

Styrelsen och verkställande direktören för

Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556659-7117

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning - koncernen	10
Balansräkning - koncernen	11
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - koncernen	12
Kassaflödesanalys - koncernen	13
Resultaträkning - moderföretaget	14
Balansräkning - moderföretaget	15
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - moderföretaget	16
Kassaflödesanalys - moderföretaget	17
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	18
Underskrifter	34

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge redogörelse för förvaltningen av Älvstranden Utveckling AB för år 2015.

Ägarförhållanden

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

Koncernen

Älvstranden Utveckling AB är moderbolag i Älvstranden-koncernen. I koncernen ingår Norra Älvstranden Utveckling AB och Södra Älvstranden Utveckling AB som sammanlagt i sin tur har totalt 29 dotter- och dotterdotterbolag. För ytterligare upplysningar om dotterbolagen hänvisas till not 15. Från och med årsstämman 2015 har Älvstranden Utvecklings styrelse bestått av fem ordinarie styrelseledamöter och tre suppleanter.

Styrelsen har, förutom konstituerande sammanträden, under året hållit fem protokollförda sammanträden. Bolagets ledning består av 11 personer inklusive VD.

Bolagets verksamhet

Styrdokument

Kommunens ändamål med sitt ägande av bolaget är att främja den långsiktiga stadsutvecklingen kring Göta Älv genom förverkligande av Vision Älvstaden.

Visionen för Älvstaden antogs av kommunfullmäktige i oktober 2012. Ett nytt ägardirektiv antogs i början av 2013. Tillsammans ger dokumenten en tydlig inriktning framåt.

Älvstranden Utveckling har sedan bolaget fick det nya ägardirektivet befunnit sig i en förändringsfas med betoning på

- att skapa rätt förutsättningar för att utveckla och genomföra Vision Älvstaden.
- att samverka i staden för att kunna säkerställa tempo, volym och kvalitet.
- att skapa dialog med marknaden.
- att säkra rätt kompetens.
- att skapa kulturförändringar mot ett hela staden-perspektiv både internt och externt.

För att lyckas leverera Vision Älvstaden i god samverkan med övriga i staden har en Älvstaden-organisation bildats för att koordinera stadsutvecklingsprojekten från ett hela staden-perspektiv. I styrgruppen sitter direktörerna för de olika förvaltningarna och kommunala bolagen. Älvstranden Utvecklings kommunikationschef har utsetts till kommunikationsansvarig för Älvstaden-projektet som helhet.

Stadsbyggnadskontoret, fastighetskontoret, trafikkontoret och Älvstranden Utveckling är enade i organisationen för Älvstaden och med gemensam målsättning har ett paradigmskifte skett i stadens sätt att jobba med stadsutveckling. Bolagets uppdrag inom stadsutveckling går hand i hand med Vision Älvstaden, som säger att Älvstaden ska vara öppen för världen, inkluderande, grön och dynamisk. Strategin bygger på tre delar; hela staden, möta vattnet och stärka kärnan. Stadsutvecklingen sker enligt Älvstadsmodellen.

Läs mer om Älvstranden Utvecklings ägardirektiv och bolagets modell för stadsutveckling på alvstranden.com.

Åtgärder för att stärka organisationen

Sedan i slutet av 2013 pågår på styrelsens uppdrag en förändringsresa för att säkra att bolaget bättre knyter an till ägardirektivet, Vision Älvstaden och till de lagar och policydokument som gäller för ett kommunalt bolag. Huvudfokus har legat på de områden som bolaget fick kritik på vid Stadsrevisionens granskning 2013.

2014 genomfördes en omorganisation och rekrytering av nyckelpersoner för att bättre möta uppdraget. Under 2015 fortsatte arbetet med att kvalitetssäkra att vi följer ägardirektivet samt gällande lagar och regler.

Bland annat har följande åtgärder genomförts:

- Dokumenthanteringsplan, Arkivbeskrivning och Förteckning över IT-system som innehåller allmänna handlingar godkända och beslutade av Regionarkivet och Älvstranden Utvecklings styrelse i november 2015
- Bolagsspecifika anvisningar och rutiner har upprättats
 - Anvisning för hantering av allmänna handlingar
 - Rutin för post och e-post
 - Rutin för registrering i LIS-diariet
 - Rutin för utlämnande av allmän handling
 - Rutin för hantering av allmänna handlingar vid fastighetsförsäljning
- Egna stickprovskontroller för att kontrollera postöppning och utlämnande av allmän handling
- En arkivassistent var projektanställd 100 timmar april–juni för att ordna och förteckna bolagets äldre byggprojekthandlingar.
- Fortsatt grundutbildning av personal inom inköp
- Egna stickprovskontroller för att bland annat kontrollera ramavtalstrohet

Stadsrevisionen har under 2015 genomfört en löpande granskning av bolagets verksamhet. Årets granskning omfattar

- Grundläggande granskning
- Styrning och uppföljning av investeringar
- Rutiner för efterlevnad av stadens policy och regler för markanvisning
- Uppföljande granskning.

Resultatet från årets granskning av bolaget avrapporteras till styrelsen och årsstämman.

Verksamhetsplan

Under året har vi arbetat intensivt med att ta fram tydliga mål för 2016 (styrkort) och en aktivitetsplan för att nå målen (verksamhetsplan). Arbetet har utgått från bolagets målbild som består av ägardirektivet, Vision Älvstaden och vd:s två strategiska delmål; "Vi ska vara Sveriges mest välskötta och effektiva kommunala bolag 2019" samt "Vi ska vara nationellt ledande inom hållbar stadsutveckling 2024".

Arbetet har bedrivits i olika tvärgrupper vilket har inneburit att 60 procent av bolagets personal har varit engagerade i att utveckla och påverka det slutliga förslaget till Styrkort 2016 som antogs av styrelsen 2015.

Ekonomisk utveckling 2015

Älvstranden Utveckling AB redovisar för helåret 2015 en omsättning på 361,0 (386,7) MSEK. Rörelseresultatet uppgick till 391,5 (81,4) MSEK. Anledningen till det starka resultatet är försäljningen av de tre fastigheterna Citadellet, Tornen och M2 som tillsammans kallades Ankaret.

Resultatet från fastighetsförvaltningen har minskat till följd av försäljningen. Räntenettet har också minskat eftersom en stor del av försäljningslikviden har använts för amortering av lån.

Koncernen har återfört tidigare års nedskrivningar med 32,2 (1,9) MSEK och årets nedskrivningar uppgår till 6,8 (22,6) MSEK. Älvstranden Utveckling deltog som Home Coming Partner vid målgången av Volvo Ocean Race i Frihamnen under 2015. Kostnaderna för detta uppgick till 9,0 MSEK.

Medarbetare

Koncernen har per den 31 december 2015 70 medarbetare, varav 4 visstidsanställda. Könsfördelningen är 46 procent män och 54 procent kvinnor, vilket ur ett jämställdhetsperspektiv är mycket bra. För bolagets ledningsgrupp låg fördelningen per 2015-12-31 på 36 procent män och 64 procent kvinnor. Per 2016-02-01 infördes en ny ledningsmodell och fördelning för ledningsgruppen ändrades då till 25 procent män och 75 procent kvinnor. Sjukfrånvaron har under året varit 1,97 procent.

Älvstranden Utveckling befinner sig i en stor tillväxtfas och har under 2014 och 2015 rekryterat ett stort antal medarbetare. Med detta följer att bolaget måste prioritera kompetensförsörjningen. Ledningen har under 2015 genomfört ett antal GAP-analyser för att fastställa vilka utbildningsbehov bolaget står inför inom olika områden.

I mars genomförde Älvstranden Utveckling en NMI-undersökning. Svarefrekvensen för Älvstranden Utvecklings del var 89 procent och medelvärdet för helhetsbedömningen (NMI) låg på 56. Hållbart medarbetarengagemang (HME), som är ett annat index som mäts av Göteborgs Stad, -uppgick till 70.

Resultatet i både NMI- och HME-undersökningen är lägre än föregående år. Detta var väntat med tanke på den stora och snabba förändringsfas bolaget går igenom och som inleddes strax efter 2014 års medarbetarundersökning. Bolagets övergripande mål är att höja medarbetarnöjdheten till nästa mättilfälle. Under året togs därför en Handlingsplan NMI fram som pekar ut vilka olika insatsområden som bolaget valt att fokusera på.

Väsentliga händelser

Nedan redovisas de mest väsentliga händelserna i Älvstranden Utvecklings verksamhet under 2015.

Försäljning av fastighetspaketet Ankaret

I juni tecknades avtal om försäljning av fastigheterna Lundbyvassen 4:7, Lundbyvassen 4:8 och Lundbyvassen 4:13 (även kallade Citadellet, Tornen och M2). Fastigheterna såldes i ett paket som kallades Ankaret. Köpare var Atrium Ljungberg, som tillträdde fastigheterna den 30 september 2015.

Enligt den strategi för fastighetsförsäljning som tagits fram betraktades fastigheterna som säljmogna och inne-havet var enligt bolagets ägardirektiv inte strategiskt.

En stor del av erhållen försäljningslikvid från affären Ankaret har använts till att amortera av bolagets lån.

Temporära bostäder i Frihamnen

I oktober fattade bolagets styrelse beslut om investeringar för att upprätta temporära bostäder i Frihamnen. Målsättningen är bland annat att skapa bostäder i området som vänder sig till olika målgrupper i behov av temporära bostadslösningar. Cirka en tredjedel av bostäderna reserveras för -studenter, en tredjedel blir företagsbostäder och ytterligare en tredjedel ska tilldelas nyanlända. Tanken är att skapa både mindre boenden för ensamkommande flyktingbarn samt genomgångslägenheter för nyanlända familjer. Även verksamhetslokaler som vänder sig till mindre verksamheter i behov av temporära lokaler ska skapas i området.

Under hösten genomfördes kartläggning av potentiella områden i Frihamnen och den första temporära lösningen planeras vara på plats under 2016/2017.

Platsbyggnad i Frihamnen

Den strategiska metoden med platsbyggnadsåtgärder i den framväxande Jubileumsparken har under de senaste två åren testats i Frihamnen i form av bland annat playa och stadsodling. Metoden har fått stort genomslag både i media och hos allmänheten. De senaste platsbyggnadsåtgärderna är den allmänna bastun samt det allmänna badet som öppnades i februari respektive augusti 2015. Under våren byggdes också lekskulpturen Berget.

Aktiviteterna är bland annat ett resultat av medborgares önskemål om att komma närmare vattnet och att få ett allmänt bad i centrala staden. Syftet med placeringen i Frihamnen är att få människor att känna en tillhörighet till platsen och vara med i planeringen redan innan den permanenta bebyggelsen kommer på plats. Tanken är att åstadkomma en allmötesplats som bidrar till social blandning där alla göteborgare känner sig välkomna.

Volvo Ocean Race

Älvstranden Utveckling var 2015 en av tre huvudsponsorer och samarbetspartner till kappseglingen Volvo Ocean Race. Målgången för den världsomspännande tävlingen och dess Race Village var placerat i Frihamnen, vilket gav en unik exponering av stadsutvecklingen i området. Bolaget utnyttjade också tillfället att nå ut med Vision Älvstaden till göteborgarna och omvärlden.

Stadsutveckling

Under 2015 har Älvstranden Utveckling tillsammans med stadsbyggnadskontoret haft sju pågående detaljplaner, två startade detaljplaner samt en lagakraftvunnen detaljplan. Målet för året var enligt styrkort och verksamhetsplan sju pågående, en startad och en lagakraftvunnen detaljplan.

Frihamnen

Under året har arbetet med samrådshandling för detaljplan etapp 1 pågått samtidigt som utredning om markförvärv för etapp 2 har påbörjats. En förstudie kring infrastrukturen i Götaälvbrons förlängning (etapp 2) startades, del 1 avslutades i december. Arbetet med underlag för uthyrning av Bananpiren samt hyresanvisning för temporära bostäder pågår också, liksom arbetet med att sammanfatta genomfört arbete i platsbyggnad.

Gullbergsvass

I juni 2015 levererades förstudien för älvstadsområdet Gullbergsvass. Arbetet har skett i samverkan med sex berörda förvaltningar och tar ett helhetsgrepp kring området för att reda ut förutsättningar och beskriva möjliga framtida inriktningar i linje med Vision Älvstaden.

Arbetet med inriktning Gullbergsvass har fortsatt utifrån beslutade direktiv. Under året har justeringar i projektplan med arbetspaket m.m. genomförts samt tydligare samordning med Centralenområdet. Syftet är ytterligare precisering av vad som måste genomföras inom Gullbergsvass. Detaljplan för Byggnation ovan E45 har varit på samråd. Älvstranden Utveckling berörs som markägare och stadsutvecklare. En förstudie för möjlig bebyggelse längs den blivande Kämpegatan har påbörjats.

Under året har stadsbyggnadskontoret ansvarat för arbetet med en förstudie kring omlokalisering av spårfunktioner i Gullbergsvass. Förhandlingar med staten är påbörjade, Göteborgs stad förhandlar som en part med representanter för Älvstranden och Göteborgs Hamn som förhandlare.

Lindholmen

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

Arbete med tre detaljplaner har påbörjats under 2015, den största av dessa är Karlavagnsplatsen som innehåller en ny kvarterstruktur med cirka 1600 bostäder och även handel, skola, förskola, kontor och hotell. De andra två projekten syftar till att möjliggöra 80 studentbostäder i en existerande byggnad och att utöka Lindholmens Tekniska Gymnasium. Genomförande av flera projekt pågår också, bl.a. Lindholmshamnen som innehåller cirka 450 bostäder samt lokaler för verksamheter. Byggnation för två kontorsfastigheter pågår. Dessutom studeras områden vid centrala Lindholmen samt i området kring Pumpgatan, i förstudier som kommer att lägga grunden för framtida mer detaljerat planarbete.

En rapport som visar att ett älvkantskydd kan byggas utmed Göta älv levererades under 2015. Frågor kring skyddets finansiering och genomförande utreds vidare i samverkan med stadens förvaltningar och andra älvstadsområden under 2016. Andra övergripande frågor som drivs i samverkan är vatten och mobilitet. En plan för hantering av skyfall och dagvatten tas fram för hela Lindholmen. Mobilitetsarbetet innefattar många olika frågor såsom parkering, utveckling av spårväg samt möjliga kopplingar över älven exempelvis linbana. Vissa av dessa övergripande frågor kommer att ingå i en fördjupad översiktsplan och andra i ett stadsutvecklingsprogram för Lindholmen. Båda dessa har påbörjats under 2015.

Kvillebäcken

Under året påbörjades arbetet med sista etappen i området. Området är populärt och det är stor efterfrågan på alla nya bostäder som släpps på marknaden. Arbete med att säkra möjligheter för bil- och cykelpooler har genomförts. Diskussioner och arbete med att säkra stadsmässighet vid nyckelplatser har genomförts. Även diskussioner och arbete för att säkra kopplingar till befintliga kvarter i omgivande stadsdel för att stärka sociala hållbarheten har genomförts. Media har uppmärksammat området och diskuterar synpunkter på hur staden hanterar befintliga aktörer i ett område som ska exploateras

Södra Älvstranden – Masthuggskajen och Skeppsbron

För Masthuggskajen har arbete med samrådsredogörelse pågått. Knäckfrågor är överbyggnad av ramper till Götatunneln, krav om MBK, luftföroreningar, buller, skyfall och ÄVS för trafiklösningen. Vinnovaprojektet Tysta Offentliga Rum pågår fortsatt, där vi testar att dämpa bullernivåerna. Projektet ska utvidgas till nytt projekt på Första Långgatan.

För Skeppsbron har Västtrafiks byggnation av resecentrum på Stenpiren fortsatt i etapp 1. Vad gäller etapp 2 har Älvstranden Utveckling rollen som beställare. Arbetet har fortgått med bland annat fastighetsbildning och projektgruppsmöten har genomförts för att klargöra roller och ansvar. Underlag för markanvisning och alternativ för Kajgaraget har också tagits fram under året.

Örgryte Torp

Bostadsområdet Örgryte Torp är inne i genomförandefasen. Alla fyra byggherrarna i konsortiet är sedan i september igång samtidigt som Trafikkontorets arbete med utbyggnad av gator och kommunal infrastruktur pågår i området. Kontrakt med leverantör av sopsugsanläggning undertecknades med Envac av byggherregruppen innan sommaren. Älvstranden Utveckling koordinerar arbetet på uppdrag av byggherrarna i konsortiet.

Inre Sannegårdshamnen

Under året har byggnationen av återstående Centrumhuset och sista bostadskvarteret på östra sidan påbörjats. Hela området beräknas helt färdigställt under 2017. Till årsskiftet 2015 var totalt 230 bostäder inflyttade, varav 133 under året.

Västra Eriksberg

Under året har ytterligare ett kvarter inom Kajen-området påbörjats och kompletterande delar inom allmän plats färdigställt. Till årsskiftet 2015 var 1 741 bostäder av totalt 2 179 inflyttade, varav 168 under året. Hela utbyggnaden beräknas vara färdigställd under 2019.

Fastighetsutveckling och fastighetsförvaltning

Enligt Älvstranden Utvecklings ägardirektiv och uppdrag till lokalklustret från Kommunfullmäktige ska vi se över fastighetsinnehavet och avyttra det som inte är strategiskt för bolaget. En strategi för fastighetsförsäljning har tagits fram i linje med detta och vi har överlag kommit långt i det interna arbetet. På grund av att ett antal objekt, som inte är strategiska för bolaget, är belägna på två stora fastigheter som förut varit varvsområden, kommer avyttringen att ta tid. Detta eftersom det krävs både avstyckningar, fastighetsregleringar och detaljplaneändringar.

Hållbar utveckling

Till grund för vårt hållbarhetsarbete ligger Vision Älvstaden, ägardirektiv, kommunfullmäktiges budget samt ett flertal styrdokument från nationell till lokal nivå. Genom regelbunden omvärldsbevakning och intressentanalys avseende miljö-mässig och social hållbarhet och stadsutveckling har bolaget tagit fram prioriterade hållbarhetsområden. Dessa sju prioriterade hållbarhetsområden styr fokus för hållbarhetsarbetet i stadsutvecklingsprojekten och utgör grunden för mål och strategier som tas fram där. Det är också inom dessa områden som bolaget koncentrerar sitt utvecklings- och innovationsarbete.

Våra prioriterade hållbarhetsområden är Integrerande mötesplatser, Socialt blandat boende, Blandning och mångfald av verksamheter, Miljöanpassade transporter och mobilitet, Hållbar energianvändning globalt och lokalt, Nyttiggöra ekosystemtjänster, Slutna kretslopp och smartare resursanvändning. Hållbarhetsarbetet integreras i bolagsstyrningen genom verksamhetsplanen och uppföljningen av den samt redovisas i bolagets Hållbarhetsredovisning.

I stadsutvecklingsprojekten omsätts hållbarhetsområdena genom en väl genomarbetad projektstyrning som ständigt utvecklas och förbättras. För varje stadsutvecklingsprojekt görs fördjupade analyser av nuläge och förutsättningar. I konsortiesamarbetet formuleras projektspecifika hållbarhetsmål som sedan bryts ned i strategier och handlingsplaner. Detta samlas i ett dokument som vi kallar Hållbarhetsprogram och som blir en del av de avtal som tecknas vid försäljning av mark. Genom tydliga Hållbarhetsprogram med tillhörande handlingsplaner kan vi följa upp projekten under hela utbyggnadstiden.

Vårt aktiva utvecklings- och innovationsarbete har resulterat i ett koncept för socialt blandat boende och kriterier för hur dessa lägenheter ska fördelas. Vi har fått beviljat projektet DenCity inom vilket vi tillsammans med andra medverkande aktörer ska lösa några av knäckfrågorna avseende hållbar mobilitet i Frihamnen.

För ökad måluppfyllelse kommer en strategi och handlingsplan för att bli nationellt ledande inom hållbar stadsutveckling att tas fram under 2016.

Mer information om Älvstranden Utvecklings hållbarhetsarbete finns i bolagets Hållbarhetsredovisning på alvstranden.com.

Risker och internkontroll

I linje med Göteborgs Stads riktlinjer för intern kontroll och bolagets anvisning för intern styrning och kontroll antar Älvstranden Utveckling vid årets sista styrelsemöte en riskanalys och internkontrollplan för nästkommande år. Risk- och internkontrollplanen är ett levande dokument som kontinuerligt uppdateras för att identifiera, dokumentera och redovisa väsentliga risker. Dessa risker rapporteras till styrelsen vid varje sammanträde.

Om nya väsentliga risker uppkommer under året informeras styrelsen om dessa via VD-rapporten vid varje styrelsemöte. I VD-rapporten kan styrelsen även följa förändringar av riskerna till följd av åtgärder.

De mest väsentliga riskerna identifieras på två sätt:

- I det dagliga arbetet med bolagets processer.
- I det årliga arbetet med att ta fram styrkort och verksamhetsplan för nästkommande verksamhetsår.

Nedan följer en kort beskrivning av bolagets mest väsentliga risker.

Ränterisk

Räntekostnaden är en av de enskilt största posterna i resultaträkningen och resultatpåverkan vid en ränteuppgång är stor. I syfte att hantera ränterisken på ett kostnadseffektivt sätt använder bolaget sig av räntederivat, i huvudsak genom att låna med korta räntebindningstider förlängs i tiden via ränteswapavtal. Den finansiella riskhanteringen regleras av de finansiella anvisningar som årligen fastställs av bolagets styrelse. Älvstrandenkoncernen arbetar aktivt

med att implementera kommunfullmäktiges beslut om finansiell samordning. I enlighet med beslutet övertas ansvaret för räntesäkring av finansavdelningen vid stadsledningskontoret.

Refinansieringsrisk/Likviditetsrisk

Refinansieringsrisken (möjligheten att teckna nya lån i takt med att befintliga förfaller) och likviditetsrisken är minimerad genom att bolagets finansiering till 100 procent sker via Göteborgs Stads koncernbank.

Verksamhetsstyrning

Oklarhet i hur arbetet ska utföras och av vem inom bolaget och i staden riskerar att skapa friktion i arbetet internt och externt. Vi har under 2015 bland annat påbörjat framtagandet av rutiner för kartlagda processer där roller och ansvar tydliggörs.

Ledarskap

Ett otydligt ledarskap kan leda till stress, oro och låg trivsel bland medarbetarna. Vi arbetar kontinuerligt med NMI-undersökningar och analyser av dessa. Resultatet följs upp såväl i medarbetarsamtal som i framtagen handlingsplan för att höja NMI. En plan för bolagets värdegrundsarbete har även antagits under året.

Arbetsmiljölag

Bristar i planering eller utförande i byggarbetsmiljön kan leda till tillbud och olyckor. Älvstranden utveckling arbetar aktivt med dessa frågor och under 2015 har nya verktyg tagits fram för att höja säkerheten och kvaliteten i bolagets byggprocesser, bland annat systemet "Leverantörskontroll". Det används som kontrollverktyg avseende våra leverantörers kunskap och arbete med byggarbetsmiljö.

Fastigheternas värde

Älvstrandenskoncernen har låtit Newsec Advice AB värdera hela fastighetsbeståndet inför årsbokslutet 2015. 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 spretigt och innehåller allt från toppmoderna kontorsbyggnader till tung industri. En betydande del av portföljens marknadsvärde kommer från Lindholmen Science Park och utbildningsbyggnaderna.

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

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

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden (2016–2025) 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 Älvstrandenskoncernen befinner sig i olika skeden av värderingsprocessen där någon enstaka byggrätt har vunnit laga kraft med bygglov och några objekt är på idéstadiet. Under planprocessen utvecklas markvärdet stegvis när projekten konkretiseras och osäkerhetsfaktorer elimineras. Det fulla markvärdet uppnås först när detaljplanen antagits och bygglov erhållits. Värdeutvecklingen under planprocessen kan vara stor när råmark omvandlas till färdig byggrätt.

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

bostäder. Därutöver finns en marknadsrisk där till exempel industrier kan behöva specifika tillstånd för sin verksamhet eller för kontor som ska hyras ut. Ju mer omfattande en byggrätt är, desto större kan marknadsrisken anses vara. Utöver planrisk och marknadsrisk kan tidsfaktorn sägas utgöra en risk. Värdet av en framtida intäkt i form av försäljning av byggrätter måste diskonteras med en ansatt kalkylränta för att ett nuvärde skall kunna erhållas. Ju längre fram i tiden ett projekt ligger, desto osäkrare är det. Är sedan projektet till viss del avhängigt av infrastrukturinvesteringar, eller på annat sätt påverkande beslut som ännu ej är fattade, blir risken större då värdet, beroende på ansatt kalkylränta, kan komma att påverkas kraftigt om projektet försenas eller tidigareläggs. Då värderingsrapporten ska ligga till grund för bokslut måste marknadsvärden korrigeras på antingen de ansatta 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.

Vid värderingen av byggrätterna har ingen hänsyn tagits till eventuella kostnader som kan uppstå till följd av investeringar i infrastruktur. Endast på bokslutsdagen kända saneringskostnader har påverkat värderingen av byggrätter men det kan finnas fler okända saneringskostnader som kommer att påverka det slutliga marknadsvärdet vid försäljningstillfället.

På balansdagen 2015-12-31 uppgår marknadsvärdet för byggrätter till 1 994,2 MSEK och för byggnader/parkeringar till 4 042,9 MSEK.

Förväntad framtida utveckling

Enligt Vision Älvstaden ska Göteborg byggas ut till en tät stadsmiljö som främjar möten och samverkan. Att stärka och utveckla stadens centrala delar är en förutsättning för Göteborgs och regionens framtida utveckling. Enligt Göteborgsregionens mål- och strategidokument ska befolkningsökningen i regionen vara minst 10 000 invånare per år. Kärnan ska stärkas med ytterligare 45 000 boende och 60 000 arbetsplatser till 2030. Genomförandet av Vision Älvstaden är därför en stor utmaning. Området ska omvandlas till en levande och dynamisk del av stadskärnan samtidigt som det finns svåra frågor att lösa exempelvis förhållandet till förändrade vattennivåer.

För att arbetet ska kunna bedrivas på ett strukturerat sätt finns en färdplan som ska uppfattas som en viljeinriktning och ett levande dokument som uppdateras löpande. Ambitionen är att skapa en realistisk bild för vilka projekt som ska fullföljas inom Älvstaden under den närmaste tioårsperioden.

I Vision Älvstaden pekas kraftsamlingen inför stadens 400-årsjubileum 2021 särskilt ut, vilket i hög grad påverkar utvecklingen av Frihamnen. Inom Älvstaden kommer utbyggnadsvolymer att vara stora även efter 2021. Med ett genomförande av Älvstaden kan Göteborg klara regionens tillväxtmål för bostäder i kärnan.

Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556659-7117

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

<i>Ekonomisk översikt koncernen</i>	2015	2014	2013	2012
<i>Belopp i tkr</i>				
Hysesintäkter	360 972	386 696	397 368	377 791
Rörelsemarginal %	108,4%	21,1%	23,7%	50,3%
Balansomslutning	3 735 705	4 184 816	4 310 708	4 423 030
Avkastning på eget kapital %	48,6%	Neg	Neg	17,6%
Soliditet %	22,0%	12,2%	11,5%	11,5%

Definitioner: se not 30

Jämförelsetalen för år 2012 har inte räknats om vid övergången till BFNAR 2012:1 (K3).

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	-232 588 892
Årets resultat	422 942 485
	<u>190 353 593</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	190 353 593
Summa	<u>190 353 593</u>

Upprättad årsredovisning innebär att koncernbidrag på 27 037 tkr har erhållits och 9 120 tkr har lämnats.

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen:

Koncernbidrag har - under förutsättning av årsstämman godkännande - lämnats med 9 120 tkr till Higab AB.

Älvstranden Utveckling AB har erhållit koncernbidrag uppgående till 27 037 tkr från Norra Älvstranden Utveckling AB.

Den föreslagna värdeöverföringen i form av koncernbidrag reducerar bolagets soliditet till 22,0%. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen, i form av koncernbidrag, 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	2015	2014
Hysesintäkter		360 972	386 696
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-89 598	-94 118
Underhållskostnader		-15 369	-22 761
Hysesgästanpassningar		-3 442	-2 288
Tomträttsavgäld		-956	-923
Fastighetskatt		-18 072	-20 487
Uthyrning och fastighetsadministration		-6 539	-11 490
Driftnetto		<u>226 996</u>	<u>234 629</u>
Avskrivningar, nedskrivningar och reverseringar		-94 406	-154 532
Bruttoresultat	3,4	<u>132 590</u>	<u>80 097</u>
Realisationsresultat sålda fastigheter		345 312	59 672
Central administration och marknadsföring		-80 344	-49 526
Övriga rörelseintäkter		3 859	1 478
Övriga rörelsekostnader		-9 968	-10 307
Rörelseresultat	3,4	<u>391 449</u>	<u>81 414</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	4 906	17 351
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-72 075	-106 891
Resultat efter finansiella poster		<u>324 280</u>	<u>-8 126</u>
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, lämnade		-9 120	-
Resultat före skatt		<u>315 160</u>	<u>-8 126</u>
Skatt på årets resultat	8	-10 772	22 297
Årets resultat		<u>304 388</u>	<u>14 171</u>

Balansräkning - koncernen

Belopp i tkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9,10	3 243 380	3 779 458
Byggnader	11	3 304	4 799
Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör	12	10 551	11 300
Inventarier	13	18 007	18 825
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	192 086	96 914
		<u>3 467 328</u>	<u>3 911 296</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga andelar	16	528	557
		<u>528</u>	<u>557</u>
Summa anläggningstillgångar		3 467 856	3 911 853
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		24 002	49 899
Fordringar hos Göteborgs Stad		146 783	135 339
Aktuell skattefordran		60 624	59 857
Övriga fordringar		14 455	6 783
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	21 766	20 362
		<u>267 630</u>	<u>272 240</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		219	723
Summa omsättningstillgångar		267 849	272 963
SUMMA TILLGÅNGAR		3 735 705	4 184 816

41

Balansräkning - koncernen

Belopp i tkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
Aktiekapital		200 000	200 000
Övrigt tillskjutet kapital		300 000	300 000
Balanserat resultat inkl årets resultat		323 112	11 603
Summa eget kapital		<u>823 112</u>	<u>511 603</u>
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	21	21 124	21 487
Uppskjuten skatteskuld	18	209 621	200 431
Övriga avsättningar	22	141 889	180 907
		<u>372 634</u>	<u>402 825</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till Göteborgs Stad	23	2 310 000	3 060 000
Övriga skulder		-	5 000
		<u>2 310 000</u>	<u>3 065 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		39 488	32 881
Skulder till Göteborgs Stad		32 220	33 568
Skulder till moderföretag		2 000	-
Övriga skulder		51 878	19 683
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	104 373	119 256
		<u>229 959</u>	<u>205 388</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>3 735 705</u>	<u>4 184 816</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - koncernen

Belopp i tkr		2015-12-31	2014-12-31
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser			
Garantiåtaganden, PRI		422	430
Garantiåtaganden, Volvo Ocean Race		-	4 300
		<u>422</u>	<u>4 730</u>

107

Kassaflödesanalys - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	25	324 280	-8 126
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	27	-288 716	36 788
		<u>35 564</u>	<u>28 662</u>
Betald inkomstskatt		-2 346	-23 781
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		33 218	4 881
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		5 377	-105 730
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		18 665	25 604
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>57 260</u>	<u>-75 245</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-180 567	-165 940
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		872 803	373 289
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>692 236</u>	<u>207 349</u>
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	50 000
Amortering av lån		-750 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-750 000</u>	<u>-150 000</u>
Årets kassaflöde		-504	-17 896
Likvida medel vid årets början		723	18 619
Likvida medel vid årets slut	26	219	723

Resultaträkning - moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-94	-184
Uthyrning och fastighetsadministration		-55	-105
Driftnetto		<u>-149</u>	<u>-289</u>
Avskrivningar		-58	-127
Bruttoresultat		<u>-207</u>	<u>-416</u>
Central administration och marknadsföring		-612	-311
Övriga rörelseintäkter		4 040	4 133
Övriga rörelsekostnader		-	-22
Rörelseresultat	3,4	<u>3 221</u>	<u>3 384</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	452 000	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	49 809	51 790
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-100 004	-108 117
Resultat efter finansiella poster		<u>405 026</u>	<u>-52 943</u>
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		27 037	34 820
Koncernbidrag, lämnade		-9 120	-
Resultat före skatt		<u>422 943</u>	<u>-18 123</u>
Skatt på årets resultat	8	-1	-2 690
Årets resultat		<u>422 942</u>	<u>-20 813</u>

M

Balansräkning - moderföretaget

Belopp i tkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	13	175	234
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	484	—
		659	234
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	2 182 165	2 182 165
		2 182 165	2 182 165
Summa anläggningstillgångar		2 182 824	2 182 399
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		—	10
Fordringar hos Göteborgs Stad		216	139
Fordringar hos koncernföretag		482 751	41 733
Övriga fordringar		7	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	437	210
Summa omsättningstillgångar		483 411	42 099
SUMMA TILLGÅNGAR		2 666 235	2 224 498

17

Balansräkning - moderföretaget

Belopp i tkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (2 000 000 aktier)		200 000	200 000
Reservfond		300 000	300 000
		<u>500 000</u>	<u>500 000</u>
<i>Fritt eget kapital / Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-232 589	-218 896
Årets resultat		422 942	-20 813
		<u>190 353</u>	<u>-239 709</u>
		690 353	260 291
Långfristiga skulder			
Skulder till Göteborgs Stad	23	1 200 000	1 200 000
		<u>1 200 000</u>	<u>1 200 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 530	1 365
Skulder till Göteborgs Stad		765 941	760 309
Skulder till moderföretag		2 000	-
Skulder till övriga koncernföretag		-	80
Aktuell skatteskuld		2 691	1 851
Övriga skulder		3 363	15
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	357	587
		<u>775 882</u>	<u>764 207</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 666 235	2 224 498

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - moderföretaget

Belopp i tkr	2015-12-31	2014-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

7

Kassaflödesanalys - moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>		<i>2015</i>	<i>2014</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	25	405 026	-52 943
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	27	-451 996	-168
		-46 970	-53 111
Betald inkomstskatt		839	-839
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-46 131	-53 950
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		37 725	-4 548
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		8 890	58 498
Kassaflöde från den löpande verksamheten		484	-
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-484	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-484	-
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		-	-
Likvida medel vid årets slut	26	-	-

4

Noter

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).

Klassificering mm

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.

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

Övriga materiella anläggningstillgångar

Övriga materiella anläggningstillgångar utgörs av byggnader, mark, markanläggningar och fastighetstillbehör som inte klassificerats att ingå som förvaltningsfastighet. Övriga materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller 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.

Ytterligare en fastighet, Älvrummet, används helt eller till betydande del för den egna verksamheten och klassificeras som rörelsefastighet.

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.

I koncernen har avskrivningar på inventarier uppgående till 440 tkr (f.å. 562 tkr) fördelats på posterna uthyrning och fastighetsadministration samt central administration och marknadsföring.

	Nyttjandeperiod
Byggnader	15-100 år
Byggnader, hyresgästanpassningar	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 mm	50 år
- Installationer; värme, el, VVS, ventilation mm	15-40 år
- Yttre ytskikt; fasader, yttertak mm	20-50 år
- Inre ytskikt	15 år
- Hissar	25 år
- Portar	15 år
- Markiser	15 år

Borttagande från balansräkningen

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

Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

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

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.

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.

Dokumenterade säkringar av koncernens räntebindning (säkringsredovisning)

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar koncernen mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller Älvstranden Utveckling AB och Norra Älvstranden Utveckling AB en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Säkringsredovisningens upphörande

Säkringsredovisningen avbryts om

- säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in, eller
- säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning.

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

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

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

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

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

Avgiftsbestämda planer

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

4

Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556659-7117

Förmånsbestämda planer

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

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

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas endast som en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att antingen

a) avsluta en 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.

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.

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.

Intäkter

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

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

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

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

04

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röste-
talet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt
att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.
Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen
upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna
tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen
av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och
kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Förändringar i ägarandel

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

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag

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

Redovisningsprinciper i moderföretaget

Redovisningsprinciperna i moderföretaget överensstämmer med de ovan angivna redovisnings-
principerna 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 10.
- Avsättningar, not 22.
- Uppskjuten skatt, not 18.

Not 3 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer

Medelantalet anställda	2015		2014	
	varav män		varav män	
Moderföretaget				
Sverige	—	0%	—	0%
Totalt i moderföretaget	—	0%	—	0%
Dotterföretag				
Sverige	62	48%	56	46%
Totalt i dotterföretag	62	48%	56	46%
Koncernen totalt	62	48%	56	46%

24

Redovisning av könsfördelning i företagsledning

	2015-12-31 Andel kvinnor	2014-12-31 Andel kvinnor
Moderföretaget		
Styrelsen	20%	20%
VD och övriga ledande befattningshavare	70%	75%
Koncernen totalt		
Styrelsen	20%	20%
VD och övriga ledande befattningshavare	70%	75%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2015		2014	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderföretaget (varav pensionskostnad)	–	–	–	–
Dotterföretag (varav pensionskostnad)	38 346	21 337 (7 535)	34 015	18 870 (6 306)
Koncernen totalt (varav pensionskostnad)	38 346 ¹⁾	21 337 (7 535)	34 015 ¹⁾	18 870 (6 306)

1) Av koncernens pensionskostnader avser 426 tkr (f.å. 432 tkr) gruppen styrelse och VD.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda

	2015		2014	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderföretaget (varav tantiem o.d.)	–	–	–	–
Dotterföretag (varav tantiem o.d.)	1 435 (–)	36 911	1 494 (–)	32 521
Koncernen totalt (varav tantiem o.d.)	1 435 (–)	36 911	1 494 (–)	32 521

Avgångsvederlag

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

Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2015	2014
Koncern		
Stadsrevisionen, Göteborgs Stad		
Revisionsuppdrag	168	116
	168	116
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	360	–
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	76	–
	436	–
Deloitte AB		
Revisionsuppdrag	86	346
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	79	45
Andra uppdrag	–	55
	165	446

Handwritten mark

Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556659-7117

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 4 Operationell leasing

Leasingavtal där företaget är leasetagare

Koncern

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Inom ett år	3 746	291
Mellan ett och fem år	14 034	153
Senare än fem år	<u>5 920</u>	<u>–</u>
	23 700	444
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	1 214	454

Leasingavtalen avser lokalhyra, företagsbilar och kontorsmaskiner.

Moderföretaget

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Tillgångar som innehas via operationella leasingavtal	Inga	Inga

Leasingavtal där företaget är leasegivare

Koncern

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Inom ett år	266 957	295 899
Mellan ett och fem år	390 341	515 301
Senare än fem år	<u>28 763</u>	<u>45 122</u>
	686 061	856 322
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	27 257	30 571

Leasingavtalen avser kontors- och industrilokaler samt markarrenden.

Minimileaseavgifterna omfattar avtalad bashyra. Variabla avgifter utgörs huvudsakligen av index (KPI), fastighetsskatt samt omsättningsbaserad hyra.

Moderföretaget

Moderföretaget har inga leasingavtal där företaget är leasegivare.

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anteciperad utdelning	452 000	–
	452 000	–

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<i>Koncernen</i>		
Ränteintäkter, Göteborgs Stad	1 081	16 891
Ränteintäkter, övriga	<u>3 825</u>	<u>460</u>
	4 906	17 351
<i>Moderföretaget</i>		
Ränteintäkter, koncernföretag	49 506	48 280
Ränteintäkter, Göteborgs Stad	302	3 510
Ränteintäkter, övriga	<u>1</u>	<u>–</u>
	49 809	51 790

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

41

	2015	2014
<i>Koncernen</i>		
Räntekostnader, Göteborgs Stad	-71 129	-105 493
Räntekostnader, övriga	-946	-1 520
Aktiverad ränta	-	122
	<u>-72 075</u>	<u>-106 891</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Räntekostnader, koncernföretag	-70 774	-74 485
Räntekostnader, Göteborgs Stad	-29 194	-33 631
Räntekostnader, övriga	-36	-1
	<u>-100 004</u>	<u>-108 117</u>

Not 8 Skatt på årets resultat

	2015	2014
<i>Koncernen</i>		
Aktuell skattekostnad	-1 579	-4 549
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-	-33
Uppskjuten skatt	-9 193	26 879
	<u>-10 772</u>	<u>22 297</u>

	2015	2014
<i>Moderföretaget</i>		
Aktuell skattekostnad	-1	-2 690
	<u>-1</u>	<u>-2 690</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2015		2014	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
<i>Koncernen</i>				
Resultat före skatt		315 160		-8 126
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	22,0%	-69 335	22,0%	1 788
Ej avdragsgilla kostnader	2,3%	-7 220	-88,8%	-7 215
Ej skattepliktiga intäkter	-31,2%	98 200	362,3%	29 442
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	-	-0,4%	-33
Justering skatt avskrivning och nedskrivning övervärde 18%	0,9%	-2 888	-20,7%	-1 682
Förändring skattesats från 18% till 22%	9,5%	-30 094	0,0%	-
Övrigt	-0,2%	565	0,0%	-3
Redovisad effektiv skatt	3,4%	-10 772	274,4%	22 297

	2015		2014	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
<i>Moderföretaget</i>				
Resultat före skatt		422 943		-18 123
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	22,0%	-93 047	22,0%	3 987
Ej avdragsgilla kostnader	1,5%	-6 394	-36,8%	-6 677
Ej skattepliktiga intäkter	-23,5%	99 440	0,0%	-
Redovisad effektiv skatt	0,0%	-1	-14,8%	-2 690

24/

Not 9	Förvaltningsfastigheter		
Byggnader		2015-12-31	2014-12-31
<i>Koncernen</i>			
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		3 974 058	3 950 203
Nyanskaffningar		553	2 217
Avyttringar och utrangeringar		-670 664	-18 981
Omklassificeringar		46 338	40 619
Vid årets slut		<u>3 350 285</u>	<u>3 974 058</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>			
Vid årets början		-1 013 324	-910 196
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		173 143	9 383
Årets avskrivning		-100 396	-112 511
Vid årets slut		<u>-940 577</u>	<u>-1 013 324</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>			
Vid årets början		-129 314	-114 946
Under året återförda nedskrivningar		19 141	888
Årets nedskrivningar		-6 124	-15 256
Vid årets slut		<u>-116 297</u>	<u>-129 314</u>
Redovisat värde vid årets slut		2 293 411	2 831 420
Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör		2015-12-31	2014-12-31
<i>Koncernen</i>			
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		1 075 005	1 230 876
Nyanskaffningar		13 093	61 021
Avyttringar och utrangeringar		-44 310	-227 947
Omklassificeringar		18 356	11 055
Vid årets slut		<u>1 062 144</u>	<u>1 075 005</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>			
Vid årets början		-135 006	-133 166
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		18 010	9 386
Årets avskrivning		-9 313	-11 226
Vid årets slut		<u>-126 309</u>	<u>-135 006</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>			
Vid årets början		-12 467	-6 127
Under året återförda nedskrivningar		13 028	1 000
Årets nedskrivningar		-701	-7 340
Vid årets slut		<u>-140</u>	<u>-12 467</u>
Redovisat värde vid årets slut		935 695	927 532
Byggnadsinventarier		2015-12-31	2014-12-31
<i>Koncernen</i>			
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		72 048	71 930
Nyanskaffningar		-	160
Avyttringar och utrangeringar		-1 503	-42
Omklassificeringar		802	-
Vid årets slut		<u>71 347</u>	<u>72 048</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>			
Vid årets början		-51 542	-45 017
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		1 071	42
Årets avskrivning		-6 602	-6 567
Vid årets slut		<u>-57 073</u>	<u>-51 542</u>
Redovisat värde vid årets slut		14 274	20 506

41

Redovisat värde vid periodens slut	2015-12-31	2014-12-31
Byggnader	2 293 411	2 831 420
Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör	935 695	927 532
Byggnadsinventarier	14 274	20 506
Vid årets slut	<u>3 243 380</u>	<u>3 779 458</u>

Not 10 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	6 436 737	6 914 000
Vid årets slut	6 002 461	6 436 737

För att säkerställa om det finns eventuella nedskrivningsbehov har samtliga förvaltningsfastigheter och byggrätter värderats av Newsec Advice AB i samband med årsbokslutet 2015.

För utförlig information om värderingsmetod mm hänvisas till sidan 8. Se rubriken fastigheternas värde.

Not 11 Byggnader

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	<u>13 156</u>	<u>13 156</u>
	13 156	13 156
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-8 357	-6 862
Årets avskrivning	<u>-1 495</u>	<u>-1 495</u>
	<u>-9 852</u>	<u>-8 357</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 304	4 799

Not 12 Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	17 594	21 598
Avyttringar och utrangeringar	<u>-50</u>	<u>-4 004</u>
	17 544	17 594
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-6 294	-6 126
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	637
Årets avskrivning	<u>-699</u>	<u>-805</u>
	<u>-6 993</u>	<u>-6 294</u>
Redovisat värde vid årets slut	10 551	11 300

afj

Not 13	Inventarier	2015-12-31	2014-12-31
<i>Koncernen</i>			
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		34 130	32 176
Nyanskaffningar		497	2 406
Avyttringar och utrangeringar		-3 470	-1 062
Omklassificeringar		1 581	610
		<u>32 738</u>	<u>34 130</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>			
Vid årets början		-15 305	-14 397
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		2 230	850
Årets avskrivning		-1 656	-1 758
		<u>-14 731</u>	<u>-15 305</u>
Redovisat värde vid årets slut		18 007	18 825
		2015-12-31	2014-12-31
<i>Moderföretaget</i>			
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		1 584	1 584
		<u>1 584</u>	<u>1 584</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>			
Vid årets början		-1 350	-1 223
Årets avskrivning		-59	-127
		<u>-1 409</u>	<u>-1 350</u>
Redovisat värde vid årets slut		175	234
Not 14	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2015-12-31	2014-12-31
<i>Koncernen</i>			
Vid årets början		96 914	59 965
Avyttringar och utrangeringar		-4 175	-11 032
Omklassificeringar		-67 077	-52 284
Investeringar		166 424	100 265
Redovisat värde vid årets slut		<u>192 086</u>	<u>96 914</u>
<i>Moderföretaget</i>			
Vid årets början		-	-
Investeringar		484	-
Redovisat värde vid årets slut		<u>484</u>	<u>-</u>
Not 15	Andelar i koncernföretag	2015-12-31	2014-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		2 182 165	2 182 165
Redovisat värde vid årets slut		<u>2 182 165</u>	<u>2 182 165</u>

net

Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556659-7117

Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Andel i % i)	2015-12-31		2014-12-31	
		Redovisat värde		Redovisat värde	
Norra Älvstranden Utveckling AB, 556001-3574, Göteborg	100,0	2 082 165	1)	2 082 165	
Fastighets AB Fribordet, 556248-5747, Göteborg					
Norra Älvstranden Bostäder AB, 556260-3281, Göteborg					
GVA Fastighets AB, 556291-8390, Göteborg					
GVA Fastigheter KB, 916836-2888, Göteborg					
GVA Fastigheter KB, 916836-2888, Göteborg					
Lindholmen Utveckling AB, 556080-7967, Göteborg					
Västra Sannegården Fastighets AB, 556608-9040, Göteborg					
Ferux Fastighet i Göteborg AB, 556615-0123, Göteborg					
Fastighets AB Vibeke, 556994-4845, Göteborg					
Fastighets AB Vikaren, 556994-4837, Göteborg					
Fastighets AB Sannegården 734:110, 556067-5810, Göteborg					
Förvaltnings AB Sannegården, 556043-3194, Göteborg					
Norra Älvstranden Service AB, 556558-0619, Göteborg					
Eriksbergs Förvaltnings AB, 556079-4306, Göteborg					
Lindholmspiren Alfa AB, 556629-6546, Göteborg					
Lindholmspiren Beta AB, 556625-8074, Göteborg					
Menlin Fastighets AB, 556602-4922, Göteborg					
Fastighets AB Antares, 556992-7816, Göteborg					
Fastighets AB Radny, 556992-7790, Göteborg					
Fastighets AB Vinstra, 556992-7808, Göteborg					
Fastighets AB Esterel, 556992-7832, Göteborg					
Fastighets AB Navet, 556609-4354, Göteborg					
Torphuset Fastighets AB, 556690-7571, Göteborg					
Fastighets AB Vinni, 556953-3861, Göteborg					
Fastighets AB Vingaren, 556953-3937, Göteborg					
Fastighets AB Kratos, 556953-4034, Göteborg					
FriPoint AB, 556024-1456, Göteborg					
Göteborgs Frihamns AB, 556246-9519, Göteborg					
S Tingsvassen 739:137 Fastighets AB, 556606-2641, Stockholm					
Södra Älvstranden Utveckling AB, 556658-6805, Göteborg	100,0	100 000	2)	100 000	
Älvstranden Gullbergsvass AB, 556023-2646, Göteborg					
		2 182 165		2 182 165	

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

1) Eget kapital per 2015-12-31 uppgick till 1 396 932 tkr, varav årets resultat 450 878 tkr.

2) Eget kapital per 2015-12-31 uppgick till 103 925 tkr, varav årets resultat 2 147 tkr.

af

Not 16 Övriga andelar

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 139	1 139
	<u>1 139</u>	<u>1 139</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-582	-554
Årets avskrivningar	-29	-28
	<u>-611</u>	<u>-582</u>
Redovisat värde vid årets slut	528	557

Övriga andelar avser andelar i samfällighetsföreningar.

Not 17 Ränteswappar

<i>Koncernen</i>	2015-12-31		2014-12-31	
	<i>Nominellt värde</i>	<i>Verkligt värde</i>	<i>Nominellt värde</i>	<i>Verkligt värde</i>
<i>Skulder</i>				
Ränteswappar	1 600 000	-108 938	1 800 000	-136 389
	<u>1 600 000</u>	<u>-108 938</u>	<u>1 800 000</u>	<u>-136 389</u>
<i>Moderföretaget</i>				
	2015-12-31		2014-12-31	
<i>Skulder</i>	<i>Nominellt värde</i>	<i>Verkligt värde</i>	<i>Nominellt värde</i>	<i>Verkligt värde</i>
Ränteswappar	400 000	-29 377	400 000	-36 597
	<u>400 000</u>	<u>-29 377</u>	<u>400 000</u>	<u>-36 597</u>

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

Not 18 Uppskjuten skatt

	Redovisat värde	2015-12-31 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Koncernen</i>			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (skatt 22%)	3 242 251	2 304 374	937 877
	<u>3 242 251</u>	<u>2 304 374</u>	<u>937 877</u>

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 76 tkr.

Tidigare år har en del av den uppskjutna skatten varit beräknad till 18%. I årsbokslutet 2015 har den omvärderats till 22% för att anpassas till idag gällande skattesats.

14

<i>Koncernen</i>	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>2015-12-31 Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (skatt 22%)		206 332	206 332
Periodiseringsfond		3 306	3 306
Skattemässigt underskottsavdrag	17	–	-17
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	<u>17</u>	<u>209 638</u>	<u>209 621</u>
<i>Kvittning</i>	<u>-17</u>	<u>-17</u>	
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</i>	<u>–</u>	<u>209 621</u>	<u>209 621</u>

<i>Koncernen</i>	<i>Redovisat värde</i>	<i>2014-12-31 Skattemässigt värde</i>	<i>Temporär skillnad</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (skatt 22%)	2 908 757	2 728 368	180 389
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (skatt 18%)	865 581	–	865 581
	<u>3 774 338</u>	<u>2 728 368</u>	<u>1 045 970</u>

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 39 tkr.

<i>Koncernen</i>	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>2014-12-31 Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (skatt 22%)		39 688	39 688
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (skatt 18%)		157 446	157 446
Periodiseringsfond		3 306	3 306
Skattemässigt underskottsavdrag	9	–	-9
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	<u>9</u>	<u>200 440</u>	<u>200 431</u>
<i>Kvittning</i>	<u>-9</u>	<u>-9</u>	
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</i>	<u>–</u>	<u>200 431</u>	<u>200 431</u>

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<i>Koncernen</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Förutbetalda hyreskostnader	6 647	8 372
Övriga förutbetalda kostnader	2 420	1 500
Upplupna hyresintäkter	1 929	3 790
Upplupna intäkter ej fakturerade projekt	5 768	5 567
Övriga upplupna intäkter	<u>5 002</u>	<u>1 133</u>
	<u>21 766</u>	<u>20 362</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Övriga upplupna intäkter	390	204
Övriga poster	<u>47</u>	<u>6</u>
	<u>437</u>	<u>210</u>

21

Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556659-7117

Not 20		Eget kapital		
<i>Koncernen</i>		Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl årets resultat
Ingående balans	2015-01-01	200 000	300 000	11 603
Erhållna aktieägartillskott				7 120
Årets resultat				304 388
Eget kapital	2015-12-31	<u>200 000</u>	<u>300 000</u>	<u>323 112</u>

<i>Moderföretaget</i>		Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat inkl årets resultat
Ingående balans	2015-01-01	200 000	300 000	-239 709
Erhållna aktieägartillskott				7 120
Årets resultat				422 942
Eget kapital	2015-12-31	<u>200 000</u>	<u>300 000</u>	<u>190 353</u>

Not 21 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

<i>Koncernen</i>	2015-12-31	2014-12-31
Avsättningar enligt tryggandelagen FPG/PRI-pensioner	<u>21 124</u>	<u>21 487</u>
	21 124	21 487

Not 22 Övriga avsättningar

<i>Koncernen</i>	2015-12-31	2014-12-31
<i>Framtida åtaganden vid fastighetsförsäljningar</i>		
Redovisat värde vid årets början	180 907	152 139
Avsättningar som gjorts under året ¹	–	86 608
Belopp som tagits i anspråk under året	-35 998	-57 840
Outnyttjade belopp som har återförts under året	<u>-3 020</u>	<u>–</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>141 889</u>	<u>180 907</u>

1) Inkl ökningar av befintliga avsättningar.

Dotterbolaget Eriksbergs Förvaltning AB sålde år 2006 ett stort antal byggrätter på västra Eriksberg. I det pris bolaget erhöll ingick ett åtagande att bekosta all infrastruktur i området. Detta arbete beräknas vara klart kring år 2019. Totalt avsattes 374 Mkr och per 2015-12-31 återstod 27 Mkr.

Dotterbolaget Norra Älvstranden Utveckling AB sålde under år 2010 byggrätter i Kvillebäcken och inre Sannegården. I det pris bolaget erhöll ingick åtagande att sanera mark och bekosta infrastruktur i respektive område. Totalt avsattes 157 Mkr och per 2015-12-31 återstod 59 Mkr.

Dotterbolaget Torphuset Fastighets AB sålde under år 2014 byggrätter i Örgryte Torp. I det pris bolaget erhöll ingick åtagande att sanera mark och bekosta infrastruktur i området. Totalt avsattes 80 Mkr och per 2015-12-31 återstod 54 Mkr.

Not 23 Långfristiga skulder

<i>Koncernen</i>	2015-12-31	2014-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:		
Lån Göteborgs Stad	2 310 000	3 060 000
<i>Moderföretaget</i>		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Lån Göteborgs Stad	1 200 000	1 200 000

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

af

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Koncernen</i>		
Periodiserade hyresintäkter	61 958	74 348
Upplupna löner och semesterlöner	4 168	5 740
Upplupna sociala avgifter	3 277	2 999
Upplupna driftskostnader fastigheter	4 011	5 795
Fastighetsskatt	20 987	21 016
Övriga poster	9 972	9 358
	<u>104 373</u>	<u>119 256</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Övriga poster	357	587
	<u>357</u>	<u>587</u>

Not 25 Betalda räntor och erhållen utdelning

	2015	2014
<i>Koncernen</i>		
Erhållen ränta	4 906	17 351
Erlagd ränta	-73 172	-108 311
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Erhållen ränta	49 809	51 790
Erlagd ränta	-100 059	-108 411

Not 26 Likvida medel

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Banktillgodohavanden	219	723
	<u>219</u>	<u>723</u>

Utöver ovan banktillgodohavanden ingår koncernen i Göteborgs Stads koncernkontostruktur.
Per balansdagen uppgick saldot till 153 828 tkr (f.å 147 629 tkr).

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

	2015	2014
<i>Koncernen</i>		
Av- och nedskrivningar samt reversering av tillgångar	94 846	155 096
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-343 084	-145 490
Avsättningar avseende pensioner	-363	-166
Övriga avsättningar	-39 018	28 768
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-1 097	-1 420
	<u>-288 716</u>	<u>36 788</u>
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	59	126
Ej betald ränta	-55	-294
Anteciperad utdelning från dotterbolag	-452 000	-
	<u>-451 996</u>	<u>-168</u>

Not 28 Koncernuppgifter

Älvstranden Utveckling AB är ett helägt dotterföretag till Higab AB, org nr 556104-8587, med säte i Göteborg.

Not 29 Upplysningar om närstående

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

Älvstranden Utveckling AB
Org nr 556659-7117

Inköp och försäljning inom koncernen

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

Not 30 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:	Rörelseresultat / Hyresintäkter
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% av obeskattade reserver

Göteborg 2016-02-12


Mattias Jonsson
Ordförande


Joakim Larsson


Lennart Duell


Magnus Nylander


Hanna Alexandersson


Lena Andersson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-02-12
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Bror Frid
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats 2016-02-12


Sven Andersson
Av kommunfullmäktige utsedda revisorer


Hans Aronsson

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Älvstranden Utveckling AB för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2014 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 6 februari 2015 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Älvstranden Utveckling AB för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Göteborg den 12 februari 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Bror Frii
Auktoriserad revisor