

Styrelsehandling 7
Norra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0007/21
2022-02-07
Handläggare: Mi Mathiesen, Finanschef

Beslutsärende – Årsredovisning 2021 för Norra Älvstranden Utveckling AB

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner bokslut för Norra Älvstranden Utveckling AB för helåret 2021.
- Styrelsen avger årsredovisning för 2021 enligt utarbetat förslag för bolaget samt föreslår för årsstämman i bolaget att i ny räkning överföra de medel som står till stämmans förfogande.

Ärendet

Utkast på årsredovisning för Norra Älvstranden Utveckling AB för 2021 bifogas som Bilaga 1.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Bilagor

Bilaga 1. Årsredovisning 2021 för Norra Älvstranden Utveckling AB.

Styrelsen och verkställande direktören för

Norra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556001-3574

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Rapport över förändringar i eget kapital	8
Kassaflödesanalys	9
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10
Underskrifter	23

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge redogörelse för förvaltningen av Norra Älvstranden Utveckling AB för år 2021

ÄGARFÖRHÅLLANDE

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

KONCERNSTRUKTUR

Norra Älvstranden Utveckling AB är moderbolag till 7 helägda dotterbolag samt 11 dotterdotterbolag. Norra Älvstranden Utveckling AB ingår i en koncern där Älvstranden Utveckling AB, org nr 556659-7117 upprättar koncernredovisning. För ytterligare upplysningar om dotterbolagen hänvisas till not 15.

STYRELSEN

Tomas Nilsson (M), ordförande
Åse-Lill Törnkvist (MP), vice ordförande
Boris Ståhl (S), ledamot
Yngve Karlsson (D), ledamot
Lennart Duell (L), ledamot
Hans Rothenberg (M), suppleant
Carin Malmberg (S), 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 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.

Norra Älvstranden Utveckling äger industrimark och fastigheter på norra sidan av Göta Älv. Dessa områden ska omvandlas till en inkluderande, grön och dynamisk stad i enlighet med Vision Älvstaden. Bolagets kärnverksamhet är hållbar mark- och fastighetsutveckling där ekologiska, sociala och ekonomiska mål ska nås med de verktyg som organisationen förfogar över.

Affärsmodellen

I bolagsform och med hjälp av bolagets kompetens och modell för genomförande och riskhantering mellan stad och byggherrar förädlas och utvecklas bolagets fastighetsinnehav till en innerstad i enlighet med Vision Älvstaden. Befintlig fastighetsförvaltning samt utveckling och försäljning av fastigheter och byggrätter finansierar hållbar mark- och fastighetsutveckling i bolagets delområden. Bolagets ekonomiska styrning ska balansera ekonomin och övrig verksamhet över tid så att nyttjandet av insatser och tillgångar maximeras i relation till att Älvstaden växer fram. Norra Älvstranden Utveckling AB ska endast i begränsad omfattning långsiktigt äga och förvalta fastigheter. Bolagets uppdrag fortlöper tills förverkligandet av Vision Älvstaden är genomfört och bolagets verksamhet avslutas.

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 2021

Bolaget redovisar för helåret hyresintäkter om 106,5 (109,8) mnkr. Bolagets ekonomi har påverkats under pandemin vilket främst speglas i hyresintäkterna, genom lägre uthyrningsgrad samt lämnade hyresrabatter.

I bruttoresultatet ingår återföring av tidigare gjorda nedskrivningar med 3,0 mnkr, att jämföra med en nedskrivning av förvaltningsfastigheter om -15,9 mnkr för föregående år. Realisationsresultatet från transaktioner uppgår till 40,1 (8,7) mnkr. Under året har bolaget avyttrat byggrätt inom detaljplan Celsiusgatan.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Nedan redovisas de mest väsentliga händelserna för bolaget under 2021.

Lindholmen

Lindholmens utveckling som kunskaps- och företagsnod fortsätter och det råder hög aktivitet inom området med flera pågående byggprojekt för kontor, bostäder och hotell.

Celsiusgatan

Genomförandet av detaljplan Celsiusgatan pågår. I området planeras för cirka 600 bostäder och en förskola. Under 2021 såldes en byggrätt till Göteborgs Egnahems AB där 125 lägenheter planeras. Renoveringen av Eriksbergsvärvets gamla huvudkontor slutförs av Skandiafastigheter under 2021 där Donnergymnasiet flyttar in 2022. Kvarvarande byggrätt används som etableringsyta och planeras att säljas under 2024/2025. Projektering av allmän plats pågår och planeras att vara klar första halvan 2022.

Säterigatan

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

Totalt planeras 1 100 bostäder och en till två förskolor. 200 av bostäderna ligger på mark som ägas av bolaget. Nu pågår en utredning om delar av utbyggnaden av kvarter kan påbörjas tidigare.

HÅLLBARHET

Bolagets hållbarhetsarbete utgår från Agenda 2030 och Vision Älvstaden.

Klimatomställningen är en av vår tids största utmaningar, där bygg- och fastighetsbranschen står för 21 procent av Sveriges samlade utsläpp. För att minska utsläppen har bolaget under 2021 tagit fram referensvärden för genomsnittliga klimatutsläpp från material och byggprocess vid byggnation av flerbostadshus och kontor. Utifrån dessa värden avser bolaget halvera utsläppen för nya byggnader som uppförs inom bolagets markområden fram till 2025.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Ett högt belånat fastighetsinnehav i kombination med stora investeringsvolymerna i kommande markutvecklingsprojekt gör verksamheten mycket exponerad för omvärldsrisker såsom höjd räntenivå och det allmänna konjunkurläget. Riskerna för konjunktursvängningar i fastighetsbranschen har stor påverkan på bolaget. Transaktionsresultaten är en osäkerhetsfaktor som påverkas både av pandemi, konjunktur och fördröjningar i detaljplaneprocesser.

De flesta avyttrade fastigheter är förknippade med återstående åtaganden vilka redovisas som avsättningar. De avser oftast framtida kostnader för uppbyggnad av allmän plats, marksaneringar, projektledartid m.m. långt fram i tiden vilket gör posten svår att bedöma och därmed osäker. Prognoserna för avsättningarna uppdateras i samband med bokslut och vid behov justeras avsättningarna och effekten redovisas i resultaträkningen samma år.

Ett byggrättsvärde styrs till stora delar av risk men ju längre fram i planskedet man befinner sig, desto lägre blir risken. Risk och värde styrs inte enbart av var i planprocessen fastigheten återfinns utan läge och lokalslag är också viktigt. Ju mer omfattande en byggrätt är desto större kan marknadsrisken anses vara. Utöver planrisk och marknadsrisk är tidsfaktorn en risk eftersom genomförandeperioden pågår under många år. 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 inte är fattade blir risken större då värdet, beroende på åsatt kalkylränta, kan komma att påverkas kraftigt om projektet försenas eller tidigareläggs.

Finansiell riskhantering

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

Ränterisk och derivat

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

I årsbokslutet har bolaget en ränteswapp kvar om totalt 200 mnkr (nominellt värde) som löper ut under 2022.

Per den 31 december uppgår den genomsnittliga räntebindningstiden för det lån som ska övergå till stadens finansiella samordning till 0,84 år och den genomsnittliga räntan senaste 12 månader uppgår till 1,99 procent.

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.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Pågående detaljplaner som berör bolaget är Bostäder och verksamheter vid Celsiusgatan inom stadsdelen Sannegården som är i genomförandeskede samt Bostäder och verksamheter vid Säterigatan inom stadsdelen Sannegården som är lagakraftvunnen.

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

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Ekonomisk översikt (tkr)	2021	2020	2019	2018
Hysesintäkter	106 507	109 815	111 405	122 175
Resultat efter finansiella poster	80 697	274 610	3 627	65 082
Avkastning på eget kapital %	9,2%	30,8%	0,4%	6,9%
Balansomslutning	1 409 982	2 081 250	2 102 841	2 225 589
Soliditet %	62,2%	41,2%	43,2%	42,2%
Belåningsgrad %	12,5%	62,9%	63,2%	64,5%

Definitioner: se not 28

Förslag till disposition av företagets vinst

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	642 819 978
Årets resultat	1 654 189
Summa	<u>644 474 167</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	644 474 167
Summa	<u>644 474 167</u>

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

Resultaträkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter		106 507	109 815
		<u>106 507</u>	<u>109 815</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-16 968	-17 968
Underhållskostnader		-4 210	-2 641
Hyresgäst Anpassningar		–	-5
Tomträttsavgäld och markarrende		-224	-154
Fastighetskatt		388	-642
Uthyrning och fastighetsadministration		-1 995	-1 834
Övriga fastighetskostnader		-113	-15
		<u>-113</u>	<u>-15</u>
Driftnetto		83 385	86 556
Avskrivningar, nedskrivningar och reverseringar		-24 812	-45 098
		<u>-24 812</u>	<u>-45 098</u>
Bruttoresultat	3, 4	58 573	41 458
Realisationsresultat sålda fastigheter		40 136	8 736
		<u>40 136</u>	<u>8 736</u>
Resultat efter fastighetsförsäljningar		98 709	50 194
Administration och försäljning		-14 620	-14 033
Övriga rörelseintäkter		414	643
Övriga rörelsekostnader	5	-5 889	-1 214
		<u>-5 889</u>	<u>-1 214</u>
Rörelseresultat	3, 4	78 614	35 590
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	6 265	246 156
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	6 706	8 280
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-10 888	-15 416
		<u>-10 888</u>	<u>-15 416</u>
Resultat efter finansiella poster		80 697	274 610
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		85 778	58 024
Koncernbidrag, lämnade		-163 583	-94 673
		<u>-163 583</u>	<u>-94 673</u>
Resultat före skatt		2 892	237 961
Skatt på årets resultat	9	-1 237	-572
		<u>-1 237</u>	<u>-572</u>
Årets resultat		1 655	237 389

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	10,11	422 332	424 660
Mark och markanläggningar	12	33 092	34 940
Inventarier och byggnadsinventarier	13	7 496	7 692
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	46 249	75 333
		<u>509 169</u>	<u>542 625</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	505 122	498 856
Övriga andelar	16	358	387
		<u>505 480</u>	<u>499 243</u>
Summa anläggningstillgångar		1 014 649	1 041 868
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar		3 063	3 809
Fordringar hos Göteborgs Stadshuskoncern		400	–
Fordringar hos koncernföretag	23	375 420	1 017 996
Aktuell skattefordran		15 429	15 418
Övriga fordringar		–	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 021	2 155
		<u>395 333</u>	<u>1 039 382</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	23	–	–
Summa omsättningstillgångar		395 333	1 039 382
SUMMA TILLGÅNGAR		1 409 982	2 081 250

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		122 447	122 447
Uppskrivningsfond		34 631	34 631
Reservfond		76 118	76 118
		<u>233 196</u>	<u>233 196</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		642 819	405 430
Årets resultat		1 655	237 389
		<u>644 474</u>	<u>642 819</u>
		877 670	876 015
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	19	17 861	18 354
Uppskjuten skatteskuld	18	5 896	4 681
Övriga avsättningar	20	54 391	34 302
		<u>78 148</u>	<u>57 337</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till Göteborgs Stad	17, 21	250 000	1 110 000
		<u>250 000</u>	<u>1 110 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1 998	3 020
Skulder till Göteborgs Stadshuskoncern		2 813	2 408
Skulder till Göteborgs Stad		23 650	20 725
Skulder till koncernföretag		163 583	–
Övriga skulder		5 868	5 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	6 252	6 060
		<u>204 164</u>	<u>37 898</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 409 982	2 081 250

Rapport över förändringar i eget kapital

2020-12-31		Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital
Ingående balans	2020-01-01	122 447	110 749	675 430
Utdelning				-270 000
Årets resultat				237 389
Eget kapital	2020-12-31	122 447	110 749	642 819

2021-12-31		Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital
Ingående balans	2021-01-01	122 447	110 749	642 819
Årets resultat				1 655
Eget kapital	2021-12-31	122 447	110 749	644 474

Aktiekapitalet består av 122 447 aktier á kvotvärde om 1 000 kr

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2021	2020
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster (<i>justerat för utdelning från dotterföretag</i>)	80 697	34 611
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	24 -27 970	27 928
	52 727	62 539
Betald inkomstskatt	-33	-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	52 694	62 509
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-35 684	71
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	42 900	27 121
Kassaflöde från den löpande verksamheten	59 910	89 701
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-17 831
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	81 184	-
Investeringar mot avsättning	-9 967	-3 479
Kassaflöde från investeringsverksamheten	71 217	-21 310
Finansieringsverksamheten		
Erhållna koncernbidrag	58 024	92 044
Erhållen utdelning	-	240 000
Amortering av lån	-860 000	-
Lämnade koncernbidrag	-94 673	-130 832
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare	-	-270 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-896 649	-68 788
Årets kassaflöde	-765 522	-397
Likvida medel vid årets början	1 056 483	1 056 880
Likvida medel vid årets slut	23 290 961	1 056 483

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 företagets 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 värme-kostnad.

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

LEASING

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

Leasetagare

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

Leasegivare

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

ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

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

Bolaget har endast förmånsbestämda pensionsplaner som finansieras i egen regi och redovisar en pensionsskuld till det belopp som erhålls från PRI Pensionsgaranti.

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.

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.

	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	15-100 år
Byggnader, hyresgästanpassningar	3-6 år
Byggnadsinventarier och inventarier	3-10 år
Markanläggningar	20-27 år
Mark och konst	0 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. 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 2021. 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 (2022-2031) 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.

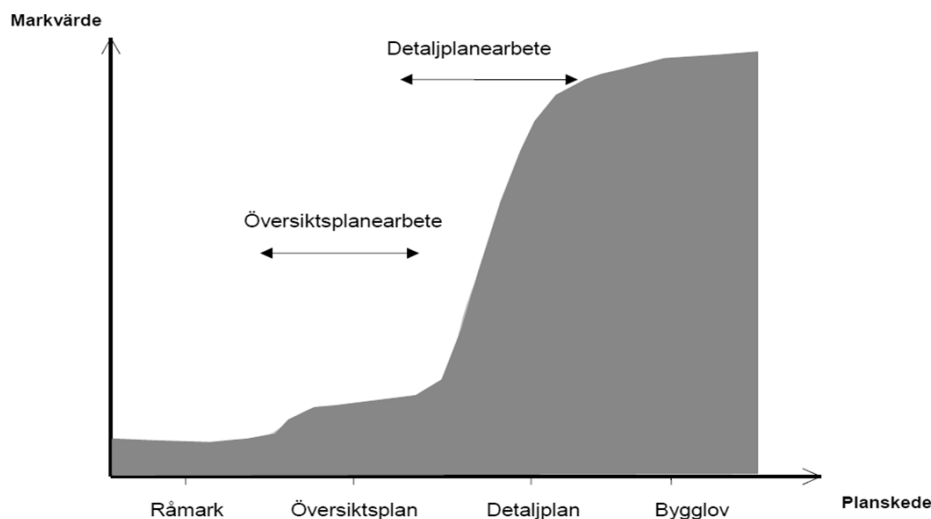
Byggrätternas värde

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 eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. 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.

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

NEDSKRIVNINGAR - materiella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

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

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

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

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

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Värdering av finansiella skulder

Långfristiga finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

Dokumenterade säkringar av bolagets räntebindning (säkringsredovisning)

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar bolaget mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller bolaget 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.

EVENTUALFÖRPLIKTELSER

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

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.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in-och utbetalningar. Som likvida medel klassificerar bolaget kassamedel samt koncernkontofordran hos moderbolaget.

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 11.
- Avsättningar, not 20.

Not 3 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer

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

Leasingavtal där företaget är leasegivare

<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Inom ett år	71 903	71 785
Mellan ett och fem år	142 072	167 416
Senare än fem år	<u>10 896</u>	<u>32 187</u>
	224 871	271 387

Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	31 878	25 475
--	--------	--------

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

Not 5 Övriga rörelsekostnader

I rörelsekostnader är utrangeringskostnad av komponenter inkluderade. Uppgick till 1 327 tkr för 2021 att jämföra med 153 tkr för 2020.

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	2021	2020
Utdelning från andelar i koncernföretag, AB	–	240 000
Resultat från andelar i koncernföretag, KB	6 265	6 156
	<u>6 265</u>	<u>246 156</u>

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter, koncernföretag	6 635	8 280
Ränteintäkter, övriga	71	–
	<u>6 706</u>	<u>8 280</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader, Göteborgs Stad	-10 105	-14 587
Räntekostnader, övriga	-783	-829
	<u>-10 888</u>	<u>-15 416</u>

Not 9 Skatt på årets resultat

	2021	2020
Aktuell skattekostnad	–	-12
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-22	-30
Uppskjuten skatt	-1 215	-530
	<u>-1 237</u>	<u>-572</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2021		2020	
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		2 892		237 961
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	-596	21,4%	-50 924
Ej avdragsgilla kostnader	21,4%	-619	0,1%	-239
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	–	-21,6%	51 360
Skatt hänförlig till tidigare år	0,8%	-22	0,0%	-30
Övriga justeringsposter	0,0%	–	0,3%	-739
Redovisad effektiv skatt	<u>42,8%</u>	<u>-1 237</u>	<u>0,2%</u>	<u>-572</u>

Not 10 Byggnader

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	760 338	759 890
Avyttringar och utrangeringar	-4 027	-839
Omklassificeringar	21 742	1 287
	<u>778 053</u>	<u>760 338</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-333 560	-308 650
Justering IB	-	-14
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	2 700	687
Årets avskrivning	-24 181	-25 583
	<u>-355 041</u>	<u>-333 560</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-2 118	-2 118
Under året återförda nedskrivningar	1 438	-
	<u>-680</u>	<u>-2 118</u>
Redovisat värde vid årets slut	422 332	424 660
Skattemässigt restvärde fastigheter	426 804	436 879

Not 11 Upplysning om förvaltningsfastigheter inkl. Byggrätter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade värden</i>		
Redovisat värde	455 661	459 966
Verkligt värde	1 995 202	1 764 915
<i>Varav:</i>		
Förvaltningsfastigheter	1 512 602	1 417 015
Byggrätter	482 600	347 900
	<u>1 995 202</u>	<u>1 764 915</u>

Norra 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.

I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark, markanläggningar och byggnadsinventarier

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 2021.

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 redovisningsprinciperna.

Not 12 Mark och markanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	112 600	112 600
Avyttringar och utrangeringar	-330	-
Omklassificeringar	326	-
	<u>112 596</u>	<u>112 600</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-56 275	-52 905
Justering IB	-	-1
Årets avskrivning	-3 368	-3 369
	<u>-59 643</u>	<u>-56 275</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-21 385	-5 462
Under året återförda nedskrivningar	1 524	-
Årets nedskrivningar	-	-15 923
	<u>-19 861</u>	<u>-21 385</u>
Redovisat värde vid årets slut	33 092	34 940

Not 13 Inventarier och byggnadsinventarier

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	37 167	37 167
	<u>37 167</u>	<u>37 167</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-29 475	-29 280
Årets avskrivning	-196	-195
	<u>-29 671</u>	<u>-29 475</u>
Redovisat värde vid årets slut	7 496	7 692

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	75 333	58 623
Omklassificeringar	-36 827	-3 123
Under året nedlagda kostnader	13 584	19 833
Avyttringar och utrangeringar	-5 841	-
Redovisat värde vid årets slut	46 249	75 333

Not 15 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	374 409	368 253
Resultatandel i kommanditbolag	6 266	6 156
	<u>380 675</u>	<u>374 409</u>
<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
Vid årets början	249 652	249 652
	<u>249 652</u>	<u>249 652</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-125 205	-125 205
	<u>-125 205</u>	<u>-125 205</u>
Redovisat värde vid årets slut	505 122	498 856

Spec av företagets innehav av andelar i koncernföretag

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Andel i % i)</i>	<i>Eget kapital 1)</i>	<i>Varav Årets resultat</i>	<i>2021-12-31</i>
				<i>Redovisat värde</i>
Fastighets AB Fribordet, 556248-5747, Göteborg	100	135 377	-1 780	24 337
Norra Älvstranden Bostäder AB, 556260-3281, Göteborg	100	15 506	222	1 000
GVA Fastigheter AB, 556291-8390, Göteborg	100	36 696	542	33 466
GVA Fastigheter KB, 916836-2888, Göteborg	51	613 466	12 285	313 039
Norra Älvstranden Service AB, 556558-0619, Göteborg	100	484 549	5 035	72 819
Ferux Fastighet i Göteborg AB, 556615-0123, Göteborg	100	26 756	541	9 964
FriPoint AB, 556024-1456, Göteborg	100	52 158	-108	50 497
		<u>1 364 508</u>	<u>16 737</u>	<u>505 122</u>

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Andel i % i)</i>	<i>Eget kapital 1)</i>	<i>Varav Årets resultat</i>	<i>2020-12-31</i>
				<i>Redovisat värde</i>
Fastighets AB Fribordet, 556248-5747, Göteborg	100	137 156	-239	24 337
Norra Älvstranden Bostäder AB, 556260-3281, Göteborg	100	15 284	894	1 000
GVA Fastigheter AB, 556291-8390, Göteborg	100	36 153	508	33 466
GVA Fastigheter KB, 916836-2888, Göteborg	51	601 181	12 071	306 774
Norra Älvstranden Service AB, 556558-0619, Göteborg	100	479 513	8 228	72 819
Ferux Fastighet i Göteborg AB, 556615-0123, Göteborg	100	26 215	1 717	9 964
FriPoint AB, 556024-1456, Göteborg	100	52 266	209	50 497
		<u>1 347 770</u>	<u>23 387</u>	<u>498 856</u>

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

1) Eget kapital anges exklusive dolda övervärden, se not 11.

Not 16 Övriga andelar

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 139	1 139
	<u>1 139</u>	<u>1 139</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-752	-724
Årets avskrivningar	-29	-28
	<u>-781</u>	<u>-752</u>
Redovisat värde vid årets slut	358	387

Avser andelar i samfällighetsföreningar.

Not 17 Ränteswappar

Skulder	2021-12-31		2020-12-31	
	Nominellt värde	Verkligt värde	Nominellt värde	Verkligt värde
Ränteswappar	200 000	-3 989	400 000	-12 584
	200 000	-3 989	400 000	-12 584

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

Not 18 Uppskjuten skatt

2021-12-31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	455 424	426 804	28 620
	455 424	426 804	28 620

2021-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (20,6%)	–	5 896	5 896
Uppskjuten skattefordran/skuld	–	5 896	5 896

2020-12-31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	459 600	436 879	22 721
	459 600	436 879	22 721

2020-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (20,6%)	–	4 681	4 681
Uppskjuten skattefordran/skuld	–	4 681	4 681

Värdering av samtliga skattefordringar och skulder sker till nominellt belopp och görs enligt skatteregler och skattesatser som är beslutade. För år 2021 och framåt gäller skattesatsen 20,6%.

Not 19 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelse

	2021-12-31	2020-12-31
Avsättningar enligt tryggandelagen		
FPG/PRI-pensioner	17 861	18 354
	<u>17 861</u>	<u>18 354</u>

Not 20 Övriga avsättningar

<i>Framtida åtaganden vid fastighetsförsäljningar</i>	2021-12-31	2020-12-31
Redovisat värde vid årets början	34 302	48 260
Avsättningar som gjorts under året ¹	36 737	–
Belopp som tagits i anspråk under året	-16 648	-4 958
Outnyttjade belopp som har återförts under året	–	-9 000
Redovisat värde vid årets slut	<u>54 391</u>	<u>34 302</u>

1) Inkl ökning av befintliga avsättningar.

Under år 2010 såldes byggrätter i Kvillebäcken. I försäljningspriset ingick åtagande att sanera mark och bekosta infrastruktur. Totalt avsattes 113 mnkr, varav 9 mnkr av dessa har återförts och per 2021-12-31 återstår 6 mnkr av avsättningen. Genomförandet är avslutat och slutreglering kommer att ske under 2022.

Under år 2019 avyttrades byggrätter hänförliga till detaljplan Celsiusgatan. I samband med avyttringen avsattes 24 mnkr hänförligt till åtaganden avseende sålda byggrätter i enlighet med exploateringsavtal för Celsiusgatan. Under 2021 har ytterligare byggrätt avyttrats och en avsättning om 33 mnkr bokats upp. Därutöver har avsättningen för tidigare försäljning ökat med 4 mnkr. Per 2021-12-31 återstår 46 mnkr av avsättningen.

Not 21 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som förfaller mellan två till fem år från balansdagen:	250 000	1 110 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:	–	–
	<u>250 000</u>	<u>1 110 000</u>

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	4 673	4 686
Fastighetskatt	59	407
Övriga poster	1 520	967
	<u>6 252</u>	<u>6 060</u>

Not 23 Likvida medel

Bolaget ingår i moderbolaget, Älvstranden Utveckling AB's, koncernkontostruktur. Älvstranden Utveckling AB ingår i sin tur i Göteborgs Stads koncernkontostruktur. Per balansdagen uppgick saldottill 290 961 tkr (f.å 1 056 483 tkr). Klassificeras som likvida medel i Kassaflödesanalysen men som koncernmellanhavanden i Balansräkningen.

Not 24 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m

	2021	2020
Av- och nedskrivningar samt reverseringar av tillgångar	24 812	45 097
Realisationsresultat försäljning av anläggningstillgångar	-79 528	-
Resultatandel från kommanditbolag	-6 265	-6 154
Avsättningar till pensioner	-493	-313
Övriga avsättningar	34 932	-10 479
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-1 428	-223
	<u>-27 970</u>	<u>27 928</u>

Not 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar, PRI	<u>18 000</u>	<u>18 000</u>
	18 000	18 000
Eventalförpliktelser		
Garantiåtaganden, PRI	<u>357</u>	<u>367</u>
	357	367

Not 26 Koncernuppgifter

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

Norra Älvstranden Utveckling AB är moderbolag i en koncern omfattande 7 dotterbolag. Norra Älvstranden Utveckling AB upprättar ingen koncernredovisning i enlighet med årsredovisningslagen (ÅRL) 7 kap § 2. Koncernen konsolideras i Älvstranden Utveckling AB.

Not 27 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 37,3% (42,5%) av inköpen och 1,0% (0,7%) av försäljningen företag inom Älvstrandenkoncernen.

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 22,9% (26,0%) av inköpen och 81,2% (79,0%) av försäljningen andra företag inom Göteborgs Stad samt Göteborgs Stadshuskoncern.

Not 28 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 79,4% av obeskattade reserver
Belåningsgrad:	Totala långfristiga skulder / totalt marknadsvärde för fastigheter och byggrätter

Not 29 Väsentliga händelser efter balansdagen

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

Not 30 Förlag till disposition av företagens vinst

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	642 819 978
Årets resultat	1 654 189
Summa	<u>644 474 167</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	644 474 167
Summa	<u>644 474 167</u>

Göteborg 2022-02-07

Tomas Nilsson
Ordförande

Åse-Lill Törnqvist

Boris Ståhl

Yngve Karlsson

Lennart Duell

Lena Andersson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-02-07
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Björn Andersson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har avgivits 2022-02-07

Sven R. Andersson
Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige i
Göteborgs kommun

Lars-Ola Dahlqvist
Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige i
Göteborgs kommun