

Beslutsärende – Årsredovisning 2017 för Södra Älvstranden Utveckling AB

Förslag till beslut

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

Ärendet

Årsredovisning för Södra Älvstranden Utveckling AB för 2017 bifogas som Bilaga 1.

Bilagor

Bilaga 1. Årsredovisning för Södra Älvstranden Utveckling AB.

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållande

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

Koncernen

Södra Älvstranden Utveckling AB är moderbolag till ett helägt dotterbolag, Älvstranden Gullbergsvass AB. Södra Älvstranden Utveckling AB ingår i en koncern där Älvstranden Utveckling AB, org nr 556659-7117, upprättar koncernredovisning.

Södra Älvstrandens styrelse består av:

Mattias Jonsson (S), ordförande
Magnus Nylander (M), vice ordförande
Bosse Parbring (MP), ledamot
Lennart Duell (L), ledamot
Håkan Hallengren (S), ledamot
Elisabeth Hulter (S), suppleant
Göran Sylvesten (KD), suppleant
Babak Khosravi (V), suppleant

Bolagets verksamhet

Kommunens ändamål med sitt ägande 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 bolaget inte själva, i huvudsak anvisar bolaget mark till andra aktörer.

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 verksamheten 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 sitt ägande 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-staden-perspektiv. 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

Årets resultat efter finansiella poster uppgår till -26,3 mnkr (-13,1 mnkr). Avvikelsen jämfört med föregående år beror bland annat på fastighetsskatt om 2,4 mnkr för de nybildade fastigheterna på Skeppsbron och ökade administrationskostnader. Under 2017 har bolaget avyttrat två byggrätter på Skeppsbron avyttrat Stenpiren samt rivit Älvrummet vilket medfört ett negativt realisationsresultat om - 1,6 mnkr.

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nedan redovisas de mest väsentliga händelserna för bolaget under 2017

Masthuggskajen

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 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

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, Trafikkontoret och Göteborgs Stads Parkering kring vilka kostnader och intäkter i programmet Skeppsbron som är möjliga att påverka Älvstranden, som är utsedda till programledare, koordinerar arbetet. Trafikkontoret bereder ett ärende till Trafiknämnden i februari 2018. Beslut kring den fortsatta inriktningen för Skeppsbron tas i Kommunfullmäktige april 2018.

Bolaget 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 bolaget 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.

Hållbarhet

De tre hållbarhetsaspekterna, ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet, ska genomsyra verksamheten i allt som görs.

Risker och intern kontroll

I linje med Göteborgs Stads riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll samt Älvstrandenkoncernens anvisning för intern styrning och kontroll, antas senast i slutet på oktober en analys över Älvstrandenkoncernens 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 bolagets mest väsentliga risker.

Ränterisk

Kommunfullmäktige i Göteborg fattade under år 2013 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. Den finansiella riskhanteringen regleras av de finansiella anvisningar som årligen fastställs av bolagets styrelse.

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.

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 styrning/korrdinering 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 bolagets 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.

Förväntad framtida utveckling

Masthuggskajen förväntas gå in i genomförandeskede under år 2018. I Skeppsbron förväntas köpeavtal med konsortieparter signeras under år 2018. I april år 2018 förväntas Kommunfullmäktige ta ett nytt inriktningsbeslut för Skeppsbron.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

<i>Ekonomisk översikt (tkr)</i>	2017	2016	2015	2014
Hysesintäkter	2 483	2 990	4 464	4 399
Driftsnetto	-1 807	880	3 083	2 147
Avkastning på eget kapital %	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.
Balansomslutning	255 461	380 084	337 334	326 434
Soliditet %	42,9%	27,0%	30,8%	31,2%

Definitioner: se not 22

Förslag till disposition av företagets vinst

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat		2 798 901
Årets resultat		6 880 338
	Summa	<u>9 679 239</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		<u>9 679 239</u>
	Summa	<u>9 679 239</u>

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

Södra Älvstranden Utveckling AB har erhållit koncernbidrag uppgående till 35 134 tkr från Älvstranden Utveckling AB.

Resultaträkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>
	1		
Hyresintäkter		2 483	2 990
		<u>2 483</u>	<u>2 990</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-373	-389
Underhållskostnader		-592	-190
Fastighetsskatt		-2 376	-
Uthyrning och fastighetsadministration		-949	-1 531
Driftnetto		<u>-1 807</u>	<u>880</u>
Avskrivningar		-1 937	-2 185
Bruttoresultat	3, 4	<u>-3 744</u>	<u>-1 305</u>
Realisationsresultat sålda fastigheter		-1 632	-
Resultat efter fastighetsförsäljningar		<u>-5 376</u>	<u>-1 305</u>
Administration och försäljning		-12 730	-7 740
Övriga rörelseintäkter		-	37
Övriga rörelsekostnader		-3 636	-23
Rörelseresultat	3	<u>-21 742</u>	<u>-9 031</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	897	3 983
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-5 469	-8 035
Resultat efter finansiella poster		<u>-26 314</u>	<u>-13 083</u>
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		35 134	11 635
Resultat före skatt		<u>8 820</u>	<u>-1 448</u>
Skatt på årets resultat	7	-1 940	321
Årets resultat		<u>6 880</u>	<u>-1 127</u>

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
	9		
Byggnader	8	4 074	5 769
Mark och markanläggningar	10	110 832	115 977
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	108 113	51 557
		<u>223 019</u>	<u>173 303</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	29 091	29 091
Fordringar hos koncernföretag	13	–	158 481
Uppskjuten skattefordran	14	–	1 133
		<u>29 091</u>	<u>188 705</u>
Summa anläggningstillgångar		252 110	362 008
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar		1 183	398
Fordringar hos Göteborgs Stadshuskoncern		–	2
Fordringar hos koncernföretag		–	9 459
Aktuell skattefordran		1 529	1 529
Övriga fordringar		–	5 911
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	639	777
		<u>3 351</u>	<u>18 076</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	–	–
Summa omsättningstillgångar		3 351	18 076
SUMMA TILLGÅNGAR		255 461	380 084

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 799	3 926
Årets resultat		6 880	-1 127
		<u>9 679</u>	<u>2 799</u>
		109 679	102 799
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	14	807	–
Övriga avsättningar	17	13 238	10 500
		<u>14 045</u>	<u>10 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		2 670	1 474
Skulder till Göteborgs Stadshuskoncern		4 187	10 366
Skulder till Göteborgs Stad		24 624	27 408
Skulder till koncernföretag		72 667	224 827
Övriga skulder		25 171	523
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 418	2 187
		<u>131 737</u>	<u>266 785</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		255 461	380 084

Rapport över förändringar i eget kapital

2016-12-31		Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Ingående balans	2016-01-01	100 000	–	3 926
<i>Årets resultat</i>				-1 127
Eget kapital	2016-12-31	100 000	–	2 799

2017-12-31		Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Ingående balans	2017-01-01	100 000	–	2 799
<i>Årets resultat</i>				6 880
Eget kapital	2017-12-31	100 000	–	9 679

Aktiekapitalet består av 1 000 000 aktier á kvotvärde om 10 kr

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Klassificering mm

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

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

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 klassificeras 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 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter där skuld omklassificerats till Skuld till Göteborgs Stad. För ytterligare information se not 18.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller 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.

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. Fastigheten Älvrummet skrivs av under kontraktperioden, vilken är 5 år.

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	15-100 år
Byggnader, hyresgästanpassningar	5 år
Byggnadsinventarier	5-10 år
Markanläggningar	20 år
Mark	0 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

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

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

Fastigheternas värde

ÄLVSTRANDENKONCERNEN HAR LÅTT NEWSEC ADVICE AB VÄRDERA SINA FASTIGHETSBESTÄNDET INOM ÅRSBERÄTTELSEN 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 av den aktuella fastigheten om nedskrivning ska göras. Är marknadsvärdet högre än det bokförda värdet på balansdagen görs motsvarande prövning om det finns gamla nedskrivningar som ska reverseras.

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 av från deras profession.

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden som oftast uppgår till tio år. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån en analys av: 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 (2018-2028) och ett restvärde vid kalkylperiodens slut diskonteras därefter dessa med den bedömda kalkylräntan. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen speglar Newsec Advice AB:s tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera. Summan av nuvärdet för årliga driftnetton jämte restvärdet vid kalkyltidens utgång kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet.

Org nr 556658-6805

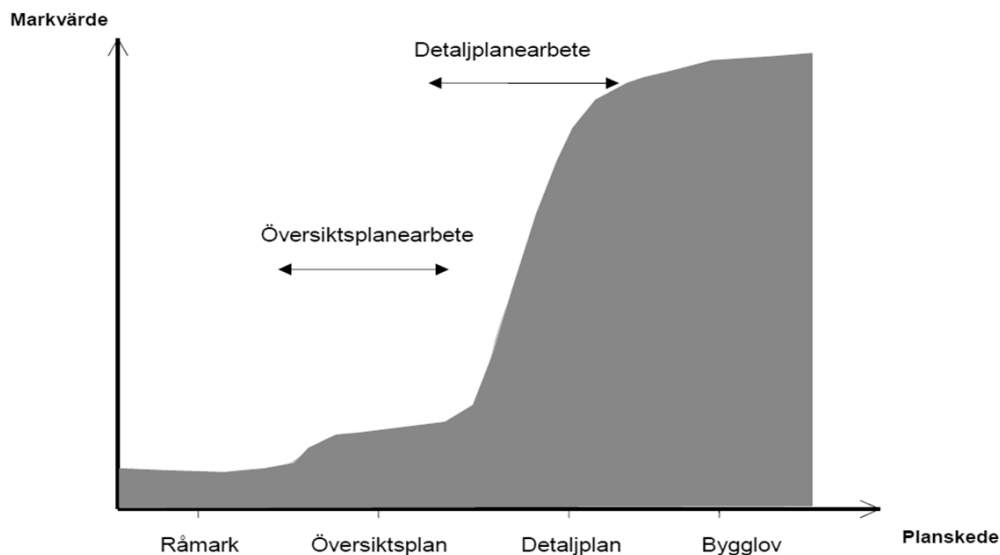
Byggrätternas värde

Byggrätterna 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 för verksamheten specifika tillstånd eller 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 infrastrukturinvesteringar, eller på annat sätt påverkande beslut som ännu ej är fattade blir risken större då värdet, beroende på ansatt kalkylränta, kan komma att påverkas kraftigt om projektet försenas eller tidigareläggs.

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

Vid värderingen av byggrätterna har ingen hänsyn tagits till 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.



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 eller tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som realisationsresultat feån fastighetsförsäljning på egen rad i resultaträkningen.

Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

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

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässigaden avyttras eller 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, ingen nedskrivning gjorts.

Leasing

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

Leasegivare

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten de risker och fördelar som till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när 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.

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

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.

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 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.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

Intäkter

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

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

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

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

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

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 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 9.
- Avsättningar, not 17

Not 3 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

All personal är anställd i Älvstranden Utveckling AB, där samtliga personalkostnader bokförs. Personalkostnaderna ingår i de därifrån på respektive bolag fördelade kostnaderna.

Revisionsarvodet bokförs i Älvstranden Utveckling AB och ingår i de därifrån på respektive bolag fördelade kostnaderna.

Not 4 Operationell leasing

	2017	2016
Leasingavtal där företaget är leasegivare		
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	1 052	2 539
Mellan ett och fem år	1 393	2 602
Senare än fem år	—	—
	2 445	5 141
 Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	7	17

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

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017	2016
Ränteintäkter, koncernföretag	897	3 973
Ränteintäkter, övriga	–	10
	<u>897</u>	<u>3 983</u>

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	2016
Räntekostnader, koncernföretag	-5 469	-8 035
	<u>-5 469</u>	<u>-8 035</u>

Not 7 Skatt på årets resultat

	2017	2016
Uppskjuten skatt	-1 940	321
	<u>-1 940</u>	<u>321</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2017		2016	
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		8 820		-1 448
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	22%	-1 940	22%	319
Ej avdragsgilla kostnader	0%	–	0%	–
Ej skattepliktiga intäkter	0%	–	0%	2
Redovisad effektiv skatt	<u>22%</u>	<u>-1 940</u>	<u>22%</u>	<u>321</u>

Not 8 Byggnader

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	17 173	17 173
Avyttringar och utrangeringar	-12 528	–
Vid årets slut	<u>4 645</u>	<u>17 173</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-11 404	-9 688
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	12 302	–
Årets avskrivning	-1 469	-1 716
	<u>-571</u>	<u>-11 404</u>
Redovisat värde vid årets slut	4 074	5 769

Not 9 **Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter inkl. Byggrätter**

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ackumulerade värden</i>		
Redovisat värde	109 321	114 225
Verkligt värde	677 200	554 725
<i>Varav:</i>		
Förvaltningsfastigheter	1 800	32 570
Byggrätter	675 400	522 143
	<u>677 200</u>	<u>554 713</u>

Södra Älvstranden Utveckling AB:s förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar eller en kombination av dessa. Företaget 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.

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 redovisningsprinciperna, se Fastighetvärde och Byggrätters värde.

Not 10 **Mark och markanläggningar**

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	119 298	119 107
Förvärv	–	21 990
Avyttringar och utrangeringar	-5 475	-21 799
Omklassificeringar	798	–
	<u>114 621</u>	<u>119 298</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-3 321	-2 852
Årets avskrivning	-468	-469
	<u>-3 789</u>	<u>-3 321</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>110 832</u>	<u>115 977</u>

Not 11 **Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	51 557	14 768
Förvärv	69 854	40 514
Omklassificeringar	-13 298	-3 725
Redovisat värde vid årets slut	<u>108 113</u>	<u>51 557</u>

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Not 12 Andelar i koncernföretag

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	29 091	29 091
Redovisat värde vid årets slut	29 091	29 091

Spec av företagets innehav av andelar i koncernföretag

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Andel i % i)</i>	2017-12-31	2016-12-31
			<i>Redovisat värde</i>	<i>Redovisat värde</i>
Älvstranden Gullbergsvass AB, 556023-2646, Göteborg	200 000	100,0	29 091	29 091
			29 091	29 091

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

1) Eget kapita (inkl 78% av obeskattade reserver) per 2017-12-31 uppgick till 29 131 tkr (22 060 tkr), varav årets resultat uppgick till 50 tkr (-63 579 tkr).

Not 13 Fordringar hos koncernföretag

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	158 481	158 481
Reglerade fordringar	-158 481	-
Redovisat värde vid årets slut	-	158 481

Not 14 Uppskjuten skatt

2017-12-31			
	<i>Redovisat värde</i>	<i>Skattemässigt värde</i>	<i>Temporär skillnad</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	114 905	111 237	3 668
	114 905	111 237	3 668
2017-12-31			
	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (skatt 22%)	-	807	807
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	-	807	807

Fortsättning not 14 Uppskjuten skatt

2016-12-31	<i>Redovisat värde</i>	<i>Skattemässigt värde</i>	<i>Temporär skillnad</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	121 746	126 894	-5 148
	<u>121 746</u>	<u>126 894</u>	<u>-5 148</u>

2016-12-31	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (skatt 22%)	1 133	-	1 133
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	<u>1 133</u>	<u>-</u>	<u>1 133</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna hyresintäkter	8	335
Upplupna intäkter ej fakturerade projekt	631	441
	<u>639</u>	<u>777</u>

Not 16 Kassa och bank

Bolagets likvida medel består av ett koncernkonto som klassificerats som en Fordran hos koncernföretag i balansräkningen.

Not 17 Övriga avsättningar

<i>Framtida åtaganden vid fastighetsförsäljningar</i>	2017-12-31	2016-12-31
Redovisat värde vid årets början	10 500	-
Avsättningar som gjorts under året ¹	2 738	10 500
Belopp som tagits i anspråk under året	-	-
Redovisat värde vid årets slut	<u>13 238</u>	<u>10 500</u>

1) Inkl ökning av befintliga avsättningar.

Avsättning avser miljöåtaganden i samband med försäljning.

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	–	52
Övriga poster	2 418	2 135
	2 418	2 187

I årsredovisning för 2016 uppgick denna post till 39 802 tkr men där 37 615 tkr har omklassificerats som skuld till Göteborgs Stad. Se även redovisningsprinciper

Not 19 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 20 Koncernuppgifter

Södra Älvstranden Utveckling AB är ett helägt dotterbolag till Älvstranden Utveckling AB, org nr 556659-7117, med säte i Göteborg. Älvstranden Utveckling AB ägs till 100% av Higab AB, org nr 556104-8587.

Not 21 Upplysningar om närstående

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

Inköp och försäljning inom koncernen

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 65% (91%) av inköpen och 43% (43%) av försäljningen andra koncernföretag.

Not 22 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 obeskattade reserver

Not 23 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser, utöver ordinarie verksamhet, har inträffat efter räkenskapsårets slut fram till undertecknande av årsredovisning.

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Not 24 Förslag till disposition av företagets vinst

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat		2 798 901
Årets resultat		6 880 338
	Summa	<u>9 679 239</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		9 679 239
	Summa	<u>9 679 239</u>

Göteborg 2018-02-09Mattias Jonsson
Ordförande

Bosse Parbring

Lennart Duell

Magnus Nylander

Håkan Hallengren

Lena Andersson
*Verkställande direktör*Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-02-09
Öhrlings PricewaterhouseCoopers ABHelen Olsson Svärdström
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har avgivits den 2018-

Sven Andersson
Av kommunfullmäktige utsedda revisorer

Hans Aronsson