

Beslutsärende – Årsredovisning med hållbarhetsredovisning 2017 för Älvstranden Utveckling AB

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden Utveckling AB för helåret 2017.
- Styrelsen avger årsredovisning med hållbarhetsredovisning för 2017 enligt utarbetat förslag för bolaget samt föreslår för årsstämman i bolaget att i ny räkning överföra de medel som står till stämmans förfogande.

Ärendet

Resultatsammandrag för Älvstranden Utveckling AB för perioden januari–december 2017 samt balansräkning per 2017-12-31 framgår av Bilaga 1.

Kommentarer till utfallet redovisas i Bilaga 2.

Årsredovisning och koncernredovisning med hållbarhetsredovisning för Älvstranden Utveckling AB för 2017 bifogas som Bilaga 3.

Bilagor

Bilaga 1. Resultatsammandrag helår 2017 samt balansräkning per 2017-12-31.

Bilaga 2. Kommentarer till utfallet.

Bilaga 3. Års- och koncernredovisning med hållbarhetsredovisning 2017 Älvstranden Utveckling AB.

Älvstranden Utveckling AB

Resultaträkning

Mnkr	Utfall 2017-12-31	Budget 12 mån	Diff Utfall/Budget	Prognos okt 12 mån
<u>Fastighetsförvaltning</u>				
Hysesintäkter	355,5	355,7	-0,2	354,4
Driftskostnader	-72,3	-68,0	-4,3	-70,9
Underhållskostnader	-20,7	-21,6	0,9	-16,5
Övriga fastighetskostnader	-26,6	-21,9	-4,7	-24,7
Personal- och förvaltningskostnader	-10,5	-13,5	3,0	-11,2
Summa fastighetskostnader	-130,1	-125,0	-5,1	-123,3
Driftsöverskott före avskrivningar	225,4	230,7	-5,3	231,1
Avskrivningar	-113,0	-117,6	4,6	-113,9
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	112,4	113,1	-0,7	117,2
<u>Utveckling</u>				
Värdeskapande aktiviteter	-6,3	-6,3	0,0	-5,8
FoU hållbar stadsutveckling	-6,5	-7,9	1,4	-6,9
Personal- och utvecklingskostnader	-22,8	-31,6	8,8	-25,3
Summa utvecklingskostnader	-35,6	-45,8	10,2	-38,0
Intäkter fastighetsförsäljning	84,8	0,0	84,8	71,2
Kostnad sålda fastigheter	-120,1	0,0	-120,1	-98,5
Resultat fastighetsförsäljningar	-35,3	0,0	-35,3	-27,3
Gem. central- och adm.kostnader	-84,3	-84,2	-0,1	-83,2
Övriga rörelseintäkter	4,5	0,0	4,5	1,7
Övriga rörelsekostnader	-15,7	0,0	-15,7	-15,0
Nedskrivning/reversering fastigheter	1,5	0,0	1,5	0,0
Rörelseresultat	-52,5	-16,9	-35,6	-44,5
Finansnetto	-53,2	-48,7	-4,5	-53,0
Resultat efter finansnetto	-105,7	-65,6	-40,1	-97,5
Koncernbidrag, erhållna	42,2	0,0	42,2	0,0
Aktuell & uppskjuten skatt	20,6	8,4	12,2	12,8
Periodens resultat	-42,9	-57,2	14,3	-84,7

Älvstranden Utveckling AB

Balansräkning

BALANSRÄKNING	2017-12-31	2016-12-31
Fastigheter och övr inventarier	3 175,0	3 104,4
Pågående nyanläggningar	411,7	386,5
Finansiella anläggningstillgångar	0,5	0,5
Kortfristiga fordringar	277,6	558,9
Likvida medel	0,9	0,1
Tillgångar	3 865,7	4 050,4
Eget kapital	847,3	890,2
<i>Soliditet</i>	21,9%	22,0%
Räntebärande skulder	2 329,5	2 330,1
Uppskjuten skatteskuld	180,4	187,7
Reservering fastighetsaffärer	263,2	302,2
Ej räntebärande skulder	245,3	340,2
Skulder & Eget kapital	3 865,7	4 050,4

Bilaga 2.

Koncernen Älvstranden Utveckling AB – Kommentarer till bokslut 2017-12-31

(Jämförelse inom parentes avser budget för 2017.)

Sammanfattning

Periodens resultat efter finansnetto uppgår till - 105,7 mnkr (- 65,6). Den negativa avvikelsen beror främst på kostnader avseende transaktioner och övriga rörelsekostnader som inte budgeteras. Bruttoresultatet från fastighetsförvaltningen uppgår till 112,4 mnkr (113,1) och ligger därmed i linje med budget vilket även gemensamma administrationskostnader gör. Utfallet för utvecklingskostnader är 10,2 mnkr lägre än budget främst på grund av att rekrytering ej skett i den omfattning som budgeterats samt mindre inköp av konsulttjänster.

Fastighetsförvaltning

Hysesintäkter innefattar hyra, parkeringsintäkter, ersättning för media (el, värme, kyla, vatten) samt fastighetsskatt. För perioden uppgår koncernens hyresintäkter till 355,5 mnkr (355,7) och består både av positiva och negativa avvikelser mot budget. De positiva avvikelserna utgörs främst av tillkommande omsättningshyra avseende år 2016 för restaurangen i Lindholmen Science Park, en ej budgeterad uthyrning i Kajskjul 107 samt en omförhandlad hyra för en av våra hyresgäster. Dessa avvikelser motverkas av minskade intäkter för tilläggsavtal för idrottshallarna i Santos där inflyttning budgeterades från september 2017 men sker först 2018. Intäkterna har även minskat då en slutlig uppgörelse nåtts med Damen vilket innebär att intäkter från 2016 och 2017 har krediterats.

Fastighetskostnaderna för perioden uppgår till - 130,1 mnkr (- 125,0), och avvikelsen förklaras av högre drifts- och övriga fastighetskostnader än budgeterat samtidigt som personal- och förvaltningskostnader istället understiger budget.

Driftskostnaderna för perioden överstiger budget med 4,3 mnkr. Posten består av tillkommande kostnader för försäkringsskador som ej budgeteras samt ny upphandling avseende yttre markskötsel vilket medfört ökade driftskostnader. Utfallet för mediakostnaderna är lägre än budget på grund av mildare väder.

Övriga fastighetskostnader överstiger budget med 4,7 mnkr. Förklaringen till detta är tillkommande fastighetsskatt med anledning av den nya fastighetsbildningen på Skeppsbron, ökade kostnader för hyresgästanpassningar på grund av flera nya kontrakt och tillkommande hyreskostnad för parkering (Golftomten).

Personal- och förvaltningskostnaderna är 3,0 mnkr lägre än budget vilket beror på att ersättningsrekrytering av personal som avslutat sin anställning har dröjt samt lägre inköp av konsulttjänster.

Avskrivningar

Periodens utfall uppgår till - 113,0 mnkr (- 117,6). Differensen mellan utfall och budget förklaras främst av pågående projekt som aktiverats senare än planerat samt en längre avskrivningstakt än budgeterat på ett antal ombyggnationer.

Värdeskapande aktiviteter

Utfallet per den 31 december uppgår till - 6,3 mnkr (- 6,3) och ligger därmed i nivå med budget.

FoU Hållbar stadsutveckling

Kostnaderna per 31 december uppgår till - 6,5 mnkr (- 7,9). Avvikelsen beror främst på lägre konsultkostnader än budgeterat för arbete med utbildning och hållbarhetsanalyser.

Personal- och utvecklingskostnader

Kostnaderna för perioden uppgår till - 22,8 mnkr (- 31,6). Avvikelsen beror på att rekrytering inte skett i den utsträckning som budgeterats för avdelningarna Projektstyrning, Urban Planering och Fastighetsutveckling samt lägre inköp av konsulttjänster.

Fastighetsförsäljningar

Älvstranden budgeterar inte för fastighetsförsäljningar. Resultatet per den 31 december uppgår till - 35,6 mnkr. Det negativa resultatet beror främst på att reserveringen för infrastruktur/allmän plats på Västra Eriksberg har ökat med - 20,3 mnkr under året efter uppdaterade prognoser. Utbyggnaden av allmän plats på Västra Eriksberg beräknas pågå till 2020. Reserveringen för Inre Sannegården har också ökat med - 1,9 mnkr.

Den sista byggrätten i Lindholmshamnen såldes i början av året med ett negativt resultat om - 8,8 mnkr. De övriga byggrätterna i Lindholmshamnen avyttrades med vinst under 2016 men den bokföringsmässiga fördelningen av framtida utlovade åtgärder såsom infrastruktur medförde att den kvarvarande lotten fick bära en stor kostnadsandel. I normala fall avyttras alla byggrätter i ett område samtidigt och då uppstår inte denna effekt. Det totala kalkylerade resultatet för Lindholmshamnen är i nivå med ursprungskalkyl.

Övriga försäljningar under 2017 är Smedjan till Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder, Merkurtoften till Bygg-Göta Göteborg AB och Stenpiren till Fastighetskontoret. Transaktionsresultatet innehåller också kostnader för framtida försäljningar som påbörjats, försäljning av andelar till sopsug/IT samt slutreglering av tidigare genomförda fastighetsaffärer. Utförligare redovisning om transaktioner visas på styrelsemötet.

Gemensamma central- och administrationskostnader

Denna post omfattar administrations- och marknadsföringskostnader av central karaktär som inte är direkt hänförliga till den löpande fastighetsförvaltningen. Kostnaderna för perioden uppgår till - 84,3 mnkr (- 84,2). Avvikelsen består av lägre kostnader än budget inom kommunikation där aktiviteter inte utförts i den utsträckning som budgeterats samt att kostnaderna för flytt av Älvrummet till största delen klassificerats som investeringsprojekt och därmed inte påverkar resultatet under 2017. Dessa motverkas av tillkommande kostnader för moms avseende vidarefakturering av koncerngemensamma kostnader till dotterbolagen vilket inte budgeterats.

Övriga rörelseintäkter

Älvstranden budgeterar inte för övriga rörelseintäkter. Utfallet om 4,5 mnkr består av intäkter från försäljning av inventarier, försäkringsersättningar, administrationsersättning från pågående konsortier samt återvunna kundförluster.

Övriga rörelsekostnader

Ingen budgetering görs avseende övriga rörelsekostnader. Per den 31 december uppgår kostnaderna till - 15,7 mnkr. Kostnadsposten består främst av utrangeringskostnader om 6,9 mnkr där den största posten är hänförlig till rivning av de temporära undervisningslokalerna i Santos som användes under ombyggnaden av Brasilia/Begonia. Det har också tillkommit kostnader för utrangering av de bullerplank som togs fram inom projektet Tysta Offentliga Rum om 2,4 mnkr. Bolaget har beslutat att verksamheten inte har någon användning för dessa efter testperiodens slut. I övrigt består posten av tillkommande kostnader efter omprövningsbeslut från Skatteverket avseende Volvo Ocean Race 2015 (1,9 mnkr) samt av kostnader för nedlagda förstudier och projekt där den största delen utgör nedlagda kostnader för flytt av Älvrummet till Frihamnen innan beslut istället togs att flytta det till Lindholmen (1,5 mnkr).

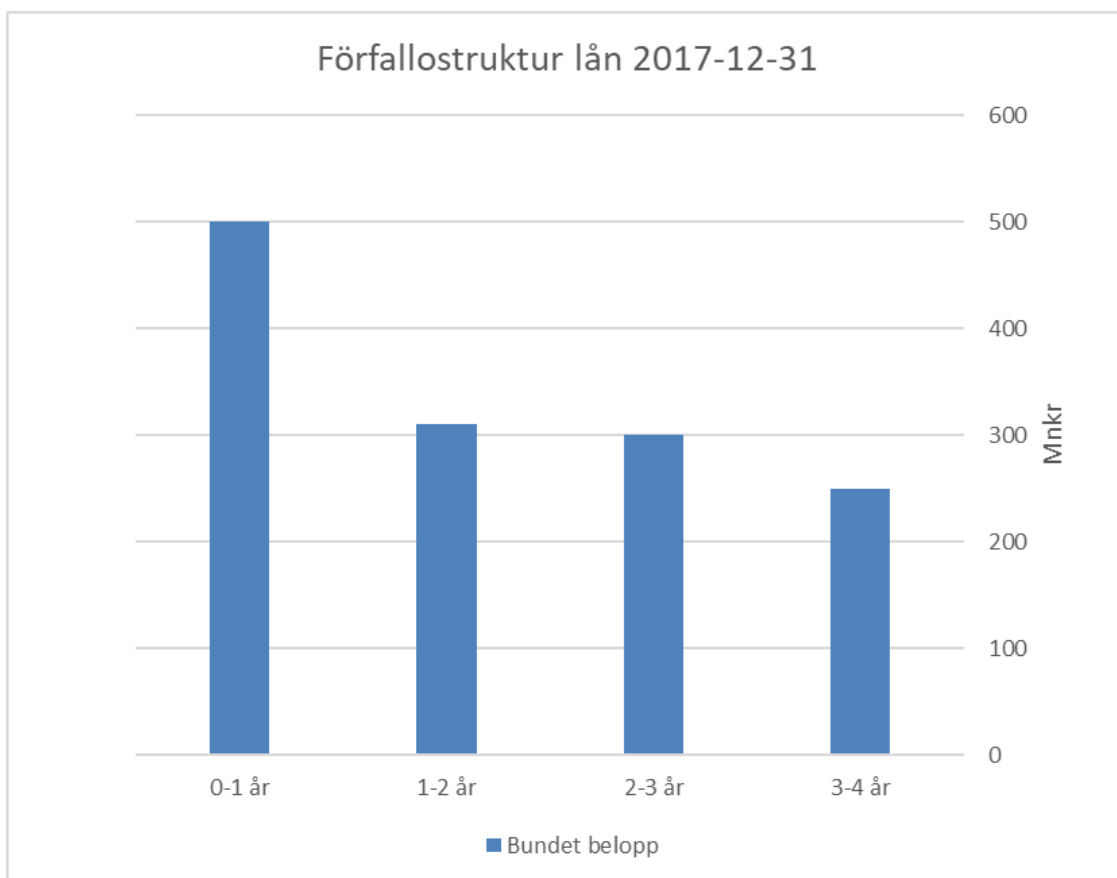
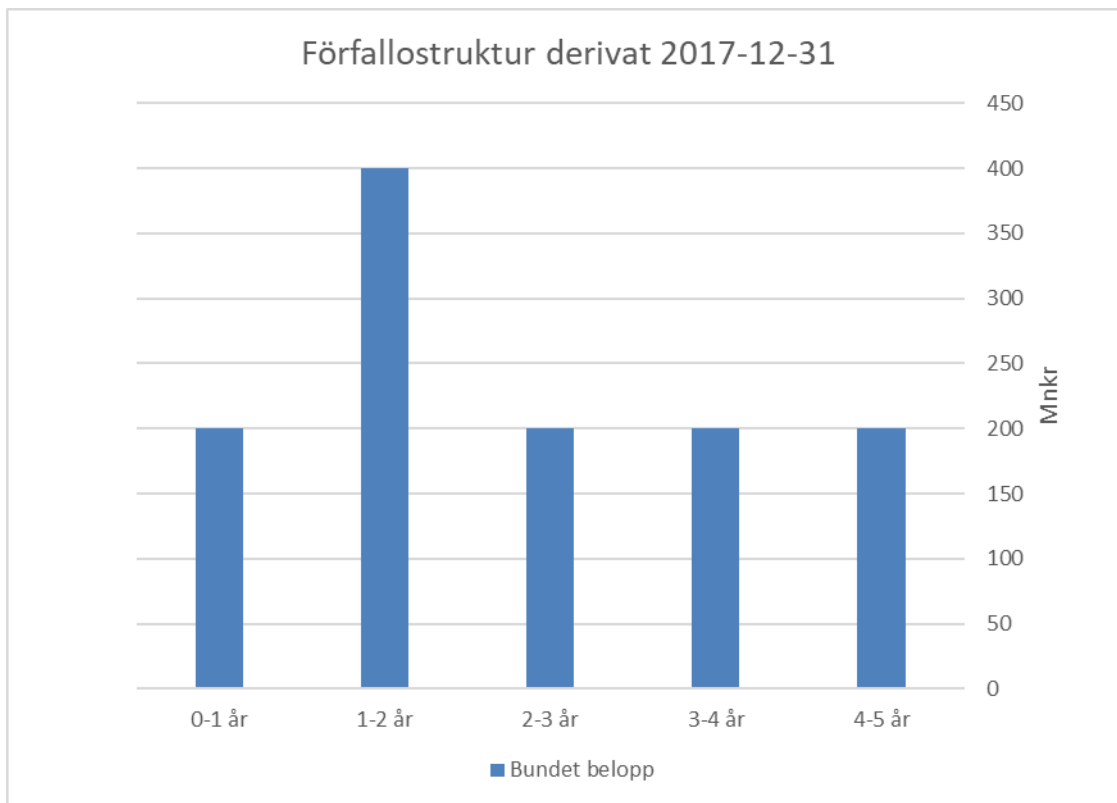
Nedskrivning/reversering nedskrivning fastigheter

Ingen budgetering görs avseende nedskrivningar/reversering av nedskrivningar avseende fastigheter. Älvstrandenkoncernen har utfört sin årliga värdering av hela fastighetsbeståndet i samband med årsbokslutet. Årets nettointäkt från nedskrivningar/reverseringar uppgår till 1,5 mnkr. Kvarnpiren i Inre Sannegården har skrivits ned med - 1,5 mnkr medan Karlavagnen (Sportexhuset) på Lindholmen har reverserats med 3,0 mnkr.

Finansnetto

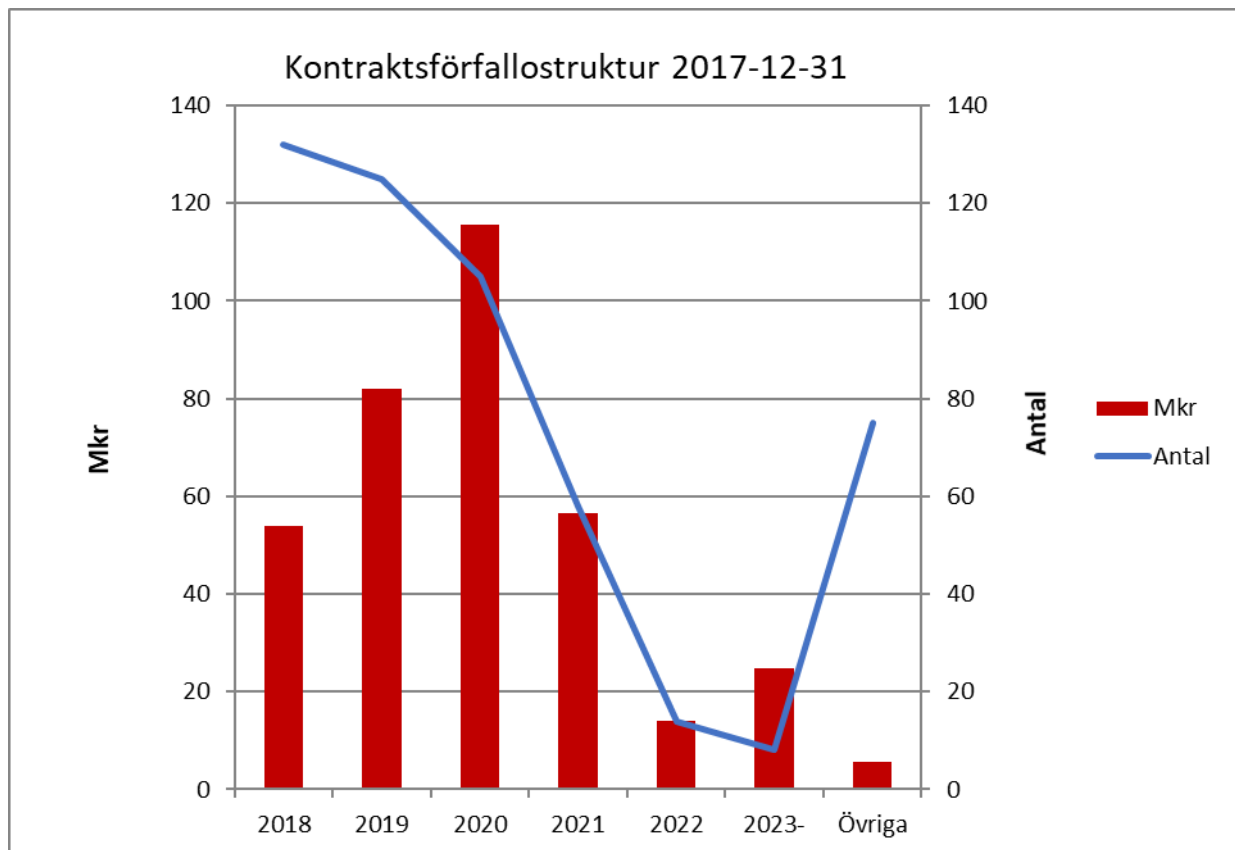
Kostnaderna för finansnettot uppgår till - 53,2 mnkr (- 48,7). Avvikelsen förklaras främst av att budgeten baserades på antaganden om rörlig ränta medan delar av lånen under året flyttat in i Göteborgs Stads koncernbanks kontolösning med fast räntesats om f.n. 1,5%. I avvikelsen ingår också ej budgeterad räntedel på årets pensionskostnad (PRI skuld).

Den del av den totala skulden som har en räntebindningstid som är kortare än ett år uppgår till 26,5%, vilket ligger inom ramen för koncernens finansiella anvisningar, där högsta tillåtna räntee exponering under den kommande 12-månaders-perioden är 30,0%. Den genomsnittliga räntan senaste 12 månaderna uppgick per 2017-12-31 till 2,42%. Av den totala låneportföljden om 2 310 mnkr ingår 950 mnkr av dessa i Göteborgs Stads koncernbanks kontolösning med en fast räntesats om f.n. 1,5%.



I grafen förfallostruktur lån ingår inte de 950 mnkr som ligger i Göteborgs Stads kontolösning.

Kontraktsförfallostruktur hyreskontrakt Älvstrandenkoncernen den 31 december 2017



Tabellen ger en samlad bild över kontraktens förfallostruktur per 2017-12-31 samt vad kontrakten genererar i årshyra. Kontrakt som ej sägs upp före hyrestidens utgång förlängs. Merparten av hyreskontrakten har en kontraktstid på ett till tre år. Större lokalhyresgäster har ofta längre kontrakt, fem år eller mer. Kolumnen "övriga" visar de kontrakt som löper tills vidare - men med en uppsägningstid på en till tre månader.

Uthyrningsbar yta och vakansgrad den 31 december 2017

2017 har Älvstrandenkoncernen en total uthyrningsbar yta om 340 000 kvm med en uthyrningsgrad om 94,0%.

Betalningsläget för Älvstrandenkoncernen den 31 december 2017

Av de fakturor som förföll till betalning per 2017-12-31 kvarstår per 2018-01-30 ett belopp om 0,3 mnkr. Av de i dagsläget aktuella fordringarna är 0,1 mnkr reserverade som kundförluster.

Pågående projekt för Älvstranden koncernen den 31 december 2017

Nedan redovisas pågående projekt med en beslutad investeringsram om minst 10 mnkr.

Stadsutveckling	Beslut	Utfall	Prognos	Beräknat färdigt
<i>Frihamnen</i>				
Detaljplan etapp 1	88,3	51,4	88,3	2018 Q4
Genomförande etapp 1	21,8	2,6	21,8	2027 Q4
<i>Inre Sannegården</i>				
Infrastruktur mot avsättning 2009-2014	89,0	91,5	92,5 *	2018 Q1
<i>Västra Eriksberg</i>				
Infrastruktur mot avsättning 2006	476,0	453,8	499,1 **	2020 Q1
<i>Sannegården</i>				
Celsiusgatan/Säterigatan	108,5	40,3	108,5	2026 Q4
<i>Lindholmen</i>				
Lindholmshamnen mot avsättning 2016	204,2	66,5	204,2	2022 Q4
<i>Södra Älvstranden</i>				
Skeppsbron, genomförande del 1	30,0	22,4	22,4	2018 Q1
Masthuggskajen, detaljplan	38,4	25,9	38,4	2018 Q2
<i>Örgryte Torp</i>				
Infrastruktur och sanering mot avsättning 2014	125,0	94,3	125,0	2019 Q2
Summa Stadsutveckling	1 181,2	848,7	1 200,2	
Fastigheter/Fastighetsutveckling				
Nybyggnad Fastigheter				
<i>Frihamnen</i>				
Temporära bostäder	70,0	47,8	70,0	2019 Q4
Tryckbankar och sandtäckning Lundbyhamnen	16,5	6,5	16,5	2018 Q4
Badkultur	19,1	17,3	19,1	2018 Q1
Urban basics	11,8	9,7	11,8	2018 Q1
Ombyggnad Fastigheter				
<i>Lindholmen</i>				
Idrott i Santos	87,0	71,4	87,0	2018 Q2
ordningsställande till byggklar tomt för Lindholmens tekniska gymnasium	18,0	2,8	18,0	2018 Q2
Summa Fastigheter/Fastighetsutveckling	222,4	155,5	222,4	
Summa pågående projekt	1 403,6	1 004,2	1 422,6	

*Prognosen för infrastrukturkostnader i Inre Sannegården är högre än beslutad budget men totala exploateringsresultatet håller sig inom ramen i styrelsebeslutet.

**Prognosen för infrastrukturkostnader i Västra Eriksberg är högre än beslutad budget men totala exploateringsresultatet håller sig inom ramen i styrelsebeslutet.

Kommentarer till projekten

Stadsutveckling

Frihamnen

Det pågår ett intensivt arbete tillsammans med Stadsbyggnadskontoret för att kunna dela detaljplanen för Etapp 1. Målet är att kunna gå ut på granskning med en första detaljplan under 2018. Parallellt kvalitetssäkras projektekonomi och frågor kring hantering av stadens överskottsmassor utreds.

Västra Eriksberg och Inre Sannegården

I Västra Eriksberg och Inre Sannegården pågår sedan flera år utbyggnad av allmän plats. Inre Sannegården färdigställs Q1 2018 och på Västra Eriksberg pågår utbyggnad allmän plats fram till 2020 parallellt med konsortiets byggnation av kvarter.

Sannegården

I området pågår exploatering av området kring Säterigatan/Celsiusgatan inom stadsdelen Sannegården. Detaljplanens syfte är att möjliggöra att Hamnbanan förläggs i tunnel och att en sammanhängande bebyggelse kan skapas från Säterigatan i norr till östra Eriksbergsgatan i söder. Planen möjliggör bostäder, verksamhetsytor, förskola, parkområden och nya gator.

Lindholmen

I projekt Lindholmshamnen pågår utbyggnaden av allmän plats och där första etappen, gator och ledningar, är slutförd. Parallellt med detta har Skanska och PEAB påbörjat kvartersbyggnationen där man är klar med anläggningsarbetena och har påbörjat husbygget. Affären avseende Älvstrandens kvarterslott är avslutad och köparen Riksbyggen ingår nu i konsortiet. Vad gäller restauranglotten pågår förhandlingar med intressent. Angående markmiljöförhandlingarna är vi i mål med Skanska och PEAB, diskussion kring reglering av kommande kvarterssanering förs på styrgruppsnivå.

Södra Älvstranden

Skeppsbron befinner sig i genomförandeskedet. Genomförandestudien kring allmän plats som utförts av Trafikkontoret har påvisat kostnadsökningar och att det finns behov av ett nytt inriktningsbeslut för Skeppsbron. I december 2017 fick därför Kommunstyrelsen en lägesrapport kring status i Skeppsbron.

Det pågår en utredning gemensamt av SLK, ÄU, TK och Göteborg Stads Parkering kring vilka kostnader och intäkter i programmet Skeppsbron som är möjliga att påverka. Älvstranden som är utsedda till programledare koordinerar arbetet. Kommunstyrelsen ska informeras igen i mars 2018. Beslut kring den fortsatta inriktningen för Skeppsbron tas i Kommunfullmäktige i april 2018.

Masthuggskajen befinner sig i detaljplaneskedet. Detaljplan Masthuggskajen har varit ute på granskning och granskningsperioden avslutades i slutet på augusti 2017. Beslut om planen i Byggnadsnämnden förväntas i början på 2018.

Utökad budget för Masthuggskajens detaljplaneskede godkändes av styrelsen i oktober 2017. Målet är att ha en antagen detaljplan under första halvåret 2018. Det innebär att Masthuggskajen förväntas gå in i genomförandeskede under år 2018.

Örgryte Torp

I Örgryte Torp är alla fyra byggherrarna i konsortiet igång, samtidigt som arbete med utbyggnad allmän plats och inflyttning pågår i området. Det pågår just nu utbyggnad av allmän plats avseende grönytor. Förskolan startade upp sin verksamhet i augusti 2017. Tidplanen pekar på finplanering och

färdigställande av gator våren 2019 och budget för utbyggnad allmän plats håller sig inom av styrelsen tagna beslut.

Nybyggnad fastigheter

Frihamnen

Temporära bostäder

Styrelsen har godkänt en investering om 70,0 mnkr för infrastruktur och åtgärder allmän plats för temporära bostäder på och invid Kvillepiren. Området har undersökts avseende buller och stabilitet. Åtgärder allmän plats måste utföras för att skapa ett trivsamt bostadsområde innefattande vägar, gångvägar, belysning, parkåtgärder etc. Sammantaget ger de föreslagna områdena möjlighet till bebyggelse om minst 25 000 kvm BTA.

Tryckbankar och sandtäckning Lundbyhamnen

I arbetet med temporära bostäder upptäcktes i sent skede att tryckbankar som skulle varit utförda av Älvstranden Utveckling för att klara befintliga förhållanden inte var utförda. Tryckbankar skulle ha utförts längs Lundbykajen och längs Kvillepiren, men har visat sig bara utförts utanför SVT-huset och Semcon. Därför behöver resterande tryckbankar utföras nu.

Badkultur

Badkultur i Frihamnen som avser byggnationen av en poolprototyp i älven har en budget på 19,1 mnkr inklusive tilläggsbudgeten avser nödvändiga investeringar som det första årets utvärdering av prototypen visat, såsom tillgänglighetslift, utökad säkerhet vid ismassor och på grund av det stora allmänna intresset; en wc-anläggning med vattentoaletter, färdigställa bro, komplettera rördragning mellan pool och bastu samt ombyggnad av entrédel.

Urban Basics

Urban Basics innehåller åtgärder som möjliggör att människor ska kunna ta sig till, samt bruka platsen, d.v.s. Jubileumsparken och Frihamnen. Projektet innehåller främst infrastrukturåtgärder som busshållplats, vattenledningar, elledningar, belysning, Wi-Fi och skyltning.

Ombyggnad fastigheter

Lindholmen

Idrott i Santos

Idrott i Santos har en budget om 87,0 mnkr för ombyggnad av SVT:s gamla lokaler i byggnaden Santos för idrottsändamål till SDF Lundby och Utbildningsförvaltningen. SDF Lundby har en omfattande inflyttning till de områden som har bebyggts på Norra Älvstranden och elevunderlaget har ökat kraftigt. Santoskolan har startats och SDF Lundby behöver en idrottshall till sina elever. Utbildningsförvaltningen har också stora behov av idrottslokaler eftersom den lokal som idag används har stora brister. Ombyggnationen innehåller två idrottsanläggningar med separata ingångar med planerad inflyttning Q2 2018.

Iordningsställande till byggklar tomt för Lindholmens tekniska gymnasium

Styrelsen godkände under 2017 en budget om 18,0 mnkr för flytt av media (el, värme, vatten) utanför tomtgräns vid utvecklingsgatan/Kunskapsgatan som ska iordningsställas till byggklar tomt för att sedan

säljas till fastighetskontoret. Arbetet innefattar även att gå igenom gammal kulvert i vilken det föreligger rasrisk som måste åtgärdas och säkras. Projektet beräknas vara klart Q2 2018.



ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING ÅRSREDOVISNING 2017



Innehåll

Händelser under 2017	2
VD-ord	4
Älvstaden	6
Prioriterade hållbarhetsområden	8
Våra delområden	12
Frihamnen	14
Gullbergsvass	16
Lindholmen	18
Södra Älvstranden – Skeppsbron	20
Södra Älvstranden – Masthuggskajen	22
Styrelse	24
Förvaltningsberättelse	26
<i>Finansiell rapportering</i>	
Koncernen	33
Moderföretaget	37
Noter	41
Underskrifter	61
Revisionsberättelse	62
Granskningsrapport	64
Hållbarhetsredovisning	65
GRI-index	70

Kursändring för bättre framdrift

”Vi välkomnar beslutet att ge stadsledningskontoret helhetsansvaret för styrning och prioritering av stadsutvecklingen i Älvstaden.”

Utmanar rådande normer

”Vi måste ta med miljömässiga och sociala värden i kalkylen. Vad är grönska värt? Eller en skola?”

ÄGARDIREKTIV FÖR ÄLVSTRANDEN UTVECKLING

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

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

HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN

Älvstranden Utvecklings hållbarhetsredovisning tillämpar standarden GRI Standards, nivå Core.
Läs mer på sidorna 65–73.



därför finns Älvstranden Utveckling

Älvstranden Utveckling är ett kommunalt bolag i Göteborgs Stad. Vårt uppdrag är att förverkliga den politiska visionen om Älvstaden, Nordens största stadsutvecklingsprojekt. Med Älvstaden blir centrala Göteborg dubbelt så stort.

Älvstaden ska bli en inkluderande, grön och dynamisk blandstad som är öppen för världen. Strategin är att knyta ihop staden över älven, stärka kärnan och möta vattnet.

Vi utvecklar den hållbara staden i nära samverkan med stadens förvaltningar, medborgarna och näringslivet.

Vi skapar affärsmässig samhällsnytta med bolagets mark och fastigheter som verktyg. Älvstranden Utveckling äger 1,7 miljoner kvm BTA i potentiella byggrätter och drygt 340 000 kvm uthyrningsbar yta. Bolaget äger och förvaltar också 76 byggnader.



Händelser under 2017

Socialt blandat boende

Fler ska ha råd att bo centralt i en nyproducerad lägenhet. Älvstranden Utveckling utmanar byggherrarna att skapa affärsmodeller som främjar differentierade hyror och socialt blandat boende.

Läs mer på sidan 15.



Samverkansavtal Skeppsbron

I slutet av 2017 tecknades samverkansavtalet med de byggherrar som ska utveckla kvarteren på Skeppsbron tillsammans med staden.

Läs mer på sidan 20.

Satsning på innovationscenter

Den kinesiska fordonskoncernen Geely, som äger Volvo Cars och delar av Volvo-koncernen, ska bygga sitt innovationscenter för Europa på Lindholmen.

Läs mer på sidan 18.



Färdiga bostäder

Inom ramen för Älvstranden Utvecklings verksamhet är 1168 bostäder under produktion, varav 712 färdigställdes under året av våra konsortieparter. Två tredjedelar av bostäderna som byggs är bostadsrätter, medan övriga är hyresrätter, studentlägenheter och bostäder med äganderätt.

Läs mer på sidan 12.



Älvrummet 2.0

Älvrummet, platsen där besökare kan se hur Göteborg ska utvecklas under de kommande 50 åren, har öppnat på den nya adressen i Lindholmen Science Park. Utställningen är nu helt digital, förutom modellen över Göteborg. Byggprojektet visas på skärmar och besökarna kan även via pekskärm fördjupa sig i de olika projekten.

Nöjda medarbetare

Medarbetarnöjdheten (NMI) ligger på index 63, som året innan. Undersökningen mäter bland annat styrning, motivation och ledarskap. Många av de parametrar som mäts visar en positiv utveckling.

63_{NMI}

Fullt hus i M1:an

Den senast färdigställda delen av fastigheten M1:an på Lindholmen, med restaurangen Kooperativet, nominerades under året till Per och Alma Olssons pris för "årets bästa byggnad". Varvskänslan har bevarats samtidigt som lokalen fått känslan av gatumiljö inomhus, med en mängd olika restaurangkoncept och miljöer som tagit inspiration från världens alla hörn. Lördagarnas Lindholmen Street Food Market har dragit fulla hus.

Testarena Älvstaden

Älvstaden är en testarena där det finns möjligheter att prova nya idéer, koncept, metoder och tekniker för att bygga en hållbar stad. Älvstranden Utveckling deltar i ett antal forsknings- och utvecklingsåtgärder.

Fusion Point Gothenburg ska knyta samman akademi och praktik i utvecklingen av Älvstaden. Arbetet drivs i samarbete mellan Älvstranden Utveckling, Chalmers och Yale.

I projektet Stadsutvecklingszoner är målet att lösa och hantera målkonflikter som idag hämmar eller stoppar utvecklingen. Vinnova har beviljat projektmedel med fokus på innovationer inom offentlig verksamhet.



Nöjda och gröna

Andelen nöjda lokalhyresgäster ökade kraftigt under året, från 62 till 72 procent. Andelen nöjda ligger över riksgenomsnittet och målet för 2018 är redan överträffat.

Älvstranden Utveckling verkar för klimatsmarta och ekologiska lösningar i sina fastigheter för att skapa en bättre miljö för hyresgästerna. Bland annat har satsningar gjorts på laddstationer för elbilar, solceller, sedumtak, biodling och pocket parks.



Nya hållbarhetsprogram

Hållbarhetsprogrammen för Frihamnen och Masthuggskajen är antagna och ska förverkligas i samverkan mellan staden, byggaktörerna och Älvstranden Utveckling.

Läs mer på sidorna 15 och 23.

VD-ord

Kursändring för bättre framdrift i våra delområden

De kvaliteter vi önskar se i Älvstaden kan skapas med övergripande styrning och god ekonomisk kontroll. Vi välkomnar en tydligare rollfördelning i staden.

I Göteborgs Stad finns en stark gemensam vision om Älvstaden. Det arbete vi alla gör ska få effekt i form av en hållbar, grön och dynamisk innerstad.

Men vi ser allt tydligare behov av förbättrad styrning. Hittills har stadens samverkan inte fått önskad effekt.

Det krävs ekonomisk styrning och strategisk prioritering av stadsutvecklingsprojekten i Göteborg. Det är grundläggande för att vi ska nå kvalitet och en hög genomförandetakt. Därför välkomnar vi höstens beslut i kommunfullmäktige att ge stadsledningskontoret en styrande roll. Stadsledningskontoret kommer årligen att presentera en prioriterad och reviderad färdplan för politiskt beslut.



Tydligare roll för bolaget

I Älvstranden Utveckling har vi haft en vilja och ambition att jobba nära staden och vara ett verktyg för och med staden, men vår förmåga att skapa resultat utan en stadengemensam strategisk samordning har visat sig vara liten.

När nu stadsledningskontoret kliver fram och tar ledningen kan Älvstranden Utveckling bli mer av en byggherre – en roll som finns i vårt ägardirektiv – och fokusera på framdrift och helhetsansvar för ekonomi, kvalitet och hållbarhet i de stadsdelar som vi har uppdraget att utveckla.

Jag har informerat bolagets styrelse om att vi behöver en riktningförändring kring bolagets roll och omdefiniera hur samverkan i staden ska gå till. Vi kommer att presentera ett förslag för styrelsen under 2018.

Så löser vi utmaningarna

Som stad har vi stora möjligheter att realisera visionen om Älvstaden, att få pengarna att räcka till de kvaliteter vi vill skapa och samtidigt förvalta stadens tillgångar optimalt så att det i slutändan ger ett netto i kassan.

Man måste dock vara medveten om att det inte är en enkel sak att bygga ut områdena i Älvstaden. Svår geoteknik, föräldrade kajkanter och behov av klimatanpassningsåtgärder medför tekniska utmaningar och höga exploateringskostnader. För att generera avkastning till staden måste vi därför säkerställa en tillräcklig exploatering av hög kvalitet.

Vi ser att lösningen är att jobba mycket noga med förprojektering och tidiga utredningar för att identifiera risker och ta fram kalkyler som håller.

De fördjupade översiktsplanerna är extremt viktiga. Här kan vi samla ihop och lösa målkonflikterna ur ett ekonomiskt och strategiskt perspektiv som driver utvecklingen i Göteborg.

”En stadengemensam strategisk samordning behövs för att nå resultat”

Lena Andersson, VD

När vi analyserade geotekniken i Lundbybassängen, som är en del av delområdet Frihamnen, såg vi att det inte var ekonomiskt försvarbart att genomföra den lösning som vi tänkt. Det skulle ha äventyrat Frihamnens ekonomi. Därför omfördelade vi planerad utbyggnad till andra lägen i Frihamnen. Vi identifierade risken tidigt och kunde ta fram alternativ.

Effektivt och välskött

En av våra ledstjärnor är att vara Sveriges mest effektiva och välskötta kommunala bolag 2019.

Vi har nu ordning och reda i bolaget, vi har en gemensam värdegrund och vi har rekryterat flera personer till nyckelpositioner. Efter den tuffa resa vi har gjort för att bli ett modernt bolag måste vi lyfta oss ett steg till och få spets i det vi gör. Vi måste balansera det välskötta med effektivitet.

Nästa års fokus är genomförande. Vi har medverkat till att det idag färdigställs mellan 500 och 700 lägenheter per år. Det borde vara det dubbla.

Ett sätt att öka takten är att öppna för en ny ansvarsfördelning mellan offentliga och privata aktörer. På Masthuggskajen vill vi tillsammans med konsortiet ta ansvar för delar av utbyggnaden av allmän plats. Det kan exempelvis vara en effektivare väg för att avlasta staden.

Ledande inom hållbarhet

Vår andra ledstjärna är att vi ska vara nationellt ledande inom hållbar stadsutveckling 2024.

Vi har idag en hög kompetens inom hållbar utveckling i bolaget. Det är fantastiskt att se medarbetarnas engagemang.

Hållbarhetsfrågorna är tätt knutna till ekonomifrågorna. Hållbarhet är det mest ekonomiska som finns.

Här behöver vi ta ett steg in i framtiden och låta ekonomi och hållbarhet konkret påverka gestaltningen. Vi måste också arbeta med det sociala perspektivet och göra de nya stadsdelarna tillgängliga för alla. Frihamnen kan bli ett föredöme tack vare byggherrarnas vilja att skapa nya affärsmodeller för socialt blandat boende.

Jag ser fram mot ett nytt år då vi flyttar fokus från processen till resultatet. Jag är helt övertygad om att vi kan ta stora kliv i alla de utmanande frågor som staden står inför om vi förbättrar styrningen av våra gemensamma projekt.

Affärsstrategi

Älvstranden Utvecklings affärsstrategi är hållbar stadsutveckling. Ekologiska och sociala mål ska nås med de ekonomiska verktyg vi har. Hit hör exploateringskalkyler, markanvisningar, fastighetsförsäljningar och upphandlingar.

Ledstjärnor

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

Så utvecklar vi Älvstaden

Älvstaden är Nordens största stadsutvecklingsprojekt. Göteborgs stadskärna ska bli dubbelt så stor. Strategin för att bygga en hållbar stad är att knyta ihop staden över älven, stärka kärnan och möta vattnet.

Vision Älvstaden kom till i en omfattande dialog med medborgare, näringsliv och experter inom stadsutveckling. Visionen är ledstjärna för hur staden ska utvecklas på båda sidor av älven och hur innerstaden ska växa över älven. Projektet omfattar minst omkring fem miljoner kvadratmeter BTA.

Älvstadenprojektet är en viktig del av det samlade Västsvenska paketet som ska stärka och förstora hela regionen. Utvecklingen kommer pågå minst fram till 2035. Samtidigt utvecklas bland annat Västlänken, en ny Hisingsbro och en linbana över älven.

Målet för Älvstaden är 25 000 nya lägenheter och 45 000 nya arbetsplatser. Arbete pågår med att skapa prismodeller som gör en del av dessa lägenheter tillgängliga för hushåll som annars inte skulle ha möjlighet att köpa eller hyra

bostad till gängse nyproduktionskostnad i centrala Göteborg.

De flesta delområdena kommer att innehålla kontorsytor, med en tyngdpunkt kring Centralstationen. Först ut är Regionens Hus, sedan följer Region City och så småningom fyra kvarter med verksamheter och bostäder på en överdäckad E45:a.

Göteborg har aldrig någonsin tidigare drivit så många komplexa utvecklingsprocesser, med komplicerade förutsättningar och många olika aktörer inblandade.

En stor utmaning är att synkronisera alla parallella processer. Därför är det nödvändigt att lyfta målkonflikter i ett tidigt skede så att man kan ta fram professionella underlag för beslut och hitta kreativa lösningar.

En annan utmaning är att driva arbetet i en takt som motsvarar tillgängliga resurser. Just nu råder det brist på konsulter och projektledare. Staden samverkar för att attrahera leverantörer som vill bidra till att utveckla Älvstaden.

En tredje viktig utmaning är att bygga effektivt och med den kvalitet som krävs för att förverkliga visionen om den hållbara Älvstaden. En ny stadengemensam projektmetodik och tydligt ledarskap från stadsledningskontoret förväntas ge större kontroll och bättre styrning.

ÄLVSTADENS ORGANISATION

Älvstaden består av de sju delområdena Backaplan, Centralenområdet, Frihamnen, Gullbergsvass, Lindholmen, Ringön och Södra Älvstranden.

Styrgruppen för Älvstaden leds av stadsledningskontoret i Göteborgs Stad.

För varje delområde har två projektledare utsetts, en från stadsbyggnadskontoret och en från Älvstranden Utveckling alternativt fastighetskontoret, beroende på vem som äger huvuddelen av marken i området.

I arbetet med Älvstaden har Älvstranden Utveckling rollen att vara en sammanhållande länk i stadsbyggnadsprocessen och ska därför bidra till förutsättningar för gott samspel mellan Göteborgs Stads förvaltningar, stadens invånare och näringslivet.

Färdplanen för Älvstaden ska revideras en gång per år för att säkerställa ekonomi och resurser i projekten. Fortsättningsvis fastställer kommunfullmäktige färdplanen.

TRANSPARENT MARKANVISNING

Inför planering av ny bebyggelse på stadens mark görs markanvisningar till olika intressenter. En markanvisning ger en intressent rätt att, under en viss tid och på vissa givna villkor, få förhandla med staden om förutsättningarna för genomförande av ny bebyggelse.

Fastighetskontoret och Älvstranden Utveckling hanterar och annonserar sina markanvisningar via en gemensam portal. Tillvägagångssättet arbetades fram utifrån ambitionen att skapa en enklare, tydligare och mer öppen markanvisningsprocess med ett ökat utrymme för mindre aktörer.

I markanvisningen till byggherrarna formulerar Älvstranden Utveckling förutsättningar som ska säkerställa att de nya stadsdelarna utvecklas och byggs enligt målsättningarna i Vision Älvstaden. Tydliga och kommunicerade förutsättningar för markköp skapar transparens i markanvisningsprocessen.

Första gången som den samordnade anvisningsmodellen användes var i Frihamnen etapp 1, vars konsortium bildades i början av 2015. På Skeppsbron har markanvisning genomförts under 2017.



Den hållbara Älvstaden – Visionen för Älvstaden förverkligas med tre strategier

HELA STADEN Göteborg ska delas, i tre bemärkelser. Vi ska skapa en stad för alla. Det gör vi genom att motverka segregation och satsa på att utveckla ett inkluderande Göteborg med stor variation av platser, bostäder och uttryck.

Göteborg ska inte längre delas av älven. Den geografiska splittringen ska läkas, stadsmässiga stråk och en sammanhängande struktur ska skapas.

Fler ska bli delaktiga. Barns och ungas kreativitet ska tas tillvara i Älvstadens utveckling. Konst och kultur ska bidra till identitetsskapande, sammanhang och förändring.

MÖTA VATTNET Göteborgs historiska koppling till vattnet har försvagats och behöver återskapas. Det gör vi genom att utveckla sjöfarten och skapa fler mötesplatser vid vattnet. Här ingår också smarta system för grön teknik, stadsodlingar och hållbara transport- och dagvattensystem.

Andra självklara komponenter är förnybar energi, minskade utsläpp av växthusgaser och främjandet av en vardag där det är lätt att ta sig fram utan bil.

STÄRKA KÄRNAN Älvstaden ligger mitt i Västsveriges regionala kärna. Genom att bygga en tät, tillgänglig och blandad stad med ett flertal knutpunkter ska innerstaden växa över älven. Då stimuleras utvecklingen mot en alltmer diversifierad och robust ekonomi som kan stärka hela regionen inför framtida utmaningar.

Göteborgs drivkrafter ska frigöras i Älvstaden. Kompetens ska tas tillvara, liksom befintliga nätverk och verksamheter med stora och små aktörer. Bra kommunikationer, god service och ett brett utbud av boende, service och arbetsplatser skapar attraktionskraft.

ÄLVSTADENS SJU DELOMRÅDEN

- **FRIHAMNEN:** Frihamnen utvecklas till en tät innerstad. I första steget skapas 1 000 bostäder och lika många arbetsplatser med målet att växa till 9 000 bostäder och 15 000 arbetsplatser.
- **GULLBERGSSVASS:** I Gullbergsvass kommer 20 000 människor att bo och lika många att arbeta. Om närmare 30 år kommer nya Gullbergsvass att vara färdigutvecklat med en blandning av bostäder och verksamheter.
- **LINDHOLMEN:** Näringslivsklustret vid Lindholmen Science Park ska stärkas och området kompletteras med bostäder och service. Här kommer också det 245 meter höga Karlatornet att växa upp till 2021.
- **SÖDRA ÄLVSTRANDEN:** Består av delprojekten **Skeppsbron** och **Masthuggskajen**. Skeppsbron är först ut med 450 bostäder och 1 200 arbetsplatser, medan Masthuggskajen planeras få 1 000 bostäder och 125 000 kvadratmeter verksamheter.
- **Älvstranden Utveckling** är med i utvecklingen av delområdena ovan, läs mer på sidorna 14–23.
- **BACKAPLAN:** Backaplan ska bli Hisingens centrum. Handeln ska blandas med 6 000 bostäder, service och kontor för att skapa en levande stadsmiljö. Nästa steg blir ett programarbete för att fastställa målbild och strukturer som grund för fortsatt arbete. Omvandlingen kommer att pågå etappvis under de närmaste 20 åren.
- **CENTRALENOMRÅDET:** Inom 20 år planeras för 2 000 nya bostäder och 16 000 nya arbetsplatser. Här är arbetet med Hisingsbron och överdäckningen av E45 i full gång. Under året har Vasakronan tagit första spadtaget för Platinan, med hotell och kontor, alldeles intill profästet till den nya Hisingsbron. Västra Götalandsregionens nya administrativa centrum Regionens Hus växer fram intill Centralstationen och beräknas stå färdigt 2019.
- **RINGÖN:** Ringön ska gå från att vara ett renodlat verksamhetsområde till ett område med en mix av olika verksamheter. Arbetet med detaljplanen för att bredda möjligheterna för olika verksamheter att etablera sig på Ringön startar 2018. Staden samarbetar, via Business Region Göteborg, med den ideella föreningen Saltet, som arbetar med att väcka intresse för området.

Med hållbarhet i fokus

Omvärlden har höga förväntningar på Älvstranden Utveckling som hållbar stadsutvecklare. De sociala frågorna får allt större uppmärksamhet.

Utvecklingen av Älvstaden sker i samspel med ett stort antal intressenter: medborgare, näringsliv, bolag och förvaltningar i Göteborgs Stad, forskningsaktörer och föreningar.

Den kontinuerliga dialogen är ett nödvändigt verktyg i arbetet med hållbar stadsutveckling för att fånga upp olika intressenters behov och önskemål och ta tillvara idéer för innovation och utveckling.

Inför årets hållbarhetsredovisning har vi uppdaterat väsentlighetsanalysen genom intressentdialog, interna diskussioner och analys av Älvstranden Utvecklings verksamhet, uppdrag och hållbarhetsarbete.

Väsentlighetsanalysen har utgått från två perspektiv: Älvstranden Utveckling som hållbar stadsutvecklare och Älvstranden Utveckling som effektivt och välskött bolag.

Hållbar stadsutvecklare

Sedan tidigare arbetar vi med sju prioriterade hållbarhetsområden inom ramen för vårt uppdrag som hållbar stadsutvecklare. De beskrivs på nästa sida.

Utifrån dessa prioriteringar sätter bolaget upp mål för projekten och delmål i processerna.

Väsentlighetsanalysen visar att fem av sju områden är extra viktiga för bolagets hållbarhetsarbete:

- Mötesplatser
- Socialt blandat boende
- Blandning och mångfald av verksamheter
- Nyttiggöra ekosystemtjänster
- Miljöanpassade transporter och mobilitet

Väsentlighetsanalysen visar också att det inom de sju prioriterade hållbarhetsområdena finns perspektiv som Älvstranden Utveckling bör utveckla och förstärka.

Hit hör bland annat barnperspektivet och trygghetsfrågan. Bolaget bör även inkludera hållbarhet i exploateringskalkylen samt verka för mer cirkulärt tänkande i stadsutvecklingen.

Effektivt och välskött bolag

Vår verksamhet påverkar i stor utsträckning stadsutvecklingen i Göteborg, och som kommunalt bolag är det viktigt att säkerställa transparenta processer i verksamheten.

Intressenterna pekar ut några frågor som extra viktiga: transparens i marknavigering, motverkande av korruption och betydelsen av en gemensam värdegrund.

Mer om senaste intressentundersökningen och väsentlighetsanalysen finns på sidan 65.

HÅLLBAR UTVECKLING

Älvstranden Utvecklings affärsstrategi är hållbar stadsutveckling. Målet är social hållbarhet, som ska nås med våra ekonomiska verktyg och anpassas till de ekologiska systemen, som sätter ramarna. Hållbar utveckling handlar om att vi ska tillgodose dagens behov utan att äventyra kommande generationers behov.



- **VERKTYG (EKONOMISK HÅLLBARHET)**
Ekonomi är det verktyg vi har för att nå målet: en hållbar samhällsutveckling inom ramen för vår planets gränser.
- **MÅL (SOCIAL HÅLLBARHET)**
Målet är att vi ska skapa en stad för alla, baserat på mänskliga behov, genom att motverka segregation och utveckla en inkluderande Älvstad med stor variation av platser, bostäder och uttryck.
- **RAMAR (EKOLOGISK HÅLLBARHET)**
I utvecklingen av Älvstaden behöver vi hålla oss innanför gränserna för de ekologiska systemen. Dessa är förutsättningar för en god livsmiljö och en hållbar utveckling.

”Jag har höga förväntningar på Älvstranden och staden, de går före och har höga ambitioner”

Från intressentdialogen

PRIORITERADE HÅLLBARHETSOMRÅDEN

Hållbarhet genomsyrar Älvstranden Utvecklings hela verksamhet. För att förtydliga arbetet har vi fokuserat på sju prioriterade hållbarhetsområden där vi har en viktig påverkan, utifrån vår roll som hållbar stadsutvecklare.



Mötesplatser

Mötesplatser och offentliga rum ska skapa förutsättningar för gränsöverskridande, sociala och kreativa möten. Vi ska genom samverkan och delaktighet skapa mötesplatser för en mångfald av göteborgare och besökare vid olika väderlekar, årstider och tider på dygnet.



Socialt blandat boende

Bostadsbeståndet ska möta behoven för olika målgrupper i Göteborg. Vi ska bedriva en viljestyrd planering mot en framtidsvision i kombination med väl förankrade målgruppsanalyser och skapa möjligheter för så många samhällsgrupper som möjligt att bosätta sig i Älvstaden.



Blandning och mångfald av verksamheter

Den täta blandstaden ska präglas av en stor bredd och variation av verksamheter och aktörer. Mångfalden bidrar till ett spännande och intressant stadsliv som kan locka ny kompetens och främja en långsiktig näringslivsutveckling. Med nytänkande fastighetsutveckling ska vi skapa förutsättningar för mångfald.



Miljöanpassade transporter och mobilitet

Utvecklingen av transport- och mobilitetslösningar i stadsmiljön ska bidra till att Göteborg blir en hållbar stad. Områden planeras för att minimera transportbehovet. Lösningar som främjar en hälsosam stadsmiljö ska prioriteras.



Hållbar energianvändning globalt och lokalt

Vår energianvändning och de klimatutsläpp den bidrar till ska vara globalt hållbar. Vi ska minimera energibehovet i stadsdelar vi utvecklar och fastigheter vi äger samt välja förnybara energikällor.



Nyttiggöra ekosystemtjänster

Växtlighet och vatten ska nyttjas som resurser i stadsmiljön för att främja hälsa och välmående, biologisk mångfald och skapa robusthet mot ett förändrat klimat.



Slutna kretslopp och smartare resursanvändning

Stadsmiljön ska möjliggöra minskad resursförbrukning ur ett livscykelperspektiv. Vi ska skapa en användarvänlig avfallshantering för boende och verksamhetsutövare som erbjuder återbruk. I vår roll som fastighetsutvecklare ska vi bidra i arbetet mot en materialeffektivare byggverksamhet.



Hållbarhetschef som utmanar

”Att en stad, och inte privata intressen, äger så mycket mark i centrala lägen är unikt. Det gör att vi kan ställa höga krav på oss själva och andra.”

Christine Olofsson, hållbarhetschef Älvstranden Utveckling



Hur arbetar Älvstranden Utveckling med hållbarhetsfrågorna?

Vi ska bygga en stad som möter både dagens och framtidens utmaningar, som segregation, ojämlik hälsa och klimatförändringar. Vi måste bygga både robust och flexibelt för att kunna hantera utmaningar som vi ännu inte kan föreställa oss idag.

Eftersom vi trampar mark som ingen trampat tidigare är det lätt att bli rädd eller bekväm, men vi som jobbar här har kommit överens om att vara modiga, att utforska nya lösningar och driva på utvecklingen.

Vad är din uppgift som hållbarhetschef?

Jag har det övergripande strategiska ansvaret för hållbarhetsfrågorna.

Jag arbetar mycket med samverkan, som är en viktig del av vår kultur, vid sidan av mod. Jag har många möten med stadens bolag och förvaltningar för att förstå deras uppdrag så att vi kan kroka arm och förverkliga den gemensamma visionen.

Det interna perspektivet är också viktigt i mitt arbete. Vi måste leva som vi lär om vi ska kunna ställa krav på andra och därför måste vi själva agera hållbart i allt vi gör.

Hur upplever du att byggaktörerna svarar an på hållbarhetskraven?

Självklart är detta svåra processer. Men många byggaktörer vill ligga i framkant och vi får höra att de vill att vi utmanar och driver på.

Under året har vi tillsammans med två konsortier tagit fram hållbarhetsprogram för Masthuggskajen och för Frihamnen. Det har varit tuffa diskussioner och processer, men vi tror på att utveckla områdena i dialog. Nu jobbar vi vidare med handlingsplaner, där varje aktör ska visa hur de ska uppnå hållbarhetsmålen.

Ambitionen är att ta fram hållbarhetsprogram i alla projekt där vi äger marken.

Vilken är den största utmaningen framåt?

Det är att gå från plan till genomförande, och att då säkerställa att hållbarhetsambitionerna inte prioriteras bort. Utmaningen är att ta det holistiska perspektivet och stå för det. Vi får inte bygga bort bostadsbristen i Göteborg på bekostnad av hållbarheten.

När vi tittar tillbaka om 30 år kvittar det om husen blev klara för inflyttning 2019 eller 2021. Det är kvaliteten vi kommer att bli bedömda på – om

människor som bor och verkar i staden trivs och mår bra.

Det handlar om att utmana rådande arbetsätt och normer. Vi måste till exempel ta med de miljömässiga och sociala värdena i kalkylen. Vad är grönska värt? Eller en skola? Vi får kanske inte ut lika mycket för marken rent affärsmässigt, men vi skapar andra samhällsvärden som vi inte kan vara utan.

Hur jobbar ni med hållbarhet internt?

På många områden handlar det om ständiga förbättringar, till exempel hur vi reser, sköter våra fastigheter, källsorterar och hur vi hanterar inköp och upphandling. Under 2018 kommer vi även satsa mer på utbildningar, för att höja hållbarhetskompetensen i bolaget.

GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL

De globala målen för hållbar utveckling, antagna av FN, innehåller 17 mål och 169 delmål och det är den mest ambitiösa agendan för hållbar utveckling någonsin. Fram till år 2030 ska den leda världen mot en fredlig och hållbar utveckling.

Älvstranden Utveckling agerar i en lokal kontext. Men det som görs i Älvstaden kan få en global påverkan genom att vi går före och hittar lösningar på hållbarhetsutmaningar som vi har i Göteborg, och som sedan kan få spridning till resten av världen.

Tre mål är särskilt relevanta för att förverkliga Vision Älvstaden:

Mål nr 10, Minskad ojämlikhet

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

Mål nr 11, Hållbara städer och samhällen

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

Mål nr 15, Ekosystem och biologisk mångfald

En långsiktigt hållbar användning av naturresurser och ekosystemtjänster är en förutsättning för vår nuvarande och framtida välfärd.



Rätt kompetens för jobbet

Kompetenta och engagerade medarbetare är Älvstranden Utvecklings viktigaste resurs för att utveckla framtidens hållbara Göteborg.

Verksamheten bygger på den stora kompetens som medarbetarna i Älvstranden Utveckling besitter. Därför är det helt avgörande att medarbetarna trivs och får möjlighet att utvecklas.

Medarbetarnöjdheten (NMI) ligger i likhet med föregående år på 63. Undersökningen kartlägger bland annat medarbetarnas syn på styrning, motivation och ledarskap. Målinde är minst 65.

Kompetensutveckling

Bolaget erbjuder övergripande utbildningar som alla eller vissa grupper går för att höja grundkompetensen inom ett område. Detta kompletteras med individuella utbildningsinsatser som beslutas om inom ramen för årligt utvecklingsamtal mellan chef och medarbetare.

Under året har Älvstranden Utveckling genomfört en stor satsning på projektstyrningsutbildningar. Kompetensutveckling har också skett inom klarspråk, mötesfacilitering, ledarskap, uppförandekod och värdegrund.

Alla medarbetare, inklusive ledningen, kommer under 2018 att påbörja utbildningar i hållbarhet, dels en grundläggande utbildning och dels avdelningsspecifika utbildningar.

Kompetensförsörjning

Älvstranden Utveckling har under året tillsatt flertalet tjänster inom framför allt projektledning. Det råder fortfarande stor konkurrens på marknaden, med många aktörer som vill rekrytera samma kompetens. Vi fortsätter utveckla vår arbetsgivarattraktivitet för att både behålla befintliga medarbetare och rekrytera nya.

Koncernen hade vid årets slut 89 medarbetare, varav 9 visstidsanställda. Utöver det arbetade 12 konsulter i bolaget.

Mångfald

Älvstranden Utveckling eftersträvar en ökad mångfald och jämnare fördelning mellan kvinnor och män i alla befatt-

ningar och grupperingar. Vid rekrytering ska bolaget – vid sidan av kompetenskrav – eftersträva mångfald på arbetsplatsen vad gäller kön, ålder, erfarenhet och etnisk tillhörighet.

I Älvstranden Utveckling arbetar 39 procent män och 61 procent kvinnor. På chefsnivå är fördelningen 30 procent män och 70 procent kvinnor.

Under året har bolaget deltagit i projektet På rätt plats, vilket har lett till en lyckad projektanställning. Läs mer nedan.

VÄRDEGRUND

- Vi skapar resultat genom samarbete
- Vi är proffs som levererar
- Vi har mod och ser möjligheter
- Vi är lyhörda och respekterar (var)andra
- Vi bryr oss om och uppmärksammar bra insatser
- Vi agerar långsiktigt och tar ansvar



Matchning ledde till drömjobb

Javier Falla Arce kom från Sevilla till Göteborg med en universitetsexamen i miljövetenskap och en ryggsäck. Idag är han miljöstrateg på Älvstranden Utveckling.

Efter två år som diskare och kock, studier i svenska och praktik hos Älvstranden Utveckling fick Javier en ettårig projektanställning på bolaget. Just nu kartlägger han indikatorer för stadskvaliteter i Östra Kvillebäcken ur ett hållbarhetsperspektiv, bland annat ytfördelningen mellan bostäder, trafikrum, lekplatser, grönområden och sociala verksamheter. Han följer också upp handlingsplanerna för miljö och gestaltning på Skeppsbron.

Det är ingen slump att Javier och hans sambo valde att starta ett nytt liv i Göteborg.

–Vi tittade på tänkbara länder att flytta till och såg att Göteborg skulle utvecklas mycket, att det fanns jobb och ett stort intresse för miljöfrågor. Alla förutsättningar fanns här, säger Javier.

Javier jobbade på restaurang medan hans sambo studerade svenska. När hon fick jobb som miljökonsult var det hans tur att lära sig språket. Genom Göteborgsregionens projekt På rätt plats matchades han som nyanländ samhällsbyggare med arbetsgivare i behov av kompetens inom samhällsbyggnad.

–På Älvstranden Utveckling kan jag applicera min kunskap och tillföra staden något. Jag njuter!

Javier blev positivt överraskad av arbetsmiljön och ledarstilen när han började sin praktik.

–Är det bara här eller generellt för Sverige? Alla samarbetar och hjälper varandra och cheferna ser sina medarbetare som resurser. Jag känner att vi gjorde rätt som flyttade från Spanien och skapar ett bra liv här.

Nu, fem år senare, har paret ansökt om att bli svenska medborgare. Och uppföljningen av projektet På rätt plats visar att praktik är ett effektivt sätt för nyanlända med efterfrågad kompetens att snabbt komma in på arbetsmarknaden.

Våra delområden

De fyra delområdena befinner sig i olika utvecklingsfaser. Lindholmen utvecklas i rask takt i samarbete med näringsliv och akademi. I Frihamnen och på Masthuggskajen förbereds de första detaljplanerna. På Skeppsbron planeras för utbyggnaden av allmän plats. Gullbergsvass ska tills vidare vara resursområde för omkringliggande infrastruktur- och byggprojekt.

FRIHAMNEN

- Förprojektering för att utveckla Magasin 113
- Affärsmodeller för socialt blandat boende
- Hållbarhetsprogram för etapp 1

Läs mer på sidorna 14–15



Nybyggda bostäder 2017

I Älvstranden Utvecklings delområden är 1 168 bostäder i produktion. 712 bostäder färdigställdes under året. Under samma period påbörjades byggande av 400 nya bostäder.

Kvillebäcken

213 färdigställda bostäder 2017. 330 bostäder i produktion. I byggkonsortiet ingår Bonava, Bostadsbolaget, Derome, HSB, Ivar Kjellberg, Veidekke, Wallenstam och Älvstranden Utveckling.

Gillar Kvillebäcken

98 procent av Kvillebäcksborna kan tänka sig att rekommendera sina vänner att flytta dit. Mest uppskattas bostadsstandarden och närheten till allt. På önskelistan står fler gröna ytor.

Kvillebäcken är den första etappen i planen för Backaplansområdet, som ska bli en naturlig del av Göteborgs innerstad. Förebild är den centrala kvarterstaden som finns i Köpenhamn, London och runt Göteborgs Långgator.

Västra Eriksberg

71 färdigställda bostäder under året. 100 bostäder i produktion. Byggkonsortiet består av Bonava, Egnahemsbolaget, HSB, JM, Peab, Riksbyggen och Älvstranden Utveckling.

Inre Sannegården

22 bostäder färdigställdes under 2017. Området är nu färdigbyggt. Byggkonsortiet utgörs av JM, Riksbyggen och Älvstranden Utveckling.

Lindholmshamnen

329 bostäder i produktion. I byggkonsortiet ingår HSB, Peab, Riksbyggen, Skanska och Älvstranden Utveckling.

Örgryte Torp

406 bostäder färdigställdes 2017. 173 bostäder är i produktion. Byggherrar är Bonava, Bostads AB Poseidon, HSB och Skanska. Älvstranden Utveckling är marksäljare och koordinatör.

Smedjan

86 studentlägenheter produceras av SGS Studentbostäder.

Plejadgatan

150 studentlägenheter produceras av SGS Studentbostäder.



GULLBERGSVASS

- Godstrafiken flyttar
- Utveckling av terminalbyggnaden
- Revidering av färdplanen

Läs mer på sidorna 16–17

LINDHOLMEN

- Storsatsning på innovationscenter
- Byggstart i Karlastaden
- Hållbarhetsprogram för Lindholmshamnen

Läs mer på sidorna 18–19



SÖDRA ÄLVSTRANDEN

SKEPPSBRON

- Markanvisning genomförd
- Ny modell för levande bottenvåningar

MASTHUGGSKAJEN

- Hållbarhetsprogram antaget
- Kommersen utvecklas med platsbyggnad

Läs mer på sidorna 20–23

delområde

FRIHAMNEN

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



Anna-Lena Isacson, projektchef

Frihamnen under 2018



Under 2018 påbörjar vi förberedelserna för att kunna inviga Jubileumparken och det nya badet som planerats i juni 2021, bland annat river vi några av de befintliga byggnaderna.

Vi arbetar även för att om- och tillbyggnaden av Magasin 113 ska kunna starta i slutet av 2018.

Arbetet med att hitta en optimal kajkonstruktion fortsätter, bland annat för att utreda möjligheterna att förtäta Bananpiren.

Den första detaljplanen planeras gå på granskning under året. Under 2018 förväntas också planarbetet för etapp 2 att starta. Denna etapp omfattar främst Hjalmar Brantingsstråket men även ett antal kvarter på Ringön längs detta stråk.

Ny plan för hållbar projektekonomi

Under året har projekt Frihamnen arbetat med att förena två starka ambitioner: dels att skapa ett stråk som binder samman staden över älven, dels att åstadkomma bra byggbarhet med en hållbar projektekonomi.

Frihamnen ska erbjuda ett tydligt stråk för cyklister och gående mellan Backaplan och Avenyn. Det har dock visat sig att stråket påverkar byggbarheten i bostadskvarteren, med en sämre projektekonomi som följd.

Under hösten har därför frågor kring struktur och ekonomi varit i fokus.

Kvarterens form och storlek justeras och kopplingspunkten till Backaplan ses över i dialog med trafikkontoret och stadsbyggnadskontoret.

En annan omständighet som påverkat projektet är Trafikverkets önskan att lägga överskottsmassor från stadens stora infrastrukturprojekt i Frihamnens hamnbassänger.

Ytterligare en aspekt är en eventuell förtätning av Bananpiren för att ersätta planerad byggnation i Lundbybassängen, som faller bort av tekniska skäl.

Sammantaget har detta medfört att etapp 1 minskat något, för att kunna gå på granskning med den första detaljplanen under 2018.

En nybildad projektledargrupp med deltagare från Älvstranden Utveckling och stadens förvaltningar arbetar tillsammans för att säkra framdriften.

Nya hyresgäster i Magasin 113

Älvstranden Utveckling har startat förprojekttering för att utveckla Magasin 113 till dubbel storlek med moderna kontor och publika ytor.

Två avsiktsförklaringar för etablering har tecknats. Konsthallen vill flytta sin verksamhet från Götaplatsen och reklambyrån Forsman & Bodenfors önskar samla sina 250 medarbetare till en och samma plats i Göteborg.

Ambitionen är att Älvstranden Utveckling efter erhållet bygglov ska slussa vidare byggnaden och genomförandet av projektet till en ny ägare sommaren 2018.

De första hyresgästerna flyttar in 2020, och verksamheten blir då den första permanenta etableringen i Frihamnen.

Hållbarhetsprogram för Frihamnen

Under året har ett hållbarhetsprogram tagits fram som verktyg för både byggaktörer och stadens förvaltningar.

Målbilden består av tio principer, varav några är: Frihamnen är en testarena för innovativa lösningar på urbana utmaningar, Frihamnen är för alla, Framtidens mobilitet finns i Frihamnen och Frihamnen anpassas för effekterna av klimatförändringar.

Mobil utan bil

I Frihamnen ska man kunna leva och verka utan att äga en egen bil. Stadens förvaltningar, Älvstranden Utveckling, Göteborgs Stads Parkering och konsortiet för Frihamnen har tillsammans tagit fram nära 100 åtgärder i en avsiktsförklaring för hållbart resande.

Här planeras för bara 25 procent så många parkeringsplatser som brukligt. Parkeringshus placeras i utkanten av området, med plats för bilpool och elpackcyklar.

I samarbete med ElectricCity planerar vi bland annat för en inomhushållplats för eldriven kollektivtrafik. Genom att integrera tysta och utsläppsfria fordon i staden på ett nytt sätt kommer det att bli mer attraktivt att resa kollektivt.

Älvstadsleveransen är ett nytt koncept för gods- och avfallshantering som innefattar både hushåll och verksamheter. Tung transporter ska minska genom att gods på väg in i Frihamnen samlas. På vägen ut hämtar fordonen avfall. Studenter på Chalmers fick under året uppdraget att ta fram designförslag på samlastningsstationen. Arbetet initierades inom ramen för forsknings- och utvecklingsprojektet DenCity, som under året även har testat vattentransport för gods och avfall.

Tillsammans med stadens förvaltningar studerar Älvstranden Utveckling även möjligheterna för en ny färjeförbindelse över älven och en gång- och cykelbro.

Den temporära staden

De temporära bostäderna i Lundbyhamnen har föränsats, främst för att fastighetskontoret inte längre ser samma behov av att hyra bostäder till nyanlända som tidigare.

Utbyggnaden av infrastrukturen är till stora delar färdigställd och en vattendomsprocess pågår för de flytande bostäderna.

Gemensamhetshuset ”Hubba Bubba”, för både boende på Kvillepiren och allmänheten, är projekterat fram till bygglov. Man arbetar också för att etablera ett färjeläge, som ökar tillgängligheten till Kvillepiren, till Lindholmen och till den kommande första etappen av Frihamnen.

Jubileumsparken lyfts fram

Under New Yorks årliga arkitektur- och designmånad Archtober 2017 uppmärksammades Jubileumsparken som ett av flera svenska exempel på demokratisk stadsplanering som kan bidra till att lösa universella stadsbyggnadsproblem.

60 000 personer har under året besökt Jubileumsparken på Kvillepiren. Det är en ökning med 30 procent. För andra året i rad sköttes parken av unga parkvårdare från Göteborgs alla stadsdelar. De olika aktiviteterna har i år kompletterats med cykelskola. Park- och naturförvaltningen är i färd med att anlägga en strandpark för att testa vilka växter som passar för platsen.



Bostäder som alla har råd med

Prisrikliga bostäder i nyproduktion är en fråga högt upp på den politiska agendan. Älvstranden Utveckling har ett möjligt svar på denna utmaning.

I Frihamnens första etapp ska hälften av hyresrätterna få fyra olika hyresnivåer så att alla, oavsett plånbok, ska ha råd att bo centralt.

Älvstranden Utveckling har utmanat byggherrarna att skapa affärsmodeller som främjar differentierade hyror och socialt blandat boende.

Modellen kvalitetshyra innebär högre hyra i lägenheter med bra läge och exklusivare materialval. Omvänt får lägenheter med relativt sett sämre läge och normal standard en lägre hyra.

Modellen individuell hyra innebär en rabatt som följer hyresgästen. Hyran för en och samma lägenhet

kan då variera beroende på vem som bor i den.

Vi kan nå en hållbar byggkalkyl med effektivare produktion och genom att omfördela avkastning från bostadsrättsproduktion till hyresrätterna. Delar av konsortiet i Frihamnen har även tydligt uttryckt en vilja att acceptera ett lägre avkastningskrav än vad som är brukligt.

Det finns stor samsyn kring att säkerställa att dessa lägenheter går till hushåll som annars inte skulle ha möjlighet att köpa eller hyra bostad till gängse nyproduktionskostnad i centrala Göteborg. Vägen dit utforskas i dialog mellan Älvstranden Utveckling, markanvisade byggherrar, stadens förvaltningar, Hyresgästföreningen, politiken i staden och övriga intressenter.

delområde

GULLBERGSSVASS

- Idag en anonym del av staden, i morgon ett nav som knyter ihop fem stadsdelar. 20 000 människor kommer att bo i Gullbergsvass och lika många ska arbeta här.
- Området börjar byggas ut omkring 2027.
- Inom och kring Gullbergsvass pågår stora infrastruktur- och byggprojekt, bland annat överdäckningen av E45 och utvecklingen av Region City vid Göteborgs Central.



Anonym stadsdel öppnar dörren

Gullbergsvass sätts alltmer på kartan tack vare de stora bygg- och infrastrukturprojekten som idag omgärdar stadsdelen. På kort sikt kan området bland annat erbjuda logistikytor för att underlätta framdriften i dessa projekt.

Vid Gullbergsvass pågår en rad genomgripande projekt: överdäckningen av E45 förbereds, liksom förlängningen av Kämpegatan, Regionens Hus byggs och förberedelser pågår för nya Centralenområdet. Snart startar även byggandet av Västlänkens station Centralen. Först om tio år, när dessa projekt är färdigställda, blir det möjligt att bygga bostäder och arbetsplatser i Gullbergsvass.

Under tiden kommer området att upplätas för exempelvis lokal trafik till Centralenområdet, parkering, bussdepåverksamhet och bygglogistik. Genom en ny allmän gata som projekt Västlänken bygger blir samtidigt Gullbergsvass mer tillgängligt för göteborgarna.

Framtidens Gullbergsvass

Förstudien för Gullbergsvass, som beskriver tre olika tänkbara strukturer för stadsbebyggelsen, har analyserats vidare. Sannolikt kombineras stadsstrukturerna efter områdets förutsättningar för att skapa en optimal mix av bostäder, service, verksamheter och grönområden.

Närmast bangården planeras för kontor och handel. Den befintliga terminalbyggnaden används för olika typer av verksamheter idag och kan framöver även lösa en del av de mer tillfälliga behov som alla pågående projekt ger upphov till samt temporära åtgärder som samspelar med övrig utveckling i området.

Bostäder kommer byggas ovanpå den överdäckade E45:an i den mellersta delen av Gullbergsvass. Pågående detaljplanearbete kommer medge en hög bebyggelse i denna del, men kommande planering värnar om siktlinjer mot Skansen Lejonet.

I stråket där Västlänken ska byggas är det lämpligt med ett parkstråk som star-

tar med Bergslagsparken vid Regionens Hus och som slutar i en större park i kombination med Skansen Lejonet. Dessa parkrum kan med fördel samnyttjas och ligga i anslutning till skolor och förskolor.

Gasklockans tomt kan få kopplingar till Ringön/Brunnsbo samt plats för småbåtar och en vattenanknuten park.

Revidering av färdplanen

Älvstranden Utveckling och stadsbyggnadskontoret analyserar när det kan vara lämpligt att starta ett programarbete i någon del av Gullbergsvass. Men innan dess behöver vi färdigställa den fördjupade översiktsplanen för centrala Göteborg och ta fram en strukturplan för Gullbergsvass.

Välkommen in!

Gullbergsvass har hittills inte varit så tillgängligt för göteborgarna, men nu ska några barriärer tas bort och området öppnas upp.

Tillgängligheten ökar redan 2018 då Trafikverket bygger en ny Gullbergsvassgata som under några år framöver blir den naturliga kopplingen till Centralen.

En konkret handlingsplan för den tidigare ASG-terminalen växer fram. Befintliga publika verksamheter, som gokart, paintball och lunchrestaurang, ska synliggöras och kompletteras med andra verksamheter från listan av intresserade hyresgäster.

Godstrafiken flyttar

Under året har stora ytor frigjorts för kommande stadsutveckling, på kort och lång sikt.

Göteborgs Stad och Trafikverket har kommit överens om att utveckla kombi-terminalen och bangården Göteborg Norra i Gullbergsvass och i stället bygga Göteborgs Hamn motsvarande anläggningar i ytterhamnarna.

Gasklockan har rivits och fastighetskontoret har förvärvat tomten av Göteborg Energi.

De frigjorda ytorna kan få nya tillfälliga funktioner, till exempel för byggetrafik, p-platser och depåer, och skapar därmed effektivare logistik för de stora bygg- och infrastrukturprojekt som pågår i och runt Gullbergsvass.

Catharina Migell, projektledare

Gullbergsvass under 2018



2018 måste vi kavla upp ärmarna och jobba ihop kring den fördjupade översiktsplanen för centrala Göteborg för att lösa framför allt långsiktiga behov, både för Gullbergsvass och centrala staden.

Trafikverket kommer att få tillgång till området för att förbereda för Västlänken. Bygget av nya Gullbergsvassgatan startar vid halvårsskiftet.

Vi förbereder terminalbyggnaden inför rivning av den västra delen för att Kämpegatan sedan ska kunna förlängas söderut. Det blir flera lokalanpassningar och flyttningar av verksamheter inom byggnaden.

Vi kommer även att arbeta oss igenom de första stegen i vår gemensamma projektmetodik för att få in Program Gullbergsvass i den beslutade projektstrukturen för alla delområden.



Klimatanpassning för framtiden



Vattennära stadsdelar måste klimatanpassas på flera sätt. Dels måste vatten stängas ute, dels måste det kunna ledas bort.

Frågor som behöver lösas för att utestänga vattnet är bland annat i vilken mån den nybyggda delen av E45 kan fungera som barriär, vilka nivåer som gatorna bör placeras på, om älvkantsskydd kan byggas och hur höga de kan vara utan att störa tillgängligheten och utsikten.

För att leda bort dagvatten vill vi i Gullbergsvass nyttja de naturliga förutsättningar som finns och skapa park- och dagvattenstråk i områdets lågpunkter.

Projektteamet för Gullbergsvass kommer att ta vara på lärdomar från andra delområden, framförallt när det gäller skyddet mot höga vattennivåer.

Framtidens mobilitet

Att Gullbergsvass är sist ut av Älvstadens utvecklingsområden gör det möjligt och nödvändigt att också tänka nytt kring mobiliteten. Det krävs flexibla lösningar som inte låser fast Gullbergsvass i ett ålderdomligt system. Utmaningen blir att styra utvecklingen och samtidigt möta ett delvis okänt framtida behov.

delområde

LINDHOLMEN

- 21 000 människor arbetar, studerar, forskar eller bor på Lindholmen. Till Jubileumsåret 2021 har det tillkommit 1 400 nya bostäder och 2 250 nya arbetsplatser.
- Planering pågår för linbana mellan Lindholmen och Masthuggskajen. Nordens högsta byggnad Karlatornet ska stå klar till 2021.
- I byggherrekonsortiet för Lindholmshamnen ingår HSB, Peab, Riksbyggen, Skanska och Älvstranden Utveckling.



Lockar nytänkare och näringsliv

Den intensiva utvecklingen av Lindholmen har fortsatt under året. Nya bostäder och lokaler byggs, förberedelser för att bygga Karlatornet pågår och Geely-koncernen står inför byggstart av sitt innovationscenter.

Lindholmen får en allt starkare position som Göteborgs nya näringslivskluster. Området förtäts och får fler kontor och verksamheter, men också fler bostäder och offentlig service.

Efterfrågan är stor och utvecklingen går snabbt. Staden samarbetar brett i ett målbildsarbete för att skapa en bra helhet på Lindholmen, bland annat för parkering och mobilitetslösningar, dagvatten- och skyfallshantering, grönytor och åtgärder för klimatanpassning.

Man tittar också på hur de många kultur- och nöjesverksamheterna på

Lindholmen kan integreras och bidra till helheten, till exempel Gothenburg Studios, Backa Teater, Aftonstjärnan, Göteborgs Modelljärnvägssällskap, Lundbystrand idrottshall, replokaler och restauranger.

Storsatsning på innovationscenter

Den kinesiska fordonskoncernen Geely, som äger Volvo Cars, ska bygga ett innovationscenter för Europa på Lindholmen, för att dra nytta av den samlade kompetensen i det västsvenska fordonsklustret.

Avsikten är att Geely ska förvärva en tomt från Älvstranden Utveckling. Här ska 3 500 personer arbeta med att utveckla framtidens mobilitet.

Geely äger redan utvecklingsbolaget CEVT med omkring 1 000 anställda utspridda i olika lokaler på Lindholmen. Den verksamheten ska samlas i innova-

tionscentret, som eventuellt integreras med ett mindre hotell för Geelys medarbetare och besökare.

Detaljplanearbete pågår inför önskad byggstart 2018.

Byggstart i Karlastaden

Detaljplanen för Karlavagnplatsen vann laga kraft i slutet av året och grundarbete har inletts. Här byggs Karlatornet, Nordens högsta byggnad på 245 meter, med planerad inflyttning 2021. Totalt byggs åtta kvarter med byggnader i varierande höjder på mellan 27 och 72 våningar.

Ambitionen är att skapa en attraktiv blandstad med bostäder, kontor, handel, förskolor och annan service. Bostäderna ska passa olika behov och erbjudas med olika upplåtelseformer, exempelvis bostadsrätter, hyresrätter, studentlägenheter och äldreboende.

Totalt kommer 1 900 bostäder att byggas vid Karlavagnsplatsen. 2021 planeras 600 av bostäderna vara klara.

Nya parkeringar

Parkeringsplatser som försvinner i samband med byggnationen av Karlastaden och Geelys innovationscenter ersätts successivt med andra platser.

Hundratals nya p-platser, både utomhus och inomhus, kommer att ställas i ordning och erbjudas runt omkring på Lindholmen. Vi arbetar även med att stimulera användandet av andra färdmedel än bil, såsom cykel och kollektivtrafik.

Lindholmens kärna stärks

De två större fastighetsägarna på centrala Lindholmen, Älvstranden Utveckling och Chalmersfastigheter, har arbetat vidare med ett av fyra strukturförslag för området, som togs fram i parallella uppdrag. Arbetet med detaljplanen startar förhoppningsvis under 2018 med tänkbar byggstart 2020/2021. Centrala Lindholmen kommer då att få en mix av kontor, student- och forskarbostäder, kårhus och studieplatser.

Detaljplan för linbanan

Fyra internationella arkitektbyråer har tävlat om bästa utformning av linbanans torn och stationer. Under hösten har förslagen ställts ut och vinnaren utses i februari 2018.

Linbanan ska gå i kollektivtrafik mellan Wieselgrensplatsen och Järntorget/Masthuggskajen, med en station i centrala Lindholmen. För närvarande tas detaljplanen för hela linbanan fram och samråd är planerat till våren 2018.

Linbanan har fyra stationer och sträckan mellan två av dem, Lindholmen och Järntorget/Masthugget förväntas vara klar till 2021.

Kooperativa hyresrätter

Lindholmshamnen blir testarena för en intressant och relativt ovanlig boendeform. Här har Riksbyggen förvärvat en bygg rätt för att bygga 250 kooperativa hyresrätter för unga vuxna mellan 18 och 30 år.

Kooperativ hyresrätt är en blandform mellan hyresrätt och bostadsrätt med stort inflytande över det egna boendet och gemensamt ansvar för fastigheten, men till en betydligt lägre insats än för en vanlig bostadsrätt.

Den kooperativa hyresformen gör det enklare för unga att komma in på bostadsmarknaden och bidrar till att skapa ett varierat utbud av bostäder med olika upplåtelseform och storlek.

Bygget av de 250 lägenheterna beräknas kunna starta 2019 och inflyttningen är planerad till 2022.

Nya studentbostäder

SGS, Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder, har förvärvat den gamla varvsbyggnaden Smedjan för att bygga 86 nya studentlägenheter.

Lindholmen har en viktig roll i Göteborg som kunskapsnod med samarbeten inom näringsliv, media, konst och akademi. Området består främst av verksamheter och behöver därför kompletteras med bostäder. Studentbostäderna blir ett viktigt bidrag till vår ambition att skapa en varierad stad som lever dygnet runt.

Ombyggnaden pågår med inflyttning beräknad till årsskiftet 2018/2019.

Marie Löwkrantz, områdesansvarig

Lindholmen under 2018



Under 2018 arbetar vi vidare med att sätta en gemensam målbild för Lindholmen. I det arbetet väver vi också in andra aktörers målbilder, så att vi får en helhet som alla kan enas kring. En programplan för Lindholmen tas också fram.

De första nya lägenheterna i Lindholmshamnen blir inflyttningsklara och på Pumpgatan startar bygget för Geelys innovationscenter. Vi räknar också med att detaljplanen för linbanan antas.

Och så gläds vi åt att nya Älvrummet öppnat i Lindholmen Science Park som mötesplats för alla som är intresserade av stadsutveckling.



Solceller och gröna tak

Byggaktörerna i Lindholmshamnen utvecklar det nya bostadsområdet enligt ett gemensamt hållbarhetsprogram.

Lindholmshamnen beskrivs som Lindholmens gröna lunga, med parker, mötesplatser och liv mellan husen.

De första bostäderna i Lindholmshamnen beräknas vara inflyttningsklara hösten 2018. Omkring 700 bostäder byggs, varav ungefär en tredjedel ska bli hyresrätter. I projektet ingår också verksamhetslokaler,

en restaurangbyggnad och en förskola.

HSB, Peab, Riksbyggen och Skanska arbetar för att kunna hållbarhetscertifiera sina fastigheter. Byggkonsortiet strävar efter en optimal energi- och materialanvändning och planerar för bland annat solceller, gröna tak, nytänkande sätt att återanvända regnvatten och klimatsmart citylogistik.

Hållbarhetsprogrammet, som konsortiet tagit fram tillsammans, kompletterar detaljplanen och exploateringsavtalet.

delområde SÖDRA ÄLVSTRANDEN SKEPPSBRON

- Kajstråket från Stenpiren till Rosenlundskanalen ska bli göteborgarnas mötesplats vid älven med bostäder, restauranger, butiker, kontor, resecentrum, park och bad. Under kajstråket byggs en parkeringsanläggning.
- De första av de 450 nya bostäderna beräknas vara klara för inflyttning 2022.
- Byggkonsortiet består av AF Projektutveckling, BJC Group, Bygg-Göta/Platzer, Framtiden, Studor, TB Projekt Väst, Veidekke Bostad och Älvstranden Utveckling.



Klart med markanvisning för nya kvarter

I april utsågs de fem byggherrar som ska utveckla kvarteren på Skeppsbron tillsammans med staden. Markanvisningen fick stort gensvar, med tioalet kvalificerade ansökningar.

Byggkonsortiet för Skeppsbron har höga ambitioner för hållbarhet och kvalitet. Exempel är tuffa miljötekniska krav på fastigheterna och granskning av gestaltningen av kvarteren innan förslagen kan gå vidare till bygglovsgranskning.

I december tecknades samverkansavtal med Veidekke Bostad, AF Projektutveckling, Studor, BJC Group och TB Projekt Väst – en blandning av större

och mindre aktörer. I ett av projekten ingår en bygg-gemenskap. Framtiden och Bygg-Göta/Platzer har i tillägg fått direktanvisningar för kvarteren Redaren och Mercurius.

Älvstranden Utveckling har under året tagit fram en översikt över projektets totalekonomi. Intäktsidan är stark eftersom vi lyckades träffa toppen på marknaden när markanvisningen gick ut.

Utbyggnad av allmän plats

Trafikkontoret presenterade i slutet av året sin genomförandestudie för allmän plats. Kalkylen i genomförandestudien visade ökade kostnader, vilket kräver ett nytt inriktningsbeslut i kommunfullmäktig inför vidare arbete. Efter nöd-

vändiga beslut kan projektering och byggnation av kommunal infrastruktur samt allmän plats med lokalgator, torg, park och kajer påbörjas. Detta bestämmer i sin tur utbyggnadsordningen av kvarteren på Skeppsbron.

Byggstart för kajgaraget

Göteborgs Stads Parkering och entreprenören Skanska har tagit första spadtaget för den nya parkeringsanläggningen på Skeppsbron och färdigställt den norra nedfarten.

Parkeringen, som är placerad under kajstråket, ökar tillgängligheten till centrala Göteborg för bilburna samtidigt som den lämnar ytor fria för bostäder och mötesplatser.

Kostnaden för garaget kommer att överstiga investeringsbeslutet och frågan om utökad budget har hänskjutits till staden.

Metodik för effektiv framdrift

Skeppsbron är pilotprojekt för införandet av ett projektverktyg och en metodik designad för att styra komplexa projekt. Med hjälp av verktyget har den stadengemensamma projektorganisationen kartlagt alla delar av projektet och skapat en gemensam målbild. Roller, mandat och ansvar har tydliggjorts. Programledare är tillsatt och programplan är utarbetad. Älvstranden Utveckling har rollen som programägare.

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

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

Sienapriset till Stenpiren

Stenpiren har fått pris för årets bästa landskapsarkitektur av Sveriges Arkitekter. Juryn poängterar att det goda samarbetet mellan stadens förvaltningar har gett en lyckad process.

Stenpiren har byggts på en plats i centrala Göteborg som tidigare var otillgänglig för allmänheten på grund av privat kajverksamhet och trafikleder som stängde ute. I dag är Stenpiren en kommunikationsnod där båtar, bussar, cyklar och fotgängare samsas med besökare som söker vattennära läge. Alla dessa olika funktioner har lösts på en begränsad yta och juryn menar att staden lyckats väl med uppgiften och dessutom skapat en fin plats som gör staden större.

Rune Arnesen, projektchef

Skeppsbron under 2018



Vi jobbar nu aktivt med att ta fram alternativa scenarier för att parera de ökade kostnaderna för allmän plats på Skeppsbron, som framkommit i genomförandestudien.

Under 2018 börjar vi slå spånt för den nya kajlinjen. Merkurhuset ska bevaras och behöver därför grundförstärkas, liksom fastigheten

Kinesiska Muren, som grundförstärktes under året som gått.

Vi förbereder också för arkeologisk undersökning och marksanering, som enligt plan ska genomföras under 2019, före byggstart av allmän plats.



Nytt koncept för bottenvåningar

Älvstranden Utveckling tar ett helhetsansvar för utvecklingen av bottenvåningarna på Skeppsbron. Målet är att skapa göteborgarnas nya mötesplats vid älven, som attraherar och inkluderar människor från hela Göteborg samt våra besökare.

Skeppsbron blir testarena för ett nytt sätt att skapa levande bottenvåningar, där en kommunal aktör äger bottenvåningarna för att säkerställa ett bra slutresultat, en modell som fått uppmärksamhet även utanför Göteborg.

Älvstranden Utveckling tar ansvaret och risken för bottenvåningarna från rålokal till uthyrning av färdiga lokaler, och kommer att äga lokalerna.

I arbetet med att ta fram ett övergripande koncept hämtar vi inspira-

tion från andra platser. I New York finns sociala mötespunkter i form av kök där man lagar mat tillsammans, i Malmö finns Tvättoteket, där man kan ta en kaffe och hjälpa till med läxläsning medan maskinerna snurrar. I Eskilstuna finns ett köpcentrum för återbruk. Det innovativa kan uppstå när kända företeelser kombineras till något nytt.

En annan idé är att öppna upp för sociala företag, företag som jobbar med cirkulär ekonomi, delande ekonomi eller andra nyare och hållbara företagandemodeller.

Förutom att tänka nytt vill vi också ta vara på och bygga vidare på det som redan finns på Skeppsbron och även lyfta blicken till omkringliggande stadsdelar samt resten av Göteborg.

delområde SÖDRA ÄLVSTRANDEN MASTHUGGSKAJEN

- Med Masthuggskajen växer Göteborgs stadskärna västerut och närmar sig vattnet. Området sträcker sig från Rosenlundskanalen till Stigbergsliden och från Första Långgatan till Oscarsleden.
- Konsortiet, som bygger 1 200 bostäder och 155 000 kvm verksamhetsytor, består av Elof Hansson Fastigheter, Folkets Hus Göteborg, NCC Property Development, Riksbyggen, Stena Fastigheter och Älvstranden Utveckling.



Antagen detaljplan i sikte

Under året har detaljplanen för Masthuggskajen varit ute på granskning, en milstolpe i områdets utveckling. Den slutliga detaljplanen väntas bli antagen under 2018.

Masthuggskajen blir en stadsdel med stor spännvidd, där ett dynamiskt kulturliv möter internationell business och lokala, idédrivna verksamheter. Området ska bygga vidare på den identitet som idag präglar Järntorget och Långgatorna, och som attraherar en mix av göteborgare, oavsett plånbok och bakgrund.

Detaljplanen innehåller cirka 1 200 bostäder i höga hus på mellan 6 och 27 våningar, som integreras i befintlig

bebyggelse. 155 000 kvm verksamhetsyta inkluderar förskola och skola. Dessutom byggs ytterligare två parkeringsanläggningar, linbanestation, park och vårdcentral.

Längs med kajen skapas ett stråk, som kopplas till kajstråket som planeras vid Skeppsbron norr om Rosenlundskanalen.

Park ovanpå Götatunneln

Norr om Järnvägen byggs en ny halvö i älven för att utöka den byggbara marken i det mest attraktiva och centrala området. Här uppförs de högsta byggnaderna runt en ny park som placeras ovanpå Götatunneln.

En genomförandestudie visar att det är möjligt att däcka över ramperna från Järntorgsmotet ner i Götatunneln för

den föreslagna parklösningen. Parken ska innehålla platser för umgänge, lek och aktivitet, platser för avskildhet, lugn och ro samt ekologiska funktioner.

Lösningar för bättre miljö

Masthuggskajen är granne med både Oscarsleden och Stenaterminalen, vilket kräver lösningar för att minska buller och luftföroreningar.

Stena Line har tagit på sig att genomföra åtgärder för att reducera bullret genom att gå över till elektriska truckar och bygga om ramperna för av- och påfart.

Luften från Götatunneln kommer att ledas upp till ett ventilationstorn för att skapa en bra miljö där människor vistas.

Konsortiet tar socialt ansvar

Eftersom de tidigare planerna på temporära bostäder på Masthuggskajen visade sig få stora konsekvenser för projektets framdrift och ekonomi löstes bostadsbehovet genom ett samarbete mellan konsortiet och Framtiden. Byggherrarna i konsortiet, framförallt Stena Fastigheter, har frigjort bostäder för sociala behov i sitt befintliga bestånd och får därmed möjlighet att utveckla nya bostäder på Masthuggskajen.

Utveckling av Kommersen

Konsortiets rekommendation är att staden tillsammans med fastighetsägaren Riksbyggen tar fram en plan för utvecklingen av Kommersen, som är en viktig mötesplats. Hit kommer människor från många olika stadsdelar för att sälja, köpa och umgås. Kommersen har även ett starkt symbolvärde och är en identitetsmarkör för hela området.

Verksamhetens framtid kan utforskas och studeras genom platsbyggnad, som innebär att de som idag använder Kom-

mersen är med och utvecklar platsen för framtiden. Processen baseras på en intressentkartläggning som beaktar jämlikhetsperspektivet och värderar vilka grupper som har tillgång till centrala staden idag och vilka som inte har det. För att möjliggöra medskapande och hantera målkonflikter i processen planeras för maximal flexibilitet i den del av detaljplanen som rör platsen för Kommersen.

Linbanan förverkligas

Planerna på en linbana från Masthuggskajen över älven blir nu alltmer konkreta. Stationen är tänkt att ligga intill Järntorget och härifrån kommer man kunna ta fågelvägen över till Lindholmen och vidare till Lundby och Wieselgrensplatsen. Planerna på en linbana som komplement till kollektivtrafiken i Göteborg är på väg att förverkligas. Målet är att ha en första sträckning över älven klar till jubileumsåret 2021. Linbaneprojektet drivs av Trafikkontoret tillsammans med Västtrafik.

Rune Arnesen, projektchef

Masthuggskajen under 2018

Antagen detaljplan förväntas under första kvartalet 2018. Ett omfattande avtalsarbete pågår för att säkerställa antagandet av planen. Vi förväntar oss också att få miljödom för vattenarbeten inför utbyggnation av halvön under 2018.

Byggstart planeras till 2019. Om allt går bra och detaljplanen inte överklagas under en längre period så kan eventuellt vissa förberedande arbeten starta redan i slutet av 2018.

De tidigare temporära åtgärderna på kajen, bland annat sittplatser, kajodling, cykelverkstad och galleri med mera, har avvecklats under 2017 för att ge plats för parkeringsplatser. Dessa parkeringsplatser behövs då många av de centrala parkeringsplatserna som finns i staden försvinner i samband med byggnation av Västlänken.



Enighet om nio hållbarhetsmål

Hållbarhetsprogrammet för Masthuggskajen antogs under året efter en bred samverkansprocess mellan Göteborgs Stad och Masthuggskajens konsortium.

Masthuggskajen är en stimulerande och kontrastrik plats med tillåtande vardagskultur och människor som bryr sig. Kulturens närvaro i området är en styrka. Så beskriver hållbarhetsprogrammet de värden som ska bevaras och utvecklas.

Utvecklingen av Masthuggskajen handlar om att binda samman gammalt och nytt. Området ska kännas som en självklar förlängning av Linné och Långgatorna.

Hållbarhetsambitionerna för Masthuggskajen formuleras i nio projektmål. Till respektive mål finns en övergripande handlingsplan med åtgärder som, tillsammans med projektspecifika handlingsplaner, ska leda till att nå ambitionsnivåerna.

Hållbarhetsprogrammet berör alla parter som deltar i utvecklingen av Masthuggskajen och all mark, oavsett markägare.

Hållbarhetsprogrammet är också del i den redovisning som sker inom ramen för certifieringen enligt Citylab Action.

Styrelse



Mattias Jonsson (S)
ordförande, f. 1974



Magnus Nylander (M)
vice ordförande, f. 1973



Lena Andersson
vd, f. 1965



Bosse Parbring (MP),
f. 1967



Lennart Duell (L),
f. 1945



Håkan Hallengren
(S) f. 1967



Elisabeth Hulter (S)
suppleant, f. 1980



Göran Sylvesten (KD)
suppleant, f. 1954



Babak Khosravi (V)
suppleant, f. 1968

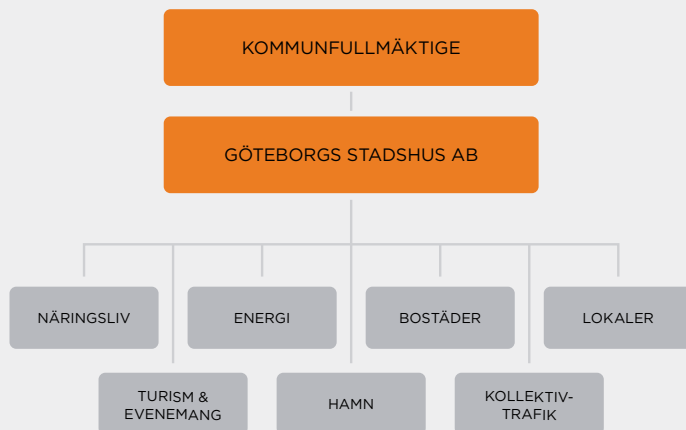
Väsentliga styrelsebeslut 2017

- Avtal med Göteborgs Stad för att kunna bygga bostäder och verksamheter vid Säterigatan inom stadsdelen Sannegården. Avtalet förutsätter anpassning av Hamnbanan som krävs för att området ska kunna bebyggas.
- Investering på 18 mnkr för att skapa byggklar tomt för Lindholmens tekniska gymnasium.
- Avsiktsförklaring och markanvisning för Pumpgatan på Lindholmen för att förverkliga etableringen av Geelys utvecklingscentrum i Göteborg med plats för 3 500 medarbetare.
- Markanvisningsavtal för bostäder och verksamheter på Skeppsbron.
- Avsiktsförklaring med kulturförvaltningen för Göteborgs Konsthalls tänkta etablering i Magasin 113 samt en avsiktsförklaring med Forsman & Bodenfors om att samlokalisera dem och deras dotterbolag i Magasin 113.
- Ramexploateringsavtal mellan Älvstranden Utveckling och Göteborgs Stad. Avtalet underlättar hur gemensamma frågor ska hanteras – främst för arbetet inom Älvstaden.
- Treårigt samarbetsavtal, Project Fusion Point Göteborg, med Chalmers.
- Avtal med Göteborgs Stad om Celsiusgatan på Norra Älvstranden som möjliggör 600 lägenheter, 1 800 kvm lokaler och en ny förskola med fyra avdelningar.
- Budget för att finansiera programansvaret för Masthuggskajen; 1 300 bostäder, 5 000–6 000 arbetsplatser, kulturkvarter, skola och förskola, hotell och konferens.
- Försäljningen av bygggrätt och markområde, del av Lindholmen 6:9 Lindholmens tekniska gymnasium, till fastighetskontoret.

LOKALKLUSTRET

Göteborgs Stads bolag ägs av koncernbolaget Göteborgs Stadshus AB.

Inom koncernen är bolagen indelade i sju underkoncerner eller kluster efter olika politikområden. Higab AB är moderbolag inom Lokalklustret med dotterbolagen Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, Göteborgs Stads Parkerings AB och Älvstranden Utveckling AB.

**Uppdrag**

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

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

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

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

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

NYCKELTAL FÖR LOKALKLUSTRET 2017

Lokalyta, ägd och förvaltd, kvm	1 447 719
Parkeringsplatser, ägda och förvaltade, antal	48 703
Uthyrningsgrad, %	94
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter, mnkr	22 564
Bokfört värde förvaltningsfastigheter, mnkr	9 326
Hyses- och förvaltningsintäkter, mnkr	1 712
Fastighetsinvesteringar, mnkr	1 112
Årets resultat efter finansiella poster, mnkr	142

Innehåll

Förvaltningsberättelse	26
Koncern	
Resultaträkning	33
Balansräkning	34
Rapport över förändringar i eget kapital	35
Kassaflödesanalys	36
Moderföretaget	
Resultaträkning	37
Balansräkning	38
Rapport över förändringar i eget kapital	39
Kassaflödesanalys	40
Noter	41
Underskrifter	61
Revisionsberättelse	62
Granskningsrapport	64

Förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2017

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge redogörelse för förvaltningen av Älvstranden Utveckling AB för år 2017.

Ägarförhållanden

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

Koncernen

Älvstranden Utveckling AB är moderföretag i Älvstranden-koncernen. I koncernen ingår Norra Älvstranden Utveckling AB och Södra Älvstranden Utveckling AB som i sin tur sammanlagt har totalt 23 dotter- och dotterdotterföretag. För ytterligare upplysningar om dotterföretagen hänvisas till not 16.

Från och med årsstämman 2017 har Älvstranden Utvecklings styrelse bestått av fem ordinarie styrelseledamöter och tre suppleanter. Styrelseledamöterna presenteras på sidan 24.

Styrelsen har, förutom konstituerande sammanträden, under året hållit sju protokollförda sammanträden.

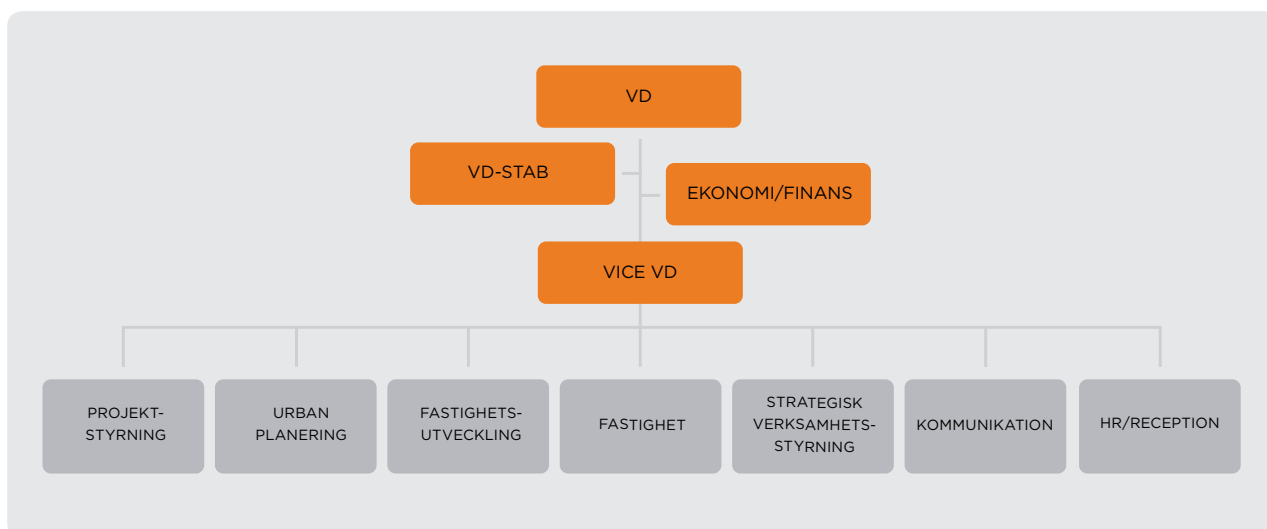
Bolagets ledning består av en strategisk ledningsgrupp (fyra personer inklusive VD) och fyra ledningsutskott.

Bolagets verksamhet

Kommunens ändamål med ägandet av bolaget är att främja den långsiktiga stadsutvecklingen kring Göta Älv genom att förverkliga Vision Älvstaden. Bolagets kärnprocess innebär att, utifrån sitt stora mark- och fastighetsinnehav längs Göta Älv i centrala Göteborg, utveckla, planera och genomföra en hållbar Älvstad. I genomförandet bygger Älvstrandenkoncernen inte själva, i huvudsak anvisas mark till andra aktörer. Bolaget förvaltar och hyr även ut fastigheter som är av strategisk vikt för visionen.

Kommunfullmäktige antog Vision Älvstaden i oktober 2012 och ett nytt ägardirektiv antogs i början av 2013. Tillsammans ger dokumenten en tydlig inriktning framåt. Utöver Vision Älvstaden och ägardirektivet styrs Älvstranden Utvecklings verksamhet även av bolagsordning och anvisningar till delårsbokslut och årsbokslut. Aktiebolagslagen gäller i sin helhet med tillägget att ägaren har krav att verksamheten ska bidra till Göteborgs Stads utveckling. 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 i bolagsordningen.

För att lyckas leverera Vision Älvstaden i god samverkan med övriga i staden har en Älvstadenorganisation bildats för att koordinera stadsutvecklingsprojekten från ett hela stadenperspektiv. Stygruppen består av direktörerna för åtta olika förvaltningar och kommunala bolag. Här pågår ett förbättringsarbete där projektlednings- och styrgrupperna aktivt arbetar för att tydliggöra roller och ansvar mellan organisationer samt roller och ansvar i Älvstadenorganisationen.



Ekonomisk utveckling 2017

Koncernen Älvstranden Utveckling redovisar för helåret 2017 en omsättning på 355,5 (354,9) mnkr. Rörelseresultatet uppgick till -52,5 (172,7) mnkr. Driftsnettot från fastighetsförvaltningen har minskat med 9,7 mnkr och beror på ökade drift- och underhållskostnader. Avskrivningarna har ökat med 5,1 mnkr samtidigt som nettot av nedskrivningar/reverseringar uppgår till 1,5 mnkr 2017 jämfört med -11,1 mnkr 2016. Realisationsresultat från transaktioner visar på ett negativt resultat om -35,3 (155,8) mnkr och det beror till största del på ökade kostnader för avtalade åtagande från tidigare års försäljningar. De totala administrationskostnaderna har ökat med 29,8 mnkr och beror bland annat på omfördelning av kostnaderna för uthyrning- och fastighetsadministration, ökat antal anställda, ökade forskning- och utvecklingskostnader samt ökade kostnader för ej avdragsgill moms. Räntekostnaderna har minskat med 9,9 mnkr till följd av att ytterligare räntederivat med hög ränta har löpt ut under året. Flytten av lån till stadens gemensamma kon-tolösning har också bidragit till lägre räntekostnader.

Rörelseresultatet i moderföretaget uppgående till -0,8 (-0,6) mnkr är på samma nivå som föregående år.

Medarbetare

Koncernen hade vid årets slut 89 medarbetare, varav 9 visstidsanställda. Alla i koncernen är anställda i moderföretaget, Älvstranden Utveckling AB. Utöver det har 12 konsulter arbetat i bolaget (i not 3 anges medelantalet anställda 82 medarbetare). Könsfördelningen är 39 procent män och 61 procent kvinnor. På chefsnivå ligger fördelningen på 30 procent män och 70 procent kvinnor. Sjukfrånvaron ligger i snitt på cirka 3 procent.

Bolaget har under året rekryterat flertalet tjänster, främst inom ramen för projektstyrning. Personalomsättningen har varit lägre detta år mot föregående år. Det råder fortfarande stor konkurrens på marknaden, likt tidigare år, med många aktörer som vill rekrytera samma kompetens. Bolaget fortsätter inför nästa år att se över vad som kan göras inom ramen för arbetsgivarattraktivitet för att både fokusera på att behålla befintliga medarbetare och rekrytera in nya.

Vad gäller kompetensutveckling arbetar bolaget dels med övergripande utbildningar som alla eller vissa grupper går för att höja en grundkompetens inom ett område. Bolaget arbetar även med individuella utbildningsinsatser som beslutas om inom ramen för årligt utvecklingssamtal mellan chef och medarbetare.

I december genomförde bolaget en nöjd medarbetarindexundersökning med ett NMI-resultat på 63 och HME (Hållbart medarbetarengagemang) på 77.

Resultatet i HME-undersökningen är 2 punkter bättre än undersökningen 2016. Detta är ett positivt resultat som visar på tydlig förbättring. NMI-resultatet är detsamma.

Väsentliga händelser

Nedan redovisas de mest väsentliga händelserna under 2017.

Fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling

Fastigheten Smedjan har avyttrats under 2017 till Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder där 86 studentlägenheter med beräknad inflyttning årsskiftet 2018/2019 byggs. Under 2017 avyttrades även sista kvarterslotten i Lindholmshamnen till Riksbyggen som uppför 250 kooperativa hyresrätter med beräknad inflyttning 2022.

Fastighetskontoret tillträdde fastigheten på Stenpiren den 1 december 2017 och upplåter den med tomträtt till Västtrafik.

Beslut har tagits gällande att teckna överlåtelseavtal med Fastighetskontoret avseende en byggrätt för Lindholmen Tekniska gymnasium, en skola på 11.000 kvm.

Det pågår en större investering i Santos där nya idrotts-hallar byggs och som beräknas färdigställas under första kvartalet 2018.

Under 2017 har 3 "open calls" ägt rum i Jubileumsparken, där medborgare och akademi på olika sätt bjudits in att delta i att skapa Jubileumsparkens innehåll steg för steg tillsammans med staden.

Forskning och utveckling

Att utveckla en hållbar stad är komplext. Älvstaden ska flytta fram Göteborgs position som en hållbar och attraktiv stad för alla. Genom att använda Älvstaden som en test-arena finns möjligheter att prova nya idéer, koncept, metoder och tekniker för att bygga en hållbar stad. Älvstranden Utveckling medverkar därför i ett antal forsknings- och utvecklingssatsningar. Dessa satsningar ligger inom ramen för bolagets uppdrag och är tänkta att ge bolaget mer kunskap för att säkra kvaliteten i Älvstaden. Det är också ett sätt att driva på utvecklingen och utmana rådande sätt att både tänka och agera i stadsutvecklingsprocessen för att nå Vision Älvstaden. Alla satsningar sker i samarbete med andra aktörer från exempelvis akademi, näringsliv, civilsamhälle eller andra offentliga verksamheter.

Fusion Point Gothenburg

Fusion Point Gothenburg är en unik internationell forskningssatsning som ska knyta samman akademi och praktik i utvecklingen av Älvstaden. Arbetet drivs i samarbete mellan Älvstranden Utveckling och Chalmers tekniska högskola, Institutionen för Arkitektur och samhällsbyggnadsteknik. Målet är att ta fram kunskap och metoder som låter akademi och praktik gå hand i hand genom byggandet av den framtida staden för att stärka kvaliteten i vår byggda miljö.

Stadsutvecklingszoner

Älvstranden Utveckling har under 2017 blivit beviljat projektmedel från Vinnova inom ramen för utlysningen Verklighetslabb som har fokus på innovationer inom offentlig verksamhet. Projektet Stadsutvecklingszoner har under hösten startat upp arbetet, och projektet kommer pågå fram till december 2019. Målet är att i komplexa stadsutvecklingsprocesser lösa och hantera målkonflikter och knäckfrågor som idag hämmar eller i värsta fall stoppar upp utvecklingen. Det kan handla om allt från förhållningsätt och tolkningar av regelverk till hur olika aktörer samarbetar hela vägen från vision till genomförande av en långsiktigt hållbar stad. I projektet förutom Älvstranden Utveckling, ingår Stadsbyggnadskontoret i Göteborgs Stad, Stadsbyggnadskontoret i Malmö stad, Länsstyrelsen i Skåne, Länsstyrelsen i Västra Götaland samt Plattformen för hållbar stadsutveckling genom Boverket.

Våra utvecklingsområden

Under 2018 beräknas flera detaljplaner i Älvstaden bli antagna. Det innebär att arbetet med Älvstaden skiftar karaktär från planeringsfokus till ett påtagligt och konkret genomförande. Koncernen i sig står väl rustat inför en kommande intensiv genomförandefas av Älvstaden. En omarbetad och reviderad färdplan för genomförande av Älvstaden kommer årligen beredas för beslut i kommunfullmäktige enligt beslut i KS 20170920. Det återstår att se hur arbetet med Färdplanen kommer att åstadkomma de prioriteringar och tillsätta de resurser i staden som behövs för att Älvstaden ska kunna gå in i en tydlig genomförandefas.

Under 2017 har Älvstranden Utveckling tillsammans med stadsbyggnadskontoret haft fyra pågående detaljplaner (Järnvägen, Masthuggskajen, Pumpgatan, Celsiusgatan) samt fyra lagakraftvunna detaljplaner (Karlavagnsplatsen, Smedjan, Lindholmens tekniska gymnasium, Säterigatan).

Frihamnen

Frihamnen är strategiskt viktig för att förena staden över älven och ska erbjuda ett tydligt stråk för cyklister och gående mellan Backaplan och Avenyn. Stråkets sträckning påverkar dock byggbarheten i de kommande bostadskvar-

teren, med en sämre projektekonomi som följd. Under hösten har därför frågor kring struktur och ekonomi varit i fokus. Kvarterens form och storlek har justerats och man försöker hitta en bra kopplingspunkt till Backaplan vilket sker i dialog med trafikkontoret och stadsbyggnadskontoret. Etapp 1 har minskats något i omfång så att utvecklingen av denna etapp kan starta.

Magasin 113 har under året förprojekterats tillsammans med team MVRDV samt BSK Arkitekter. Syftet är att ta fram systemhandlingar för omvandling av byggnaden; från kallager till en byggnad som rymmer både kontors- och publika verksamheter. Både Göteborgs Konsthall (genom Kulturförvaltningen) och Forsman & Bodenfors har skrivit avsiktsförklaringar med Älvstranden Utveckling gällande en framtida flytt till Magasin 113. Under våren 2018 avser Älvstranden Utveckling att sälja fastigheten. De första hyresgästerna planeras flytta in 2020, och verksamheten blir då den första tillkommande permanenta etableringen i Frihamnen.

Under året har projektet tagit fram ett hållbarhetsprogram som verktyg för att förverkliga målbilden av Frihamnen. Programmet omfattar åtaganden för såväl byggherrar som stadens förvaltningar.

Gullbergsvass

Under året har stora ytor frigjorts för kommande stadsutveckling. Gasklockan har rivits och kombiterminalen och godsbangården kommer att avvecklas. De frigjorda ytorna får nya tillfälliga funktioner, till exempel för byggtrafik, p-platser och depåer, och skapar därmed effektivare logistik för de stora bygg- och infrastrukturprojekt som pågår i och runt Gullbergsvass.

Gullbergsvass har hittills varit otillgängligt för göteborgarna, men nu tas barriärer bort och området öppnas upp för publika aktiviteter och tillgängligheten kommer att öka då en ny Gullbergsvassgata byggs. En konkret handlingsplan för den tidigare ASG-terminalen växer fram. Befintliga publika verksamheter ska synliggöras och kompletteras med andra verksamheter.

Analys pågår av den befintliga förstudien som beskriver tre olika tänkbara strukturer för stadsbebyggelsen och parallellt utreds när stadsutvecklingsarbetet kan starta där program och detaljplaner ska tas fram. Dessutom deltar området i det pågående arbetet med en fördjupad översiktsplan för centrala Göteborg och fastläggande av vilka förutsättningar delområdet har avseende kopplingar och stråk, både regionala och lokala.

Lindholmen

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

samhet. Detaljplan för Lindholmens tekniska gymnasium har vunnit laga kraft och försäljning av byggrätten är godkänd av tilltänkta köparen Fastighetskontoret.

Omkring 700 bostäder i olika storlekar byggs i det blivande kvarteret Lindholmshamnen, varav ungefär en tredjedel ska bli hyresrätter. I projektet ingår också verksamhetslokaler och en förskola. Lindholmshamnen beskrivs som Lindholmens gröna lunga, fylld av parker, mötesplatser och liv mellan husen. Ett exempel är det planerade parkstråket Lindhomen Science Play, som ska stimulera barns och ungas kreativitet. Byggkonsortiet arbetar enligt ett gemensamt hållbarhetsprogram för att optimera energi- och materialanvändning. I planerna ingår även gröna tak, solceller, tjänster som bilpooler och nytänkande sätt att återanvända regnvatten för bevattning. De första bostäderna i kvarteret beräknas vara inflyttningsklara hösten 2018.

Det har det tecknats en avsiktsförklaring med Geely gällande ett innovationscenter på Lindholmen med utvecklingsfokus på elfordon. Etableringen av Geely kommer att ge plats för 3 500 anställda och även inkludera ett hotell. Detaljplanearbete pågår inför önskad byggstart 2018.

Detaljplanen för Karlavagnplatsen antogs under året och grundarbetena har inletts. Här byggs Karlatornet, Nordens högsta byggnad på närmare 250 meter, med planerad inflyttning 2021. Totalt byggs åtta kvarter med byggnader i varierande höjder på mellan 27 och 72 våningar vilket rymmer 1 900 bostäder. 2021 planeras 600 av bostäderna att vara klara.

Kvillebäcken

I Kvillebäcken färdigställdes under året 213 bostäder och fyra verksamhetslokaler. Hela området omfattar 2 058 nya bostäder och beräknas stå klart 2020. Konsortiet som bygger hela området Kvillebäcken är följande: Ivar Kjellberg, Wallenstam, Bostadsbolaget, Veidekke, Derome, HSB, Bonava och Älvstranden Utveckling. Kvillebäcken är den första etappen i planen att göra Backaplansområdet till en naturlig del av Göteborgs innerstad.

Förebilder för Kvillebäcken är den centrala kvartersstaden som i Köpenhamn, London eller runt Göteborgs långgator med en blandning av bostäder, verksamheter och service. En lastcykelpool med elcyklar tas i drift 2018 med Pareringsbolaget som huvudman. I samarbete med Göteborg Energi kommer laddstolpar att sättas upp för att underlätta tillkomsten av en elbilspool.

Lärdomar från Kvillebäcken ska överföras direkt till andra pågående stadsomvandlingsområden i Göteborg via "Case Kvillebäcken", ett samverkansprojekt som hela staden står bakom.

Masthuggskajen – en del av Södra Älvstranden

Under år 2017 har detaljplanen reviderats och varit ute på granskning. Målet är att ha en antagen detaljplan under första halvåret 2018 och att Masthuggskajen förväntas gå in i genomförandeskede under år 2018.

Masthuggskajen kommer att erbjuda levande gator och torg, 1 200–1 300 bostäder, 5 000–6 000 arbetsplatser och 140 000–150 000 kvm kontor, lokala verksamheter och kultur. Älvstranden är den samordnande länken mellan byggherrar, förvaltningar, bolag, myndigheter och organisationer som är involverade i området och som behöver samverka.

Under året har Älvstranden Utveckling tillsammans med konsortiet samt förvaltningar och bolag inom Göteborgs Stad arbetat fram hållbarhetsprogrammet för Masthuggskajen. Hållbarhetsprogrammet antogs av konsortiet i juni 2017. Hållbarhetsprogrammet är en del av planhandlingarna och kommer att användas som underlag för marktilldelning.

Skeppsbron – en del av Södra Älvstranden

Skeppsbron befinner sig i genomförandeskedet. I april 2017 beslutade Älvstrandens styrelse om tilldelning av byggrätter inom ramen för den öppna markanvisningen avseende Kvarteret Verkstaden och byggrätter på kajstråket till följande byggherrar; Veidekke Bostads AB, AF Projektutveckling AB, Studor AB, BJC Group AB och TB-Projekt Väst AB. Konsortium är bildat och samverkansavtal är signerade. Köpeavtal förväntas signeras under år 2018. Under hösten 2017 fattade styrelsen även beslut om tilldelning av Kvarteret Redaren samt tilldelning inom Kvarteret Mercurius med tillhörande överenskommelse om grundförstärkning av Merkurhuset.

Genomförandestudien kring allmän plats som har utförts av Trafikkontoret har påvisat kostnadsökningar och att det finns behov av ett nytt inriktningsbeslut för Skeppsbron. I december 2017 fick därför Kommunstyrelsen en lägesrapport kring status i Skeppsbron.

Det pågår en utredning gemensamt av Stadsledningskontoret, Älvstranden Utveckling, Trafikkontoret och Göteborgs Stads Parkering kring vilka kostnader och intäkter i programmet Skeppsbron som är möjliga att påverka. Älvstranden Utveckling, som är utsedda till programledare, koordinerar arbetet. Trafikkontoret bereder ett ärende till Trafiknämnden i februari 2018 och Älvstranden Utveckling förbereder ett ärende till styrelsen i februari 2018. Kommunstyrelsen ska informeras igen i mars 2018. Beslut kring den fortsatta inriktningen för Skeppsbron tas i Kommunfullmäktige i april 2018.

Älvstranden Utveckling tar ett helhetsgrepp om utvecklingen av levande bottenvåningarna på Skeppsbron. Målet är att skapa en mötesplats som attraherar människor från hela Göteborg. Modellen innebär att Älvstranden Utveckling

tar ansvaret för bottenvåningarna från rålokal till uthyrning av färdiga lokaler för att åstadkomma en bra helhet av butiker, caféer, restauranger och andra verksamheter. Arbetet med att ta fram ett koncept för bottenvåningarna pågår.

Parkeringsbolaget och entreprenören Skanska har tagit det första spadtaget för den nya parkeringsanläggningen, som ska vara placerad under mark, på Skeppsbron.

Örgryte Torp

Örgryte Torp ligger i direkt anslutning till Delsjöområdet, med närhet till centrum och god kollektivtrafik. Konsortiet för Örgryte Torp består av HSB, Bonava, Skanska, Bostads AB Poseidon och Älvstranden Utveckling. Området befinner sig sedan år 2014 i genomförandeskedet. Här byggs totalt 579 bostäder i en parkmiljö som är tillgänglig för både boende och förbipasserande. I Örgryte Torp är alla fyra byggherrarna i konsortiet igång.

Under året färdigställdes 406 bostäder och en förskola med fyra avdelningar öppnade i augusti 2017. Samtidigt pågår arbetet med utbyggnad av allmän plats. Älvstranden Utvecklings kvarvarande åtaganden i området avser åtaganden enligt genomförandeavtal, så som att bekosta delar av allmän platsmark. Tidplanen pekar på finplanering och färdigställande av gator våren 2019.

Inre Sannegården

Under året färdigställdes de sista 22 bostäderna i området av Bergman & Hööks Byggnads AB på uppdrag av Riksbyggen, som består av cirka 350 lägenheter och ett antal mindre butiker samt en strandpark med trappor ner mot vattnet. Större delen av Inre Sannegården är nu färdigbyggd.

Västra Eriksberg

Totalt omfattar Västra Eriksberg 2 179 bostäder och under året färdigställdes 71. Hela utbyggnaden beräknas vara färdig 2020 och utförs av Bostadsbolaget, HSB, Peab, NCC, JM, Riksbyggen, Egenhemsbolaget och Älvstranden Utveckling. Under året har gångbanor och vägar färdigställts liksom en gång- och cykelväg som förbinder området med Färjenäsparken, Norra Älvstrandens största park.

Projektering är påbörjad för att från halvårsskiftet 2018 skapa ett torg vid Pölsebokajen. Under 2018 startar också planläggning för utbyggnaden av den inre delen av Västra Eriksberg, norr om dockan. Där planeras i bostäder, med kompletterande service som förskola och handel, bland annat en livsmedelsbutik.

Hållbarhet

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

Risker och internkontroll

I linje med Göteborgs Stads riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll samt bolagets anvisning för intern styrning och kontroll antar Älvstranden Utveckling senast i slutet på oktober en analys över bolagets övergripande risker med åtgärdsplan och en internkontrollplan för nästkommande år. Dokumenten är levande och de uppdateras kontinuerligt för att identifiera, dokumentera och redovisa väsentliga risker. Om nya väsentliga risker uppkommer under året informeras styrelsen om dessa via VD-rapporten vid nästa 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 verksamhetsplan för nästkommande verksamhetsår.

Nedan följer en kort beskrivning av Älvstrandenkoncernens mest väsentliga risker.

Ränterisk

Kommunfullmäktige i Göteborg har under 2013 fattat beslut om finansiell samordning (handling 2013 nr 213). Det innebär att stadens finansavdelning tar över ansvaret för all upplåning och riskhantering. Älvstrandenkoncernen har ett eget konto hos finansavdelningen i staden där en årlig fast ränta utgår. Tidigare använde Älvstrandenkoncernen räntederivat

för att minska ränterisken. Dessa kommer inte att ersättas när de löper ut på grund av den nya centrala kontolösningen. I årsbokslutet har Älvstrandenkoncernen 9 stycken ränteswappar kvar om totalt 1 200 mnkr (nominellt värde) som löper ut under åren 2018-2022. Räntekostnaden är en av de enskilt största posterna i resultaträkningen och resultatpåverkan vid en ränteuppgång är stor. Den finansiella riskhanteringen regleras av de finansiella anvisningar som årligen fastställs av bolagets styrelse. Per den 31 december uppgår den genomsnittliga räntebindningstiden för de lån som ska övergå till stadens finansiella samordning till 2,25 år och den genomsnittliga räntenivån uppgår till 2,42 procent. Detta är också en risk i moderbolaget.

Refinansieringsrisk/Likviditetsrisk

Refinansieringsrisken (möjligheten att teckna nya lån i takt med att befintliga förfaller) och likviditetsrisken är låg eftersom bolagets finansiering till 100 procent sker via Göteborgs Stads koncernbank. På balansdagen 2017-12-31 hade Älvstrandenkoncernen en beviljad koncernkredit på 1 000 mnkr, varav 861,6 mnkr utnyttjats av koncernen. Refinansieringsrisken är låg även i moderbolaget.

Valutarisk

Enligt fastslagen finansiell anvisning får Älvstrandenkoncernen ej ta några valutarisker.

Risk för missad måluppfyllelse

Framdriften av bolagets stadsutveckling påverkas av att utvecklingen av stadens övergripande styrning/koordinering av ekonomi och resurser inte nått tillräckligt långt. Här avses i första hand de samlade åtaganden som stadens olika delar har. Koordination och förutsägbarhet i detta är avgörande för att nå positivt ekonomiskt resultat och i förlängningen också för hur långt staden når vad gäller målen för Vision Älvstaden. Det handlar om att ta ansvar för att offentliga värden hanteras för stadens bästa, i den form ägardirektivet anger.

Bolaget har initierat en process för att informera ägaren om föreliggande verksamhetsrisk kopplat till ägardirektivet. Risk finns att värden går förlorade om för stor del av koncer-

nens tillgångar används till att hålla igång egen verksamhet i avvaktan på start av genomförande i Älvstadens områden.

Om stadsutvecklingen läggs över en längre tid än planerat behöver verksamhetens övriga delar följa med. Därför säkras löpande intäkter i nuvarande affärsverksamhet genom att större fastighetstransaktioner senareläggs. Ett högt belånat fastighetsinnehav i kombination med stora investeringsvolymerna i kommande stadsutveckling gör verksamheten mycket exponerad för omvärldsrisker såsom höjd räntenivå och världskonjunktur.

Affärsmodellen där privata byggherrar samverkar i konsortier möjliggör stora volymer och effektivt genomförande. Bolagets leverans påverkas genom denna modell indirekt av marknaderna för nyproducerade bostäder och verksamhetslokaler.

Förväntad framtida utveckling

Flera stora projekt är i slutfas av detaljplaneprocessen och vi planerar intensivt för genomförandet. Utifrån rådande situation gör koncernen nu en riktningssändring i syfte att få kraft i genomförandet och större utväxling på satsade resurser. Genom att tydligare ta rollen som byggherre i samverkan inom staden ska effektivitet och leverans säkras.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Utveckling av verksamhet, resultat och ställning Belopp tkr	2017	2016	2015	2014
Koncernen				
Hysesintäkter	355 508	354 940	360 972	386 696
Driftsnetto	225 364	235 050	232 243	234 629
Balansomslutning	3 865 726	4 050 378	3 757 085	4 184 816
Avkastning på eget kapital %	Neg	12,8 %	48,6 %	Neg
Soliditet %	21,9 %	22,0 %	21,9 %	12,2 %
Moderföretaget				
Resultat före finansiella poster	-780	-619	3 221	3 384
Balansomslutning	2 266 465	2 775 507	2 666 235	2 224 498
Soliditet %	30,0 %	25,0 %	25,9 %	11,7 %

Definitioner: se not 30

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	192 623 287
Årets resultat	-13 772 170
Summa	178 851 117

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning (2 000 000 aktier à 10,80 per aktie)	21 600 000
Balanseras i ny räkning	157 251 117
Summa	178 851 117

Upprättad årsredovisning innebär att Älvstranden Utveckling AB har erhållit koncernbidrag på 42 200 tkr från Higab AB samt lämnat koncernbidrag till Norra Älvstranden Utveckling AB och Södra Älvstranden Utveckling AB med totalt 42 530 tkr.

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen:

Utdelning har – under förutsättning av årsstämmans godkännande – lämnats med 21 600 tkr till Higab AB.

Den föreslagna värdeöverföringen i form av utdelning reducerar soliditeten till 21,4 % för koncernen och till 29 % i moderbolaget. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en betryggande nivå. 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	2017	2016
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		355 508	354 940
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-72 283	-66 144
Underhållskostnader		-20 712	-13 408
Hysesgästanpassningar		-4 042	-1 261
Tomträttsavgäld		-2 420	-2 695
Fastighetskatt		-20 179	-17 912
Uthyrning och fastighetsadministration		-10 508	-18 470
Driftnetto		225 364	235 050
Avskrivningar, nedskrivningar och reverseringar		-110 367	-118 952
Bruttoresultat	3, 4	114 997	116 098
Realisationsresultat sålda fastigheter		-35 335	155 790
Administration och försäljning		-122 987	-93 208
Övriga rörelseintäkter		4 529	1 624
Övriga rörelsekostnader	5	-13 730	-7 565
Rörelseresultat	3, 4, 5	-52 526	172 739
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 136	1 285
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-54 312	-64 247
Resultat efter finansiella poster		-105 702	109 777
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		42 200	–
Koncernbidrag, lämnade		–	-94 400
Resultat före skatt		-63 502	15 377
Skatt på årets resultat	8	20 603	4 765
Årets resultat		-42 899	20 142

Balansräkning – koncernen

Belopp i tkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Programvaror	9	911	–
		911	–
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10, 11	3 144 731	3 071 735
Byggnader	12	335	1 809
Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör	13	9 152	9 851
Inventarier	14	19 921	20 985
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	411 688	386 531
		3 585 827	3 490 911
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga andelar	17	472	500
		472	500
Summa anläggningstillgångar		3 587 210	3 491 411
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		31 757	59 735
Fordringar hos Göteborgs Stadhuskoncern		46 537	14 820
Fordringar hos Göteborgs Stad		82 561	337 725
Aktuell skattefordran		55 652	53 310
Övriga fordringar		51 846	73 195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	9 276	20 099
		277 629	558 884
Kassa och bank			
Kassa och bank		887	83
Summa omsättningstillgångar		278 516	558 967
Summa tillgångar		3 865 726	4 050 378

Balansräkning – koncernen

Belopp i tkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		200 000	200 000
Övrigt tillskjutet kapital		300 000	300 000
Balanserat resultat inkl årets resultat		347 255	390 154
Summa eget kapital		847 255	890 154
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	21	19 548	20 107
Uppskjuten skatteskuld	19	180 367	187 672
Övriga avsättningar	22	263 191	302 214
		463 106	509 993
Långfristiga skulder			
Skuld till Göteborgs Stad	23	2 310 000	1 110 000
		2 310 000	1 110 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av låneskuld till Göteborgs Stad	23	—	1 200 000
Leverantörsskulder		47 721	84 803
Skulder till Göteborgs Stadshuskoncern		8 503	55 525
Skulder Göteborgs Stad		55 135	59 412
Övriga skulder		43 769	21 762
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	90 237	118 729
		245 365	1 540 231
Summa eget kapital och skulder		3 865 726	4 050 378

Rapport över förändringar i eget kapital – koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl årets resultat
Ingående balans 2016-01-01	200 000	300 000	323 112
Erhållna aktieägartillskott	—	—	46 900
Årets resultat	—	—	20 142
Eget kapital 2016-12-31	200 000	300 000	390 154
Ingående balans 2017-01-01	200 000	300 000	390 154
Årets resultat	—	—	-42 899
Eget kapital 2017-12-31	200 000	300 000	347 255

Kassaflödesanalys – koncernen

Belopp i tkr	Not	2017	2016
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-105 702	109 777
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	27	62 755	-57 432
		-42 947	52 345
Betald inkomstskatt		10 964	-9 874
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-31 983	42 471
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		63 021	-102 040
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-22 990	43 455
Kassaflöde från den löpande verksamheten		8 048	-16 114
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-296 425	-294 416
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		90 878	492 937
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-50	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-205 597	198 521
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		46 900	–
Lämnade koncernbidrag		-94 400	–
Utbetalning till moderföretagets aktieägare		–	-2 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-47 500	-2 000
Årets kassaflöde		-245 049	180 407
Likvida medel vid årets början		334 454	154 047
Likvida medel vid årets slut	26	89 405	334 454

Resultaträkning – moderföretaget

Belopp i tkr	Not	2017	2016
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		16 070	16 054
Administration och försäljning		-127 122	-113 470
Övriga rörelseintäkter		110 272	96 797
Rörelseresultat	3, 4	-780	-619
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	51 849	45 685
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-77 834	-86 182
Resultat efter finansiella poster		-26 765	-41 116
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		42 200	106 286
Koncernbidrag, lämnade		-42 530	-94 400
Resultat före skatt		-27 095	-29 230
Skatt på årets resultat	8	13 323	-15 400
Årets resultat		-13 772	-44 630

Balansräkning – moderföretaget

Belopp i tkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Programvaror	9	911	—
		911	—
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	14	4 682	5 212
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	8 206	2 632
		12 888	7 844
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	16	2 182 165	2 182 165
		2 182 165	2 182 165
Summa anläggningstillgångar		2 195 964	2 190 009
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		13	79
Fordringar hos Göteborgs stadshuskoncern		42 200	—
Fordringar hos Göteborg Stad		499	—
Fordringar hos koncernföretag		20 935	583 227
Aktuell skattefordran		2 297	—
Övriga fordringar		1 043	25
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	2 627	1 528
		69 614	584 859
Kassa och bank			
Kassa och bank		887	639
		887	639
Summa omsättningstillgångar		70 501	585 498
Summa tillgångar		2 266 465	2 775 507

Balansräkning – moderföretaget

Belopp i tkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		200 000	200 000
Reservfond		300 000	300 000
		500 000	500 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		192 623	237 253
Årets resultat		-13 772	-44 630
		178 851	192 623
Summa eget kapital			
		678 851	692 623
Långfristiga skulder			
Skulder till Göteborgs Stad	23	1 200 000	–
		1 200 000	–
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av låneskuld till Göteborgs Stad	23	–	1 200 000
Leverantörsskulder		7 739	6 793
Skulder till Göteborgs Stadshuskoncern		1 024	48 023
Skulder till Göteborgs Stad		320 680	793 822
Skulder till koncernföretag		42 698	–
Aktuell skatteskuld		–	12 689
Övriga skulder		5 194	4 526
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	10 279	17 031
		387 614	2 082 884
Summa eget kapital och skulder			
		2 266 465	2 775 507

Rapport över förändringar i eget kapital – moderföretaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat inkl årets resultat
Ingående balans 2016-01-01	200 000	300 000	190 353
Erhållna aktieägartillskott	–	–	46 900
Årets resultat	–	–	-44 630
Eget kapital 2016-12-31	200 000	300 000	192 623
Ingående balans 2017-01-01	200 000	300 000	192 623
Årets resultat	–	–	-13 772
Eget kapital 2017-12-31	200 000	300 000	178 851

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

Kassaflödesanalys – moderföretaget

Belopp i tkr	Not	2017	2016
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-26 765	-41 116
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	27	-4 899	481
		-31 664	-40 635
Betald inkomstskatt		-1 663	-5 402
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-33 327	-46 037
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-43 101	4 871
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		48 162	15 600
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-28 266	-25 566
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-7 102	-7 648
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-50	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-7 152	-7 648
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		106 286	–
Erhållna aktieägartillskott		46 900	–
Lämnade koncernbidrag		-94 400	–
Erhållen utdelning		452 000	-2 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		510 786	-2 000
Årets kassaflöde		475 368	-35 214
Utnyttjad koncernkredit vid årets början		-793 183	-757 969
Utnyttjad koncernkredit vid årets slut	26	-317 815	-793 183

Innehåll Noter

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

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

Fordringar och skulder mot bolag och nämnder inom Göteborgs Stad har delats upp på följande rubriceringar:

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

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

Ändrad redovisningsprincip

Till följd av att skulder och fordringar mot nämnder inom Göteborgs Stad specificeras i balansräkningen har justering av poster för 2016 omklassificerats för att uppnå jämförbarhet mellan åren. De poster som berörs är Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter samt Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter där skuld eller fordran omklassificerats till Skuld eller Fordran till Göteborgs Stad. För ytterligare information se not 20 och 24.

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	
<i>Förvaltningsfastigheter</i>	
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 tillbehör 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.

	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

Not 1 Forts

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

Fastigheternas värde

Älvstrandenkoncernen har låtit Newsec Advice AB värdera hela fastighetsbeståndet inför årsbokslutet 2017. Syftet med värderingen är att kontrollera om det finns nedskrivningsbehov eller behov av att reversera tidigare års nedskrivningar av fastigheter i beståndet. Om marknadsvärdet är lägre än det bokförda värdet vid värderingstillfället görs en individuell prövning om den aktuella fastigheten ska skrivas ner. Är marknadsvärdet högre än det bokförda värdet på balansdagen görs motsvarande prövning om det finns gamla nedskrivningar som ska återföras. Älvstrandens fastighetsbestånd är belägna främst på Lindholmen. Utöver det finns även flera objekt på Eriksberg, Frihamnen, Skeppsbron, Masthugget samt Gullbergsvass.

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

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

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflödena 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 (2018–2027) och ett restvärde vid kalkylperiodens slut diskonteras därefter dessa med den bedömda kalkylräntan. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen speglar Newsec Advice AB:s tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera. Summan av nuvärdet för årliga driftnetton jämte restvärdet vid kalkyltidens utgång kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet.

Byggrätternas värde

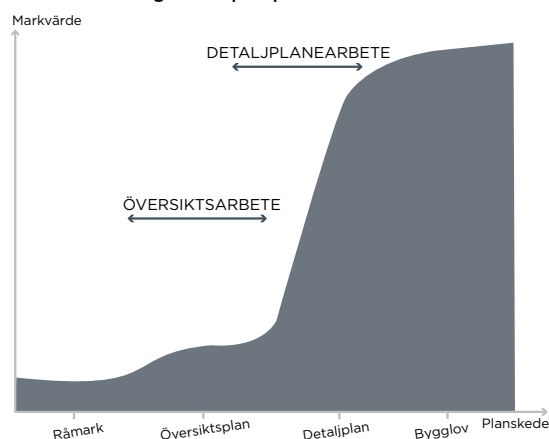
Byggrätterna i Älvstrandenkoncernen befinner sig i olika skeden av värderingsprocessen där någon enstaka byggrätt har vunnit laga kraft med bygglov och några objekt är på idéstadiet. Under planprocessen utvecklas markvärdet stegvis när projekten konkretiseras och osäkerhetsfaktorer elimineras. Det fulla markvärdet uppnås först när detaljplanen antagits och bygglov erhållits. Värdeutvecklingen under planprocessen kan vara stor när råmark omvandlas till färdig byggrätt.

Risk och värde styrs dock inte bara av var i planprocessen fastigheten återfinns. Läge och lokalslag är minst lika viktigt. För industri är till exempel planrisken ofta större än för bostäder givet den politiska vilja som ofta finns att skapa bostäder. Därutöver finns en marknadsrisk där till exempel industrier kan behöva specifika tillstånd för sin verksamhet eller för kontor som ska hyras ut. Ju mer omfattande en byggrätt är, desto större kan marknadsrisken anses vara. Utöver planrisk och marknadsrisk kan tidsfaktorn sägas utgöra en risk. Värdet av en framtida intäkt i form av försäljning av byggrätter måste diskonteras med en ansatt kalkylränta för att ett nuvärde skall kunna erhållas. Ju längre fram i tiden ett projekt ligger, desto osäkrare är det. Är sedan projektet till viss del avhängigt av infrastrukturinvesteringar, eller på annat sätt påverkande beslut som ännu ej är fattade, blir risken större då värdet, beroende på ansatt kalkylränta, kan komma att påverkas kraftigt om projektet försenas eller tidigare läggas.

I värderingen av Frihamnen och Gullbergsvass är utöver ökad osäkerhetsfaktor för framtida investeringskostnader även ansatt en kalkylerad exploateringskostnad. Då värderingsrapporten ska ligga till grund för bokslut måste marknadsvärdena 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 kostnader som uppstått till följd av investeringar i infrastruktur. Endast på bokslutsdagen kända exploateringskostnader har påverkat värderingen av byggrätter men det kan finnas fler okända exploateringskostnader som kommer att påverka det slutliga marknadsvärdet vid försäljningstillfället.

Värdeutveckling under planprocess



Not 1 Forts

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. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som realisationsresultat sålda fastigheter.

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 riskerna och fördelarna 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 fördelarna 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 riskerna och fördelarna 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 ersättningsarna 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.

Not 1 Forts

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 pensionskulden till det belopp som erhålls från PRI Pensionsgaranti.

Ersättningar vid uppsägning

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

- avsluta en anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller
- 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 fastighetskostnad och värmekostnad.

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

Eventualförpliktelser

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

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet 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 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.

För klassificering av mellanhavanden se Redovisningsprinciper och rubriken Klassificeringar, stycke tre.

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 11.
- Avsättningar, not 22.
- Uppskjuten skatt, not 19.
- Eventualförpliktelser, not 28.

Not 3 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer

Medelantalet anställda	2017-01-01 -2017-12-31	Varav män	2016-01-01 -2016-12-31	Varav män
Moderföretaget				
Sverige	82	39 %	74	43 %
Totalt i moderföretaget	82	39 %	74	43 %
Dotterföretag				
Sverige	—	0 %	—	0 %
Totalt i dotterföretag	—	0 %	—	0 %
Koncernen totalt	82	39 %	74	43 %

Redovisning av könsfördelning i företagsledning	2017-12-31 Andel kvinnor	2016-12-31 Andel kvinnor
Moderföretaget		
Styrelsen	17 %	33 %
VD och övriga ledande befattningshavare	100 %	83 %
Koncernen totalt		
Styrelsen	17 %	33 %
VD och övriga ledande befattningshavare	100 %	83 %

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inkl pensionskostnader	2017-01-01 - 2017-12-31		2016-01-01 - 2016-12-31	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderföretaget	46 860	26 388	42 979	24 400
(varav pensionskostnad)		(9 403)		(8 913)
Dotterföretag	—	—	—	—
(varav pensionskostnad)		(—)		(—)
Koncernen totalt	46 860	26 388	-42 979	24 400
(varav pensionskostnad)	¹⁾	(9 403)	¹⁾	(8 913)

1) Av koncernens pensionskostnader avser 395 tkr (f.å. 477 tkr) gruppen styrelse och VD.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda	2017-01-01 - 2017-12-31		2016-01-01 - 2016-12-31	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderföretaget	1 445	45 415	1 442	41 537
(varav tantiem o.d.)	(—)	(—)	(—)	(—)
Dotterföretag	—	—	—	—
(varav tantiem o.d.)	(—)	(—)	(—)	(—)
Koncernen totalt	1 445	45 415	1 442	41 537
(varav tantiem o.d.)	(—)	(—)	(—)	(—)

Not 3 Forts

Avgångsvederlag

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

Avskrivningar

I Koncernen och i Moderföretaget har avskrivningar på inventarier uppgående till 1 147 tkr (f.å. 463 tkr) fördelats på posterna Uthyrning och fastighetsadministration samt Administration och försäljning.

Arvode och kostnadsersättning till revisorer	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Koncernen		
Stadsrevisionen, Göteborgs Stad		
Revisionsuppdrag	147	168
	147	168
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	400	360
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	158	30
	558	390

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	2017-12-31	2016-12-31
Koncernen		
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Inom ett år	4 409	5 808
Mellan ett och fem år	13 929	14 345
Senare än fem år	31	2 525
	18 369	22 678
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	6 336	5 283

Leasingavtalen avser lokalhyra, företagsbilar och kontorsmaskiner.

	2017-12-31	2016-12-31
Moderföretaget		
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Inom ett år	5 422	5 182
Mellan ett och fem år	15 667	17 077
Senare än fem år	—	2 525
	21 089	24 784
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	5 591	—

Leasingavtalen avser lokalhyra, företagsbilar och kontorsmaskiner.

Not 4 Forts

Leasingavtal där företaget är leasegivare	2017-12-31	2016-12-31
Koncernen		
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Inom ett år	300 072	296 345
Mellan ett och fem år	465 971	482 451
Senare än fem år	24 000	14 900
	790 043	793 696
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	36 056	30 452

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

Moderföretaget

Moderföretaget har inga leasingavtal där företaget är leasegivare.

Not 5 Övriga rörelsekostnader

Ökning av rörelsekostnader är hänförligt till utrangeringskostnad av komponenter som 2017 uppgick till 6 880 tkr (1 559 tkr).

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Koncernen		
Ränteintäkter, övriga	1 136	1 285
	1 136	1 285
Moderföretaget		
Ränteintäkter, koncernföretag	51 218	45 178
Ränteintäkter, övriga	631	507
	51 849	45 685

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Koncernen		
Räntekostnader, långfristig låneskuld, Göteborgs Stad	-53 340	-63 103
Räntekostnader, övriga	-973	-1 144
	-54 312	-64 247
Moderföretaget		
Räntekostnader, långfristig låneskuld, Göteborgs Stad	-26 819	-29 032
Räntekostnader, koncernföretag	-50 958	-57 143
Räntekostnader, övriga	-57	-8
	-77 834	-86 182

Not 8 Skatt på årets resultat

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Koncernen		
Aktuell skatt	13 305	-17 188
Uppskjuten skatt	7 298	21 953
	20 603	4 765
Moderföretaget		
Aktuell skatt	13 323	-15 400
	13 323	-15 400

Avstämning av effektiv skatt	2017-01-01 - 2017-12-31		2016-01-01 - 2016-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Koncernen				
Resultat före skatt		-63 502		15 377
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	22,0 %	13 970	22,0 %	-3 383
Ej avdragsgilla kostnader	-11 %	-7 148	385,8 %	-59 319
Ej skattepliktiga intäkter	0,7 %	457	-347,4 %	53 417
Korrigerig av skatt hänförlig till tidigare år	21,0 %	13 324	-0,5 %	70
Övrigt	0,0 %	0	-90,9 %	13 980
Redovisad effektiv skatt	32,4 %	20 603	-31,0 %	4 765
Moderföretaget				
Resultat före skatt		-27 095		-29 230
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	22,0 %	5 961	22,0 %	6 431
Ej avdragsgilla kostnader	-22,0 %	-5 961	-74,7 %	-21 835
Ej skattepliktiga intäkter	0,0 %	0	0,0 %	4
Korrigerig av skatt hänförlig till tidigare år	49,2 %	13 323	0,0 %	—
Redovisad effektiv skatt	49,2 %	13 323	-52,7 %	-15 400

Not 9 Programvaror

	2017-12-31	2016-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	—	—
Nyanskaffningar	50	—
Omklassificeringar	995	—
Vid årets slut	1 045	—
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	—	—
Årets avskrivning	-134	—
Vid årets slut	-134	—
Redovisat värde vid årets slut	911	—
Moderföretaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	—	—
Nyanskaffningar	50	—
Omklassificeringar	995	—
Vid årets slut	1 045	—
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	—	—
Årets avskrivning	-134	—
Vid årets slut	-134	—
Redovisat värde vid årets slut	911	—

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Byggnader	2017-12-31	2016-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	3 365 818	3 350 285
Avyttringar och utrangeringar	-25 467	-23 191
Omklassificeringar	164 601	38 724
Vid årets slut	3 504 952	3 365 818
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-1 021 967	-940 577
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	12 964	10 104
Årets avskrivning	-95 478	-91 494
Vid årets slut	-1 104 481	-1 021 967
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-113 769	-116 297
Under året återförda nedskrivningar	2 700	—
Under året återförda nedskrivningar på avyttringar	3 611	3 529
Årets nedskrivningar	—	-1 001
Vid årets slut	-107 458	-113 769
Redovisat värde vid årets slut	2 293 013	2 230 082

Not 10 Forts

Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör	2017-12-31	2016-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	979 048	1 062 144
Nyanskaffningar	—	22 822
Avyttringar och utrangeringar	-33 180	-133 748
Omklassificeringar	42 539	27 830
Vid årets slut	988 407	979 048
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-134 280	-126 309
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	1 317	1 249
Årets avskrivning	-9 689	-9 220
Vid årets slut	-142 652	-134 280
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-13 706	-140
Under året återförda nedskrivningar	356	—
Under året återförda nedskrivningar på avyttringar	12 742	—
Årets nedskrivningar	-1 537	-13 566
Vid årets slut	-2 145	-13 706
Redovisat värde vid årets slut	843 610	831 062
Byggnadsinventarier	2017-12-31	2016-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	71 347	71 347
Nyanskaffningar	154	—
Avyttringar och utrangeringar	-1 497	—
Omklassificeringar	700	—
Vid årets slut	70 704	71 347
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-60 756	-57 073
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	1 448	—
Årets avskrivning	-3 288	-3 683
Vid årets slut	-62 596	-60 756
Redovisat värde vid årets slut	8 108	10 591
Redovisat värde vid periodens slut	2017-12-31	2016-12-31
Byggnader	2 293 013	2 230 082
Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör	843 610	831 062
Byggnadsinventarier	8 108	10 591
Vid årets slut	3 144 731	3 071 735

Not 11 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter och byggrätter

	2017-12-31	2016-12-31
Koncernen		
Ackumulerade verkliga värden		
Redovisat värde	3 144 731	3 071 735
Verkliga värden	7 989 310	7 609 153
Varav:		
Förvaltningsfastigheter	4 247 010	4 316 833
Byggrätter	3 742 300	3 292 320
	7 989 310	7 609 153

För att säkerställa om det finns eventuella nedskrivningsbehov har samtliga förvaltningsfastigheter och byggrätter värderats av Newsec Advice AB i samband med årsbokslutet 2017.

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

Not 12 Byggnader

	2017-12-31	2016-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	13 156	13 156
Avyttringar och utrangeringar	-12 529	—
	627	13 156
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-11 347	-9 852
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	12 302	—
Årets avskrivning	-1 247	-1 495
	-292	-11 347
Redovisat värde vid årets slut	335	1 809

Not 13 Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör

	2017-12-31	2016-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	17 544	17 544
	17 544	17 544
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-7 693	-6 993
Årets avskrivning	-699	-700
	-8 392	-7 693
Redovisat värde vid årets slut	9 152	9 851

Not 14 Inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	37 471	32 738
Nyanskaffningar	—	354
Omklassificeringar	1 445	4 379
	38 916	37 471
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-16 488	-14 731
Årets avskrivning	-2 507	-1 757
	-18 995	-16 488
Redovisat värde vid årets slut	19 921	20 985
Moderföretaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	7 084	1 584
Nyanskaffningar	—	1 775
Omklassificeringar	483	3 725
	7 567	7 084
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-1 872	-1 409
Årets avskrivning	-1 013	-463
	-2 885	-1 872
Redovisat värde vid årets slut	4 682	5 212

Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2017-12-31	2016-12-31
Koncernen		
Vid årets början	386 531	192 086
Avyttringar och utrangeringar	-52 277	-5 865
Omklassificeringar	-222 830	-70 933
Investeringar	300 264	271 243
Redovisat värde vid årets slut	411 688	386 531
Moderföretaget		
Vid årets början	2 632	484
Omklassificeringar	-1 528	-3 725
Investeringar	7 102	5 873
Redovisat värde vid årets slut	8 206	2 632

Not 16 Andelar i koncernföretag

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 182 165	2 182 165
Redovisat värde vid periodens slut	2 182 165	2 182 165

Specifikation av moderföretagets innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Andel i % ¹⁾	2017-12-31 Redovisat värde	2016-12-31 Redovisat värde
Norra Älvstranden Utveckling AB, 556001-3574, Göteborg	100,0	2 082 165 ¹⁾	2 082 165
Fastighets AB Fribordet, 556248-5747, Göteborg			
Norra Älvstranden Bostäder AB, 556260-3281, Göteborg			
GVA Fastighets AB, 556291-8390, Göteborg			
GVA Fastigheter KB, 916836-2888, Göteborg ii)			
Ferux Fastighet i Göteborg AB, 556615-0123, Göteborg			
Fastighets AB Vibeke, 556994-4845, Göteborg			
Fastighets AB Vikaren, 556994-4837, 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 Antares, 556992-7816, Göteborg			
Fastighets AB Radny, 556992-7790, Göteborg			
Fastighets AB Vinstra, 556992-7808, Göteborg			
Fastighets AB Esterel, 556992-7832, Göteborg			
Fastighets AB Raila, 559057-5923, Göteborg			
Fastighets AB Navet, 556609-4354, Göteborg			
Torphuset Fastighets AB, 556690-7571, Göteborg			
Fastighets AB Vingaren, 556953-3937, Göteborg			
FriPoint AB, 556024-1456, Göteborg			
Göteborgs Frihamns AB, 556246-9519, Göteborg			
S Tingsvassen 739:137 Fastighets AB, 556606-2641, Stockholm			
Södra Älvstranden Utveckling AB, 556658-6805, Göteborg	100,0	100 000 ²⁾	100 000
Älvstranden Gullbergsvass AB, 556023-2646, Göteborg			
		2 182 165	2 182 165

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

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

1) Eget kapital per 2017-12-31 uppgick till 952 048 tkr (exkl dolda övervärden se not 11), varav årets resultat 1 119 tkr.

2) Eget kapital per 2017-12-31 uppgick till 109 679 tkr (exkl dolda övervärden se not 11), varav årets resultat 6 880 tkr.

Not 17 Övriga andelar

	2017-12-31	2016-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 139	1 139
	1 139	1 139
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-639	-611
Årets avskrivningar	-28	-28
	-667	-639
Redovisat värde vid årets slut	472	500

Övriga andelar avser andelar i samfällighetsföreningar.

Not 18 Ränteswappar

	2017-12-31		2016-12-31	
	Nominellt värde	Verkligt värde	Nominellt värde	Verkligt värde
Koncernen				
Skulder				
Ränteswappar	1 200 000	-65 562	1 500 000	-99 023
	1 200 000	-65 562	1 500 000	-99 023
Moderföretaget				
Skulder				
Ränteswappar	300 000	-8 032	400 000	-19 626
	300 000	-8 032	400 000	-19 626

Verkligt värde utgörs av nuvärdet av samtliga kassaflöden i de olika swapparna. Alla kassaflöden beräknas och diskonteras med den för löptiden relevanta nollkupongräntan.

Samtliga nuvärden summeras och sedan görs avdrag för det nominella beloppet i instrumentet, resterande värde utgör verkligt värde.

Not 19 Uppskjuten skatt

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

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 4 708 tkr.

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

	2016-12-31		
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Koncernen			
Väsentliga temporära skillnader			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (skatt 22 %)	3 072 102	2 228 127	843 975
	3 072 102	2 228 127	843 975

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 922 tkr.

	2016-12-31		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Koncernen			
Väsentliga temporära skillnader			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (skatt 22 %)	—	185 675	185 675
Periodiseringsfond	—	2 200	2 200
Skattemässigt underskottsavdrag	203	—	-203
Uppskjuten skattefordran/skuld	203	187 875	187 672
Kvittning	-203	-203	—
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	—	187 672	187 672

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Koncernen		
Förutbetalda hyreskostnader	922	897
Övriga förutbetalda kostnader	1 953	2 514
Upplupna hyresintäkter	1 935	4 419
Upplupna intäkter ej fakturerade projekt	3 264	9 052
Övriga upplupna intäkter	1 202	3 217
	9 276	20 099
Moderföretaget		
Förutbetalda hyreskostnader	922	897
Förutbetalda kostnader	1 517	443
Övriga poster	188	188
	2 627	1 528

I 2016 års belopp ingick tidigare förutbetalda kostnader och upplupna intäkter till nämnder inom staden. Dessa har omklassificerats till Fordran hos Göteborgs Stad och uppgår till 3 351 tkr för koncernen och 0 tkr för moderföretaget.

Not 21 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Koncernen		
Avsättningar enligt tryggandelagen		
FPG/PRI-pensioner	19 548	20 107
	19 548	20 107

Not 22 Övriga avsättningar

	2016-12-31	2016-12-31
Koncernen		
Framtida åtaganden vid fastighetsförsäljningar		
Redovisat värde vid årets början	302 214	141 889
Avsättningar som gjorts under året ¹⁾	40 265	234 420
Belopp som tagits i anspråk under året	-66 788	-59 928
Outnyttjade belopp som har återförts under året	-12 500	-14 167
Redovisat värde vid årets slut	263 191	302 214

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 mnkr och per 2017-12-31 återstod 45 mnkr. Under år 2017 har avsättningen ökats med 22 mnkr.

Dotterbolaget Norra Älvstranden Utveckling AB sålde under år 2010 byggrätter i Kvillebäcken och Inre Sannegården. I det pris bolaget erhöll ingick åtagande att sanera mark och bekosta infrastruktur i respektive område. Totalt avsattes 157 mnkr och per 2017-12-31 återstod 30 mnkr. Under år 2017 har avsättning ökats i Inre Sannegården med 2 mnkr.

Dotterbolaget Torphuset Fastighets AB sålde under år 2014 byggrätter i Örgryte Torp. I det pris bolaget erhöll ingick åtagande att sanera mark och bekosta infrastruktur i området. Totalt avsattes 80 mnkr och per 2017-12-31 återstod 34 mnkr.

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. Totalt avsattes 193 mnkr och per 2017-12-31 återstod 135 mnkr. Under 2017 har ytterligare en byggrätt sålts i Lindholmshamnen, åtagande i Lindholmshamnen ökade med 13 Mnkr.

Not 23 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Koncernen		
Skulder som förfaller mellan två till fem år från balansdagen	2 310 000	1 110 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	—	—
	2 310 000	1 110 000
Moderföretaget		
Skulder som förfaller mellan två till fem år från balansdagen	1 200 000	—
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	—	—
	1 200 000	—

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Koncernen		
Periodiserade hyresintäkter	57 580	69 775
Upplupna löner och semesterlöner	5 106	4 777
Upplupna sociala avgifter	4 045	3 710
Upplupna driftskostnader fastigheter	1 660	4 443
Fastighetsskatt	20 978	18 484
Övriga poster	868	17 540
	90 237	118 729
Moderföretaget		
Upplupna löner och semesterlöner	5 106	4 777
Upplupna sociala avgifter	4 045	3 710
Övriga poster	1 128	8 544
	10 279	17 031

I 2016 års belopp ingick tidigare upplupna kostnader och förutbetalda intäkter till nämnder inom staden. Dessa har omklassificerats till Skuld hos Göteborgs Stad och uppgår till 59 410 tkr för koncernen och 7 921 tkr för moderföretaget.

Not 25 Betalda räntor och erhållen utdelning

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Koncernen		
Erhållen ränta	1 136	1 285
Erlagd ränta	-54 312	-64 247
Moderföretaget		
Erhållen ränta	51 849	45 682
Erlagd ränta	-77 834	-86 183

Not 26 Likvida medel

	2017-12-31	2016-12-31
Koncernen		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Banktillgodohavanden	887	83
Tillgodohavande på koncernkonto	88 518	334 371
	89 405	334 454

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

Moderföretaget

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Banktillgodohavanden	887	639
Utnyttjad kredit på koncernkonto	-318 692	-793 822
	-317 805	-793 183

I moderföretagets balansräkning har koncernkonto klassificerats som Skuld till Göteborgs Stad, i kassaflödesanalysen ses koncernkontot som Utnyttjad koncernkredit (likvida medel).

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

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Koncernen		
Av- och nedskrivningar samt reversering av tillgångar	110 367	119 413
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-569	-336 088
Avsättningar avseende pensioner	-559	-1 017
Övriga avsättningar	-39 023	160 325
Ej betald ränta	-7 461	-65
	62 755	-57 432
Moderföretaget		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	1 147	463
Ej betald ränta	-6 046	18
	-4 899	481

Not 28 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Koncernen		
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser		
Garantiåtaganden, PRI	391	402
Rättsliga processer	—*	
	391	402
Moderföretaget		
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

*** Rättsliga processer**

Älvstranden Utveckling AB har blivit stämnda på drygt 40 msek och juridiska rådgivare är inkopplade. Bolaget bestriider kravet och ett eventuellt avsättningsbehov bedöms för närvarande inte sannolikt.

Not 29 Upplysningar om närstående

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

Inköp och försäljning inom koncernen

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

Not 30 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:	Totala tillgångar
Avkastning på eget kapital:	Resultat efter finansiella poster / Genomsnittligt justerat eget kapital
Soliditet:	Justerat eget kapital / Balansomslutningen
Justerat eget kapital:	Eget kapital plus 78 % av obesktade reserver

Not 31 Väsentliga händelser efter balansdagen

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

Not 32 Förslag till disposition av företagets vinst

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	192 623 287
Årets resultat	-13 772 170
	178 851 117
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:	
Utdelning (2 000 000 aktier á 10,80 per aktie)	21 600 000
Balanseras i ny räkning	157 251 117
Summa	178 851 117

Årsredovisningens undertecknande

Göteborg 2018-02-09

Mattias Jonsson
Ordförande

Bosse Parbring

Lennart Duell

Magnus Nylander

Håkan Hallengren

Lena Andersson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-02-09

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helén Olsson Svårdström
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats 2018-02-09

Sven Andersson
Av kommunfullmäktige
utsedda revisorer

Hans Aronsson

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 2017.

Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 26–61 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen, koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–25 och 65–73. Därutöver har annan information inhämtats per datumet för denna revisorsrapport, som består av information som finns i årsrapporten 2017 och den inkluderar inte de finansiella rapporterna eller vår revisors rapport. Det är styrelsen och den verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och den verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning för Älvstranden Utveckling AB för år 2017 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och den verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg den 9 februari 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helén Olsson Svärdström
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för år 2017

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 2017.

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

Lekmannarevisorerans 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 revisionsred i kommunal verksamhet och med beaktande av de beslut kommunfullmäktige och årsstämman har fattat. En sammanfattning av utförd granskning har överlämnats till bolagets styrelse och verkställande direktör i en granskningsredogörelse. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för vår bedömning.

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

Göteborg den 9 februari 2018

Sven R. Andersson
lekmannarevisor utsedd
av kommunfullmäktige

Hans Aronsson
lekmannarevisor utsedd
av kommunfullmäktige

Hållbarhetsredovisning

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

I vår hållbarhetsredovisning för 2017 framgår det hur vi styr vårt hållbarhetsarbete samt vad hållbarhetsarbetet bidrar till inom områdena miljö, personal, sociala förhållanden, respekt för mänskliga rättigheter och motverkande av korruption samt vilka hållbarhetsrisker vi ser i vår verksamhet. Då hållbarhet är en del av koncernens kärnprocess har vi valt att låta vår hållbarhetsredovisning ingå i årsredovisningen.

Tidigare år har vi upprättat våra hållbarhetsredovisningar i enlighet med Global Reporting Initiatives ramverk GRI G4 (nivå Core). För 2017 års redovisning av vårt hållbarhetsarbete har vi valt att tillämpa den nya standarden GRI Standards (nivå Core), då denna standard kommer ersätta GRI G4 framöver. Att tillämpa GRI är ett sätt för oss att trygga att vi rapporterar transparent och synliggöra alla delar av koncernens hållbarhetsarbete.

Styrning mot Vision Älvstaden

Sedan koncernen fick ett nytt ägardirektiv 2013 har koncernen arbetat intensivt med att ha rätt styrning och ledning för att utifrån sitt uppdrag förverkliga Vision Älvstaden. 2017 har arbetet tagit ytterligare steg. För att säkra att organisationen har och utvecklar rätt förmåga för att förverkliga visionen har en strategikarta skapats. Arbetet har engagerat styrelsen, ledningen och alla medarbetare. Den nu beslutade strategikartan utgör koncernens långsiktiga affärsplan och innehåller elva strategier utifrån tre teman:

1. Ett nytänkande, välskött och effektivt stadsutvecklingsbolag/koncern.
2. Volym och tempo för att möta stadsutvecklingsbehovet.
3. En socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbar stad.

Strategikartan är ett underlag till den årliga verksamhetsplanen som säkrar att koncernen gör förflyttningen som styr mot det intressenterna önskar och vad Älvstrandens ägardirektiv uttrycker. Strategierna visar hur bolaget utifrån sitt uppdrag ska bidra till att nå Vision Älvstaden.

Som en koncern inom Göteborgs Stad styrs vi av vårt ägardirektiv och av lagar, men även av de styrande dokument som antas av kommunfullmäktige och kommunstyrelsen. Vi har även egna förtydliganden av vissa av styrdokument. Samtliga styrdokument följs upp, med jämna mellanrum, antingen internt eller genom någon av Göteborgs Stads förvaltningar för att säkerställa efterlevnad och att vi når de mål som styrdokumentet pekat ut.

Intressent- och väsentlighetsanalys

De frågor som våra intressenter anser viktiga för koncernens hållbarhetsarbete är av stor betydelse för den samhällsutveckling som vi vill åstadkomma i Älvstaden. Vi strävar efter att vara lyhörda, att samverka och föra dialog med våra intressenter i dessa frågor.

Utöver löpande dialoger med våra intressenter i olika forum och former genomförs varje år en intressentanalys, där våra intressenter får tycka till om vårt hållbarhetsarbete och även vad de saknar i det arbete som bedrivs. Då Älvstranden är ett kommunalt bolag med ett omfattande samhällsansvar så är intressenterna många. De främsta som vi har identifierat är:

- Ägare och politik
- Näringslivsaktörer
- Forskare
- Lokalsamhälle
- Myndigheter
- Intresseorganisationer
- Andra bolag och förvaltningar inom Göteborgs Stad
- Medarbetare

Intressentanalysen har genomförts i intervjuform med aktörer från nämnda intressentgrupper. Resultatet från intervjuerna har diskuterades i en intern workshop med medarbetare från olika verksamhetsområden i Älvstranden Utveckling. Utifrån vår väsentlighetsanalys (se även sidan 8) valde vi att rapportera på följande upplysningar i enlighet med GRI:

- Motverka mutor och korruption
- Kompetensutveckling och utbildning av medarbetare
- Mångfald och lika möjligheter inom organisationen
- Ekonomiskt resultat
- Indirekt ekonomisk påverkan
- Energiförbrukning
- Utsläpp av växthusgaser och andra luftföroreningar
- Påverkan på lokalsamhälle
- Miljökrav och sociala krav på leverantörer
- Nöjda hyresgäster

Indikatorerna har identifierats med beaktande av intressentdialog, väsentlighet för verksamheten, frågornas hållbarhetskontext och ett helhetsperspektiv. Vi vill poängtera att Älvstrandenskoncernen arbetar strukturerat och långsiktigt med en rad hållbarhetsfrågor som vi inte rapporterar på i enlighet med GRI, se sidorna 8-9.

Motverkande av korruption och mutor

För övergripande styrning i dessa frågor används "Policy och riktlinje mot mutor för Göteborgs Stad". Koncernen ansvarar för att denna policy och riktlinje efterlevs. Älvstranden Utveckling har själv anvisningar för etiska regler där det tydligt står att alla i koncernen ska agera så att: "korruption, mutor och illojala konkurrensbegränsade åtgärder ej förekommer" samt en anvisning för hur jävssituationer och bisysslor ska fångas upp och hanteras. Koncernen följer givetvis även stadens riktlinjer för inköp och upphandling.

Allt detta bidrar till en styrning som ska motverka alla typer av korruption och mutor. Se även sidan 6 för koncernens arbete med transparens i markanvisningsprocessen.

Under 2017 har koncernen genomfört en uppförandekod-utbildning med samtliga anställda i syfte att lyfta gråzoner och diskutera runt rätt och fel samt vilka avvägningar man behöver göra och olika situationer som kan tänkas uppstå i relation till exempelvis kunder, leverantörer, samarbetspartners.

Under 2017 har inga korruptionsincidenter rapporterats i koncernen.

I introduktionen av nyanställd får all ny personal på bolaget information om vad som gäller angående jäv och bisyssla. Under 2017 introducerades 30 medarbetare enligt rutinen. Som nyanställd är man också skyldig att förteckna ev. jävsituationer samt bisysslor och läsa igenom bolagets etiska regler inom en månad från anställning. Koncernen har även en mötesrutin och vid samtliga beslutsmöten där det finns risk för jäv ska detta tas upp som en punkt på agendan och protokollföras. Vid följande möten har frågan om jäv tagits upp under 2017:

- Styrelsemöten: 7 stycken
- Ledningsgrupps-/utskottsmöten: 52 stycken

Kompetensutveckling och utbildning av medarbetare

Älvstranden Utveckling är ett utvecklingsbolag. Det innebär att vi ska vara en lärande organisation och uppmuntra såväl extern som intern utbildning. Älvstranden Utveckling har breddat och fördjupat bolagets samlade kompetens genom att på kort tid rekrytera ett stort antal nya medarbetare inom olika kompetensområden. Den interna kompetensöverföringen, som sker naturligt i det dagliga arbetet, har därför stor betydelse för medarbetarnas utveckling.

I bolagets budget avsätts medel för kompetensutveckling och utbildning av medarbetarna. De aktuella behoven,

kopplade till bolagets mål, identifieras årligen i utvecklings-samtalet mellan chef och medarbetare.

Exempel på genomförda utbildningar under 2017 som berört stora delar av bolaget:

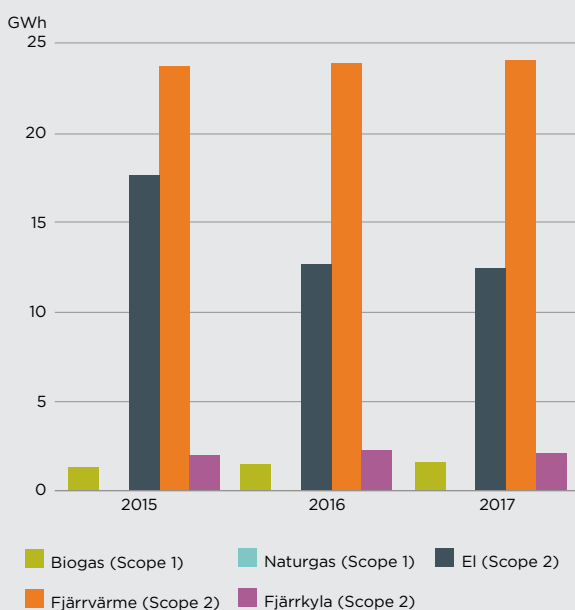
Utbildning	Utbildningstimmar
Projektstyrningsutbildningar inom Antura Projects och XLPM	1 207 timmar
Utbildning i klarspråk	207 timmar
Mötesfacilitering	127,5 timmar
Utbildning i situationsanpassat ledarskap (för chefer)	80 timmar
Uppförandekodsutbildning	80 timmar
Värdegrundsutbildning e-learning	40 timmar

Mångfald och lika möjligheter inom organisationen

Älvstranden Utveckling ska vara en attraktiv arbetsplats för medarbetarna. Att vara en bra arbetsgivare är en förutsättning för att kunna rekrytera och behålla den bästa kompetensen för varje position. Den viktigaste strategin för att skapa mångfald och jämlikhet i bolaget är att fokusera på kompetens. När kompetensen är i fokus blir det tydligt att medarbetarens ålder, kön och bakgrund saknar relevans. Läs mer om hur bolaget arbetar med mångfald på arbetsplatsen genom projektet "På rätt plats" på sidan 11.

Bolaget styrs av en värdegrund som arbetades fram gemensamt under 2016, se sidan 11. Värdegrunden består av grundläggande värderingar och en beskrivning av konkreta ageranden i samspelet internt och externt. Älvstranden har även en Jämställdhetsplan som upprättas varje år som har sin grund i diskrimineringslagen. Lagen ska motverka diskriminering och på andra sätt främja lika rättigheter och möjligheter oavsett kön, etniska och religiösa tillhörigheter samt funktionsnedsättning och sexuell läggning.

Energiförbrukning per energikälla



Koncernens biogasanvändning är något högre år 2017 än föregående år. Tidigare har emissionsfaktor på 399 g CO₂ ekv/kWh använts. Enligt Göteborg Energi är denna siffra för hög, och råder bolaget att använda 109 g CO₂ ekv/kWh, vilket sänker totala utsläppen för biogas för 2017 trots att förbrukningen ökat.

Koncernens elförbrukning är i stort oförändrad för år 2017 jämfört med år 2016. Minskningen av koldioxidutsläpp beror på emissionsfaktorns förändring. Energimyndigheten har fr o m 2018 gått från att använda emissionsfaktor Nordisk elmix (124 g CO₂ ekv/kWh) till Svensk elmix (42 g CO₂/kWh) som snittvärde för ökad el.

Fjärrvärmeförbrukningen är i stort oförändrad för år 2017 jämfört med år 2016. Emissionsfaktor för fjärrvärme är dubbelt så stor för år 2017, som för tidigare år 2015-2016 (källa: Göteborg Energi).

Fjärrkyleförbrukningen är i stort oförändrad för år 2017 jämfört med år 2016. Emissionsfaktor för fjärrkyla har sjunkit från tidigare 34 g CO₂ ekv/kWh till nuvarande 2 g CO₂ ekv/kWh (källa: Göteborg Energi).

Köns- och åldersfördelning

	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69	Totalt	Medelålder
Kvinnor	3 5,7 %	19 35,8 %	21 37,7 %	11 20,8 %	0	54 61,0 %	42
Män	5 13,9 %	6 16,7 %	6 19,4 %	13 36,1 %	5 13,9 %	35 39,0 %	47
Totalt	8 9,0 %	25 28,1 %	27 30,3 %	24 27,0 %	5 5,6 %	89	44

Könsfördelningen på Älvstranden Utveckling är 39 procent män och 61 procent kvinnor. På chefsnivå ligger fördelningen på 30 procent män och 70 procent kvinnor. Bland de tillsvidareanställda är åldersspannet 24 till 65 år. Se tabellen ovan för köns- och åldersfördelning bland tillsvidareanställd personal.

Ekonomiskt resultat

För den ekonomiska utvecklingen 2017 se sidan 33.

Indirekt ekonomisk påverkan

För information om indirekt ekonomisk påverkan, läs om koncernens uppdrag på insidan av årsredovisningens omslag och om Vision Älvstaden på sidan 6 samt hur koncernen styrs på sidan 65.

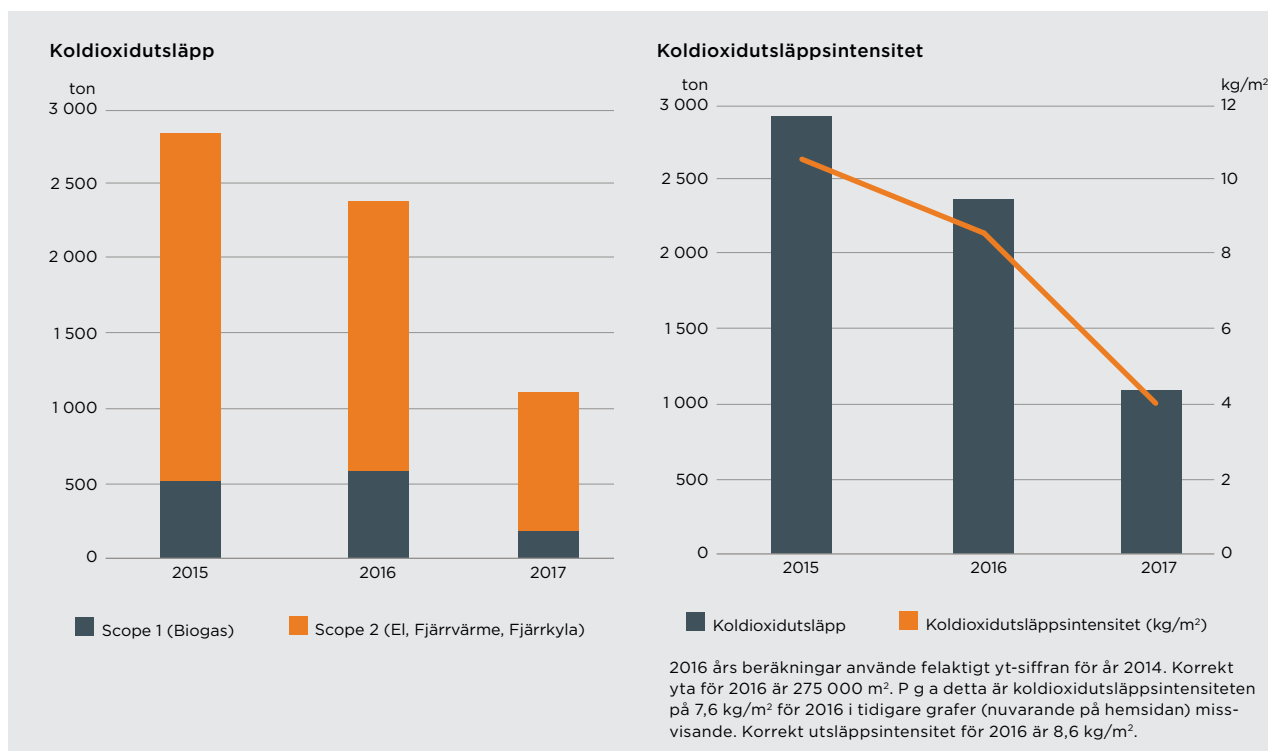
Energiförbrukning

Både i Göteborgs Stads Miljöprogram och Klimatstrategiskt Program för Göteborg anges energieffektivisering som en viktig åtgärd. Koncernen ska uppfylla målet att "energieffektivisera det befintliga fastighetsbeståndet". Utifrån det målet så arbetar koncernen med att minska energiförbrukningen i de fastigheter som koncernen äger och förvaltar. Fastigheterna har i de flesta fall fjärrvärme och fjärrkyla.

Koncernen kompletterar även fastigheterna med solceller för elproduktion. All el som koncernen köper in är Bra Miljöval. Bra Miljöval är världens tuffaste miljömärkning på el som Naturskyddsföreningen står bakom. Det innebär att elen kommer från förnybara energikällor såsom vindkraft, vattenkraft, biomassa och solkraft, och att man i elproduktionen har tagit hänsyn till miljö, klimat, djur, växter och människor. I ett antal fastigheter betalar hyresgästerna själva sitt abonnemang och vilken el de valt går inte att utläsa.

Utsläpp av växthusgaser och andra luftföroreningar

Göteborgs Stads Miljöprogram och Klimatstrategiskt Program styr även koncernens arbete med utsläpp av växthusgaser. Ett av de övergripande målen för båda styrdokumenten är att "2050 har Göteborg en hållbar och rättvis utsläppsnivå av växthusgaser." När det kommer till utsläpp av växthusgaser och andra luftföroreningar så bedrivs det ett aktivt arbete för att minska och förebygga utsläpp. Detta gäller i de fastigheter som koncernen äger men även i den egna verksamheten genom exempelvis att koncernen följer sina anvisningar för resor. I graferna på sidan 67 syns det tydligt att bolaget under 2017 minskat sitt koldioxidutsläpp.



Resande

Älvstranden Utveckling har en "Anvisning för resande" som syftar till att styra valet av personresor i tjänsten för att minimera negativa effekter på miljön. Dessa anvisningar följer Göteborgs Stads riktlinjer för resepolicy. Samtliga anställda på bolaget har ett ansvar att planera sitt resande så att miljöpåverkan, säkerhetsrisker och totalkostnad minimeras. Anställda på bolaget bör alltid överväga om resan kan ersättas med till exempel telefonmöte, videokonferens eller liknande.

För längre resor ska i första hand tåg eller buss i linjetrafik väljas. Resande med flyg får endast väljas om det är en utrikesresa, resan är längre än 60 mil eller om resan tar orimlig extra tid om de prioriterade alternativen används. Kortare tjänsteresor ska i första hand ske med kollektivtrafik, cykel eller gång. På bolaget finns cyklar, en elcykel och en elcykelbil att tillgå för cykelresor i tjänsten. På bolaget finns även kollektivtrafikkort som de anställda kan låna för resor i tjänsten.

Älvstranden ska, liksom alla andra av Göteborgs Stads förvaltningar och helägda bolag, enligt ett beslut i kommunfullmäktige från 2009, klimatkompensera sina tjänsteresor. Resor med privat bil i tjänsten, arbetsgivarens bil och bilpool samt resor med flyg och taxi ska klimatkompenseras. De klimatkostnader som uppstår vid dessa tjänsteresor ska investeras i klimatförbättrande åtgärder inom den egna organisationen.

Inom ramen för de klimatkompenserande åtgärderna gjorde Älvstranden under 2017 en resvaneundersökning på bolaget med hjälp av Miljöpsykologistudenter från Göteborgs universitet via den ideella organisationen Miljöbron som bolaget är medlem i. Resvaneundersökningen 2017 visade att det finns en stark cykel- och kollektivtrafikh norm på bolaget både vad gäller kortare tjänsteresor samt resor till och från arbetet. Se diagrammen längst ner på sidan. Detta innebär att det finns en stor efterlevnad av anvisningen för resande.

Påverkan på lokalsamhället

Som kommunalt bolag är Älvstranden Utveckling, utifrån sitt ägardirektiv, en aktör vars uppdrag är att skapa nytta för dem som bor och verkar i Göteborg. Det innebär att koncernens hela verksamhet (100 procent) handlar om lokalt samhällsengagemang.

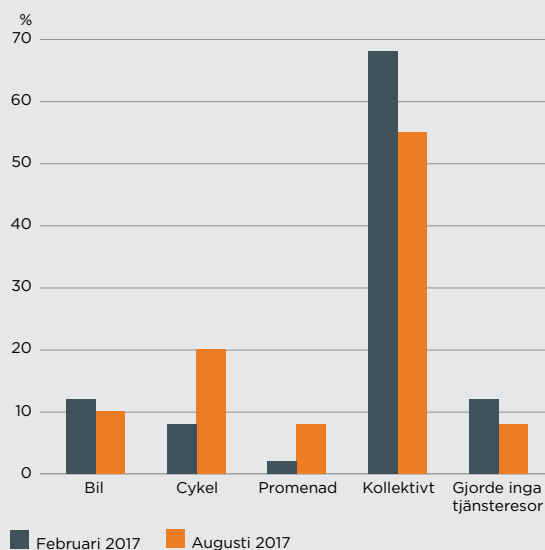
Det ligger i Vision Älvstaden (se även sidan 6) att fler ska ha möjlighet att påverka och därför är koncernen ålagd att arbeta med delaktighet, lärande och samverkan. Samverkan är även en av punkterna i bolagets värdegrund, vilket innebär att detta är något som ska genomsyra arbetet. Visionen leder oss även i att kommunicera med aktiv öppenhet, vilket innebär att vi ska kommunicera det som görs men även vad som väntar. I det arbetet ligger även att nå grupper som normalt inte gör sig hörda. Bland annat har Älvstranden ingått ett IOP (ideellt offentligt partnerskap) med ideella allmännyttiga föreningen Passalen som verkar för allas rätt till ett meningsfullt och aktivt liv, med fokus på barn och unga med funktionsvariation.

Miljökrav och sociala krav på leverantörer

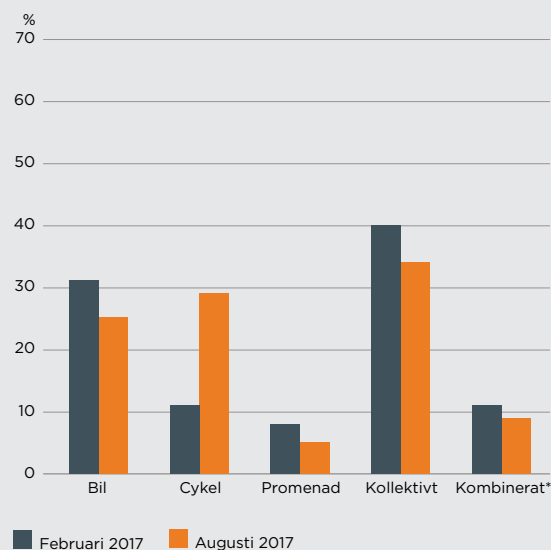
Älvstranden Utveckling omfattas, som kommunalt bolag, av lagen om offentlig upphandling (LOU). Detta innebär att vi har en begränsning när det gäller avtalstid, att vi måste konkurrensutsätta regelbundet och när det till exempel gäller ramavtal så får de inte tecknas för längre perioder än 48 månader om inte särskilda förutsättningar kan påvisas. Vi måste även annonsera elektroniskt i en databas som är allmänt tillgänglig, vara tydliga med vad vi vill köpa och hur vi tänker välja en leverantör. Vi omfattas av absolut sekretess fram till dess att vi meddelat tilldelningsbeslut, därefter omfattas vi av offentlighetsprincipen.

- Anbudsöppningar under 2017: 15 stycken upphandlingar/ förnyade konkurrensutsättningar

Hur reste du vanligtvis vid dina tjänsteresor/ tjänsteärenden inom Göteborg under 2017?



Hur tog du dig vanligast till arbetet under 2017



* Flera färdvägar kombinerat ex. cykel och kollektivt, bil till pendelparkering och sedan kollektivt.

Koncernen följer även Göteborgs Stads Policy för inköp och upphandling. Syftet med policyn och riktlinjerna är att säkerställa att varor, tjänster och entreprenader med rätt kvalitet till rätt kostnad anskaffas samt att sociala och etiska hänsyn och krav på funktion och miljöhänsyn är en naturlig del av stadens upphandlingsverksamhet. Staden ska genom att ställa krav vid sina inköp bidra till en bättre miljö och ett hållbart samhälle.

Göteborgs Stad har som mål att öka andelen hållbara upphandlingar. Under 2017 har detta arbete inriktats på att skapa förutsättningar för jobb, minska skillnader i livsvillkor och bidra till en bättre miljö. Detta innefattar även Älvstranden Utveckling då vi till stor del använder stadens ramavtal vid upphandlingar och inköp. Ett exempel på det är modellen för social hänsyn (www.socialhansyn.se). Vi följer även upp de avtal vi handlar upp, i olika omfattning beroende på vad vi köper. En kontinuerlig kontroll av leverantörens seriositet måste genomföras.

Antal leverantörer under 2017: drygt 650 stycken.

De huvudsakliga inköpen: Som stadsutvecklare och fastighetsägare består de huvudsakliga inköpen av olika former av tjänster. Det handlar om fastighetskötsel, entreprenader med markanläggning och bygg med även om konsulttjänster såsom arkitekter, jurister, bygg- och projektledning, kommunikation och marknadsföring samt olika experter inom miljö och hållbarhet.

Nöjda hyresgäster

Älvstranden Utveckling äger och förvaltar ett fastighetsbestånd på omkring 340 000 kvm med bland annat kontor, butiker och lager. Så gott som alla lokaler har under 2017 varit uthyrda. Koncernen har under 2017 arbetat hårt med att öka andelen nöjda lokalhyresgäster, utifrån resultatet från den NKI-undersökning som gjordes 2016. Stort fokus har under 2017 lagts på att snabbt ge återkoppling på att felanmälan mottagits samt på hyresgästernas inomhusmiljö. Nöjd-kund-index (NKI) ökade kraftigt under året, från 62 till 72. Ökningen av andelen nöjda kunder överträffade därmed målet som var satt för 2018.

Som fastighetsägare har vi ett stort ansvar när det gäller hållbarhet. Utöver energieffektiviseringsåtgärder i vårt fastighetsbestånd, har flera fastigheter så kallade gröna tak, två av koncernens fastigheter har bisamhällen på taken och vi har på flera ställen möjliggjort för odling på vår mark i väntan på att den ska utvecklas. Vi har även skapat pocketparks, utomhusgym, laddstolpar för elbilar och bra avfallshantering.

Hållbarhetsrisker

Vision Älvstaden och det markinnehav som Älvstranden Utveckling besitter är en unik möjlighet att bidra till en hållbar stadsutveckling. Möjligheterna finns där men även riskerna. Se även sidorna 4-5 samt sidorna 30-31.

Hållbarhet prioriteras inte

För att lösa de utmaningar som Göteborg står inför när det gäller hållbar stadsutveckling, och det som ligger i Älvstrandens uppdrag finns inga snabba lösningar. Hållbarhet handlar om långsiktighet. Ibland upplevs det dock som att hållbarhet står i motsatsförhållande till tid och pengar. Om enbart tid och/eller pengar får styra utvecklingen av Älvstaden så kommer inte visionen att nås. Det är därför viktigt att få med hållbarhet i exploateringskalkylen, för att på så sätt väga alla aspekter mot varandra och vara medveten om vilka ekonomiska och kvalitetsmässiga konsekvenser vissa beslut får. Detta arbete är tänkt att påbörjas under 2018, för att minimera risken att hållbarhetsaspekterna prioriteras bort i förhållande till tid eller pengar.

Otydliga och motstridiga mål

Det finns en risk med otydliga, motstridiga och skiftande politiska mål i staden. Detta gör att målen gällande kvalitet och innehåll riskerar att missas, såsom sociala mål, mål gällande barnperspektiv, balans i innehåll, väl gestaltad miljö på fastighets-, kvarters- och områdesnivå m.fl.

Kompetensförsörjning

Det råder en stor konkurrens på marknaden och många aktörer vill rekrytera samma kompetens. Kompetensfrågan har identifierats som oerhört central om koncernen ska kunna genomföra sitt uppdrag, och det är en strategi i vår affärs- och verksamhetsplan för 2018 att koncernen ska attrahera, utveckla, behålla rätt kompetens utifrån ett mångfaldsperspektiv.

Avsaknad av ledningssystem

Ett ledningssystem är ingen garanti för att ett bolag agerar hållbart, men det fyller en funktion när det gäller att skapa en samlad styrning mot hållbarhet i bolaget. Det kan också bidra till ökad transparens samt att det sker en regelbunden uppföljning på ett systematiskt sätt. Älvstranden Utveckling har idag inget ledningssystem för hållbarhet, men det ligger i verksamhetsplanen att ta fram ett ledningssystem under 2018 som kan implementeras senast 2019.

Mer hållbarhetskompetens behövs

Älvstranden Utveckling har byggt upp ett helt team experter på hållbarhet, vilket är ganska unikt för ett kommunalt bolag. Med det finns en risk att bolaget förlitar sig på att det bara är dessa personer som ska bära hållbarhetsfrågorna. Ska Älvstranden lyckas med sitt uppdrag, att förverkliga Vision Älvstaden, måste hållbarhet genomsyra hela organisationen och då krävs det att hela bolaget ökar sin hållbarhetskompetens. Detta ska påbörjas under 2018 och genom generella hållbarhetsutbildningar och avdelningsspecifika utbildningar.

GRI-index

GRI Standards	Upplysning	Läshänvisning	Kommentar
GRI 102: Generella beskrivningar			
ORGANISATIONSPROFIL			
102-1	Organisationens namn	26	
102-2	Affärsmodell, viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna	1, 5, 26	
102-3	Lokalisering av organisationens huvudkontor	26	
102-4	Länder som organisationen är verksam i. Lokalisering av organisationens verksamhet/-er		Älvstranden Utveckling bedriver enbart verksamhet i Göteborg, Sverige
102-5	Ägarstruktur och företagsform	25-26	
102-6	Marknader som organisationen är verksam på	26	
102-7	Den redovisande organisationens storlek	24-27	
102-8	Information om personalstyrka och annan arbetskraft, uppdelad på anställningsform, anställningsvillkor, region och kön	11, 27, 67	
102-9	Beskrivning av organisationens leverantörskedja	68-69	
102-10	Väsentliga förändringar för organisationen och dess leverantörskedja under redovisningsperioden	68-69	
102-11	Beskrivning av om och hur organisationen följer försiktighetsprincipen		Stadsutveckling i Sverige är till stor del styrd av Plan- och Bygglagen samt av Miljöbalken. Inom den verksamhet som bolaget bedriver så säkerställer lagstiftningen att Älvstranden skyddar miljön. Detta innebär att försiktighetsprincipen iakttas i vår verksamhet, genom den lagstiftning och de regler som vi har att följa
102-12	Externt utvecklade ekonomiska, miljömässiga och sociala deklarerationer, principer eller andra initiativ som organisationen anslutit sig till eller stödjer		Älvstranden är inte med i några sådana initiativ för tillfället
102-13	Huvudsakliga medlemskap i organisationer och/eller nationella/internationella lobbyorganisationer		CLOSER, ElectricCity, Sweden Green Building Council, Green Gothenburg, Hållbar Stad, CSR Västsverige och Miljöbron
STRATEGI			
102-14	Uttalande från VD	4-5	
ETIK OCH INTEGRITET			
102-16	Beskrivning av organisationens värdegrund, etiska principer och regler för uppförande	11, 65-66	
STYRNING			
102-18	Redogörelse för organisationens bolagsstyrning	24-26, 65	

GRI Standards	Upplysning	Läshänvisning	Kommentar
KOMMUNIKATION OCH INTRESSENTER			
102-40	Intressentgrupper som organisationen har kontakt med	65	
102-41	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal		Alla anställda omfattas av kollektivavtal
102-42	Beskrivning av identifiering och urval av intressenter	8, 65	
102-43	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter	8, 65	
102-44	Viktiga områden och frågor som har lyfts via kommunikation med intressenter	8, 65	
TILLVÄGAGÅNGSSÄTT FÖR REDOVISNING			
102-45	Enheter som inkluderas i organisationens finansiella rapporter		Älvstranden Utveckling AB och 25 dotter- och dotterdotterföretag
102-46	Beskrivning av processen för att definiera redovisningens innehåll och avgränsningar	8, 65	
102-47	Redogörelse för samtliga väsentliga ämnesområden som identifierats	8-9, 65	
102-48	Förklaring till effekten av förändringar av information som lämnats i tidigare redovisningar och skälen för sådana förändringar	8, 65-66	
102-49	Väsentliga förändringar som gjorts sedan föregående redovisningsperiod	8, 65-66	
102-50	Redovisningsperiod		Redovisningen avser kalenderåret 2017
102-51	Datum för publicering av den senaste redovisningen		Redovisningen för 2016 publicerades i juni 2017
102-52	Redovisningscykel		Publiceras årligen
102-53	Kontaktpunkt för frågor angående redovisningen och dess innehåll		Hållbarhetschef Christine Olofsson
102-54	Redogörelse för rapportering i enlighet med GRI Standards redovisningsnivåer		Denna hållbarhetsredovisning har upprättats i enlighet med Global Reporting Initiatives Standarder för hållbarhetsredovisning (2016) på tillämpningsnivå Core
102-55	GRI-index	70-73	
102-56	Redogörelse för externt bestyrkande		Redovisningen är inte externt bestyrkt

GRI Standards	Upplysning	Läshänvisning	Kommentar
EKONOMISKA UPPLYSNINGAR			
EKONOMISKT RESULTAT			
GRI 103: Styrning	103-1	Beskrivning av det väsentliga ämnet och dess avgränsningar	26-61
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess delar	
	103-3	Utvärdering av hållbarhetsstyrning	
	201-1	Skapat och fördelat ekonomiskt värde	26-61
INDIREKT EKONOMISK PÅVERKAN			
GRI 103: Styrning	103-1	Beskrivning av det väsentliga ämnet och dess avgränsningar	1-25, 65
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess delar	
	103-3	Utvärdering av hållbarhetsstyrning	
	203-1	Investeringar i infrastruktur och andra lokala tjänster	1-23
	203-2	Betydande indirekt ekonomisk påverkan	1-23
ANTI-KORRUPTION			
GRI 103: Styrning	103-1	Beskrivning av det väsentliga ämnet och dess avgränsningar	65-66
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess delar	
	103-3	Utvärdering av hållbarhetsstyrning	
	205-1	Granskning av verksamheter med avseende på anti-korruption	65-66
	205-2	Kommunikation och utbildning kring anti-korruptionspolicys och rutiner	11, 65-66
	205-3	Korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	Inga incidenter har rapporterats
MILJÖUPPLYSNINGAR			
ENERGI			
GRI 103: Styrning	103-1	Beskrivning av det väsentliga ämnet och dess avgränsningar	67
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess delar	
	103-3	Utvärdering av hållbarhetsstyrning	
	302-1	Energianvändning inom organisationen	66-67
UTSLÄPP			
GRI 103: Styrning	103-1	Beskrivning av det väsentliga ämnet och dess avgränsningar	67-68
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess delar	
	103-3	Utvärdering av hållbarhetsstyrning	
	305-1	Direkt växthusgasutsläpp (Scope 1)	67-68
	305-2	Indirekt växthusgasutsläpp energi (Scope 2)	67-68
MILJÖBEDÖMNING AV LEVERANTÖRER			
GRI 103: Styrning	103-1	Beskrivning av det väsentliga ämnet och dess avgränsningar	68-69
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess delar	
	103-3	Utvärdering av hållbarhetsstyrning	
	308-1	Nya leverantörer som utvärderats utifrån miljökriterier	68-69

GRI Standards	Upplysning	Läshänvisning	Kommentar
SOCIALA UPPLYSNINGAR			
KOMPETENSUTVECKLING			
GRI 103: Styrning	103-1	Beskrivning av det väsentliga ämnet och dess avgränsningar	11, 66
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess delar	
	103-3	Utvärdering av hållbarhetsstyrning	
	404-2	Kompetensutvecklingsprogram och stödprogram vid omställning	11, 66
MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET			
GRI 103: Styrning	103-1	Beskrivning av det väsentliga ämnet och dess avgränsningar	11, 66-67
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess delar	
	103-3	Utvärdering av hållbarhetsstyrning	
	404-2	Kompetensutvecklingsprogram och stödprogram vid omställning	11, 66-67
LOKALSAMHÄLLET			
GRI 103: Styrning	103-1	Beskrivning av det väsentliga ämnet och dess avgränsningar	Ägardirektiv, 6-7, 65
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess delar	
	103-3	Utvärdering av hållbarhetsstyrning	
	413-1	Verksamhetsgrenar med lokalt samhälls-engagemang	Ägardirektiv, 1-23
SOCIAL BEDÖMNING AV LEVERANTÖRER			
GRI 103: Styrning	103-1	Beskrivning av det väsentliga ämnet och dess avgränsningar	68-69
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess delar	
	103-3	Utvärdering av hållbarhetsstyrning	
	414-1	Nya leverantörer som utvärderats utifrån sociala kriterier	68-69
BRANSCHSPECIFIKA UPPLYSNINGAR			
NÖJDA HYRESGÄSTER			
GRI 103: Styrning	103-1	Beskrivning av det väsentliga ämnet och dess avgränsningar	69
	103-2	Hållbarhetsstyrning och dess delar	
	103-3	Utvärdering av hållbarhetsstyrning	
	Egen	Nöjda hyresgäster	3, 69

OM ÄLVSTRANDEN UTVECKLING

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



**ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING**

ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

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

