

Styrelsehandling 8
Södra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0007/23
2023-02-06
Handläggare: Mi Mathiesen, Ekonomi- och Finanschef

Beslutsärende – Årsredovisning 2022 för Södra Älvstranden Utveckling AB

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner bokslut för Södra Älvstranden Utveckling AB för helåret 2022.
- Styrelsen avger årsredovisning för 2022 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 2022 bifogas som Bilaga 1.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Bilagor

Bilaga 1. Årsredovisning 2022 för Södra Älvstranden Utveckling AB.

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 2022.

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

Rickard Eriksson (M), ordförande
Åse-Lill Törnqvist (MP), vice ordförande
Boris Ståhl (S), ledamot
Yngve Karlsson (D), ledamot
Lennart Duell (L), ledamot
Hans Rothenberg(M), suppleant
Siw Wittgren-Ahl (S), suppleant
Stefan Lagholm (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 förtöper 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 2022

Årets resultat efter finansiella poster uppgår till -217,6 mnkr att jämföra med 55,0 mnkr för föregående år. Det negativa resultatet är främst hänförligt till realisationsresultatet som uppgår till -205,3 mnkr innevarande år jämfört med 71,5 mnkr föregående år. Årets realisationsresultat beror på förlust vid avyttring av lott för hyresrätt samt justering av avsättningar hänförliga till tidigare års sålda byggrätter i Masthuggskajen. Bolaget har under året erhållit ett aktieägartillskott om 200 mnkr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Nedan redovisas de mest väsentliga händelserna för bolaget under 2022.

Masthuggskajen

Genomförande av detaljplanen för Masthuggskajen pågår. Balder bygger hotell Draken, Nordr bygger bostadsfastigheten Ciceron, NCC har börjat med markarbeten av kontorsfastigheten Habitat 7, Riksbyggen fick 2022 bygglov för Brf Sydney och har startat entreprenaden.

Framtiden Byggtutveckling har under året startat markarbeten på uppdrag av Poseidon för Masthuggskajens första bostadsfastighet med hyresrätter. P-bolaget har utfört markarbete för det kommande parkeringshuset i den västra delen av området och byggstart planeras till våren 2023. Inflyttning av olika verksamheter pågår i Stena fastigheters nya kontorsfastighet Stuveriet. Dessutom är NCC till stor del klara med byggnation av kontorsfastigheterna Våghuset och Brick Studios. Även där pågår inflyttning av verksamheter.

Älvstrandenkoncernen har sedan tidigare fått i uppdrag av Göteborgs Stad att bygga ut kaj och underbyggnaden för allmän plats för en ny halvö i älven. En viktig milstolpe var den byggstart av Halvön som genomfördes under sensommaren. Älvstrandenkoncernen tilldelade kontraktet för entreprenaden till Per Aarsleff A/S.

Skeppsbron

Under 2022 har programorganisationen och stadens parter arbetat aktivt med att lösa en rad frågeställningar av avgörande betydelse för framdriften.

- Utredningen kring garageanläggningens höjdläge för att möjliggöra för ledningsförläggningar och den planerade parken på Skeppsbron.
- Investeringsbeslut hos Parkeringsbolaget angående garaget inväntas.
- Förlängning av nuvarande vattendom där Mark- och miljööverdomstolen har att ta ställning till om den överprövning som inkommit under året ska ges prövningstillstånd eller ej.
- Planansökan för ökad exploatering av den så kallade Triangeltomten har givit svar att endast en lägre byggnadshöjd kommer att prövas i den kommande planprocessen.

Arbete med att ta fram ett hållbarhetsprogram har påbörjats liksom arbetet med Älvstrandens program för bottenvåningarna. Utformningen av bottenvåningarna för den tillkommande byggnationen i samspel med de allmänna ytorna förväntas bli en avgörande faktor för att målbilden "Göteborgarnas nya mötesplats vid vattnet" ska kunna uppfyllas.

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

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.

Bolaget avser att halvera utsläppen under byggskedet från de nya byggnader som uppförs inom bolagets markområden fram till 2025. Under året har bolaget sålt byggrätter med gränsvärden som ligger cirka 20 procent under Boverkets referensvärden för klimatbelastning för flerbostadshus.

I arbetet med att genomföra Masthuggskajens klimathandlingsplan har bolaget begärt in tidiga klimatberäkningar som preliminärt visar att några av delprojekten i Masthuggskajen ligger under Boverkets referensvärden för kontor- och flerbostadshus. Det indikerar att Älvstranden Utvecklings arbete med att minska klimatbelastningen har effekt.

För att nå bolagets mål om att halvera utsläppen till 2025 kvarstår mycket arbete, där såväl bolaget, som våra samarbetspartners, måste fokusera och öka tempot i klimatomställningsarbetet.

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

Bolaget har stora avsättningar vilket gör verksamheten exponerad för omvärldsrisker i form av hög inflation, ökade räntenivåer och ökade produktionskostnader.

Genomförandet av detaljplanen för Masthuggskajen kräver mycket höga investeringar vilket är förknippat med stora ekonomiska risker. Älvstranden Utveckling AB och Södra Älvstranden Utveckling AB har tecknat ett entreprenadavtal med Per Aarsleff A/S under 2022 för utbyggnad av allmän plats på halvön.

Flertalet av Älvstrandenkoncernens avyttrade byggrätter är förknippade med återstående åtaganden som är ovissa avseenden belopp och tid vilket medför att de redovisas som avsättningar istället för kort- eller långfristig skuld. Avsättningarna utgör den största riskposten i balansräkningen och avser kommande infrastrukturåtgärder, marksaneringar, projektledartid m.m. långt fram i tiden vilket gör posten svår att bedöma och därmed osäker.

Prognoserna för avsättningarna uppdateras i samband med boksluten och vid behov justeras avsättningarna och effekten redovisas i resultaträkningen samma år.

Ett byggrättsvärde styrs till stora delar av risk. Ju längre fram i planskedet man befinner sig, desto lägre risk. Risk och värde styrs inte enbart av var i planprocessen fastigheten återfinns utan läge och lokalslag är också viktigt. Ju mer omfattande en byggrätt är desto större kan marknadsrisken anses vara. Utöver planrisk och marknadsrisk är tidsfaktorn en risk. 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. Detta är svårt att exakt kvantifiera, då det är flera faktorer som spelar in i en helhetsbedömning. Flera objekt i Älvstrandenkoncernens bestånd kan ha en förhållandevis låg riskfaktor ur planmässigt perspektiv men samtidigt ligga långt fram i tiden, vilket ökar risken.

För nå full effekt av stadsutveckling i Älvstrandenkoncernens regi krävs att koncernen i tidigt skede har rådighet över fastigheterna som ska utvecklas så att resultat av värdehöjande mark- och fastighetsutveckling kan nyttjas till risktagande i genomförande av Vision Älvstaden.

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Finansiell riskhantering

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

Ränterisk och derivat

Inom Göteborgs Stad har det fattats beslut i Kommunfullmäktige om finansiell samordning, handling 2013 nr 213. Detta beslut innebär att inom staden överförs ansvaret för all upplåning och ränteriskhantering till stadens övergripande finansfunktion. Inom finansfunktionen har koncernen sedan ett konto som ersätter lånereverser, och som räntebelastas med en årlig marknadsmässig ränta.

Valutarisk

Enligt fastslagen finansiell anvisning får Älvstrandenkoncernen ej ta några valutarisker.

Refinansierings- och Likviditetsrisk

Refinansieringsrisken, det vill säga möjligheten att teckna nya lån i takt med att befintliga förfaller, och likviditetsrisken är låg eftersom koncernens finansiering till 100 procent sker via Göteborgs Stads koncernbank.

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Framdriften avseende halvön på Masthuggskajen förväntas fortgå enligt plan med pålning, muddring och schaktningsarbeten under 2023.

Det förberedande arbetet i Skeppsbron fortgår under 2023 och flera frågor förväntas nå en lösning vilket för oss närmare ett konkret genomförande av detaljplanen.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Ekonomisk översikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	1 817	2 525	1 890	2 406
Driftsnetto	-3 952	-3 660	-4 497	-3 086
Avkastning på eget kapital %	Neg.	49,6%	Neg.	Neg.
Balansomslutning	1 636 838	1 403 616	1 304 722	517 512
Soliditet %	19,6%	8,0%	8,4%	20,8%

Definitioner: se not 22

Förslag till disposition av företagets vinst

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat		212 579 157
Årets resultat		8 750 957
	Summa	<u>221 330 114</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		<u>221 330 114</u>
	Summa	<u>221 330 114</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>2022</i>	<i>2021</i>
Hysesintäkter		1 817	2 525
		1 817	2 525
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-62	-96
Underhållskostnader		-115	-625
Fastighetsskatt		-2 621	-3 561
Arrende		-7	-28
Uthyrning och fastighetsadministration		-2 964	-1 875
Driftnetto		-3 952	-3 660
Avskrivningar		-707	-710
Bruttoresultat	3, 4	-4 659	-4 370
Realisationsresultat sålda fastigheter		-205 270	71 454
Resultat efter fastighetsförsäljningar		-209 929	67 084
Administration och försäljning		-16 505	-16 031
Övriga rörelseintäkter		240	222
Övriga rörelsekostnader		-	-1
Rörelseresultat	3, 4	-226 194	51 274
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	8 631	3 763
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-	-38
Resultat efter finansiella poster		-217 563	54 999
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		226 269	-
Koncernbidrag, lämnade		-	-51 489
Resultat före skatt		8 706	3 510
Skatt på årets resultat	7	45	44
Årets resultat		8 751	3 554

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
	9		
Byggnader	8	3 415	3 654
Mark och markanläggningar	10	139 477	143 341
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	178 318	116 829
		<u>321 210</u>	<u>263 824</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	29 091	29 091
Andra långfristiga fordringar	13	479 908	645 475
		<u>508 999</u>	<u>674 566</u>
Summa anläggningstillgångar		830 209	938 390
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Pågående arbete för annans räkning	15	3 162	–
		<u>3 162</u>	<u>–</u>
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		4 590	983
Fordringar hos Göteborgs Stadshuskoncern		845	572
Fordringar hos Göteborgs Stad			10
Fordringar hos koncernföretag	17	786 825	350 943
Aktuell skattefordran		8 571	5 438
Övriga fordringar		2 636	106 133
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	–	1 147
		<u>803 467</u>	<u>465 226</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	–	–
Summa omsättningstillgångar		806 629	465 226
SUMMA TILLGÅNGAR		1 636 838	1 403 616

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</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		212 580	9 026
Årets resultat		8 751	3 554
		<u>221 331</u>	<u>12 580</u>
		321 331	112 580
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	14	529	574
Övriga avsättningar	18	1 215 240	1 215 999
		<u>1 215 769</u>	<u>1 216 573</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		4 174	2 539
Skulder till Göteborgs Stadshuskoncern		–	7
Skulder till Göteborgs Stad		86 786	61 874
Övriga skulder		2 138	925
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	6 640	9 118
		<u>99 738</u>	<u>74 463</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 636 838	1 403 616

Rapport över förändringar i eget kapital

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

2022-12-31		Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Ingående balans	2022-01-01	100 000	–	12 580
Erhållna aktieägartillskott				200 000
<i>Årets resultat</i>				8 751
Eget kapital	2022-12-31	100 000	–	221 331

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.

Tjänste/entreprenaduppdrag till fast pris redovisas i enlighet med inkomstskattelagens bestämmelser. Inkomster och utgifter från uppdrag till fast pris redovisas under uppdragets löptid som pågående arbeten i balansräkningen och resultatredovisas först då uppdraget slutförs.

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.

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

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, hyresgästpassningar	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 2022. 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 hyresgästpassningar.

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden (2023-2032) 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.

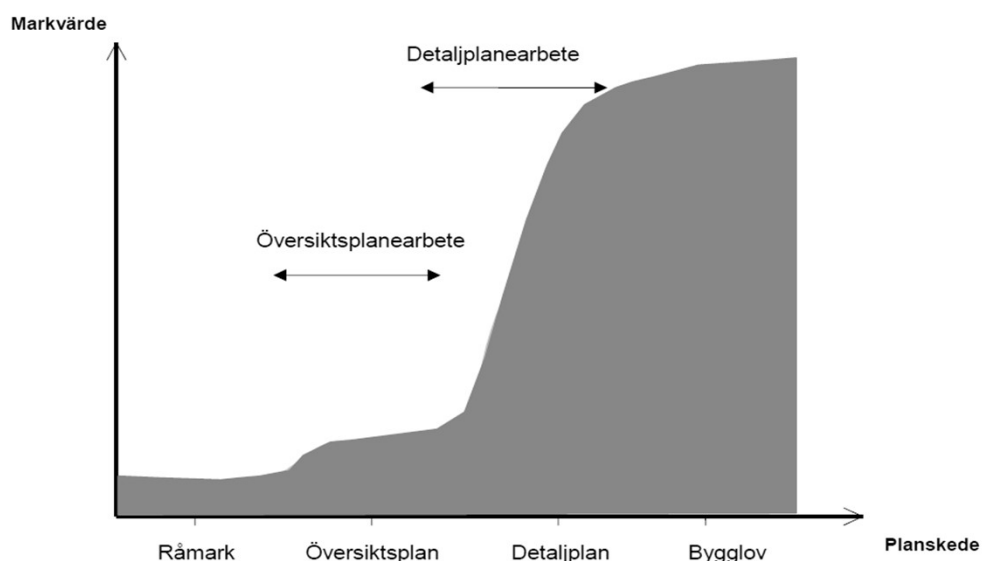
Risk och värde styrs dock inte bara av var i planprocessen fastigheten återfinns. Läge och lokalslag är minst lika viktigt. För industri är till exempel planrisken ofta större än för bostäder givet den politiska vilja som ofta finns att skapa bostäder. Därutöver finns en marknadsrisk där till exempel 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.

Värderingsrapporten ska ligga till grund för bokslut och då 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.

I takt med att utvecklingen av byggrätterna sker ökar också marknadsvärdet stegvis när projekten konkretiseras och osäkerhetsfaktorer elimineras. Det fulla marknadsvärdet uppnås först när detaljplan antagits och bygglov erhållits.

Framtida exploateringskostnader kommer att belasta säljaren vid transaktionstillfället och påverka realisationsvinsten.

Nedanstående illustration visar hur markvärdet ökar över tid ju närmare bygglov marken befinner sig.



Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

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

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

AVSÄTTNINGAR

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

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

KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Aktieägartillskott som lämnas utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument erhållits i utbyte redovisas i balansräkningen som en ökning av andelens redovisade värde.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

- Nedskrivningsprövning, not 9.
- Avsättningar, not 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

	2022	2021
Leasingavtal där företaget är leasegivare		
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	649	1 018
Mellan ett och fem år	94	345
Senare än fem år	—	—
	743	1 363
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	70	31

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

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter, koncernföretag	8 625	3 763
Ränteintäkter, övriga	6	–
	<u>8 631</u>	<u>3 763</u>

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader, övriga	–	-38
	<u>–</u>	<u>-38</u>

Not 7 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Uppskjuten skatt	45	44
	<u>45</u>	<u>44</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		8 706		3 510
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	-1 793	20,6%	-723
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	–	0,2%	-8
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	1	0,0%	–
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-0,7%	60	0,0%	–
Övrig justeringspost	-20,4%	1 777	-22,1%	775
Redovisad effektiv skatt	-0,5%	45	-1,3%	44

Not 8 Byggnader

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	5 171	5 171
	<u>5 171</u>	<u>5 171</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-1 517	-1 276
Årets avskrivning	-239	-241
	<u>-1 756</u>	<u>-1 517</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 415	3 654
Varav redovisat värde för förvaltningsfastigheter inkl byggrätter	3 415	3 654

Not 9 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter inkl. Byggrätter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade värden</i>		
Redovisat värde	139 651	143 285
Verkligt värde	190 404	191 040
<i>Varav:</i>		
Förvaltningsfastigheter	5 300	4 875
Byggrätter	185 104	186 165
	<u>190 404</u>	<u>191 040</u>

Södra Älvstranden Utveckling AB:s förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar eller en kombination av dessa. Företaget äger också ett flertal byggrätter som innehas för en för tillfället obestämd användning och som förväntas ge en långsiktig värdestegring. Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för eventuella värdehöjande förbättringsarbeten och med avdrag för planerliga avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Intäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark, markanläggningar och byggnadsinventarier.

För att säkerställa om det finns eventuella nedskrivningsbehov har i stort sett samtliga förvaltningsfastigheter och byggrätter värderats av Newsec Advice AB i samband med årsbokslutet 2022.

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

Not 10 Mark och markanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	149 006	152 539
Avyttringar och utrangeringar	-3 395	-3 533
	<u>145 611</u>	<u>149 006</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-5 665	-5 196
Årets avskrivning	-469	-469
	<u>-6 134</u>	<u>-5 665</u>
Redovisat värde vid årets slut	139 477	143 341
Varav redovisat värde för förvaltningsfastigheter inkl byggrätter	136 236	139 631

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	116 829	110 483
Under året nedlagda kostnader	296 679	64 501
Omklassificeringar	-235 190	-58 155
Redovisat värde vid årets slut	<u>178 318</u>	<u>116 829</u>

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Not 12 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
<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>			2022-12-31		2021-12-31
	<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 2022-12-31 uppgick till 32 533 tkr (32 087 tkr), varav årets resultat uppgick till 446 tkr (399 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

2022-12-31			
	<i>Redovisat värde</i>	<i>Skattemässigt värde</i>	<i>Temporär skillnad</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	142 894	140 326	2 568
	142 894	140 326	2 568
2022-12-31			
	<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%)	–	529	529
Skattemässigt underskottsavdrag	–	–	–
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	–	529	529
<i>Kvittning</i>	–	–	–
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</i>	–	529	529

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Fortsättning 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
	<u>146 997</u>	<u>144 211</u>	<u>2 786</u>

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>	<u>–</u>	<u>574</u>	<u>574</u>
<i>Kvittning</i>	–	–	–
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</i>	<u>–</u>	<u>574</u>	<u>574</u>

Not 15 Pågående arbete för annans räkning

	2022-12-31	2021-12-31
Fakturerade belopp	-21 246	–
Upparbetade kostnader	<u>24 408</u>	<u>–</u>
Redovisat värde vid årets slut	3 162	–

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter ej fakturerade projekt	<u>–</u>	<u>1 147</u>
	–	1 147

Not 17 Likvida medel

Bolaget ingår i moderbolaget, Älvstranden Utveckling AB's, koncernkontostruktur. Älvstranden Utveckling AB ingår i sin tur i Göteborgs Stads koncernkontostruktur. Per balansdagen uppgick saldot till 577 400 tkr (378 511 tkr) och klassificeras som koncernmellanhavanden i balansräkningen.

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Not 18 Övriga avsättningar

<i>Framtida åtaganden vid fastighetsförsäljningar</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Redovisat värde vid årets början	1 215 999	1 142 445
Avsättningar som gjorts under året ¹	248 402	106 985
Belopp som tagits i anspråk under året	-249 161	-58 155
Omklassificering	-	24 724
Redovisat värde vid årets slut	1 215 240	1 215 999

1) Inkl ökning av befintliga avsättningar.

Bolaget har avyttrat byggrätter under åren 2019-2022 i Masthuggskajen. Per 2022-12-31 uppgår avsättningen till 1 215 mnkr och ska finansiera exploateringskostnader samt genomförandet av Halvön. 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 2030.

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Förutbetalda hyresintäkter	238	66
Upplupen fastighetsskatt	6 302	9 015
Övriga poster	100	37
	6 640	9 118

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 21 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 22 **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 79,7% (72,1%) av inköpen och 18,3% (0,0%) av försäljningen andra koncernföretag.

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0,2% (3,3%) av inköpen och 30,7% (38,2%) av försäljningen andra företag inom Göteborgs Stad samt Göteborgs Stadshuskoncern.

Not 23 **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 24 **Väsentliga händelser efter balansdagen**

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

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Not 25 Förslag till disposition av företagets vinst

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat		212 579 157
Årets resultat		8 750 957
	Summa	<u>221 330 114</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		221 330 114
	Summa	<u>221 330 114</u>

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Rickard Eriksson
Ordförande

Åse-Lill Törnqvist

Boris Ståhl

Yngve Karlsson

Lennart Duell

Lena Andersson
*Verkställande direktör*Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers ABMattias Bygghammar
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har avgivits den 2023-

Sven R. Andersson
*Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige i
Göteborgs kommun*Lars-Ola Dahlqvist
*Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige i
Göteborgs kommun*