

Styrelsehandling 8
Södra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0007/21
2022-02-07
Handläggare: Mi Mathiesen, Finanschef

Beslutsärende – Årsredovisning 2021 för Södra Älvstranden Utveckling AB

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner bokslut för Södra 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 till årsredovisning för Södra 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 Södra Älvstranden Utveckling AB.

Styrelsen och verkställande direktören för

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Rapport över förändringar i 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 2021.

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

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 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 mark- och fastighetsutveckling där ekologiska, sociala och ekonomiska mål ska nås med de verktyg som organisationen förfogar över.

Affärsmodell

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 bolagets insatser och tillgångar maximeras i relation till att Älvstaden växer fram. Bolaget ska endast i begränsad omfattning långsiktigt äga och förvalta fastigheter och bolagets uppdrag fortlöper tills förverkligandet av Vision Älvstaden är genomfört.

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

Årets resultat efter finansiella poster uppgår till 55,0 mnkr att jämföra med -163,6 mnkr för föregående år. Det positiva resultatet är främst hänförligt till realisationsresultatet som uppgår till 71,5 mnkr innevarande år jämfört med -137,8 mnkr föregående år. Realisationsresultatet är hänförligt till utförsäljning av en byggrätt i Masthuggskajen.

Vid den första utförsäljningen av byggrätter i ett område summeras alla prognostiserade kostnader ihop och totalbeloppet fördelas sedan ut på den totala bruttoarean, BTA, som detaljplanen medger. Det är stor prisskillnad per BTA vid försäljning beroende på om det är hyresrätter, bostadsrätter eller kontor som ska byggas. På Masthuggskajen blir det en periodiseringseffekt mellan åren på grund av att lotterna innehållande bostadsrätter med störst vinst säljs ut senare år. Årets avyttring avser byggrätt för bostadsrätt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

Nedan redovisas de mest väsentliga händelserna för bolaget under 2021.

Masthuggskajen

Under 2021 har bolaget lagt mycket kraft på att leda det pågående genomförandet av detaljplanen för Masthuggskajen där staden just nu genomgår stor förändring. Arbete för att kunna uppföra Masthuggskajens halvö har också varit intensivt.

På Masthuggskajen har en helt ny silhuett börjat växa fram när fyra fastigheter på allvar kommit på plats. Det 100 meter höga Hotel Draken vid Folkets Hus, kontorsbyggnaderna Våghuset och Brick Studios vid Järnvägen samt den 16 våningar höga kontorsfastigheten Stuveriet. Både Stuveriet och Våghuset tar emot sina första hyresgäster under nästa år. Byggnation för över 260 lägenheter, både bostadsrätter och hyresrätter, är planerat att starta nästa år på Masthuggsgatan och parkeringshuset Snipan har rivits för att tillgängliggöra marken så att den kan tas i anspråk för kommande byggprojekt i området.

Arbetet med halvön som ska byggas utanför Masthuggskajen pågår. Hela 2021 har präglats av förberedelser, planering, förfrågningsunderlag och avtalsfrågor men nästa år börjar staden närma sig vattnet på allvar när startskottet går. Bolaget har tillsammans med moderbolaget Älvstranden Utveckling AB, och i samarbete med de konsortieparter som köpt byggrätter på den planerade halvön, ingått avtal och publicerat ett gemensamt förfrågningsunderlag för underbyggnation av halvön vilket innefattar både grundläggning av kvartersmark och stadens allmänna platsmark. Upphandlingen pågick till slutet av året och tilldelning av uppdraget förväntas ske i februari med förväntad byggstart 2022.

Halvön som blir 200 meter bred och sträcker sig 100 meter rakt ut i älven får en total yta på närmare 20 000 kvadratmeter. Här kommer bostäder, kontor, skola, butiker, restauranger och kaféer att samsas tillsammans längs ett levande kajstråk. Det är ett stort och komplext projekt där byggnation kommer att ske både från vattnet och från land och en av utmaningarna i projektet är att utföra pålning i marin miljö.

Skeppsbron

I slutet av 2020 återupptogs genomförandet av Skeppsbron efter att Kommunfullmäktige beslutat om finansiering av allmän plats inom detaljplanen. Under 2021 har organisationen åter mannat upp eftersom den varit nedmonterad. I detaljplanen för Skeppsbron planeras det bland annat för 450 nya bostäder, en park, kontor, butiker, restauranger, en parkeringsanläggning och ett nytt kajstråk. Bolaget har samordningsansvaret för programmet vilket innebär ett stort fokus på ekonomi, tidplan, utbyggnadsordning, samverkan, hållbarhet och att hitta smarta gemensamma lösningar.

HÅLLBARHET

Älvstranden Utvecklings 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.

Bolaget har ställt upp villkor om minskad klimatpåverkan vid upphandlingen av halvöentreprenaden på Masthuggskajen. Under 2021 har bolaget i samverkan med byggherrarna i Masthuggskajen tagit fram en klimathandlingsplan med en gemensam modell för klimatuppföljning och projektspecifika åtgärder för att reducera utsläppen från material och byggprocess.

Tillstånds- och anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken

Bolaget har tillståndspliktig vattenverksamhet. Tillstånd har lämnats i enlighet med 11 kap. i miljöbalken och avser om- och utbyggnad av en halvö på Masthuggskajen.

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 konjunkturläget. Risken för konjunktursvängningar i fastighetsbranschen har stor påverkan på bolaget. Transaktionsresultaten är en osäkerhetsfaktor som påverkas både av konjunktur och fördröjningar i detaljplaneprocesser.

Genomförandet av detaljplanen för Masthuggskajen kräver mycket höga investeringar vilket är förknippat med stora ekonomiska risker. Entreprenadavtal för utbyggnad av halvön förväntas tecknas under första kvartalet 2022 och det är en väsentlig risk att materialkostnader och byggkostnader ökat avsevärt under den senaste tiden.

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 en viktig parameter. Sedan är omfattningen av detaljplanen också betydande eftersom stora områden medför en större marknadsrisk. Utöver planrisk och marknadsrisk är tidsfaktorn en avsevärd risk eftersom genomförandeperioden pågår under många år.

Finansiell riskhantering

Riskhantering inom Göteborgs Stad är centraliserat 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 lånevolymer.

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

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 bolaget ingår i en koncernstruktur där finansiering till 100 procent sker via Göteborgs Stads koncernbank.

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Bolaget kommer att utöka avsättningarna ytterligare i takt med utförsäljningen av kvarvarande byggrätter på Masthuggskajen. Transaktionerna kommer enligt nuvarande prognos att genomföras successivt till år 2023. Älvstrandenkoncernen förbereder sig för att, för stadens och byggherrarnas räkning, uppföra en ny halvö inklusive grundläggning i älven inom Masthuggskajen-projektet i enlighet med antagen detaljplan. Den nya halvön kommer att innehålla byggrätter för bostäder och kontor. Upphandling av entreprenad för halvön pågår och avtal med entreprenör planeras att tecknas under första kvartalet 2022. Byggstart kommer att ske direkt efter avtalstecknandet.

I slutet av 2020 beslutade kommunfullmäktige om finansiering för allmän plats för Skeppsbron. Bolaget gavs samtidigt i uppdrag att aktivt samordna berörda förvaltningar och bolag så att omvandlingen av Skeppsbron följer den beslutade inriktningen. Under 2021 återupptogs arbetet med genomförandet av detaljplanen och arbetet kommer att intensifieras avsevärt under de kommande åren.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Ekonomisk översikt (tkr)	2021	2020	2019	2018
Hysesintäkter	2 525	1 890	2 406	1 839
Driftsnetto	-3 660	-4 497	-3 086	-2 795
Avkastning på eget kapital %	49,6%	Neg.	Neg.	Neg.
Balansomslutning	1 403 616	1 304 722	517 512	290 107
Soliditet %	8,0%	8,4%	20,8%	37,8%

Definitioner: se not 22

Förslag till disposition av företagets vinst

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat		9 025 476
Årets resultat		3 553 681
	Summa	<u>12 579 157</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		<u>12 579 157</u>
	Summa	<u>12 579 157</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>
Hysesintäkter		2 525	1 890
		<u>2 525</u>	<u>1 890</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-96	-181
Underhållskostnader		-625	-178
Fastighetsskatt		-3 561	-3 877
Arrende		-28	-10
Uthyrning och fastighetsadministration		-1 875	-2 141
Driftnetto		<u>-3 660</u>	<u>-4 497</u>
Avskrivningar		-710	-710
Bruttoresultat	3, 4	<u>-4 370</u>	<u>-5 207</u>
Realisationsresultat sålda fastigheter		71 454	-137 803
Resultat efter fastighetsförsäljningar		<u>67 084</u>	<u>-143 010</u>
Administration och försäljning		-16 031	-22 581
Övriga rörelseintäkter		222	338
Övriga rörelsekostnader		-1	-
Rörelseresultat	3, 4	<u>51 274</u>	<u>-165 253</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	3 763	1 788
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-38	-97
Resultat efter finansiella poster		<u>54 999</u>	<u>-163 562</u>
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		-	165 031
Koncernbidrag, lämnade		-51 489	-
Resultat före skatt		<u>3 510</u>	<u>1 469</u>
Skatt på årets resultat	7	44	46
Årets resultat		<u>3 554</u>	<u>1 515</u>

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
	9		
Byggnader	8	3 654	3 896
Mark och markanläggningar	10	143 341	147 343
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	116 829	110 483
		<u>263 824</u>	<u>261 722</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	29 091	29 091
Andra långfristiga fordringar	13	645 475	730 860
		<u>674 566</u>	<u>759 951</u>
Summa anläggningstillgångar		938 390	1 021 673
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar		983	3 225
Fordringar hos Göteborgs Stadshuskoncern		572	88
Fordringar hos Göteborgs Stad		10	–
Fordringar hos koncernföretag		350 943	261 417
Aktuell skattefordran		5 438	5 026
Övriga fordringar		106 133	11 878
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 147	1 415
		<u>465 226</u>	<u>283 049</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	–	–
Summa omsättningstillgångar		465 226	283 049
SUMMA TILLGÅNGAR		1 403 616	1 304 722

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		100 000	100 000
		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 026	7 511
Årets resultat		3 554	1 515
		<u>12 580</u>	<u>9 026</u>
		112 580	109 026
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	14	574	618
Övriga avsättningar	17	1 215 999	1 142 445
		<u>1 216 573</u>	<u>1 143 063</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		2 539	6 208
Skulder till Göteborgs Stadshuskoncern		7	–
Skulder till Göteborgs Stad		61 874	36 545
Övriga skulder		925	1 345
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	9 118	8 536
		<u>74 463</u>	<u>52 633</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>1 403 616</u>	<u>1 304 722</u>

Rapport över förändringar i eget kapital

2020-12-31		Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Ingående balans	2020-01-01	100 000	–	7 511
<i>Årets resultat</i>				1 515
Eget kapital	2020-12-31	100 000	–	9 026

2021-12-31		Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Ingående balans	2021-01-01	100 000	–	9 026
<i>Årets resultat</i>				3 554
Eget kapital	2021-12-31	100 000	–	12 580

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

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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.

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.

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

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.

Byggnader	15-100 år
Byggnader, hyresgästanpassningar	3-5 år
Byggnadsinventarier	5-10 år
Markanläggningar	20-27 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 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.

Org nr 556658-6805

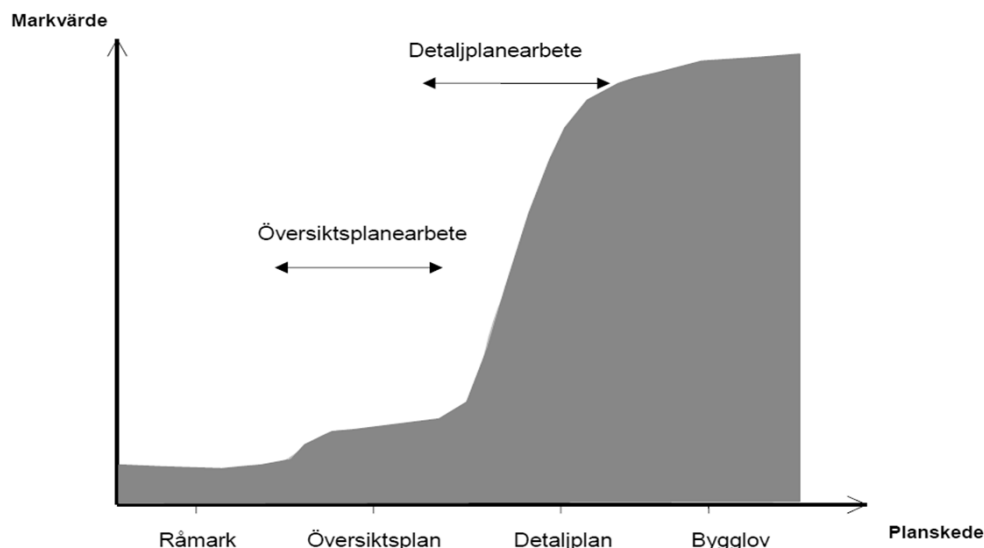
Byggrätternas värde

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

Risk och värde styrs dock inte bara av var i planprocessen fastigheten återfinns. Läge och lokalslag är minst lika viktigt. För industri är till exempel planrisken ofta större än för bostäder givet den politiska vilja som ofta finns att skapa bostäder. Därutöver finns en marknadsrisk där till exempel industrier kan behöva för verksamheten specifika tillstånd eller kontor som ska hyras ut. Ju mer omfattande en byggrätt är, desto större kan marknadsrisken anses vara. Utöver planrisk och marknadsrisk kan tidsfaktorn sägas utgöra en risk. Värdet av en framtida intäkt i form av försäljning av byggrätter måste diskonteras med en 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 tidigare läggs.

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 den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången.

En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats. Det återförda beloppet ökar tillgångens redovisade värde, dock högst till det värde tillgången skulle ha haft (efter avdrag för normala avskrivningar) om ingen nedskrivning gjorts.

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.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

En eventualförpliktelse redovisas vid en möjlig förpliktelse för vilken det återstår att få bekräftat om företaget har en befintlig förpliktelse som skulle kunna leda till ett utflöde av resurser. 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 17

Not 3 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

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

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

Not 4 Operationell leasing

	2021	2020
Leasingavtal där företaget är leasegivare		
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	1 018	2 241
Mellan ett och fem år	345	1 378
Senare än fem år	—	—
	1 363	3 619
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	31	23

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

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter, koncernföretag	3 763	1 788
	<u>3 763</u>	<u>1 788</u>

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader, koncernföretag	-	-90
Räntekostnader, övriga	-38	-7
	<u>-38</u>	<u>-97</u>

Not 7 Skatt på årets resultat

	2021	2020
Uppskjuten skatt	44	46
	<u>44</u>	<u>46</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2021		2020	
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		3 510		1 469
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	-723	21,4%	-314
Ej avdragsgilla kostnader	0,2%	-8	0,2%	-3
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	-	0,0%	-
Övrig justeringspost	-22,1%	775	-24,7%	363
Redovisad effektiv skatt	-1,3%	44	-3,1%	46

Not 8 Byggnader

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	5 171	5 171
Omklassificeringar	-	-
	<u>5 171</u>	<u>5 171</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-1 276	-1 034
Årets avskrivning	-241	-242
	<u>-1 517</u>	<u>-1 276</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 654	3 896
Varav redovisat värde för förvaltningsfastigheter inkl byggrätter	3 654	3 896

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

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
<i>Ackumulerade värden</i>		
Redovisat värde	143 285	147 060
Verkligt värde	191 040	180 786
 <i>Varav:</i>		
Förvaltningsfastigheter	4 875	1 200
Byggrätter	<u>186 165</u>	<u>179 586</u>
	191 040	180 786

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 Redovisningsprinciper. Se rubriken; Fastigheternas värde.

Not 10 **Mark och markanläggningar**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	152 539	180 537
Avyttringar och utrangeringar	-3 533	-8 855
Omklassificeringar	<u>–</u>	<u>-19 143</u>
	149 006	152 539
 <i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-5 196	-4 727
Årets avskrivning	<u>-469</u>	<u>-469</u>
	<u>-5 665</u>	<u>-5 196</u>
Redovisat värde vid årets slut	143 341	147 343
 Varav redovisat värde för förvaltningsfastigheter inkl byggrätter	139 631	143 164

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

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Vid årets början	110 483	116 402
Under året nedlagda kostnader	64 501	45 353
Omklassificeringar	<u>-58 155</u>	<u>-51 272</u>
Redovisat värde vid årets slut	116 829	110 483

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Not 12 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	29 091	29 091
Redovisat värde vid årets slut	29 091	29 091

Spec av företagets innehav av andelar i koncernföretag

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Andel i % i)</i>	2021-12-31	2020-12-31
			<i>Redovisat värde</i>	<i>Redovisat värde</i>
Älvstranden Gullbergsvass AB, 556023-2646, Göteborg	200 000	100,0	29 091	29 091
			29 091	29 091

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

1) Eget kapital (inkl 79,4% av obeskattade reserver) per 2021-12-31 uppgick till 32 087 tkr (31 688 tkr), varav årets resultat uppgick till 399 tkr (444 tkr).

Not 13 Andra långfristiga fordringar

Beloppet avser reversfordringar bolaget har ställt ut till köparna av lotter halvön Masthuggskajen. Bolaget bedömer att beloppen i sin helhet kommer att vara förfallna inom fem år.

Not 14 Uppskjuten skatt

2021-12-31	<i>Redovisat värde</i>	<i>Skattemässigt värde</i>	<i>Temporär skillnad</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	146 997	144 211	2 786
	146 997	144 211	2 786
2021-12-31	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (20,6%)	–	574	574
Skattemässigt underskottsavdrag	–	–	–
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	–	574	574
<i>Kvittning</i>	–	–	–
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</i>	–	574	574

Fortsättning not 14 Uppskjuten skatt

2020-12-31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	151 241	148 233	3 008
	<u>151 241</u>	<u>148 233</u>	<u>3 008</u>

2020-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (20,6%)	–	620	620
Skattemässigt underskottsavdrag	2	–	-2
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	<u>2</u>	<u>620</u>	<u>618</u>
<i>Kvittning</i>	<u>-2</u>	<u>-2</u>	
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	<u>–</u>	<u>618</u>	<u>618</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna intäkter ej fakturerade projekt	1 147	1 415
	<u>1 147</u>	<u>1 415</u>

Not 16 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 378 511 tkr (102 732 tkr) och klassificeras som koncernmellanhavanden i balansräkningen.

Not 17 Övriga avsättningar

<i>Framtida åtaganden vid fastighetsförsäljningar</i>	2021-12-31	2020-12-31
Redovisat värde vid årets början	1 142 445	347 278
Avsättningar som gjorts under året ¹	106 985	865 017
Belopp som tagits i anspråk under året	-58 155	-69 850
Omklassificering	<u>24 724</u>	<u>–</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>1 215 999</u>	<u>1 142 445</u>

1) Inkl ökning av befintliga avsättningar.

Bolaget avyttrade 2019 och 2020 byggrätter i Masthuggskajen. Totalt har avsatts 1 216 mnkr hänförligt till sålda byggrätter under 2019 och 2020. Under 2021 har ytterligare en byggrätt avyttrats och en avsättning om 107 mnkr har bokats upp. Per 2021-12-31 återstår 1 216 mnkr av avsättningen. Ytterligare försäljning av byggrätter kommer att ske i Masthuggskajen under kommande år och avsättningen kommer att öka i takt med gjorda försäljningar. Genomförandetiden i Masthuggskajen förväntas pågå till och med år 2028.

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	66	288
Upplupen fastighetsskatt	9 015	8 247
Övriga poster	37	1
	9 118	8 536

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 20 Koncernuppgifter

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

Not 21 Upplysningar om närstående

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

Inköp och försäljning inom koncernen

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 72,1% (82,2%) av inköpen och 0,0% (0,0%) av försäljningen andra koncernföretag.

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 3,3% (14,0%) av inköpen och 38,2% (47,0%) av försäljningen andra företag inom Göteborgs Stad samt Göteborgs Stadshuskoncern.

Not 22 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:	Totala tillgångar
Avkastning på eget kapital:	Resultat efter finansiella poster / Genomsnittligt justerat eget kapital
Soliditet:	Justerat eget kapital / Balansomslutningen
Justerat eget kapital:	Eget kapital plus 79,4% av obeskattade reserver

Not 23 Väsentliga händelser efter balansdagen

Bolaget förbereder sig att, tillsammans med moderbolaget Älvstranden Utveckling AB, för Göteborgs Stads och byggherrarnas räkning, uppföra en ny halvö inklusive grundläggning i älven inom Masthuggskajen-projektet. Upphandling av entreprenad för halvön pågår och avtal med entreprenör planeras att tecknas under första kvartalet 2022. Risken för fördyring bedöms som hög då materialkostnader och byggkostnader ökat kraftigt den senaste tiden.

Not 24 Förslag till disposition av företagets vinst

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat		9 025 476
Årets resultat		3 553 681
	Summa	<u>12 579 157</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		12 579 157
	Summa	<u>12 579 157</u>

Göteborg 2022-02-07

Tomas Nilsson
Ordförande

Åse-Lill Törnqvist

Boris Ståhl

Yngve Karlsson

Lenart Duell

Lena Andersson
Verkställande direktör

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

Björn Andersson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har avgivits den 2022-02-07

Sven R. Andersson
*Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige i
Göteborgs kommun*

Lars-Ola Dahlqvist
*Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige i
Göteborgs kommun*