

Styrelsen och verkställande direktören för

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018

| <u>Innehåll:</u> | <u>sida</u> |
|--|--------------------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7 |
| Eget kapital | 9 |
| Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer | 10 |
| Underskrifter | 21 |

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge redogörelse för förvaltningen av Södra Älvstranden Utveckling AB för år 2018.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

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.

STYRELSEN

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

Södra Älvstranden Utveckling äger fastigheter på södra sidan av Göta Älv i centrala Göteborg. Dessa områden ska omvandlas till en inkluderande, grön och dynamisk stad i enlighet med vision Älvstaden. Bolagets kärnverksamhet är hållbar stadsutveckling där ekologiska, sociala och ekonomiska mål ska nås med de verktyg som organisationen förfogar över. Med hjälp av bolagets spetskompetens inom hållbar stadsutveckling förädlas/utvecklas Älvstranden Utvecklings fastighetsinnehav till en innerstad i enlighet med vision Älvstaden.

Försäljning av fastigheter och byggrätter finansierar hållbar stadsutveckling i bolagets delområden. Genom modellen omvandlas bolagets tillgångar till värde för samhället i takt med att den nya staden växer fram. Den ekonomiska styrningen måste balansera ekonomin över tid så bolagets ekonomiska resurser utnyttjas maximalt för att uppnå mesta möjliga av vision Älvstaden.

h

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Stadsledningskontoret har det övergripande ansvaret att leda samordningen av projektet Vision Älvstaden och leda styrgruppen. En omarbetad och reviderad färdplan för genomförandet av Vision Älvstaden bereds årligen för beslut i kommunfullmäktige. Uppdraget ska fortlöpa under den period som förverkligandet av Vision Älvstaden pågår.

Under 2018 har bolaget tecknat ett genomförandeavtal med Göteborgs stad avseende detaljplaneområdet vid Masthuggskajen.

Styrelsen och verkställande direktören bedömer att verksamheten är i linje med kommunens ändamål med ägandet av bolaget och att bolaget har följt de principer som framgår av 3§ i bolagsordningen.

EKONOMISK UTVECKLING 2018

Årets resultat efter finansiella poster uppgår till -27,2 mnkr (-26,3 mnkr). Administrationskostnader har ökat mot föregående år vilket främst är hänförligt till de resurser som stadsutvecklingsprojekten kräver. Då samtliga övriga kostnader har minskat, bland annat till följd av gjorda försäljningar föregående år, hamnar årets resultat efter finansiella poster i nivå med föregående år.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

Nedan redovisas de mest väsentliga händelserna för bolaget under 2018

Masthuggskajen

2018 blev detaljplanen för Masthuggskajen antagen och förhandlingarna om markfördelnings- och exploateringsavtal med konsortiet var intensiva under andra halvan av året.

Under våren 2018 tecknade bolaget ett genomförandeavtal med Fastighetskontoret avseende Masthuggskajen. Försäljning av byggrätter planeras att genomföras under 2019.

Skeppsbron

Kommunfullmäktiges ställningstagande till Skeppsbrons ekonomi uteblev under 2018, vilket påverkar projektets framdrift och bolagets framtida leveranser.

HÅLLBARHET

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

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Framdriften av koncernens stadsutveckling är beroende av hur stadens övergripande styrning och koordinering av ekonomi och resurser fungerar. 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.

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

n

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Risken för konjunktursvängningar i fastighetsbranschen har mycket stor påverkan på bolaget. Bolaget budgeterar årligen med ett negativt resultat. Det negativa resultatet skall balanseras med transaktionsresultatet som inte ingår i budgeten. Avseende transaktionsresultatet råder en stor osäkerhet med hänsyn till konjunktur och fördröjningar i detaljplaneprocessen.

Den nya ränteavdragsbegränsningsregel som trädde i kraft 1 juli 2018 kommer att påverka Älvstrandenkoncernens resultat under kommande år. Höga räntekostnader i kombination med ett resultat som fluktuerar över åren gör att regeln kommer träffa bolaget vilket innebär ökade skattekostnader.

Genomförandet i framför allt Masthuggskajen kommer att kräva mycket höga investeringar vilka är förknippade med ekonomiska risker. De avser mestadels kommande infrastrukturåtgärder långt fram i tiden vilket gör de svåra att bedöma. En del av bolagets avyttrade projekt är förknippade med återstående åtagande, redovisade som avsättningar. Prognoserna för våra behov av avsättningar uppdateras i samband med boksluten och vid behov justeras avsättningarna och effekten kommer in i resultaträkningen samma år.

Finansiell riskhantering

Kommunfullmäktige i Göteborg fattade 2013 beslut om finansiell samordning (handling 2013 nr 213). Det innebär att stadens finansavdelning tar över ansvaret för all upplåning och riskhantering. Den finansiella riskhanteringen regleras av de finansiella anvisningar som årligen fastställs av bolagets styrelse.

Ränterisk och derivat

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

Valutarisk

Enligt fastslagen finansiell anvisning får Älvstrandenkoncernen ej ta några valutarisker.

Refinansierings- och Likviditetsrisk

Refinansieringsrisken (möjligheten att teckna nya lån i takt med att befintliga förfaller) och likviditetsrisken är låg eftersom bolagets finansiering sker till 100 procent via Göteborgs Stads koncernbank. Bolaget ingår i en koncernstruktur med en beviljad koncernlimit på 1 000 mnkr.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Detaljplanerna för Masthuggskajen och Skeppsbron är nu på väg in i genomförandeskede och försäljning av byggrätter förväntas ske under 2019.

Avsättningar för infrastrukturprojekt kommer att öka avsevärt under de kommande åren. Utförsäljning av byggrätterna på Masthuggskajen och Skeppsbron bidrar till detta. Avsättningar är till skillnad från andra skulder i balansräkningen inte exakt beräknade eftersom dessa sträcker sig över många år framåt i tiden och det råder osäkerhet om dess exakta storlek.

v

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

| <i>Ekonomisk översikt (tkr)</i> | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Hysesintäkter | 1 839 | 2 483 | 2 990 | 4 464 |
| Driftsnetto | -2 795 | -1 807 | 880 | 3 083 |
| Avkastning på eget kapital % | Neg. | Neg. | Neg. | Neg. |
| Balansomslutning | 290 107 | 255 461 | 380 084 | 337 334 |
| Soliditet % | 37,8% | 42,9% | 27,0% | 30,8% |

Definitioner: se not 21

Förslag till disposition av företagets vinst

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

| | | |
|---------------------|-------|------------------|
| Balanserat resultat | | 9 679 239 |
| Årets resultat | | -122 428 |
| | Summa | <u>9 556 811</u> |

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

| | | |
|-------------------------|-------|------------------|
| Balanseras i ny räkning | | 9 556 811 |
| | Summa | <u>9 556 811</u> |

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

K

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Resultaträkning

| <i>Belopp i tkr</i> | <i>Not</i> | <i>2018</i> | <i>2017</i> |
|---|------------|----------------|----------------|
| Hysesintäkter | | 1 839 | 2 483 |
| | | 1 839 | 2 483 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftskostnader | | -322 | -373 |
| Underhållskostnader | | -716 | -592 |
| Fastighetsskatt | | -2 057 | -2 376 |
| Arrende | | -5 | - |
| Uthyrning och fastighetsadministration | | -1 534 | -949 |
| Driftnetto | | -2 795 | -1 807 |
| Avskrivningar | | -697 | -1 937 |
| Bruttoresultat | 3, 4 | -3 492 | -3 744 |
| Realisationsresultat sålda fastigheter | | 34 | -1 632 |
| Resultat efter fastighetsförsäljningar | | -3 458 | -5 376 |
| Administration och försäljning | | -20 554 | -12 730 |
| Övriga rörelseintäkter | | 804 | - |
| Övriga rörelsekostnader | | -100 | -3 636 |
| Rörelseresultat | 3, 4 | -23 308 | -21 742 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 5 | - | 897 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 6 | -3 941 | -5 469 |
| Resultat efter finansiella poster | | -27 249 | -26 314 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Koncernbidrag, erhållna | | 27 031 | 35 134 |
| Resultat före skatt | | -218 | 8 820 |
| Skatt på årets resultat | 7 | 96 | -1 940 |
| Årets resultat | | -122 | 6 880 |

b

Balansräkning

| <i>Belopp i tkr</i> | <i>Not</i> | <i>2018-12-31</i> | <i>2017-12-31</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| | 9 | | |
| Byggnader | 8 | 3 846 | 4 074 |
| Mark och markanläggningar | 10 | 110 363 | 110 832 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 11 | 140 271 | 108 113 |
| | | <u>254 480</u> | <u>223 019</u> |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i koncernföretag | 12 | 29 091 | 29 091 |
| | | <u>29 091</u> | <u>29 091</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 283 571 | 252 110 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Hysesfordringar | | 2 085 | 1 183 |
| Fordringar hos Göteborgs Stadshuskoncern | | 32 | – |
| Aktuell skattefordran | | 3 198 | 1 529 |
| Övriga fordringar | | 62 | – |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 1 159 | 639 |
| | | <u>6 536</u> | <u>3 351</u> |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | 15 | – | – |
| Summa omsättningstillgångar | | 6 536 | 3 351 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 290 107 | 255 461 |

b

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Balansräkning

| <i>Belopp i tkr</i> | <i>Not</i> | <i>2018-12-31</i> | <i>2017-12-31</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 | | 9 679 | 2 799 |
| Årets resultat | | -122 | 6 880 |
| | | <u>9 557</u> | <u>9 679</u> |
| | | 109 557 | 109 679 |
| <i>Avsättningar</i> | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 13 | 711 | 807 |
| Övriga avsättningar | 16 | 13 238 | 13 238 |
| | | <u>13 949</u> | <u>14 045</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Leverantörsskulder | | 2 820 | 2 670 |
| Skulder till Göteborgs Stadshuskoncern | | 6 | 4 187 |
| Skulder till Göteborgs Stad | | 33 607 | 24 624 |
| Skulder till koncernföretag | | 110 185 | 72 667 |
| Övriga skulder | | 14 941 | 25 171 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 5 042 | 2 418 |
| | | <u>166 601</u> | <u>131 737</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 290 107 | 255 461 |



Rapport över förändringar i eget kapital

| 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 |

| 2018-12-31 | | Aktie- kapital | Reserv- fond | Fritt eget kapital |
|-----------------------|-------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| Ingående balans | 2018-01-01 | 100 000 | – | 9 679 |
| <i>Årets resultat</i> | | | | -122 |
| Eget kapital | 2018-12-31 | 100 000 | – | 9 557 |

Aktiekapitalet består av 1 000 000 aktier á kvotvärde om 100 kr

h

Noter

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).

KLASSIFICERINGAR

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

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

Fordringar och skulder 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.

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.

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

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

Y

SKATT

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

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

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

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

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.

b

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. 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 låtit Newsec Advice AB värdera i stort sett hela fastighetsbeståndet inför årsbokslutet 2018. 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 kassaflödena 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 (2019-2028) 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.

↳

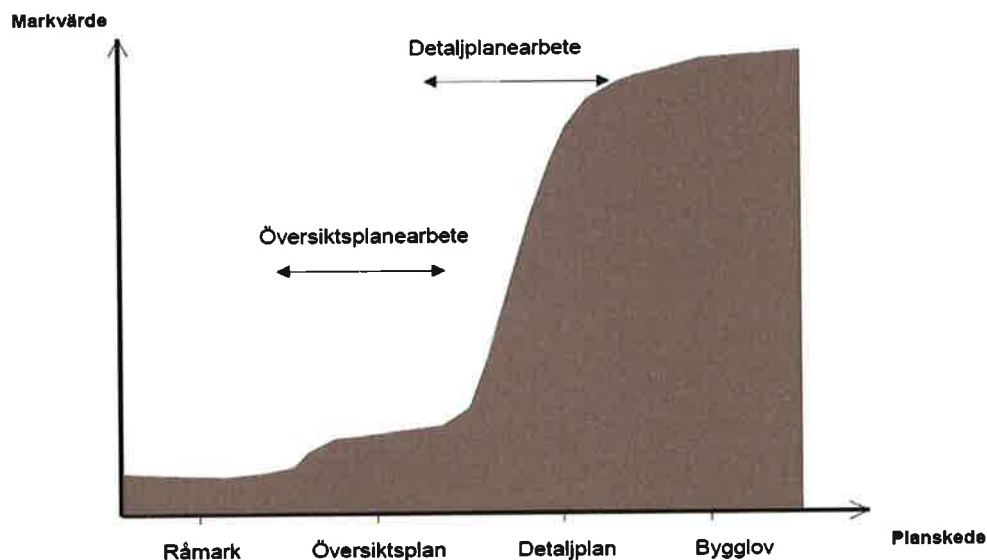
Byggrätternas värde

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 åsatt kalkylränta för att ett nuvärde skall kunna erhållas. Ju längre fram i tiden ett projekt ligger, desto osäkrare är det. Är sedan projektet till viss del avhängigt infrastrukturinvesteringar, eller på annat sätt påverkande beslut som ännu ej är fattade blir risken större då värdet, beroende på åsatt kalkylränta, kan komma att påverkas kraftigt om projektet försenas eller tidigareläggs.

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

Det är av vikt att notera att det vid värdering av byggrätterna inte har tagits hänsyn till de höga kostnader som förväntas uppkomma i samband med utveckling av byggrätter. Det är betydande kostnader för utredningar i samband med framtagande av detaljplaner, infrastruktur, marksanering, projektledning mm som kommer att belasta koncernen innan marknadsvärdet kan realiseras.



Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning av tillgången. 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 från 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 marknadsmässiga 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, dock högst till det värde tillgången skulle ha haft (efter avdrag för normala avskrivningar) om ingen nedskrivning gjorts.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

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

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten 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.

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.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

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



Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

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.

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 16

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

| | 2018 | 2017 |
|--|--------|-------|
| Leasingavtal där företaget är leasegivare | | |
| <i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i> | | |
| Inom ett år | 1 828 | 1 052 |
| Mellan ett och fem år | 3 243 | 1 393 |
| Senare än fem år | — | — |
| | 5 071 | 2 445 |
| Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat | 87 | 7 |

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

b

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2018 | 2017 |
|-------------------------------|----------|------------|
| Ränteintäkter, koncernföretag | — | 897 |
| | <u>—</u> | <u>897</u> |

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2018 | 2017 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Räntekostnader, koncernföretag | -3 941 | -5 469 |
| | <u>-3 941</u> | <u>-5 469</u> |

Not 7 Skatt på årets resultat

| | 2018 | 2017 |
|------------------|-----------|---------------|
| Uppskjuten skatt | 96 | -1 940 |
| | <u>96</u> | <u>-1 940</u> |

Avstämning av effektiv skatt

| | 2018 | | 2017 | |
|--|------------|-----------|------------|---------------|
| | Procent | Belopp | Procent | Belopp |
| Resultat före skatt | | -218 | | 8 820 |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget | 22% | 48 | 22% | -1 940 |
| Ej avdragsgilla kostnader | 0% | — | 0% | — |
| Förändring uppskjuten skatt hänförligt till förändrad skattesats | 22% | 48 | 0% | — |
| Redovisad effektiv skatt | <u>44%</u> | <u>96</u> | <u>22%</u> | <u>-1 940</u> |

Not 8 Byggnader

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|--------------|---------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| Vid årets början | 4 645 | 17 173 |
| Avyttringar och utrangeringar | — | -12 528 |
| | <u>4 645</u> | <u>4 645</u> |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| Vid årets början | -571 | -11 404 |
| Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar | — | 12 302 |
| Årets avskrivning | <u>-228</u> | <u>-1 469</u> |
| | -799 | -571 |
| Redovisat värde vid årets slut | 3 846 | 4 074 |
| Varav redovisat värde för förvaltningsfastigheter inkl byggrätter | 3 846 | 4 074 |

↳

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

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

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| <i>Akkumulerade värden</i> | | |
| Redovisat värde | 109 093 | 109 321 |
| Verkligt värde | 651 848 | 677 200 |
| <i>Varav:</i> | | |
| Förvaltningsfastigheter | 1 800 | 1 800 |
| Byggrätter | 650 048 | 675 400 |
| | <u>651 848</u> | <u>677 200</u> |

För att säkerställa om det finns eventuella nedskrivningsbehov har i stort sett samtliga förvaltningsfastigheter och byggrätter värderats av Newsec Advice AB i samband med årsbokslutet 2018.

Det är av vikt att notera att det vid värdering av byggrätterna inte har tagits hänsyn till de höga kostnader som förväntas uppkomma i samband med utveckling av byggrätter. Det är betydande kostnader för utredningar i samband med framtagande av detaljplaner, infrastruktur, marksanering, projektledning mm som kommer att belasta koncernen innan marknadsvärdet kan realiseras.

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

Not 10 **Mark och markanläggningar**

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| Vid årets början | 114 621 | 119 298 |
| Avyttringar och utrangeringar | – | -5 475 |
| Omklassificeringar | – | 798 |
| | <u>114 621</u> | <u>114 621</u> |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| Vid årets början | -3 789 | -3 321 |
| Årets avskrivning | -469 | -468 |
| | <u>-4 258</u> | <u>-3 789</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | <u>110 363</u> | <u>110 832</u> |
| Varav redovisat värde för förvaltningsfastigheter inkl byggrätter | 105 247 | 105 247 |

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

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Vid årets början | 108 113 | 51 557 |
| Förvärv | 32 158 | 69 854 |
| Omklassificeringar | – | -13 298 |
| Redovisat värde vid årets slut | <u>140 271</u> | <u>108 113</u> |

b

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Not 12 Andelar i koncernföretag

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| <i>Akkumulerade 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

| Dotterföretag / Org nr / Säte | 2018-12-31 | | 2017-12-31 |
|---|---------------|--------------|-----------------|
| | Antal andelar | Andel i % i) | Redovisat värde |
| Älvstranden Gullbergsvass AB, 556023-2646, Göteborg | 200 000 | 100,0 | 29 091 1) |
| | | | 29 091 |

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

1) Eget kapital (inkl 78,6% av obeskattade reserver) per 2018-12-31 uppgick till 30 708 tkr (29 453 tkr), varav årets resultat uppgick till 9 054 tkr (373 tkr).

Not 13 Uppskjuten skatt

| 2018-12-31 | Redovisat värde | Skattemässigt värde | Temporär skillnad |
|---|--------------------------|------------------------|-------------------|
| <i>Väsentliga temporära skillnader</i> | | | |
| Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde | 114 208 | 110 759 | 3 449 |
| | 114 208 | 110 759 | 3 449 |
| 2018-12-31 | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld | Netto |
| <i>Väsentliga temporära skillnader</i> | | | |
| Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (20,6%) | - | 711 | 711 |
| Uppskjuten skattefordran/skuld | - | 711 | 711 |

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Fortsättning not 13 Uppskjuten skatt

2017-12-31

| | Redovisat värde | Skattemässigt värde | Temporär skillnad |
|---|--------------------|------------------------|----------------------|
| <i>Väsentliga temporära skillnader</i> | | | |
| Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde | 114 905 | 111 237 | 3 668 |
| | <u>114 905</u> | <u>111 237</u> | <u>3 668</u> |

2017-12-31

| | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld | Netto |
|---|-----------------------------|---------------------------|-------|
| <i>Väsentliga temporära skillnader</i> | | | |
| Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (22%) | – | 807 | 807 |
| Uppskjuten skattefordran/skuld | – | 807 | 807 |

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|--------------|------------|
| Upplupna hyresintäkter | – | 8 |
| Upplupna intäkter ej fakturerade projekt | 1 015 | 631 |
| Övriga poster | 144 | – |
| | <u>1 159</u> | <u>639</u> |

Not 15 Kassa och bank

Bolaget ingår i moderbolaget, Älvstranden Utveckling AB's, koncernkontostruktur. Älvstranden Utveckling AB ingår i sin tur i Göteborgs Stads koncernkontostruktur. Per balansdagen uppgick saldot till -130 591 (-105 546) tkr och klassificeras som koncernmellanhavanden i balansräkningen.

Not 16 Övriga avsättningar

| <i>Framtida åtaganden vid fastighetsförsäljningar</i> | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Redovisat värde vid årets början | 13 238 | 10 500 |
| Avsättningar som gjorts under året ¹ | – | 2 738 |
| Belopp som tagits i anspråk under året | – | – |
| Redovisat värde vid årets slut | <u>13 238</u> | <u>13 238</u> |

1) Inkl ökning av befintliga avsättningar.

Avsättning avser miljöåtaganden i samband med försäljning.

↳

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Förutbetalda hyresintäkter | 476 | 34 |
| Upplupen fastighetsskatt | 4 566 | 2 384 |
| | 5 042 | 2 418 |

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Ställda säkerheter | Inga | Inga |
| Eventalförpliktelser | Inga | Inga |

Not 19 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 20 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 70% (65%) av inköpen och 0% (43%) av försäljningen andra koncernföretag.

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 13% (41%) av inköpen och 51% (45%) av försäljningen andra företag inom Göteborgs Stad samt Göteborgs Stadshuskoncern.

Not 21 Nyckeltalsdefinitioner

| | |
|-----------------------------|--|
| Balansomslutning: | Totala tillgångar |
| Avkastning på eget kapital: | Resultat efter finansiella poster / Genomsnittligt justerat eget kapital |
| Soliditet: | Justerat eget kapital / Balansomslutningen |
| Justerat eget kapital: | Eget kapital plus 78,6% av obeskattade reserver |

Not 22 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 23 Förslag till disposition av företagets vinst

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

| | |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 9 679 239 |
| Årets resultat | -122 428 |
| Summa | <u>9 556 811</u> |

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

| | |
|-------------------------|------------------|
| Balanseras i ny räkning | 9 556 811 |
| Summa | <u>9 556 811</u> |

Göteborg 2019-02-08


 Mattias Jonsson
 Ordförande


 Bosse Parbring


 Lennart Duell


 Magnus Nylander


 Håkan Hallengren


 Lena Andersson
 Verkställande direktör

 Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-02-08
 Öhrnings PricewaterhouseCoopers AB


 Helen Olsson Svärdröm
 Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har avgivits den 2019-02-08


 Sven R. Andersson
 lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige i
 Göteborgs kommun


 Hans Aronsson
 lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige i
 Göteborgs kommun



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Södra Älvstranden Utveckling AB, org.nr 556658-6805

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Södra Älvstranden Utveckling AB för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Södra Älvstranden Utveckling AB:s finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Södra Älvstranden Utveckling AB.

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 Södra Älvstranden Utveckling AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen 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 revisionssed 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.

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

R

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Södra Älvstranden Utveckling AB för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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


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

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

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

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

Göteborg den 8 februari 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Helen Olsson Svärdström
Auktoriserad revisor