmshamnen ingår HSB, PEAB, Riksbyggen, Skanska och Älvstranden Utveckling.



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

Frihamnen

Arbetet med att permanenta en grön Jubileumspark har kommit igång. Därmed är arbetet med en helt ny stadspark påbörjat. De första 232 temporära bostäderna med tidsbegränsat bygglov är inflyttade. En gångväg har öppnats genom Frihamnen så att det blir enklare att röra sig genom området, både för boende och besökare. Den nya vägen går mellan de temporära bostäderna på Kvillepiren till Jubileumsparken och busshållplatsen Frihamnsporten.

Smyrnaförsamlingen har kommit närmare sin realisering av att bygga en ny kyrka och samlingslokal – Frihamnskyrkan.

- En temporär arena som bland annat ska fungera som ny hemmaarena för handbollsklubben Redbergslid IK planeras. Byggstart är beräknad till slutet av 2021.
- Resterande temporära bostäder på Kvillepiren färdigställs under 2021/2022.
- Fortsatt projektering för ny spårvagnsförbindelse från nya Hisingsbron genom Frihamnen till Lindholmen. Klar 2025/2026.
- Planering pågår för ny gång- och cykelväg från nya Hisingsbron till Frihamnen. Klart 2021/2022.



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

Masthuggskajen

På Masthuggskajen är aktiviteten stor och fyra projekt är nu under byggnation: Det 100 meter höga Hotel Draken vid Folkets Hus, kontorsbyggnaderna Våghuset och Brick Studios vid Järnvågen samt den 16 våningar höga kontorsfastigheten Stuveriet.

Masthuggskajen har dessutom vunnit det nyinrättade hållbarhetspriset Sweden Green Building Awards, i kategorin "Årets Citylab-projekt", där hållbarhetsarbetet i hela stadsdelar bedöms. Det

är organisationen Sweden Green Building Council som varje år delar ut priset för att uppmärksamma projekt och personer som på bästa sätt bidragit till ett hållbart samhällsbyggande.

En milstolpe under året är att trafikkontoret avslutat sin genomförandestudie som beskriver hur allmän plats på Masthuggskajen ska byggas och gestaltas, något som möjliggör att takten kan ökas ytterligare för området.

- En ny stadsdel med 1 300 bostäder, hotell och närmare 6 000 arbetsplatser.
- En ny halvö ska sträcka sig 100 meter ut i älven.
- Linnéstaden och Majorna växer samman med Masthuggskajen och kommer närmare älven.

2 hektar

Så stor blir den nya halvön på Masthuggskajen



De markanvisade byggherrarna för Skeppsbron är AF Projektutveckling, BJC Group, Bygg Göta/Platzer, Framtiden, Studor, TB Projekt Väst och Veidekke Bostad.

Skeppsbron

Här planeras för 450 bostäder, ett nytt kajstråk, en park, ett garage och cirka 30 000 kvadratmeter lokalytor för butiker, restauranger, hotell och kontor. Utvecklingen av Skeppsbron har varit en fråga som befunnit sig hos politikerna under året och arbetet har

stått still, men i november 2020 togs beslutet om finansiering av allmän plats och projektet kan gå vidare. Projektorganisationen ska nu bemanas på nytt för att genomföra uppdraget enligt kommunfullmäktiges nya beslut. Beräknad byggstart 2022.

Gullbergsvass

En förstudie har genomförts för att utreda en eventuell placering av ett nytt centralbad i Gullbergsvass.

Första halvan av 2021 genomför staden en omfattande studie av bästa läget för Valhallabadets ersättare, där Gullbergsvass är ett av tre alternativ som utreds.

För att möjliggöra anslutning av Kämpegatan till Centralstationen frigörs yta genom en anpassning av terminalbyggnaden på Gullbergsvassgatan.

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



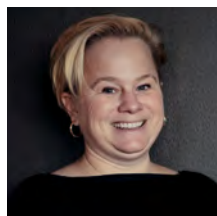
Yngve Karlsson (D)
Född 1957
Arkitekt SAR/MSA
Invald 2019
Andra politiska uppdrag:
Styrelsesuppleant Förvaltnings AB GöteborgsLokaler



Lennart Duell (L)
Född 1945
Egen företagare, fl. ingenjör
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



Lena Andersson, VD
Född 1965
Arkitekt MSA
Anställd sedan 2013

Styrelsearbetet för Älvstranden Utveckling

Styrelsearbetet för Älvstranden Utveckling är intensivt: ett 10-tal sammanträden under ett år med i genomsnitt ett 20-tal punkter på dagordningen på varje sammanträde tillsammans med presidie-möten, ägardialoger, strategidag, bolagsdagar, årsstämmor och lunchföredrag.

Punkterna på dagordningarna sträcker sig från återkommande ärenden om riskhantering, bokslut och statusrapporter till investeringsbeslut från 10 miljoner och uppåt där Masthuggskajen och halvön står i särklass med beslut som når över en miljon kronor.

Styrelsearbetet 2020 skiljde sig dock åt från tidigare år med hänsyn till covid-19 och styrelsen genomförde sina sammanträden digitalt. Det ställer nya krav på teknik, men också arbetssätt och delaktighet trots att ledamöterna inte är på plats fysiskt.

Under 2020 blev bolaget och styrelsen pionjärer i staden genom att införa digital signering av bland annat protokoll. Ett bra exempel på teknik som gynnar hållbarhet och spar tid och resurser.

Under 2020 tog styrelsen beslut i en mängd ärenden, bland annat:

- Att arbeta vidare med att Älvstranden Utveckling tar rollen att som byggherre för staden utföra del av allmän plats och tekniska anläggningar för Masthuggskajens halvö.
- Försäljning av byggrätter för upp till 120 bostäder i Sannegården till Göteborgs Egnahems AB.
- 18 miljoner kronor för kvarstående åtaganden för Färjenäsparken, Västra Eriksberg.
- Avtal med Park- och naturförvaltningen och fastighetskontoret om Frihamnen för park och bad.
- Markanvisning Restaurangtomten på Lindholmen till Calere Fastighets AB.

Året vi aldrig glömmer

Under det avslutande kvartalet 2020 fick vi ett beslut i kommunfullmäktige för Skeppsbron och en utdragen politisk process fick ett efterlängtat avslut. Ett beslut som får avgörande betydelse för utvecklingen av hela Södra Älvstranden. Men 2020 går inte till historien som året då allt hände. Däremot kommer det vara året som vi aldrig glömmer, då vi mötte samhällets största utmaning sedan andra världskriget. Coronapandemin har påverkat människor och verksamheter på i stort sett alla plan. Faran är långt ifrån över, men en blick i backspegeln säger oss att de ekonomiska effekterna så här långt inte blivit så extrema eller så stora som vi först befarade.

Kontinuerliga riskanalyser

Vi har jobbat kontinuerligt med riskanalys sedan pandemins utbrott och löpande informerat oss om hur det går för våra hyresgäster. Situationen har varit värre för vissa av dem än för andra. Inom ramen för Göteborgs Stads direktiv har vi stöttat dem som blivit mycket negativt påverkade, bland annat genom anstånd med hyror.

När det gäller vårt interna arbete har vi som många andra gått över till digitala mötesformer för att hålla avstånd och minska antalet onödiga resor. Redan innan pandemin bröt ut hade vi infört ett system för digitala signaturer, vilket gjort stor skillnad då vi kan signera dokument på ett säkert sätt utan fysiska möten.

Ljusglimtar

Visst finns det ljusglimtar. Flera fastighetsaffärer har genomförts som är mycket positiva både för oss och köparna. Ett par av dem i Frihamnen – Smyrnaförsamlingens planerade nya kyrka och Magasin 113 som styrelsen gett bolaget i uppdrag att sälja. Det är också positivt att vi ser ut att komma framåt med badet i Jubileumsparken. Dansforum, en av Skandinavians största dansskolor, har flyttat in i området, en ny gångväg har skapats och de temporära bostäderna strax intill har fått sina första hyresgäster. Allt sammantaget är vi ett steg närmare mot att sätta Frihamnen på kartan som en levande stadsdel.

Vi noterar också att fastighetsaffärer genomförts som möjliggör färdigställandet av Karlatornet – en viktig del i Lindholmens fortsatta utveckling.

Flera etapper i utvecklingen av Masthuggskajen är i full gång och vi arbetar nu med utmaningen kring den planerade halvön ut i älven. Det tekniska och praktiska är på plats, men en del återstår kring den komplexa juridiken.



”Vår unika roll innebär att vi gör det som inte görs någon annanstans, utan att konkurrera med stadens förvaltningar. Vi påverkar inte som ett parallellt system utan genom goda samarbeten.”

Hållbar utveckling

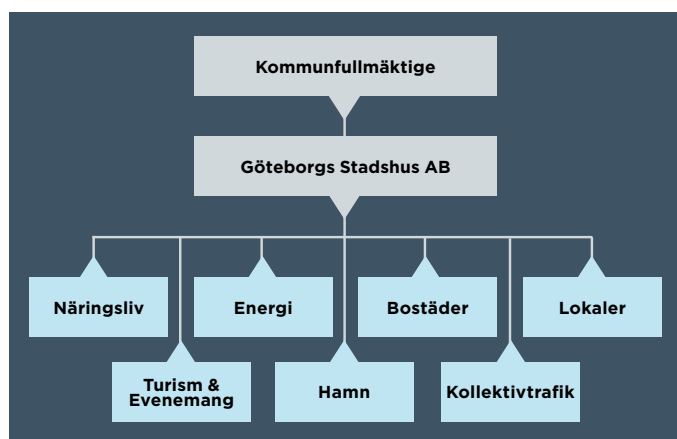
Vi har också fortsatt att driva på utvecklingen mot en hållbar stad och Vision Älvstaden. I egenskap av testarena kan vi pröva nya lösningar i rätt skala och inte sällan blir våra olika projekt nominerade som innovativa och hållbara.

I rollen som remissinstans är det viktigt att få med näringslivets perspektiv och väga in behoven hos våra hyresgäster och köpare av våra fastigheter. I vår omvälvande tid finns ett stort sug efter prognoser. Som utvecklingsbolag med ett långsiktigt perspektiv kommer vi att fortsätta att belysa möjligheter och jobba för att Göteborgs Stad ska få bästa möjliga beslutsunderlag i form av transparent och väl underbyggda fakta.

Vår unika roll innebär att vi gör det som inte görs någon annanstans, utan att konkurrera med stadens förvaltningar. Vi påverkar inte som ett parallellt system utan genom goda samarbeten. Coronapandemin har satt oss på prov under året, men jag tror vi kan se fram emot ett 2021 där vi med förnyad kraft fortsätter utveckla Göteborg.

Lokalkoncernen

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



Uppdrag

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

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

Innehåll

Finansiell rapportering

Förvaltningsberättelse	15
------------------------	----

Koncern

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

Moderföretaget

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

Noter	31
Underskrifter	51
Revisionsberättelse	52
Granskningsrapport	54

Förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2020

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge redogörelse för förvaltningen av Älvstranden Utveckling AB för året 2020.

Allmänt om verksamheten

Kommunala ändamålet och befogenheterna

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

Koncernen Älvstranden Utveckling äger och förvaltar industrimark och fastigheter på båda sidor Göta älv i centrala Göteborg. Uppgiften är att omvandla dessa områden till en inkluderande, grön och dynamisk stad i enlighet med Vision Älvstaden. Bolagets kärnverksamhet är hållbar 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

Befintlig fastighetsförvaltning samt utveckling och försäljning av fastigheter och byggrätter finansierar hållbar stadsutveckling i Älvstrandenkoncernens delområden. Bolagets

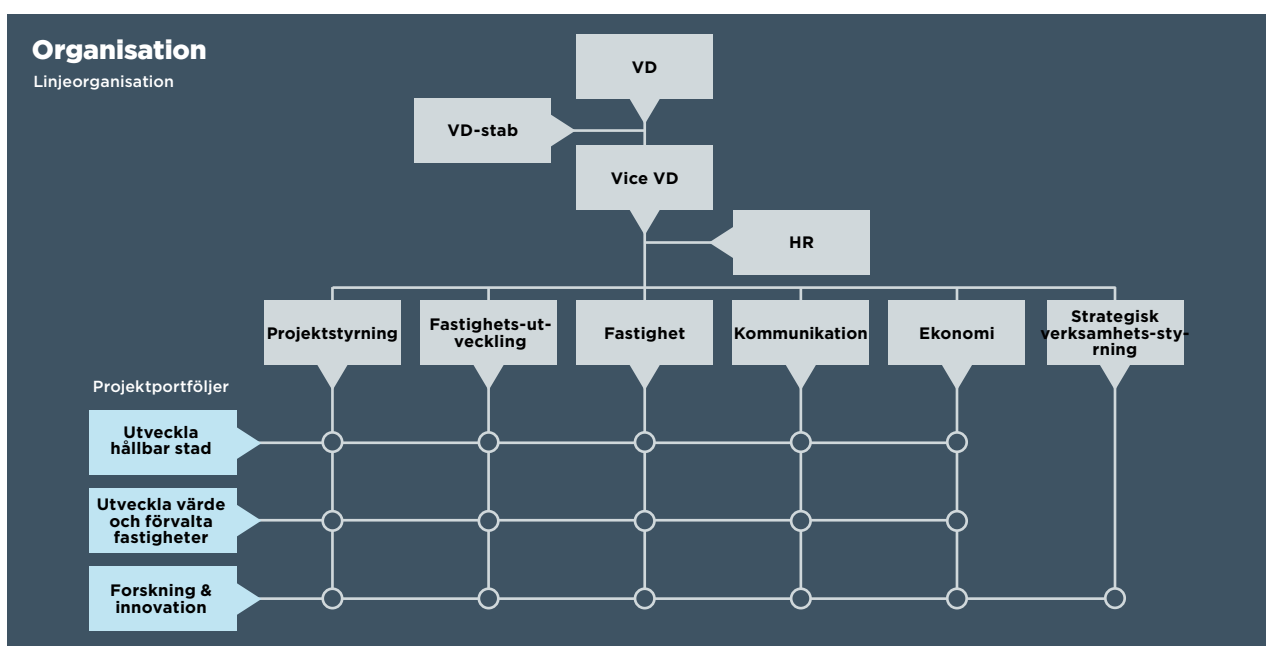
ekonomiska styrning ska balansera ekonomin och övrig verksamhet över tid så att nyttjandet av koncernens insatser och tillgångar maximeras i relation till att Älvstaden växer fram. Älvstranden Utveckling är ett projektbolag och ska endast i begränsad omfattning långsiktigt äga och förvalta fastigheter.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

Fastighetsbestånd

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

Organisation

Koncernens arbete utförs i en 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.

Under 2020 har Älvstrandenkoncernen bland annat färdigställt de tre stadsdelarna Västra Eriksberg, Kvillebäcken och Örgryte Torp och fortsatt att leda arbetet i konsortierna för Masthuggskajen och Lindholmshamnen där inflyttning pågår i Lindholmshamnens bostäder. På Kvillepiren i Frihamnen uppförs 900 temporära bostäder där drygt en fjärdedel har blivit inflyttningsklara under året. Vidare har koncernen förberett för att Älvstranden ska kunna uppföra Masthuggskajens halvö och slutredovisat 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 2020

Koncernen Älvstranden Utveckling redovisar ett rörelseresultat om -133,9 (-61,8) mnkr för 2020. Det negativa resultatet beror främst på realisationsresultatet om -130,6 mnkr vid avyttringar av byggrätter. Under året har koncernen arbetat mycket med att spara in på kostnader eftersom framtiden var mycket osäker med hänsyn till hur Covid-19 skulle påverka ekonomin under året. Koncernens samtliga kostnader sågs över och besparingar genomfördes där det bedömdes möjligt. Det har inneburit framflyttade under-

hållskostnader där det inte bedömts vara akut, sänkta personalkostnader då rekryteringar skjuts fram, sänkta konsultkostnader samt sänkta kostnader då konferenser, utbildningar och resor flyttats fram i tiden eller ställts in.

Hyresintäkterna uppgår till 400,5 (389,3) mnkr och ökningen beror främst på ett fastighetsförvärv som gjordes i slutet av 2019. Driftnetto uppgår till 257,8 (245,2) mnkr och det beror på att kostnaderna för underhåll samt uthyrnings- och fastighetsadministrationen har minskat under 2020. Kostnaderna för drift och fastighetsskatt har däremot ökat.

Avskrivningarna är högre än föregående år vilket beror på fastighetsförvärvet, sedan har nedskrivningar gjorts med 22,4 mnkr avseende fastighetsbeståndet.

Realisationsresultatet från transaktionerna uppgår till -130,6 (-81,4) mnkr och beror även i år på en periodiserings-effekt 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 pris-skillnad 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 9,6 (33,2) mnkr avser främst försäkringsersättningar samt Covid-19 relaterade ersättningar. Övriga rörelsekostnader -8,9 (-7,5) mnkr avser kundförluster, utrangeringar vid komponentbyten samt nedlagda förstudier.

Räntenettet är 1,2 mnkr bättre än föregående år till följd av att ytterligare gamla räntederivat har löpt ut under räkenskapsåret och erhållen betalningslikvid vid försäljningar av fastigheter.

Rörelseresultatet i moderbolaget uppgår till -4,1 (-5,3) mnkr.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp tkr	2020	2019	2018	2017
Koncernen				
Hyresintäkter	400 453	389 316	375 236	355 508
Driftnetto	257 817	245 240	226 285	225 364
Balansomslutning	4 891 209	4 270 677	3 984 516	3 865 726
Avkastning på eget kapital %	neg	neg	16,8%	neg
Soliditet %	17,7%	24,2%	25,6%	21,9%
Belåningsgrad %	27,3%	26,6%	27,3%	28,9%
Moderföretaget				
Resultat före finansiella poster	-4 124	-5 336	-3 823	-780
Balansomslutning	2 386 725	2 393 771	2 276 705	2 266 465
Soliditet %	33,4%	28,1%	30,0%	30,0%

Definitioner: se not 30

Ägarförhållanden och koncernstruktur

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

Älvstranden Utveckling AB är moderbolag i Älvstranden-koncernen. I koncernen ingår Norra Älvstranden Utveckling AB och Södra Älvstranden Utveckling AB som i sin tur sammanlagt har 19 dotter- och dotterdotterbolag. För ytterligare upplysningar om dotterbolagen hänvisas till not 17.

Väsentliga händelser

Coronapandemin har haft en stor inverkan på koncernens arbete under året. Alla medarbetare har i perioder arbetat hemifrån under större delen av året vilket medfört både utmaningar och möjligheter när ett fullt ut digitalt arbets-sätt blivit nödvändigt. Utgångspunkten för hur koncernen agerar är Göteborg Stads och Folkhälsomyndighetens riktlinjer samt samverkan inom staden för samstämmig hantering av likartade frågeställningar till exempel avseende hyresgäster. Av våra hyresgäster har cirka 65 av 350 ansökt om betalningsanstånd och/eller hyresrabatter för sin verksamhet. Pandemin har resulterat i att vi lämnat cirka 2,2 mnkr i hyresrabatter och Älvstranden Utvecklings andel av kostnaden uppgår till cirka 1,1 mnkr. I övrigt har vi ännu inte sett någon reell ökning av antalet konkurser bland våra hyresgäster, något som kan förväntas öka då många branscher fortfarande är under stor press.

En utredning för Lokalkoncernen inom Göteborgs Stad, där Älvstrandenkoncernen ingår, slutfördes av Göteborg Stadshus AB utifrån uppdrag i kommunfullmäktiges budget 2019. Utredningen beskriver förutsättningar för och konsekvenser av försäljning av kommersiella fastigheter som ägs av bolagen inom lokalkoncernen. Utredningen valde att avgränsa bort fastigheter som ägs av Älvstranden Utveck-

ling beroende på koncernens uppdrag som exploaterings- och utvecklingsbolag. Fastighetsbeståndet klassificeras som exploateringsfastigheter vilka är en förutsättning för Älvstranden Utvecklings kärnverksamhet.

Kommunfullmäktiges budget 2020 gav Göteborg Stadshus AB i uppdrag att uppdatera dotterbolagens ägardirektiv utifrån en ny struktur för ägardirektiv, som beslutades av kommunfullmäktige 2019. Älvstranden Utvecklings ägardirektiv har reviderats under 2020. Dels utifrån den nya strukturen, dels har ekonomi- och effektivitetsmål inarbetats.

Stadens planering i Frihamnen och Lindholmen är fördröjd. Det innebär att två av bolagets och stadens mest strategiska utvecklingsområden satts på paus. Utvecklingen av dessa områden har stora effekter på Stadens och regionens utveckling och tillväxt.

Lindholmen

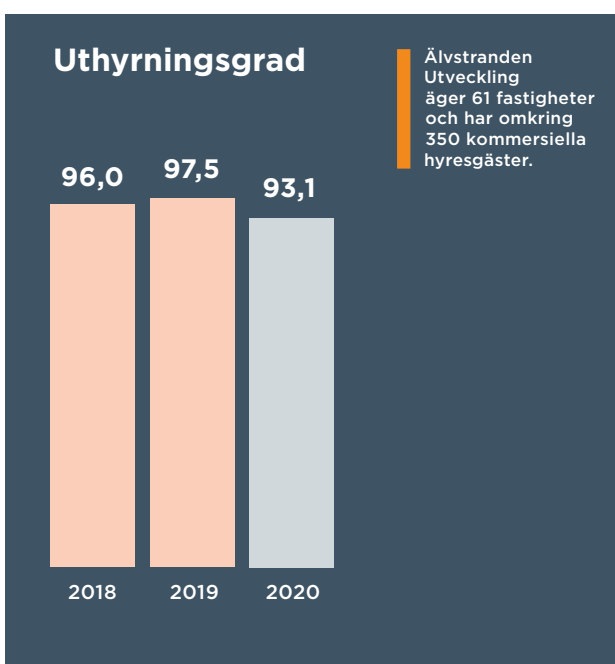
Vakansgraden inom hyresbeståndet på Lindholmen var under året låg även om flera hyresgäster inom framför allt servicenäringen har behövt extra stöd som en effekt av pandemin.

På Lindholmen pågår flera projekt som befinner sig i olika skeden. Allt ifrån inflyttning i nya bostäder och kontor till att testa idéer om hur Lindholmen Science Park utvecklas till ett framtida Science City.

När det gäller genomförande av befintliga detaljplaner har Lindholmens Tekniska Gymnasium flyttat in i en nybyggd skola med plats för 1 000 elever. I Lindholms-hamnen har Peab avslutat sitt kvarter med 129 nya bostäder under hösten. HSB håller på att avsluta sitt kvarter med 122 lägenheter med planerad inflyttning i början av 2021. Riksbyggen har erhållit bygglov för den sista etappen av området där 189 bostäder planeras. I området har en vattenfastighet markanvisats som möjliggör restaurang och kontor till Calere Fastigheter som tillträtt fastigheten. I öster växer Geelys innovationscenter "Uni3 by Geely" fram i snabb takt. 20 000 kvm kontor, vilket motsvarar ca 1 000 arbetsplatser, togs i bruk i januari 2020. Etapp två som omfattar ca 37 000 kvm kontor slutförs kring årsskiftet 2020/2021. Karlstadens pågående byggnation av Karlstornet pausades under våren och startades åter upp i slutet av året. Byggnation i andra projekt inom Karlstaden pågår också.

Älvstranden Utveckling deltar i stadens arbete med ett detaljplanprogram och ekonomisk förstudie för Centrala, Södra och Norra Lindholmen. Programmet blir förutsättningar för framtida detaljplaner. Detaljplanearbete för tillkommande exploatering på Centrala Lindholmen har påbörjats och Lindholmen Science Park deltar i arbetet. Förberedande arbete inför planansökan för skolor vid Plejadgatan och Götaverksgatan pågår. Planerna för ny spårväg genom Lindholmen växer fram och först ut är etappen Frihamnen - Lindholmen. Vidare fortsätter planerna för nästföljande etapp över älven, Lindholmsförbindelsen, där valet står mellan högbro, lågbro eller tunnel.

Koncernen arbetar kontinuerligt med anpassningar och nytänkande av parkerings- och mobilitetsfrågor. Under året har Älvstranden Utveckling bland annat arbetat med att stärka mobilitetsutbudet på Lindholmen genom att etablera ett nät av mobilitetshubbar inom utvecklingsprojektet LIMA som Lindholmen Science Park projektleder.





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

Södra Älvstranden

I Masthuggskajen pågår byggnation i flera kvarter. Balder bygger hotell Draken, NCC Property bygger Våghuset och Brickstudio och Stena Fastigheter bygger kontorsfastigheten Stuveriet. Samtidigt planeras för byggstart av flera kvarter innehållande bostäder och kommersiella fastigheter, parkering samt allmänplatsmark. I övrigt har fokus legat på utbyggnadsplanering och samordning med konsortiet och stadens övriga aktörer. Trafikkontoret påbörjade detaljprojektering av allmänplatsmark under sista kvartalet. Arbete med utbyggnad av gata och ledningsomläggning norr om Folkets Hus pågår.

Projektet Masthuggskajen blev under året prisat som "Årets Citylab-projekt". Utmärkelsen delas ut årligen av Sweden Green Building Council för att premiera projekt som på bästa sätt bidragit till ett hållbart samhällsbyggande.

Försäljning av byggrätter på Masthuggskajen har fortsatt under 2020. Totalt har nu cirka tre fjärdedelar av den totala byggrättsvolymen överlåtits. Bolaget har, i samarbete med de parter som har köpt byggrätter på den planerade halvön i älven, kommit långt med planering och övriga förberedelser för att genomföra utbyggnad av halvön.

I slutet av 2020 återupptogs genomförandet av Skeppsbron efter att kommunfullmäktige beslutat om finansiering av allmän plats inom detaljplanen. En organisation har utsetts som inleder återstarten av projektet. Bland övriga projekt på Skeppsbron färdigställdes under året påbyggnationen av hotell Riverton. Tillbyggnationen av kvarter Merkur pågår med förväntat färdigställande 2022. Planering pågår med målsättning att tillfälligt flytta Kommersens verksamheter från Masthuggskajen till fastigheten Kinesiska muren. Café- och restaurangbåten M/S Eira hyr sedan mitten av året en kajplats i Skeppsbron.

Frihamnen

I Frihamnen pågår både planering inför detaljplaner samt genomförande av projekt Temporära bostäder och Jubileumsparken.

Politiska beslut om hantering av fastighetskontorets åtgärdsplan för Älvstaden ska föregå fortsatt arbete med detaljplan- och planprogramarbete. Det arbete som har pågått har haft fokus på detaljplanefrågor rörande spår- vägsdragning Brunnsbo-Linné via Frihamnen.

De första hyresgästerna flyttade in i de temporära bostäder som uppförs på Kvillepiren. Inflyttning sker i etapper fram till 2022, då ca 900 bostäder beräknas finnas på plats.

Överlåtelseavtal tecknades för försäljning av en fastighet till Smyrnaförsamlingen med planerad byggstart för en ny kyrka i början av 2021. Magasin 113 lades ut till försäljning i slutet av året. Förhandlingar pågår med en av budgivarna.

Park- och naturförvaltningen har upphandlat genomförandet av Jubileumsparkens första etapp på land för byggstart i januari 2021 och kommunfullmäktige har fattat beslut om att skjuta till medel för att i närtid även kunna genomföra byggnationen av ett nytt hamnbad.

Bolaget fick i uppdrag att utreda förutsättningarna för en tillfällig arena i Frihamnen, som ersättning för Lisebergs-hallen. Arbetet med utredningen görs i samarbete med Higab och är i ett slutskede.

Gullbergsvass

Gullbergsvass är det område som förväntas exploateras sist av Älvstadens delområden därför pågår ingen planering för delområdets genomförande. Däremot påverkas Gullbergsvass av arbetet med Västlänken samt nedsänkningen av E45. Kämpegatan kommer byggas om och som en konsekvens av det behöver terminalbyggnaden anpassas. Planering av anpassning av terminalbyggnaden samt hyresgäst Anpassningar pågår.

Ett utredningsarbete för placering ett nytt Centralbad i Gullbergsvass pågår hos berörda förvaltningar och bolag. Utredningen förväntas vara klar under första kvartalet 2021.

Västra Eriksberg

Området Västra Eriksberg har i stort slutförts under året. I området har det totalt färdigställts ca 2 200 bostäder (inkl. Stapelbädden) en stadspark och en ny F-6 skola med kapacitet att växa till F-9. Under 2021 beräknas genomförandet av området som helhet avslutas när Park- och naturförvaltningens slutför den sista etappen inom Färjenäsparken. Konstverket "Till minne av en älv" överlämnades till kommunen för fortsatt ägande och förvaltning.

Celsiusgatan

Detaljplanen för Celsiusgatan vann laga kraft 2019. AF Gruppen har påbörjat renoveringen av Eriksbergsvarvets gamla huvudkontor inför Donnergymnasiet inflyttning 2021. Försäljning av ytterligare byggrätt pågår. Kvarvarande byggrätt kommer att användas som etableringsyta och markanvisas i ett senare skede.

Säterigatan

I arbetet med Säterigatan pågår planering och förberedelse inför genomförande. Detaljplanen för Säterigatan möjliggör att förlägga Hamnbanan i tunnel och att en sammanhängande bebyggelse kan skapas från Säterigatan i norr till Östra Eriksbergsgatan i söder. Byggnation av bostäder kan ske först när Hamnbanans tunnelutbyggnad inom planområdet färdigställs och befintlig bana avvecklats, vilket beräknas till 2024.

Hållbarhet

Koncernens hållbarhetsarbete är tätt sammankopplat med FN:s globala mål för hållbar utveckling, Agenda 2030. Verksamheten påverkar alla 17 målen i agendan men fyra av dem är särskilt relevanta i uppdraget att förverkligande vision Älvstaden: minskad ojämlikhet; hållbara städer och samhällen; bekämpa klimatförändringarna samt genomförande och globalt partnerskap. Dessa är en del av koncernens affärs- och verksamhetsplan.

När Masthuggskajen vann utmärkelsen Årets Citylab-projekt lyftes framförallt projektets innovativa fokus på social hållbarhet fram. Juryn framhåller att projektet är "en influencer inom hållbar stadsutveckling". Citylab, som är Sveriges enda certifieringssystem för hållbar stadsutveckling, har även använts i arbetet med Lindholmen för att göra en kvalitetssäkrad nulägesanalys av området.

Vid Upphandlingsdagarna vann Älvstranden Utveckling Upphandlingspriset 2020 för den innovativa upphandlingen av Lindholmsleveransen. Det är en lösning för samlastning av gods och avfall som bidrar till att minska antalet tunga transporter i området. I upphandlingen ställdes tuffa miljökrav, men det fanns också utrymme för anbudsgivarna att komma med egna klimatsmarta lösningar.

Med målet att minska koldioxidutsläppen från det som byggs i Älvstranden Utvecklings områden i Älvstaden har ett arbete genomförts kring referensvärden för hur mycket koldioxid ett flerbostadshus och ett kontor släpper ut. Detta för att kunna utmana branschen med höga klimatkrav i våra olika projekt. Ett uppdrag som Älvstranden Utveckling under året även tydligt fått från kommunfullmäktige i Göteborgs Stad.

Målet om att minska utsläppen har fått genomslag på olika sätt i verksamheten. Bland annat har ett test genomförts att transportera moduler vattenvägen till de temporära bostä-

derna i Frihamnen istället för med lastbil. Detta minskade utsläppen från transporterna med hela 60 %. Älvstranden Utveckling har även påbörjat ett uppdrag för att klimatberäkna utsläppen från utbyggnaden av Frihamnen för att synliggöra var det finns störst potential att minska klimatutsläppen. Arbetet innefattar all typ av byggnation, både ovan och under mark.

Tillstånds- och anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken

Älvstranden Utveckling har tillståndspliktig vattenverksamhet. I samtliga fall har tillstånd lämnats i enlighet med 11 kap. i miljöbalken. Dessa tillstånd innefattar: om- och utbyggnad av en halvö på Masthuggskajen, anläggande av tryckbank utmed Kvillepiren i Norra Frihamnsbassängen, anläggande av en flytande badanläggning i Norra Frihamnsbassängen och anläggande av flytande temporära bostäder i Lundbyhamnen.

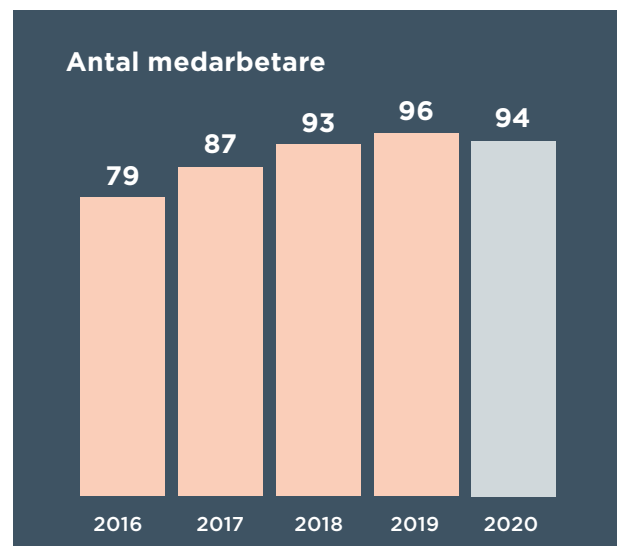
Älvstranden Utveckling bedriver även hamnverksamhet som är tillståndspliktig enligt miljöbalken. Tillståndet innebär att Älvstranden Utveckling får bedriva hamnverksamhet vid kajplatserna: Eriksberg (kaj nr 410–414), Skeppsbrokajen (kaj nr 12–18) och Frihamnen (kajplats 111–113 och 410–414).

Älvstranden Utveckling har även anmälningspliktig verksamhet enligt förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) i samband med markarbeten i förorenade massor.

Personal

Alla medarbetare på bolaget har sin anställning i moderbolaget Älvstranden Utveckling AB. Att säkerställa att vi attraherar, rekryterar och behåller rätt medarbetare är kritiskt för att lyckas med uppdraget. Verksamheten kännetecknas av att den är kompetensintensiv där löpande kompetensutveckling och lärande är viktiga inslag. Engagemang är en av de viktigaste framgångsfaktorerna i en organisation för att lyckas nå sina mål. De senaste årens medarbetarundersökningar visar ett mätbart stigande engagemang i organisationen.

Korttidssjukfrånvaron var 1,3 % och långtidssjukfrånvaron 2,5 %. Personalomsättningen låg på 8 %.

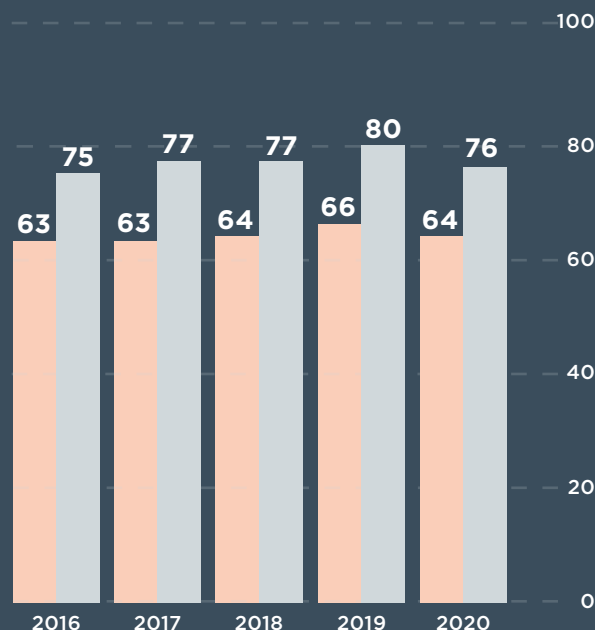


Årlig medarbetarundersökning

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.



Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Ett högt belånat fastighetsinnehav i kombination med stora investeringsvolymerna i kommande stadsutvecklingsprojekt gör verksamheten mycket exponerad för omvärldsrisker såsom höjd räntnivå och det allmänna konjunkturläget.

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

Uthyrningsgraden har minskat till följd av pandemin men bedöms hanterbar. Risk för ytterligare ökad vakansgrad under 2021 i spår av pandemin finns naturligtvis och påverkar då kassaflödet och fastighetsvärdena negativt. Det spekuleras även mycket om påskyndandet av den strukturomvandling som finns avseende arbete på kontor eller arbeta hemma och beroende på utvecklingen efter pandemin kan det påverka vår uthyrningsgrad framöver.

De flesta av Älvstrandenkoncernens avyttrade fastigheter är förknippade med återstående åtaganden vilka redovisas som avsättningar. De avser oftast framtida kostnader för utbyggnad av allmän plats, 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. Den enskilt största avsättningen för Älvstrandenkoncernen är utbyggnaden av halvön vid Masthuggskajen som ska genomföras under kommande år.

Ett byggrättsvärde styrs till stora delar av risk men ju

längre fram i planskedet man befinner sig, desto lägre blir risken. Risk och värde styrs inte enbart av var i planprocessen fastigheten återfinns utan läge och lokalslag är också en viktig parameter. Sedan är omfattningen av detaljplanen också betydande eftersom stora områden medför en större marknadsrisk. Utöver planrisk och marknadsrisk är tidsfaktorn en avsevärd risk eftersom genomförandeperioden pågår under många år.

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

Finansiell riskhantering

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

Ränterisk och derivat

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 årsbokslutet har koncernen tre ränteswappar kvar om



totalt 400 mnkr (nominellt värde) som löper ut under åren 2021–2022. Räntekostnaden är en av de enskilt största posterna i resultaträkningen och resultatpåverkan vid en ränteuppgång 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 0,9 år och den genomsnittliga räntenivån uppgår till 2,24 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 2020-12-31 hade Älvstrandenkoncernen en beviljad koncernkredit på 1 710 mnkr, varav 1 321,7 (1 245,8) mnkr utnyttjats av koncernen. Koncernen har ytterligare lån från Göteborg Stad om 650 (800) mnkr.

Förväntad framtida utveckling

Kommunfullmäktiges budget 2021 gav Göteborgs Stadshus AB i uppdrag att tillsammans med kommunstyrelsen att utreda hur verksamheten i Älvstranden Utveckling kan avvecklas och redovisa uppdraget innan sommaren 2021.

Älvstrandenkoncernen kommer att utöka avsättningarna ytterligare i takt med utförsäljningen av kvarvarande byggrätter på Masthuggskajen. Transaktionerna kommer enligt

nuvarande prognos att genomföras successivt till år 2024. Älvstrandenkoncernen förbereder sig att för stadens och byggherrarnas räkning upphandla en halvö inklusive grundläggning i älven inom Masthuggskajen-projektet.

Projekt Skeppsbrons andra etapp återstartar utifrån kommunfullmäktiges beslut 2020-11-12 § 2 1859/17 om finansiering av allmän plats. Projektet ska nu återigen resurssättas fullt ut så att genomförande kan påbörjas och markanvisade byggrätter avyttras.

Stadens arbete med detaljplan för de inre delarna i Frihamnen förväntas återupptas senare under 2021 och därmed intensifieras koncernens arbete i konsortium och med förberedelser för byggnation.

Pågående detaljplaner som berör Älvstrandenkoncernen är Järnvågsgatan m.fl. inom stadsdelen Masthugget (i genomförandeskede), Bostäder och verksamheter vid Celsiusgatan inom stadsdelen Sannegården (i genomförandeskede), Bostäder och verksamheter vid Säterigatan inom stadsdelen Sannegården (Lagakraftvunnen), Blandad stadsbebyggelse vid Götavergsgatan (i genomförandeskede), Detaljplan för kontor vid Lindholmsplatsen (i startskede), Detaljplan för verksamheter vid Pumpgatan (i genomförandeskede), Skeppsbron m.m. inom stadsdelen Inom Vallgraven (i genomförandeskede), Lundby – Spårväg genom Frihamnen och Lindholmsallén (i samrådsskede), Lundbyvassen, Skola och kontor vid Götavergsgatan (arbete med att ta fram nya samrådshandlingar pågår), Frihamnen – Blandad stadsbebyggelse vid Hjalmar Brantingsgatan (i startskede), Lundby – bostäder norr om Eriksbergsdockan (i startskede), Lundby – Bostäder och verksamheter i Frihamnen etapp 1 (pausad).

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Belopp kr

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	40 309 973
Årets resultat	256 786 200
Summa	297 096 173

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning (2 000 000 aktier à 50,415 kr per aktie)	100 830 000
Balanseras i ny räkning	196 266 173
Summa	297 096 173

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen:

Utdelning har – under förutsättning av årsstämmans godkännande – lämnats med 100 830 tkr till Higab AB. Den föreslagna värdeöverföringen i form av utdelning reducerar soliditeten till 15,6% för koncernen och till 29,2% 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	2020	2019
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		400 453	389 316
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-85 931	-81 543
Underhållskostnader		-17 116	-23 194
Hysesgästanpassningar		-331	-2 197
Tomträttsavgäld och markarrende		-705	-649
Fastighetsskatt		-25 822	-24 229
Uthyrning och fastighetsadministration		-12 731	-14 023
Övriga Fastighetskostnader		—	1 759
Driftnetto		257 817	245 240
Avskrivningar, nedskrivningar och reverseringar		-154 631	-119 960
Bruttoresultat	3,4,5	103 186	125 280
Realisationsresultat sålda fastigheter		-130 574	-81 388
Administration och försäljning		-107 181	-131 393
Övriga rörelseintäkter		9 606	33 162
Övriga rörelsekostnader	6	-8 949	-7 487
Rörelseresultat		-133 912	-61 826
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	711	3 879
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-37 472	-41 857
Resultat efter finansiella poster		-170 673	-99 804
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		132 800	106 541
Resultat före skatt		-37 873	6 737
Skatt på årets resultat	9	1 463	8 342
Årets resultat		-36 410	15 079

Balansräkning – koncernen

Belopp i tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Programvaror	10	3 782	5 105
		3 782	5 105
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11,12	3 190 652	3 280 508
Byggnader	13	312	320
Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör	14	12 438	13 090
Inventarier	15	20 300	23 270
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	300 557	334 662
		3 524 259	3 651 850
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga andelar	18	387	415
Andra långfristiga fordringar	19	730 860	—
		731 247	415
Summa anläggningstillgångar		4 259 288	3 657 370
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		58 128	47 454
Fordringar hos Göteborgs Stadhuskoncern		143 802	118 534
Fordringar hos Göteborgs Stad		338 611	338 628
Aktuell skattefordran		64 080	49 888
Övriga fordringar		17 717	41 084
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	9 583	17 719
		631 921	613 307
Kassa och bank			
Kassa och bank	26	—	—
Summa omsättningstillgångar		631 921	613 307
Summa tillgångar		4 891 209	4 270 677

Balansräkning – koncernen

Belopp i tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		200 000	200 000
Övrigt tillskjutet kapital		300 000	300 000
Balanserat resultat inkl. årets resultat		365 713	534 219
Summa eget kapital		865 713	1 034 219
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	23	18 354	18 667
Uppskjuten skatteskuld	21	122 485	130 493
Övriga avsättningar	24	1 301 982	542 808
		1 442 821	691 968
Långfristiga skulder			
Skuld till Göteborgs Stad	20,25	2 310 000	2 310 000
		2 310 000	2 310 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		23 427	26 499
Skulder till Göteborgs Stadshuskoncern		7 384	7 265
Skulder till Göteborgs Stad		80 844	56 595
Övriga skulder		35 632	24 381
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	125 388	119 750
		272 675	234 490
Summa eget kapital och skulder		4 891 209	4 270 677

Rapport över förändringar i eget kapital – koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl årets resultat
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
Ingående balans 2020-01-01	200 000	300 000	534 219
Lämnad utdelning	—	—	-132 096
Årets resultat	—	—	-36 410
Eget kapital 2020-12-31	200 000	300 000	365 713

Kassaflödesanalys – koncernen

Belopp i tkr	Not	2020	2019
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-170 672	-99 804
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	29	264 538	195 862
		93 866	96 058
Betald inkomstskatt		-20 737	-2 477
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		73 129	93 581
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		95 912	-129 281
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		38 930	18 172
Kassaflöde från den löpande verksamheten		207 971	-83 424
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-38 914	-358 324
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		16 072	373 852
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		—	-2 399
Investeringar mot Avsättning		-85 499	-65 896
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-108 341	-52 767
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		—	39 400
Erhållna koncernbidrag		106 541	—
Lämnade koncernbidrag		—	-33 500
Utbetalning till moderföretagets aktieägare		-132 096	—
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-25 555	5 900
Årets kassaflöde		74 075	-64 395
Likvida medel vid årets början		264 199	328 594
Likvida medel vid årets slut	28	338 274	264 199

Resultaträkning – moderföretaget

Belopp i tkr	Not	2020	2019
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		24 785	23 807
Administration och försäljning		-106 885	-135 363
Övriga rörelseintäkter		102 761	106 220
Rörelseresultat	3,4,5	-4 124	-5 336
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	307 441	43 787
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-56 784	-69 723
Resultat efter finansiella poster		246 533	-31 272
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		176 400	184 214
Koncernbidrag, lämnade		-165 031	-152 688
Resultat före skatt		257 902	254
Skatt på årets resultat	9	-1 116	-3 965
Årets resultat		256 786	-3 711

Balansräkning – moderföretaget

Belopp i tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Programvaror	10	3 782	5 105
		3 782	5 105
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	15	3 771	5 397
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	2 486	1 068
		6 257	6 465
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	17	2 182 165	2 182 165
		2 182 165	2 182 165
Summa anläggningstillgångar		2 192 204	2 193 735
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos Göteborgs Stadshuskoncern		132 800	106 496
Fordringar hos koncernföretag		59 032	91 657
Aktuell skattefordran		591	—
Övriga fordringar		357	153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	1 741	1 730
		194 521	200 036
Kassa och bank			
Kassa och bank	28	—	—
		—	—
Summa omsättningstillgångar		194 521	200 036
Summa tillgångar		2 386 725	2 393 771

Balansräkning – moderföretaget

Belopp i tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
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		40 310	176 117
Årets resultat		256 786	-3 711
		297 096	172 406
		797 096	672 406
Långfristiga skulder			
Skulder till Göteborgs Stad	20,25	1 200 000	1 200 000
		1 200 000	1 200 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 158	4 099
Skulder till Göteborgs Stadshuskoncern		216	126
Skulder till Göteborgs Stad		205 228	352 333
Skulder till koncernföretag		158 685	144 369
Aktuell skatteskuld		—	1 252
Övriga skulder		6 732	6 958
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	15 610	12 228
		389 629	521 365
Summa eget kapital och skulder		2 386 725	2 393 771

Rapport över förändringar i eget kapital – moderföretaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat inkl årets resultat
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
Ingående balans 2020-01-01	200 000	300 000	172 406
Lämnad utdelning	—	—	-132 096
Årets resultat	—	—	256 786
Eget kapital 2020-12-31	200 000	300 000	297 096

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

Kassaflödesanalys – moderföretaget

Belopp i tkr	Not	2020	2019
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		246 533	-31 272
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	29	-267 572	2 052
		-21 039	-29 220
Betald inkomstskatt		-2 959	-6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-23 998	-29 226
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-1 708	-32 224
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		5 163	28 655
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-20 543	-32 795
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 418	-1 658
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 418	-1 658
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		184 214	56 047
Erhållna aktieägartillskott		—	39 400
Lämnade koncernbidrag		-152 688	-60 531
Lämnad utdelning		-132 096	—
Erhållen utdelning		270 000	—
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		169 430	34 916
Årets kassaflöde		147 469	463
Utnyttjad koncernkredit vid årets början		-352 440	-352 903
Utnyttjad koncernkredit vid årets slut	28	-204 971	-352 440

Innehåll Noter

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

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i tkr om inget annat anges

not 1 | Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Hållbarhetsrapport upprättas av moderbolaget Higab AB, orgnr 556104-8587, 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 verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

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

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

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

Leasing

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

Leasetagare

Leasingavgifter vid operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar användarens ekonomiska nytta över tiden.

Leasegivare

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

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

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

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och företaget har inte längre någon förpliktelse till den anställda när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

Avgiftsbestämda planer

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Förmånsbestämda planer

Företag har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFAR 2012:1.

I de fall förmånsbestämda pensionsplaner finansieras i egen regi redovisas 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 anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller b) lämna ersättningar vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång.

Ersättningar vid uppsägningar redovisas endast när företaget har en detaljerad plan för uppsägningen och inte har någon realistisk möjlighet att annullera planen.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Värdering av samtliga skattefordringar och skulder sker till nominellt belopp och görs enligt skatteregler och skattesatser som är beslutade. Under 2018 har beslut fattats att sänka skattesatsen i två steg. Under åren 2019–2020 gäller skattesats 21,4 % och under åren 2021 och framåt gäller skattesatsen 20,6 %. De skatteskulder / skattefordringar som förväntas realiseras under åren 2019–2020 värderas således till 21,4 % samtidigt som övriga poster värderas till 20,6 %.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

Immateriella anläggningstillgångar

Övriga immateriella anläggningstillgångar

Övriga immateriella anläggningstillgångar som förvärvats är redovisade till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Förvärvade immateriella tillgångar

	Nyttjandeperiod
Dataprogram	5 år

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar eller en kombination av dessa. Älvstranden äger också ett flertal byggrätter som innehas för en för tillfället obestämd användning och som förväntas ge en långsiktig värdestegring. Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för eventuella värdehöjande förbättringsarbeten och med avdrag för plan- enliga avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Intäkter

från förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med avsnittet intäkter. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark, markanläggningar och byggnadsinventarier.

Övriga materiella anläggningstillgångar

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

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

Pågående ny- och ombyggnationer redovisas med hittills nedlagda kostnader.

Tillkommande utgifter

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

Avskrivningar

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

	Nyttjandeperiod
Byggnader	15–100 år
Byggnader, 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. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

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

Fastigheternas värde

Älvstrandekoncernen har låtit Newsec Advice AB värdera i stort sett hela fastighetsbeståndet inför årsbokslutet 2020. Syftet med värderingen är att kontrollera om det finns nedskrivningsbehov eller behov av att reversera tidigare års nedskrivningar av fastigheter i beståndet. Om marknadsvärdet är lägre än det bokförda värdet vid värderingstillfället görs en individuell prövning om den aktuella fastigheten ska skrivas ner. Är marknadsvärdet högre än det bokförda värdet på balansdagen görs motsvarande prövning om det finns gamla nedskrivningar som ska återföras. Älvstrandens fastighetsbestånd är belägna främst på Lindholmen. Utöver det finns även flera objekt på Eriksberg, Frihamnen, Skeppsbron, Masthugget samt Gullbergsvass.

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

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

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

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden (2021–2030), 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 Älvstrandekoncernen befinner sig i olika skeden av värderingsprocessen där någon enstaka byggrätt har vunnit laga kraft med bygglov och några objekt är på idéstadiet. Under planprocessen utvecklas markvärdet stegvis när projekten konkretiseras och osäkerhetsfaktorer elimineras. Det fulla markvärdet uppnås först när detaljplanen antagits och bygglov erhållits. Värdeutvecklingen under planprocessen kan vara stor när råmark omvandlas till färdig byggrätt.

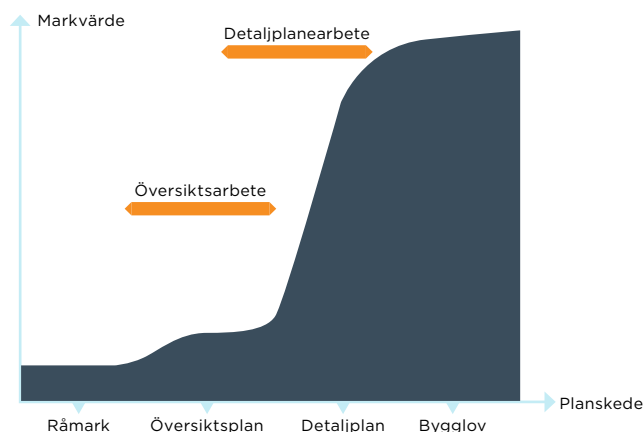
Risk och värde styrs dock inte bara av var i planprocessen fastigheten återfinns. Läge och lokalslag är minst lika viktigt. För industri är till exempel planrisken ofta större än för bostäder givet den politiska vilja som ofta finns att skapa bostäder. Därutöver finns en marknadsrisk där till exempel industrier kan behöva specifika tillstånd för sin verksamhet eller för kontor som ska hyras ut. Ju mer omfattande en

byggrätt är, desto större kan marknadsrisken anses vara. Utöver planrisk och marknadsrisk kan tidsfaktorn sägas utgöra en risk. Värdet av en framtida intäkt i form av försäljning av byggrätter måste diskonteras med en ansatt kalkylränta för att ett nuvärde skall kunna erhållas. Ju längre fram tiden ett projekt ligger, desto osäkrare är det. Är sedan projektet till viss del avhängigt av infrastrukturinvesteringar, eller på annat sätt påverkande beslut som ännu ej är fattade, blir risken större då värdet, beroende på ansatt kalkylränta, kan komma att påverkas kraftigt om projektet försenas eller tidigareläggs.

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

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, projektledning mm som kommer att belasta koncernen innan marknadsvärdet kan realiseras.

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



Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en tillgång eller komponent säljs är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som realisationsresultat.

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

Nedskrivningar – materiella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med 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 eventalförpliktelse redovisas vid en möjlig förpliktelse för vilken det återstår att få bekräftat om företaget har en befintlig förpliktelse som skulle kunna leda till ett utflöde av resurser. Alternativt finns en befintlig förpliktelse som inte uppfyller kriterierna att redovisas som avsättning eller annan skuld i balansräkningen då det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller då en tillräcklig tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

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

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

not 2 | Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

- Nedskrivningsprövning, not 12
- Avsättningar, not 24
- Uppskjuten skatt, not 21
- Eventualförpliktelser, not 30

not 3 | Anställda, personalkostnader och avskrivningar

Medelantalet anställda	2020-01-01 - 2020-12-31	Varav män	2019-01-01 - 2019-12-31	Varav män
Moderföretaget				
Sverige	95	38 %	93	38 %
Totalt i moderföretaget	95	38 %	93	38 %
Koncernen totalt	95	38 %	93	38 %

Redovisning av könsfördelning i företagsledning	2020-12-31 Andel kvinnor	2019-12-31 Andel kvinnor
Moderföretaget		
Styrelsen	25 %	20 %
VD och övriga ledande befattningshavare	75 %	71 %
Koncernen totalt		
Styrelsen	25 %	20 %
VD och övriga ledande befattningshavare	75 %	71 %

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inkl pensionskostnader	2020-01-01 - 2020-12-31		2019-01-01 - 2019-12-31	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderföretaget	56 550	30 956	54 672	31 955
(varav pensionskostnad)		(11 205)		(12 096)
Koncernen totalt	56 550	30 956	54 672	31 955
(varav pensionskostnad)	¹⁾	(11 205)	¹⁾	(12 096)

1) Av koncernens pensionskostnader avser 434 tkr (f.å. 430 tkr) gruppen styrelse och VD.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda	2020-01-01 - 2020-12-31		2019-01-01 - 2019-12-31	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderföretaget	1 690	54 860	1 675	52 997
(varav tantiem o.d.)	(—)	(—)	(—)	(—)
Koncernen totalt	1 690	54 860	1 675	52 997
(varav tantiem o.d.)	(—)	(—)	(—)	(—)

Avgångsvederlag

I verkställande direktörens anställningsavtal finns regler om avgångsvederlag vid uppsägning från bolagets 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 2 949 tkr (f.å. 1 990 tkr) fördelats på posterna Uthyrning och fastighetsadministration samt Administration och försäljning.

not 4 | Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Arvode och kostnadsersättning till revisorer	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Koncernen		
Stadsrevisionen, Göteborgs Stad		
Revisionsuppdrag	157	151
	157	151
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	550	550
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	—	—
	550	550

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning

eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

not 5 | Operationell leasing

Leasingavtal där företaget är leasetagare	2020-12-31	2019-12-31
Koncernen		
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	4 511	4 314
Mellan ett och fem år	2 572	6 203
Senare än fem år	—	—
	7 083	10 517
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	5 235	5 201
Leasingavtalen avser lokalhyra, företagsbilar och kontorsmaskiner.		
	2020-12-31	2019-12-31
Moderföretaget		
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	4 854	5 436
Mellan ett och fem år	2 864	6 337
Senare än fem år	—	—
	7 718	11 773
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	6 360	6 330

Leasingavtalen avser lokalhyra, företagsbilar och kontorsmaskiner.

not 5 forts

Leasingavtal där företaget är leasegivare	2020-12-31	2019-12-31
Koncernen		
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	277 489	299 178
Mellan ett och fem år	514 090	466 611
Senare än fem år	105 457	122 443
	897 036	888 232
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	55 764	61 977

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 6 | Övriga rörelsekostnader

I rörelsekostnader är utrangeringskostnad av komponenter inkluderade. Uppgick till 3 984 tkr för 2020 att jämföra med 830 tkr för 2019.

not 7 | Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Koncernen		
Ränteintäkter, Göteborgs Stad	605	3 822
Ränteintäkter, övriga	106	57
	711	3 879
Moderföretaget		
Ränteintäkter, koncernföretag	37 441	43 787
Övriga finansiella poster	270 000	—
	307 441	43 787

not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Koncernen		
Räntekostnader, långfristig låneskuld, Göteborgs Stad	-36 609	-40 914
Räntekostnader, övriga	-863	-943
	-37 472	-41 857
Moderföretaget		
Räntekostnader, långfristig låneskuld, Göteborgs Stad	-22 021	-18 672
Räntekostnader, koncernföretag	-34 760	-51 046
Räntekostnader, övriga	-3	-5
	-56 784	-69 723

not 9 | Skatt på årets resultat

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Koncernen		
Aktuell skatt	-6 545	-8 252
Uppskjuten skatt	8 008	16 594
	1 463	8 342
Moderföretaget		
Aktuell skatt	-1 116	-3 965
	-1 116	-3 965

Avstämning av effektiv skatt	2020-01-01 - 2020-12-31		2019-01-01 - 2019-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Koncernen				
Resultat före skatt		-37 873		6 737
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	21,4%	8 105	21,4%	-1 442
Ej avdragsgilla kostnader	-11,8%	-4 460	92,7%	-6 244
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	0	-256,4%	17 273
Korrigerig av skatt hänförlig till tidigare år	-5,6%	-2 108	16,5%	-1 111
Förändring uppskjuten skatt hänförligt till förändrad skattesats	-0,2%	-74	2,0%	-134
Redovisad effektiv skatt	3,9%	1 463	-123,8%	8 342
Moderföretaget				
Resultat före skatt		257 902		254
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	21,4%	-55 191	21,4%	-54
Ej avdragsgilla kostnader	1,4%	-3 705	1 539,8%	-3 911
Ej skattepliktiga intäkter	-22,4%	57 780	0,0%	—
Redovisad effektiv skatt	0,4%	-1 116	1 561,2%	-3 965

not 10 | Programvaror

	2020-12-31	2019-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	6 614	4 215
Omklassificeringar	—	2 399
	6 614	6 614
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-1 509	-626
Årets avskrivning	-1 323	-883
	-2 832	-1 509
Redovisat värde vid årets slut	3 782	5 105
Moderföretaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	6 614	4 215
Omklassificeringar	—	2 399
	6 614	6 614
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-1 509	-626
Årets avskrivning	-1 323	-883
	-2 832	-1 509
Redovisat värde vid årets slut	3 782	5 105

not 11 | Förvaltningsfastigheter

Byggnader	2020-12-31	2019-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	3 546 520	3 418 322
Nyanskaffningar	—	34 954
Avyttringar och utrangeringar	-9 130	-85 061
Omklassificeringar från projekt	49 237	178 305
	3 586 627	3 546 520
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-1 252 372	-1 181 219
Justering IB	32	—
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	4 815	37 493
Årets avskrivning	-114 612	-108 646
	-1 362 137	-1 252 372
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-9 556	-17 147
Under året återförda nedskrivningar	—	7 591
Årets nedskrivningar	-2 776	—
	-12 332	-9 556
Redovisat värde vid årets slut	2 212 158	2 284 592

not 11 forts

Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör	2020-12-31	2019-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 137 770	959 216
Nyanskaffningar	2	40 697
Avyttringar och utrangeringar	-20 497	-39 632
Omklassificering	22 330	177 489
	1 139 605	1 137 770
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-138 636	-135 604
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	11 642	7 934
Omklassificeringar	3	—
Årets avskrivning	-10 758	-10 966
	-137 749	-138 636
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-5 424	-3 752
Under året återförda nedskrivningar	—	1 621
Årets nedskrivningar	-19 663	-3 293
	-25 087	-5 424
Redovisat värde vid årets slut	976 769	993 710
Byggnadsinventarier	2020-12-31	2019-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	61 150	63 685
Avyttringar och utrangeringar	—	-2 535
	61 150	61 150
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-58 944	-60 344
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	—	1 988
Årets avskrivning	-481	-588
	-59 425	-58 944
Redovisat värde vid årets slut	1 725	2 206
Redovisat värde vid periodens slut	2020-12-31	2019-12-31
Byggnader	2 212 158	2 284 592
Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör	976 769	993 710
Byggnadsinventarier	1 725	2 206
	3 190 652	3 280 508

not 12 | Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter och byggrätter

	2020-12-31	2019-12-31
Koncernen		
Ackumulerade verkliga värden		
Redovisat värde		3 285 844
Verkliga värden		8 668 451
Varav:		
Förvaltningsfastigheter		4 870 500
Byggrätter		3 797 951
		8 668 451

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 2020.

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, projektledning mm som kommer att belasta koncernen innan marknadsvärdet kan realiseras.

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

not 13 | Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	627	627
	627	627
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-307	-300
Årets avskrivning	-8	-7
	-315	-307
Redovisat värde vid årets slut	312	320

not 14 | Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör

	2020-12-31	2019-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	24 541	24 541
Nyanskaffningar	400	—
	24 941	24 541
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-10 993	-9 943
Årets avskrivning	-1 052	-1 050
	-12 045	-10 993
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-458	-458
	-458	-458
Redovisat värde vid årets slut	12 438	13 090

not 15 | Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	48 382	43 994
Nyanskaffningar	968	—
Avyttringar och utrangeringar	—	-1 731
Omklassificeringar	—	6 119
	49 350	48 382
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-25 112	-22 080
Justerat IB	-34	—
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	—	679
Årets avskrivning	-3 904	-3 711
	-29 050	-25 112
Redovisat värde vid årets slut	20 300	23 270
Moderföretaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	10 091	7 677
Avyttringar och utrangeringar	—	-416
Omklassificeringar	—	2 830
	10 091	10 091
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-4 694	-4 003
Återinförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	—	416
Årets avskrivning	-1 626	-1 107
	-6 320	-4 694
Redovisat värde vid årets slut	3 771	5 397

not 16 | Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Koncernen		
Vid årets början	334 662	413 905
Investeringar	141 305	285 069
Avyttringar och utrangeringar	-27	—
Omklassificeringar	-175 383	-364 312
Redovisat värde vid årets slut	300 557	334 662
Moderföretaget		
Vid årets början	1 068	4 639
Investeringar	1 418	1 658
Omklassificeringar	—	-5 229
Redovisat värde vid årets slut	2 486	1 068

not 17 | Andelar i koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 182 165	2 182 165
Redovisat värde vid årets slut	2 182 165	2 182 165

Specifikation av moderföretagets innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Andel i % ¹⁾	2020-12-31 Redovisat värde	2019-12-31 Redovisat värde
Norra Älvstranden Utveckling AB, 556001-3574, Göteborg	100,0	2 082 165 ¹⁾	2 082 165 ¹⁾
Fastighets AB Fribordet, 556248-5747, Göteborg			
Norra Älvstranden Bostäder AB, 556260-3281, Göteborg			
GVA Fastighets AB, 556291-8390, Göteborg			
GVA Fastigheter KB, 916836-2888, Göteborg (ii)			
Ferux Fastighet i Göteborg AB, 556615-0123, Göteborg			
Norra Älvstranden Service AB, 556558-0619, Göteborg			
Eriksbergs Förvaltnings AB, 556079-4306, Göteborg			
Lindholmospiren Beta AB, 556625-8074, Göteborg			
Menlin Fastighets AB, 556602-4922, Göteborg			
GVA Fastigheter KB, 916836-2888, Göteborg (ii)			
Fastighets AB Radny, 556992-7790, Göteborg			
Fastighets AB Vinstra, 556992-7808, Göteborg			
Fastighets AB Esterel, 556992-7832, Göteborg			
Fastighets AB Raila, 559057-5923, Göteborg			
Fastighets AB Navet, 556609-4354, Göteborg			
Torphuset Fastighets AB, 556690-7571, Göteborg			
FriPoint AB, 556024-1456, Göteborg			
Göteborgs Frihamns AB, 556246-9519, Göteborg			
S Tingsvassen 739:137 Fastighets AB, 556606-2641, Stockholm			
Södra Älvstranden Utveckling AB, 556658-6805, Göteborg	100,0	100 000 ²⁾	100 000 ²⁾
Älvstranden Gullbergsvass AB, 556023-2646, Göteborg			
		2 182 165	2 182 165

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

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

1) Eget kapital per 2020-12-31 uppgick till 876 016 tkr (exkl dolda övervärden se not 11), varav årets resultat 237 390 tkr.

2) Eget kapital per 2020-12-31 uppgick till 109 025 tkr (exkl dolda övervärden se not 11), varav årets resultat 1 515 tkr.

not 18 | Övriga andelar

	2020-12-31	2019-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 139	1 139
	1 139	1 139
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-724	-695
Årets avskrivningar	-28	-29
	-752	-724
Redovisat värde vid årets slut	387	415

Övriga andelar avser andelar i samfällighetsföreningar.

not 19 | Andra långfristiga fordringar

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

not 20 | Ränteswappar

	2020-12-31		2019-12-31	
	Nominellt värde	Verkligt värde	Nominellt värde	Verkligt värde
Koncernen				
<i>Skulder</i>				
Ränteswappar	400 000	-12 584	600 000	-22 250
	400 000	-12 584	600 000	-22 250
Moderföretaget				
<i>Skulder</i>				
Ränteswappar	—	—	100 000	-990
	—	—	100 000	-990

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

not 21 | Uppskjuten skatt

	2020-12-31		
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Koncernen			
Väsentliga temporära skillnader			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	3 201 037	2 603 912	597 125
	3 201 037	2 603 912	597 125

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 2 543 tkr.

	2020-12-31		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Koncernen			
Väsentliga temporära skillnader			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	—	123 008	123 008
Skattemässigt underskottsavdrag	523	—	-523
Uppskjuten skattefordran/skuld	523	123 008	122 485
Kvittning	-523	-523	—
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	—	122 485	122 485

	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)	—	131 869	130 493

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 22 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Koncernen		
Förutbetalda hyreskostnader	967	992
Övriga förutbetalda kostnader	1 932	865
Upplupna hyresintäkter	3 081	3 194
Upplupna intäkter ej fakturerade projekt	1 915	4 507
Övriga upplupna intäkter	1 688	8 160
	9 583	17 719
Moderföretaget		
Förutbetalda hyreskostnader	967	992
Övriga förutbetalda kostnader	353	202
Upplupna intäkter ej fakturerade projekt	421	534
Övriga upplupna intäkter	—	2
	1 741	1 730

not 23 | Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Koncernen		
Avsättningar enligt tryggandelagen		
FPG/PRI-pensioner	18 354	18 667
	18 354	18 667

not 24 | Övriga avsättningar

	2020-12-31	2019-12-31
Koncernen		
Framtida åtaganden vid fastighetsförsäljningar		
Redovisat värde vid årets början	542 808	236 886
Avsättningar som gjorts under året ¹⁾	887 767	382 860
Belopp som tagits i anspråk under året	-106 019	-65 896
Outnyttjade belopp som har återförts under året	-22 575	-11 042
Redovisat värde vid årets slut	1 301 981	542 808

1) Inkl ökning av befintliga avsättningar.

Dotterbolaget Eriksbergs Förvaltning AB sålde år 2006 ett stort antal byggrätter på Västra Eriksberg. I försäljningspriset ingick åtagande att bekosta all infrastruktur i området vilket beräknas vara klart år 2021. Under året har avsatts 22 mnkr och totalt har avsatts 479 mnkr. Per 2020-12-31 återstår 26 mnkr av avsättningen.

Dotterbolaget Norra Älvstranden Utveckling AB sålde under år 2010 byggrätter i Kvillebäcken. I försäljningspriset ingick åtagande att sanera mark och bekosta infrastruktur. Totalt avsattes 113 mnkr, varav 9 mnkr av dessa återförts och per 2020-12-31 återstår 6 mnkr av avsättningen. Genomförandet är avslutat och slutreglering sker under 2021.

Under år 2019 avyttrades byggrätter hänförliga till detaljplan Celsiusgatan. I samband med avyttringarna avsattes 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 försäljningspriset ingick åtagande att sanera mark och bekosta infrastruktur i området. Totalt avsattes 80 mnkr vid försäljningstillfället, under 2020 har 13 mnkr av dessa upplösts och per 2020-12-31 återstår 1 mnkr av avsättningen. Genomförandet är avslutat och slutreglering sker under 2021.

Dotterbolaget Fastighets AB Fribordet sålde under år 2016 byggrätter i Lindholmshamnen. I det pris bolaget erhöll ingick åtagande att sanera mark och bekosta infrastruktur i området. Under 2017 såldes ytterligare en byggrätt i Lindholmshamnen och under 2020 såldes ytterligare en byggrätt. Totalt avsattes 206 mnkr och per 2020-12-31 återstod 98 mnkr. Området beräknas färdigställt under år 2024.

Dotterbolaget Södra Älvstranden Utveckling AB har under föregående år avyttrat byggrätter i Masthuggskajen.

not 24 forts

Totalt avsattes 351 mnkr hänförligt till sålda byggrätter under 2019. Under 2020 har byggrätter fortsatt avyttrats och ytterligare avsättning 865 mnkr har gjorts under 2020. Totalt upparbetat mot avsättning uppgår till 86 mnkr och återstående avsättning hänförlig till Masthuggskajen uppgår således till 1 129 mnkr per 2020-12-31. 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 2020-12-31 till totalt 19 mnkr.

not 25 | Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
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 26 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Koncernen		
Periodiserade hyresintäkter	63 378	76 898
Upplupna löner och semesterlöner	7 029	6 131
Upplupna sociala avgifter	8 038	4 947
Upplupna driftskostnader fastigheter	1 544	1 711
Fastighetsskatt	40 619	27 078
Övriga poster	4 780	2 985
	125 388	119 750
Moderföretaget		
Upplupna löner och semesterlöner	7 029	6 131
Upplupna sociala avgifter	7 776	4 678
Övriga poster	804	1 419
	15 610	12 228

not 27 | Betalda räntor och erhållen utdelning

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Koncernen		
Erhållen ränta	711	3 879
Erlagd ränta	-38 217	-44 607
Moderföretaget		
Erhållen ränta	37 441	43 787
Erlagd ränta	-57 306	-69 661

not 28 | Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Koncernen		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Banktillgodohavanden	—	—
Tillgodohavande på koncernkonto	338 274	264 199
	338 274	264 199
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	—	—
Utnyttjad kredit på koncernkonto	-204 971	-352 440
	-204 971	-352 440
På balansdagen 2020-12-31 hade Älvstrandenkoncernen en beviljad koncernkredit på 1 710 mnkr. I moderföretagets balansräkning har koncernkonto klassificerats som skuld till Göteborgs Stad, i kassaflödesanalysen ses koncernkontot som utnyttjad koncernkredit (likvida medel).		

not 29 | Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Koncernen		
Av- och nedskrivningar samt reversering av tillgångar	154 658	119 960
Realisationsresultat försäljning av anläggningstillgångar	-733 735	-292 987
Avsättningar avseende pensioner	-313	-206
Övriga avsättningar	844 673	371 845
Ej betald ränta	-745	-2 750
	264 538	195 862
Moderföretaget		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	2 949	1 990
Ej betald ränta	-521	62
	2 428	2 052

not 30 | Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Koncernen		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar, PRI	18 000	18 000
	18 000	18 000
Eventualförpliktelser		
Garantiåtaganden, PRI	367	373
Garantiåtaganden, Fastigo	1 081	1 022
	1 448	1 395
Moderföretaget		
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Under 2019 åtog sig Älvstrandenkoncernen ett utredningsarbete gällande vattenområdet vid gamla Götaverken. Utredningsarbetet syftade till att komplettera redan gjorda riskbedömningar med koppling till förorenade sediment. Frågan om vem som är ansvarig och ska bekosta saneringen drivs av miljöförvaltningen och är ännu inte avgjord.

not 31 | 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 4 % (3 %) 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 25 % (22 %) av inköpen och 34 % (34 %) av försäljningen andra företag inom Göteborgs Stad samt Göteborgs stadshuskoncern.

not 32 | 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 33 | Väsentliga händelser efter balansdagen

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

not 34 | Förslag till disposition av företagets vinst

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	40 309 973
Årets resultat	256 786 200
	297 096 173
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:	
Utdelning (2 000 000 aktier à 50,415 kr per aktie)	100 830 000
Balanseras i ny räkning	196 266 173
Summa	297 096 173

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsesammanträde med undertecknande
2021-02-08

Tomas Nilsson
Ordförande

Åse-Lill Törnqvist

Lennart Duell

Yngve Karlsson

Boris Ståhl

Lena Andersson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-02-08

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Björn Andersson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats 2021-02-08

Sven R. Andersson

Lars-Ola Dahlqvist

Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer

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 2020. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 15–51 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 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 1–14 i detta dokument. Därutöver har annan information inhämtats per datumet för denna revisorsrapport, som består av information som finns i Årsrapport 2020 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 2020 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 8 februari 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Björn Andersson
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för 2020

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 2020.

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 den 8 februari 2021

Sven R. Andersson
Lekmannarevisor utsedd
av kommunfullmäktige
i Göteborgs Stad

Lars-Ola Dahlqvist
Lekmannarevisor

Milstolpar i bolagets historia

Älvstranden Utveckling har sedan 1990-talet varit med och utvecklat Göteborg längs med Göta älv. Steg för steg har vi fyllt varvs- och industriområden med nya verksamheter, bostäder och mötesplatser; resultatet är 8 000 bostäder, nya kontorsytor med 20 000 arbetsplatser och 10 000 utbildningsplatser.

Sedan 2013 är uppdraget att förverkliga Vision Älvstaden, vi ska fortsätta skapa förutsättningar för tillväxt i näringsliv, verksamheter och boende, föra Göteborg närmare vattnet och bygga ihop staden.

Eriksberg först ut på Norra Älvstranden

Utvecklingen av Eriksberg inleds på 90-talet. Hotel 11, Eriksbergshallen, kajpromenad, bryggdäck och bostadsprojekt vid älven uppförs i egen regi eller i samarbete med privata byggherrar.

Innan bostadsproduktionen drogs igång sattes området på kartan med hjälp av konserter, tävlingar och större konstutställningar.

1996 köper Göteborgs Stad samtliga aktier i Eriksbergs Förvaltnings AB för en krona av statliga Statum. Samtidigt ger man bolaget ett tillskott på 100 miljoner kronor. För att ta ett helhetsgrepp om Norra Älvstranden överför staden successivt ytterligare utvecklingsbar mark på Norra Älvstranden till Älvstranden Utveckling, samtidigt som Lindholmen Utveckling fusioneras med Älvstranden Utveckling.

2000–2010

- Älvstranden Utveckling får i uppdrag att skapa innovationsmiljö som är attraktiv för Sveriges ledande företag inom fordonsindustri, telekom och informationsteknik. Det leder till att bland andra Volvo, Ericsson, Semcon och Sigma etablerar sig på Lindholmen samtidigt som Lindholmen Science Park växer fram.
- Sannegårdshamnen, med 1400 lägenheter och Eriksbergs köpcentrum, börjar byggas.

Älvstranden Utveckling får 2004 i uppdrag att även arbeta med utveckling av Södra Älvstranden, Backaplan och Gullbergsvass. I samband med detta genomförs 2005 en omstrukturering av koncernen där övervärden i fastighetsbeståndet på motsvarande 1,6 miljarder förs över från bolaget till Göteborg Stad.

- Älvstranden Utveckling höjer ambitionsnivån för energieffektiva hus genom att uppföra Sveriges första flerbostadshus som även är passivhus. 116 lägenheter i Hamnhuset i Sannegårdshamnen står klara.
- SVT-huset på Lindholmen byggs och avyttras 2006.
- Älvrummet på Kanaltorget invigs.
- Genomförande av detaljplanerna för Kvällebacken, Västra Eriksberg och Örgryte Torp påbörjas.
- Utvecklingen av Lindholmen fortsätter med nya kontor och hotell.

2010–2020

Älvstranden Utveckling får 2013 i uppdrag att förverkliga den politiskt beslutade Vision Älvstaden med mycket höga ambitioner inom hållbar stadsutveckling. Bolaget ska fortsatt förvärva, uppföra, förvalta och avyttra fastigheter och byggnader samt kunna ta risker och verka både som utvecklare/exploatör som byggherre. Älvstranden Utveckling ska inte längre vara långsiktig fastighetsägare.

- 2017 är en tredjedel av alla färdigställda bostäder i Göteborg sprungna ur olika projekt som Älvstranden Utveckling arbetat med genom utveckling av bolagets mark.
- Mark på Lindholmen för Karlastaden och fordonskoncernen Geelys europeiska innovationscenter avyttras.
- Genomförande av detaljplan för Lindholmshamnen med cirka 700 lägenheter startar.
- Arbetet med att genomföra detaljplan för Masthuggskajen med 1 300 lägenheter, 140 000 kvadratmeter kontor, levande gatuplan och en ny halvö ut i älven, påbörjas.
- Byggrätt för resecentrum Stenpiren utvecklas och säljs. Färdigställs 2016.
- Genomförande av detaljplan för Västra Eriksberg, Örgryte Torp och Kvällebacken slutförs. Totalt cirka 5 000 bostäder och verksamhetslokaler.
- Förberedelser pågår för genomförande av detaljplaner i Frihamnen.
- Utvecklingen av Jubileumsparken påbörjas. Över 100 000 personer besöker Allmänna badet och bastun 2019.
- Bygget av 900 bostäder med tillfälligt bygglov i Frihamnen startar 2019.

