

Styrelsen och verkställande direktören för

## **Södra Älvstranden Utveckling AB**

Org nr 556658-6805

får härmed avge

# **Årsredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021

| <b><u>Innehåll:</u></b>                                        | <b><u>sida</u></b> |
|----------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                                  | <b>1</b>           |
| <b>Resultaträkning</b>                                         | <b>6</b>           |
| <b>Balansräkning</b>                                           | <b>7</b>           |
| <b>Rapport över förändringar i eget kapital</b>                | <b>9</b>           |
| <b>Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer</b> | <b>10</b>          |
| <b>Underskrifter</b>                                           | <b>21</b>          |

## 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 Järnvågen 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 lånevolym.

**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.

**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**

| <b><i>Ekonomisk översikt (tkr)</i></b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|----------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 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 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> |

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

**Balansräkning**

| <i>Belopp i tkr</i>                          | <i>Not</i> | <i>2021-12-31</i> | <i>2020-12-31</i> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |            |                   |                   |
|                                              | 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>    |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |            |                   |                   |
| Andelar i koncernföretag                     | 12         | 29 091            | 29 091            |
| Andra långfristiga fordringar                | 13         | 645 475           | 730 860           |
|                                              |            | <u>674 566</u>    | <u>759 951</u>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>938 390</b>    | <b>1 021 673</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |            |                   |                   |
| Hysesfordringar                              |            | 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>    |
| <b>Kassa och bank</b>                        |            |                   |                   |
| Kassa och bank                               | 16         | –                 | –                 |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>465 226</b>    | <b>283 049</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>1 403 616</b>  | <b>1 304 722</b>  |

**Balansräkning**

| <i>Belopp i tkr</i>                          | <i>Not</i> | <i>2021-12-31</i> | <i>2020-12-31</i> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   |            |                   |                   |
| <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           |
| <b><i>Avsättningar</i></b>                   |            |                   |                   |
| Uppskjuten skatteskuld                       | 14         | 574               | 618               |
| Övriga avsättningar                          | 17         | 1 215 999         | 1 142 445         |
|                                              |            | <u>1 216 573</u>  | <u>1 143 063</u>  |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| 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>     |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>1 403 616</b>  | <b>1 304 722</b>  |

**Rapport över förändringar i eget kapital**

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

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

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 BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### KLASSIFICERINGAR

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

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

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

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

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

#### INTÄKTER

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

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

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

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

#### LEASING

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

#### Leasegivare

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

**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.

|                                  |           |
|----------------------------------|-----------|
| 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.

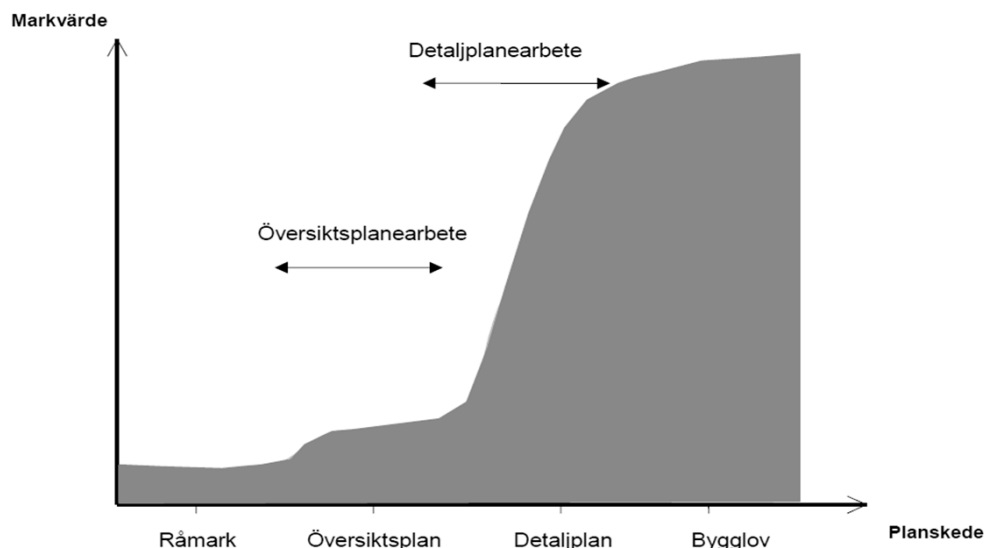
### Byggrätternas värde

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 åsatts 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.

**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     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| <b>Leasingavtal där företaget är leasegivare</b>                                             |          |          |
| <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                                                                             | <u>—</u> | <u>—</u> |
|                                                                                              | 1 363    | 3 619    |
| <br>Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat                                   | <br>31   | <br>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    |        |
|-----------------------------------------------------|---------|--------|---------|--------|
|                                                     | Procent | Belopp | Procent | Belopp |
| 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> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>                                    | <b>3 654</b>  | <b>3 896</b>  |
| <b>Varav redovisat värde för förvaltningsfastigheter inkl byggrätter</b> | <b>3 654</b>  | <b>3 896</b>  |

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

|                            | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|----------------------------|----------------|----------------|
| <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                 | 186 165        | 179 586        |
|                            | <u>191 040</u> | <u>180 786</u> |

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

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

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

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

**Not 12 Andelar i koncernföretag**

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

**Spec av företagets innehav av andelar i koncernföretag**

|                                                     |                      |                     | 2021-12-31             |    | 2020-12-31             |
|-----------------------------------------------------|----------------------|---------------------|------------------------|----|------------------------|
| <i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>                | <i>Antal andelar</i> | <i>Andel i % i)</i> | <i>Redovisat värde</i> |    | <i>Redovisat värde</i> |
| Älvstranden Gullbergsvass AB, 556023-2646, Göteborg | 200 000              | 100,0               | 29 091                 | 1) | 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                                                                | Redovisat värde          | Skattemässigt värde    | Temporär skillnad |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|-------------------|
| <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                                                                |                          |                        |                   |
|                                                                           | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld | Netto             |
| <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>                                                          | —                        | —                      | —                 |
| <b>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</b>                             | —                        | 574                    | 574               |

**Fortsättning not 14 Uppskjuten skatt**

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

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

**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            |
|                            | <u>9 118</u> | <u>8 536</u> |

**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 Förlag till disposition av företags 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 2022-02-08**

Tomas Nilsson  
*Ordförande*

Åse-Lill Törnqvist

Boris Ståhl

Yngve Karlsson

Lennart Duell

Lena Andersson  
*Verkställande direktör*

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-02-08  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Björn Andersson  
*Auktoriserad revisor*

Vår granskningsrapport har avgivits den 2022-02-08

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

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

En del av Göteborgs Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: Mats Boris Ståhl

Date: 2022-02-08 15:52:37

BankID refno: 7f883725-be1d-48f9-b365-b91efd28c05b



Ledamot: Boris Ståhl

Signed by: Åse-Lill Erika Törnkvist

Date: 2022-02-08 13:52:01

BankID refno: a35101b6-d893-46c7-8025-945062319b3a



Vice ordförande: Åse-Lill Törnqvist

Signed by: Nils Tomas Bolling Nilsson

Date: 2022-02-08 12:37:03

BankID refno: 474c9baf-b73e-4027-ad82-aec452ad0ca2



Ordförande: Tomas Nilsson

Signed by: LENA ANDERSSON

Date: 2022-02-08 14:20:49

BankID refno: e8907e6a-f867-4648-bd26-0ed4463b53d4



Vd : Lena Andersson

Signed by: Björn Erik Lennart Andersson

Date: 2022-02-08 16:20:12

BankID refno: b641f6ff-6a32-4d96-9119-765f844a6413



Revisor PWC: Björn Andersson

Signed by: LARS OLA DAHLQVIST

Date: 2022-02-08 16:19:19

BankID refno: 39d9c5c6-4dba-4c7a-bd5d-554914d71256



Lekmannarevisor: Lars-Ola Dahlqvist

Signed by: SVEN ANDERSSON

Date: 2022-02-08 15:13:31

BankID refno: 4b54fa66-a805-4285-a227-d0b55f48d835



Lekmannarevisor: Sven Andersson

Signed by: Lennart Holger Duell

Date: 2022-02-08 13:24:19

BankID refno: 09552050-0ae6-48a2-bbdc-218b3ad7ab35



Ledamot: Lennart Duell

Signed by: YNGVE KARLSSON

Date: 2022-02-08 12:35:30

BankID refno: 68d59c67-9b0f-4d6f-aa91-6bb4d9d64930



Ledamot: Yngve Karlsson