

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge redogörelse för förvaltningen av Norra Älvstranden Utveckling AB för år 2022

ÄGARFÖRHÅLLANDE

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

KONCERNSTRUKTUR

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

STYRELSEN

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 genom hel- eller delägda dotterföretag förvärva, uppföra, förvalta och avyttra fastigheter och byggnader. Bolaget ska kunna ta risker och verka dels som ett utvecklingsbolag, dels som byggherre.

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

Affärsmodellen

Bolagets kompetens inom mark- och fastighetsutveckling kombinerar affärslogik med verktyg inom fastighetsförvaltning, fastighetsutveckling och fastighetstransaktioner i syfte att nå mål om att utveckla hållbar kvartersmark i genomförande av detaljplaner på bolagets mark- och fastighetsinnehav. Verksamheten finansieras genom fastighetsförvaltning och försäljning av fastigheter och byggrätter.

Bolagets ekonomiska styrning ska balansera ekonomin och övrig verksamhet över tid så att nyttjandet av koncernens insatser och tillgångar maximeras i relation till att Älvstaden växer fram. Älvstranden Utveckling ska endast i begränsad omfattning långsiktigt äga och förvalta fastigheter och koncernens uppdrag fortlöper tills förverkligandet av Vision Älvstaden i koncernens fastighetsbestånd är genomfört. Därav omfattar affärsmodellen en successiv avyttring av värdeutvecklade byggrätter och förvaltningsfastigheter där tidpunkt matchar utveckling och genomförande av detaljplaner. På så vis balanseras bolagets ekonomi samtidigt som en kontrollerad avvecklingsplan fortgår.

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

Bolaget redovisar för helåret hyresintäkter om 113,6 (106,5) mnkr. Hyresintäkterna har ökat främst till följd av högre mediaintäkter samt stigande konsumentprisindex (KPI).

Inga nedskrivningar av det befintliga fastighetsbeståndet har varit aktuella i samband med årsbokslutet. Föregående år återfördes tidigare gjorda nedskrivningar med 3,0 mnkr.

Realisationsresultatet från transaktioner uppgår till 240,0 (40,1) mnkr. Under året har bolaget avyttrat två byggrätt inom detaljplan Säterigatan.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Nedan redovisas de mest väsentliga händelserna för bolaget under 2022.

Lindholmen

Lindholmens utveckling som kunskaps- och företagsnod fortsätter och det råder hög aktivitet inom området med flera pågående byggprojekt för kontor, bostäder och hotell. Efterfrågan på lokaler på Lindholmen är, efter pandemiåret, återigen stor och många nya förfrågningar kommer in.

En fasad- och fönsterrenovering har utförts i byggnaden Atle på skolområdet.

Celsiusgatan

Genomförandet av detaljplanen för Celsiusgatan pågår och omfattar cirka 600 bostäder och en förskola. Den nordvästra byggrätten planeras att avyttras under 2026. Fastigheten används fram till dess som etableringsyta. Projektering av allmän plats pågår.

Säterigatan

I projekt Säterigatan pågår planering och förberedelse inför genomförande. Totalt planeras 1 100 bostäder och en till två förskolor. Arbetet med överdäckning av hamnbanan pågår och planeras vara klar 2024 då utbyggnad kan starta. Bolaget har under 2022 sålt två byggrätter till Nordr och JM motsvarande ca 200 bostäder.

HÅLLBARHET

Bolagets hållbarhetsarbete utgår från Agenda 2030 och Vision Älvstaden. Klimatomställningen är en av vår tids största utmaningar, där bygg- och fastighetsbranschen står för 21 procent av Sveriges samlade utsläpp.

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.

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.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Bolaget har avsättningar som påverkas av en nedåtgående konjunktur i form av hög inflation, ökade räntenivåer och ökade produktionskostnader.

Risken för konjunktursvängningar i fastighetsbranschen kvarstår och skulle få mycket stor påverkan på Älvstrandenkoncernen, som årligen budgeterar med ett negativt resultat. Det negativa resultatet ska balanseras med transaktionsresultatet som inte ingår i budgeten. Transaktionsresultaten är en osäkerhetsfaktor som påverkas både av pandemi, konjunktur och fördröjningar i detaljplaneprocesser.

Flertalet av Älvstrandenkoncernens avyttrade byggrätter är förknippade med återstående åtaganden som är ovissa avseende 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.

Prognosen 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.

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. I årsbokslutet 2022 har bolaget inga andra externa lån och räntederivat kvar.

Refinansieringsrisk/Likviditetsrisk

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

Valutarisk

Enligt fastslagen finansiell anvisning får Älvstrandenkoncernen ej ta några valutarisker.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

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

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

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Ekonomisk översikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	113 611	106 507	109 815	111 405
Resultat efter finansiella poster	284 085	80 697	274 610	3 627
Avkastning på eget kapital %	32,4%	9,2%	30,8%	0,4%
Balansomslutning	1 317 800	1 409 982	2 081 250	2 102 841
Soliditet %	66,4%	62,2%	41,2%	43,2%
Belåningsgrad %	0,0%	12,5%	62,9%	63,2%

Definitioner: se not 28

Förslag till disposition av företagets vinst

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	644 474 167
Årets resultat	-2 575 114
Summa	<u>641 899 053</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	641 899 053
Summa	<u>641 899 053</u>

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

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		113 611	106 507
		113 611	106 507
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-20 170	-16 968
Underhållskostnader		-7 575	-4 210
Hysesgästanpassningar		-95	-
Tomträttsavgäld och markarrende		-273	-224
Fastighetskostnader		-261	388
Uthyrning och fastighetsadministration		-3 052	-1 995
Övriga fastighetskostnader		-280	-113
Driftnetto		81 905	83 385
Avskrivningar, nedskrivningar och reverseringar		-28 448	-24 812
Bruttoresultat	3, 4	53 457	58 573
Realisationsresultat sålda fastigheter		240 013	40 136
Resultat efter fastighetsförsäljningar		293 470	98 709
Administration och försäljning		-15 302	-14 620
Övriga rörelseintäkter		-	414
Övriga rörelsekostnader	5	16	-5 889
Rörelseresultat	3, 4	278 184	78 614
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	6 394	6 265
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	6 864	6 706
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-7 357	-10 888
Resultat efter finansiella poster		284 085	80 697
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		101 951	85 778
Koncernbidrag, lämnade		-389 284	-163 583
Resultat före skatt		-3 248	2 892
Skatt på årets resultat	9	673	-1 237
Årets resultat		-2 575	1 655

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	10,11	402 673	422 332
Mark och markanläggningar	12	39 573	33 092
Inventarier och byggnadsinventarier	13	7 374	7 496
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	19 711	46 249
		<u>469 331</u>	<u>509 169</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	511 516	505 122
Övriga andelar	16	330	358
		<u>511 846</u>	<u>505 480</u>
Summa anläggningstillgångar		981 177	1 014 649
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		4 899	3 063
Fordringar hos Göteborgs Stadshuskoncern		2 450	400
Fordringar hos Göteborgs Stad		1 397	–
Fordringar hos koncernföretag	23	102 132	375 420
Aktuell skattefordran		15 429	15 429
Övriga fordringar		209 094	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 222	1 021
		<u>336 623</u>	<u>395 333</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	23	–	–
Summa omsättningstillgångar		336 623	395 333
SUMMA TILLGÅNGAR		1 317 800	1 409 982

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		122 447	122 447
Uppskrivningsfond		34 631	34 631
Reservfond		76 118	76 118
		<u>233 196</u>	<u>233 196</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		644 474	642 819
Årets resultat		-2 575	1 655
		<u>641 899</u>	<u>644 474</u>
		875 095	877 670
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	19	16 875	17 861
Uppskjuten skatteskuld	18	5 223	5 896
Övriga avsättningar	20	88 105	54 391
		<u>110 203</u>	<u>78 148</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till Göteborgs Stad	17, 21	–	250 000
		<u>–</u>	<u>250 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		11 161	1 998
Skulder till Göteborgs Stadshuskoncern		2 801	2 813
Skulder till Göteborgs Stad		953	23 650
Skulder till koncernföretag	23	303 367	163 583
Övriga skulder		5 720	5 868
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	8 500	6 252
		<u>332 502</u>	<u>204 164</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>1 317 800</u>	<u>1 409 982</u>

Rapport över förändringar i eget kapital

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

2022-12-31		Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital
Ingående balans	2022-01-01	122 447	110 749	644 474
<i>Årets resultat</i>				-2 575
Eget kapital	2022-12-31	122 447	110 749	641 899

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

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster (<i>justerat för utdelning från dotterföretag</i>)	284 085	80 697
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	24 -223 123	-27 970
	60 962	52 727
Betald inkomstskatt	-	-33
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	60 962	52 694
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-216 078	-35 684
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-5 960	42 900
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-161 076	59 910
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-19 201	-
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	332 242	81 184
Investeringar mot avsättning	-23 749	-9 967
Kassaflöde från investeringsverksamheten	289 292	71 217
Finansieringsverksamheten		
Erhållna koncernbidrag	85 778	58 024
Amortering av lån	-250 000	-860 000
Lämnade koncernbidrag	-163 583	-94 673
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-327 805	-896 649
Årets kassaflöde	-199 589	-765 522
Likvida medel vid årets början	290 961	1 056 483
Likvida medel vid årets slut	23 91 372	290 961

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

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

KLASSIFICERINGAR

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

Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

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

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

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

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

INTÄKTER

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

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

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

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

LEASING

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

Leasetagare

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

Leasegivare

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

ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

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

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

SKATT

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

Värdering av samtliga skattefordringar och skulder sker till nominellt belopp och görs enligt skatteregler och skattesatser som är beslutade.

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

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

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Pågående ny- och ombyggnationer redovisas med hittills nedlagda kostnader.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För byggnader har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

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

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme	100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm	50 år
- Installationer; värme, el, VVS, ventilation mm	15-40 år
- Yttre ytskikt; fasader, yttertak mm	20-40 år
- Inre ytskikt	15 år
- Hissar	25 år
- Portar	15 år
- Markiser	15 år

Fastigheternas värde

Älvstrandenkoncernen har låtit Newsec Advice AB värdera i stort sett hela fastighetsbeståndet inför årsbokslutet 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 hyresgästanpassningar.

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.

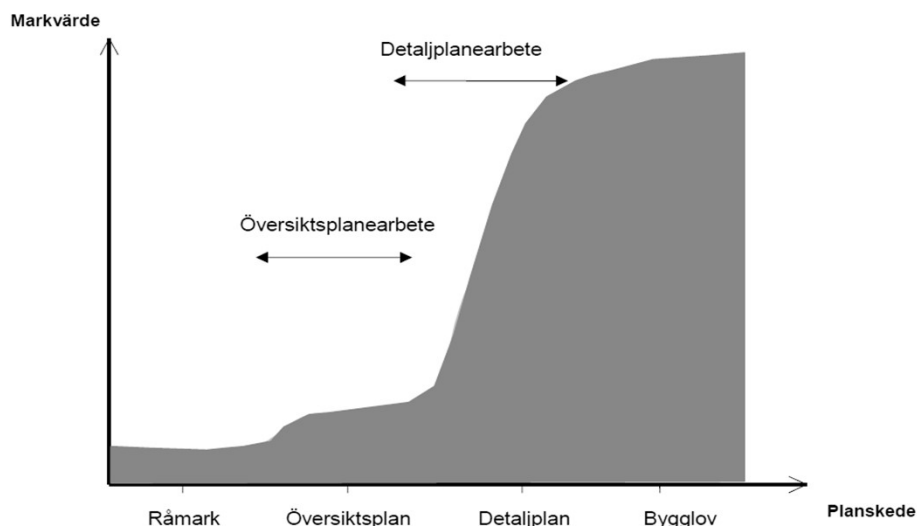
Risk och värde styrs dock inte bara av var i planprocessen fastigheten återfinns. Läge och lokalslag är minst lika viktigt. För industri är till exempel planrisken ofta större än för bostäder givet den politiska vilja som ofta finns att skapa bostäder. Därutöver finns en marknadsrisk där till exempel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



Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde.

Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som realisationsresultat sålda fastigheter.

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

NEDSKRIVNINGAR - materiella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

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

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller 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.

Värdering av finansiella skulder

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

Dokumenterade säkringar av bolagets räntebindning (säkringsredovisning)

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar bolaget mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller bolaget en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Säkringsredovisningens upphörande

Säkringsredovisningen avbryts om

- säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in, eller
- säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning.

Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen.

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.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar bolaget kassamedel samt koncernkontofordran hos moderbolaget.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

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

- Nedskrivningsprövning, not 11.
- Avsättningar, not 20.

Not 3 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer

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

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

Not 4 Operationell leasing

Leasingavtal där företaget är leasegivare

<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Inom ett år	62 928	71 903
Mellan ett och fem år	157 806	142 072
Senare än fem år	<u>14 656</u>	<u>10 896</u>
	235 390	224 871

Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	17 483	31 878
--	--------	--------

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

Not 5 Övriga rörelsekostnader

I rörelsekostnader är utranteringskostnad av komponenter inkluderade. Uppgick till 0 tkr för 2022 att jämföra med 1 327 tkr för 2021.

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2021
Resultat från andelar i koncernföretag, KB	6 394	6 265
	<u>6 394</u>	<u>6 265</u>

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter, koncernföretag	5 372	6 635
Ränteintäkter, Göteborgs Stad	1 348	–
Ränteintäkter, övriga	144	71
	<u>6 864</u>	<u>6 706</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader, Göteborgs Stad	-6 816	-10 105
Räntekostnader, övriga	-541	-783
	<u>-7 357</u>	<u>-10 888</u>

Not 9 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skattekostnad	–	–
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	–	-22
Uppskjuten skatt	673	-1 215
	<u>673</u>	<u>-1 237</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		-3 248		2 892
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	669	20,6%	-596
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	–	21,4%	-619
Ej skattepliktiga intäkter	0,1%	4	0,0%	–
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	–	0,8%	-22
Redovisad effektiv skatt	<u>20,7%</u>	<u>673</u>	<u>42,8%</u>	<u>-1 237</u>

Not 10	Byggnader	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	778 053	760 338
	Nyanskaffningar	352	–
	Avyttringar och utrangeringar	–	-4 027
	Omklassificeringar	4 903	21 742
		<u>783 308</u>	<u>778 053</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>			
	Vid årets början	-355 041	-333 560
	Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	–	2 700
	Årets avskrivning	-24 914	-24 181
		<u>-379 955</u>	<u>-355 041</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>			
	Vid årets början	-680	-2 118
	Under året återförda nedskrivningar	–	1 438
		<u>-680</u>	<u>-680</u>
	Redovisat värde vid årets slut	402 673	422 332
	Skattemässigt restvärde fastigheter	416 892	426 804

Not 11 **Upplysning om förvaltningsfastigheter inkl. Byggrätter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade värden</i>		
Redovisat värde	442 427	455 661
Verkligt värde	1 701 409	1 995 202
<i>Varav:</i>		
Förvaltningsfastigheter	1 490 409	1 512 602
Byggrätter	211 000	482 600
	<u>1 701 409</u>	<u>1 995 202</u>

Norra Älvstranden Utveckling AB:s förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar eller en kombination av dessa. Företaget äger också ett flertal byggrätter som innehas för en för tillfället obestämd användning och som förväntas ge en långsiktig värdestegring. Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för eventuella värdehöjande förbättringsarbeten och med avdrag för planliga 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 redovisningsprinciperna.

Not 12 Mark och markanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	112 596	112 600
Nyanskaffningar	18 848	–
Avyttringar och utrangeringar	-9 693	-330
Omklassificeringar	710	326
	<u>122 461</u>	<u>112 596</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-59 643	-56 275
Årets avskrivning	-3 384	-3 368
	<u>-63 027</u>	<u>-59 643</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-19 861	-21 385
Under året återförda nedskrivningar	–	1 524
	<u>-19 861</u>	<u>-19 861</u>
Redovisat värde vid årets slut	39 573	33 092

Not 13 Inventarier och byggnadsinventarier

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	37 167	37 167
	<u>37 167</u>	<u>37 167</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-29 671	-29 475
Årets avskrivning	-122	-196
	<u>-29 793</u>	<u>-29 671</u>
Redovisat värde vid årets slut	7 374	7 496

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	46 249	75 333
Omklassificeringar	-50 287	-36 827
Under året nedlagda kostnader	23 749	13 584
Avyttringar och utrangeringar	–	-5 841
Redovisat värde vid årets slut	19 711	46 249

Not 15 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	380 675	374 409
Resultatandel i kommanditbolag	6 394	6 266
	<u>387 069</u>	<u>380 675</u>
<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
Vid årets början	249 652	249 652
	<u>249 652</u>	<u>249 652</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-125 205	-125 205
	<u>-125 205</u>	<u>-125 205</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>511 516</u>	<u>505 122</u>

Spec av företagets innehav av andelar i koncernföretag

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Andel i % i)</i>	<i>Eget kapital 1)</i>	<i>Varav Årets resultat</i>	<u>2022-12-31</u>
				<i>Redovisat värde</i>
Fastighets AB Fribordet, 556248-5747, Göteborg	100	148 253	12 876	24 337
Norra Älvstranden Bostäder AB, 556260-3281, Göteborg	100	15 699	193	1 000
GVA Fastigheter AB, 556291-8390, Göteborg	100	37 251	555	33 466
GVA Fastigheter KB, 916836-2888, Göteborg	51	626 002	12 536	319 433
Norra Älvstranden Service AB, 556558-0619, Göteborg	100	493 217	8 668	72 819
Ferux Fastighet i Göteborg AB, 556615-0123, Göteborg	100	28 340	1 584	9 964
FriPoint AB, 556024-1456, Göteborg	100	52 050	-108	50 497
		1 400 812	36 304	511 516

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

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

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

Not 16 Övriga andelar

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 139	1 139
	<u>1 139</u>	<u>1 139</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-781	-752
Årets avskrivningar	-28	-29
	<u>-809</u>	<u>-781</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>330</u>	<u>358</u>

Avser andelar i samfällighetsföreningar.

Not 17 Ränteswappar

Skulder	2022-12-31		2021-12-31	
	Nominellt värde	Verkligt värde	Nominellt värde	Verkligt värde
Ränteswappar	—	—	200 000	-3 989
	—	—	200 000	-3 989

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

Not 18 Uppskjuten skatt

2022-12-31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	442 246	416 892	25 354
	442 246	416 892	25 354

2022-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (20,6%)	—	5 223	5 223
Uppskjuten skattefordran/skuld	—	5 223	5 223

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

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

Värdering av samtliga skattefordringar och skulder sker till nominellt belopp och görs enligt skatteregler och skattesatser som är beslutade. För år 2022 och framåt gäller skattesatsen 20,6%.

Not 19 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Avsättningar enligt tryggandelagen		
FPG/PRI-pensioner	16 875	17 861
	<u>16 875</u>	<u>17 861</u>

Not 20 Övriga avsättningar

<i>Framtida åtaganden vid fastighetsförsäljningar</i>	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	54 391	34 302
Avsättningar som gjorts under året ¹	82 205	36 737
Belopp som tagits i anspråk under året	-48 491	-16 648
Outnyttjade belopp som har återförts under året	<u>—</u>	<u>—</u>
Redovisat värde vid årets slut	88 105	54 391

1) Inkl ökning av befintliga avsättningar.

Under år 2010 såldes byggrätter i Kvillebäcken. I försäljningspriset ingick åtagande att sanera mark och bekosta infrastruktur. Totalt avsattes 113 mnkr, varav 9 mnkr av dessa har återförts och per 2022-12-31 återstår 2 mnkr av avsättningen. Genomförandet är avslutat och slutreglering kommer att ske under 2023.

Under år 2019 avyttrades byggrätter hänförliga till detaljplan Celsiusgatan. I samband med avyttringen avsattes 24 mnkr hänförligt till åtaganden avseende sålda byggrätter i enlighet med exploateringsavtal för Celsiusgatan. Under 2021 avyttrades ytterligare en byggrätt och en avsättning om 33 mnkr bokades upp. Därutöver ökade avsättningen för tidigare försäljning med 4 mnkr. Per 2022-12-31 återstår 35 mnkr av avsättningen.

Under år 2022 har byggrätter hänförliga till detaljplan Säterigatan avyttrats. I samband med avyttringarna har 82 mnkr avsatts för åtaganden hänförliga till sålda byggrätter i enlighet med exploateringsavtal för Säterigatan. Per 2022-12-31 återstår 49 mnkr av avsättningen.

Not 21 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller mellan två till fem år från balansdagen:	—	250 000
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:	<u>—</u>	<u>—</u>
	—	250 000

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	5 188	4 673
Fastighetsskatt	25	59
Övriga poster	<u>3 287</u>	<u>1 520</u>
	8 500	6 252

Not 23 Likvida medel

Bolaget ingår i moderbolaget, Älvstranden Utveckling AB's, koncernkontostruktur. Älvstranden Utveckling AB ingår i sin tur i Göteborgs Stads koncernkontostruktur. Per balansdagen uppgick saldot till 91 372 tkr (f.å 290 961 tkr). Klassificeras som likvida medel i Kassaflödesanalysen men som koncernmellanhavanden i Balansräkningen (ingår i raden Skulder till koncernföretag år 2022 och i raden Fordringar hos koncernföretag år 2021).

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

	2022	2021
Av- och nedskrivningar samt reverseringar av tillgångar	28 448	24 812
Realisationsresultat försäljning av anläggningstillgångar	-322 548	-79 528
Resultatandel från kommanditbolag	-6 394	-6 265
Avsättningar till pensioner	-986	-493
Övriga avsättningar	78 388	34 932
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-31	-1 428
	<u>-223 123</u>	<u>-27 970</u>

Not 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar, PRI	18 000	18 000
	<u>18 000</u>	<u>18 000</u>
Eventalförpliktelser		
Garantiätaganden, PRI	338	357
	<u>338</u>	<u>357</u>

Not 26 Koncernuppgifter

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

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

Not 27 Upplysningar om närstående

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

Inköp och försäljning inom koncernen

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 34,5% (37,3%) av inköpen och 0,5% (1,0%) av försäljningen företag inom Älvstrandenkoncernen.

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 21,3% (22,9%) av inköpen och 80,3% (81,2%) av försäljningen andra företag inom Göteborgs Stad samt Göteborgs Stadshuskoncern.

Not 28 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:	Totala tillgångar
Avkastning på eget kapital:	Resultat efter finansiella poster / Genomsnittligt justerat eget kapital
Soliditet:	Justerat eget kapital / Balansomslutningen
Justerat eget kapital:	Eget kapital plus 79,4% av obeskattade reserver
Belåningsgrad:	Totala långfristiga skulder / totalt marknadsvärde för fastigheter och byggrätter

Not 29 Väsentliga händelser efter balansdagen

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

Not 30 **Förslag till disposition av företagets vinst**

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	644 474 167
Årets resultat	-2 575 114
Summa	<u>641 899 053</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	641 899 053
Summa	<u>641 899 053</u>

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska signatur

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 signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Bygghammar
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

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

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

En del av Göteborgs Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: LENA ANDERSSON

Date: 2023-02-06 14:06:02

BankID refno: a763274d-f816-4944-9e34-aa66ac9c4bb3



Vd : Lena Andersson

Signed by: Mats Boris Ståhl

Date: 2023-02-06 13:52:46

BankID refno: d9d5e186-0332-4eed-8883-715802b2dd4f



Ledamot: Boris Ståhl

Signed by: Åse-Lill Erika Tovelja Törnkvist

Date: 2023-02-06 14:09:42

BankID refno: 8d145261-4ea7-442c-b768-1de30d26e2e0



Vice ordförande: Åse-Lill Törnkvist

Signed by: Rickard Nils Edvard Eriksson

Date: 2023-02-06 13:52:34

BankID refno: 6be61e9f-7684-4db7-b838-21428d1bc7cb



Ordförande: Rickard Eriksson

Signed by: Lennart Holger Duell

Date: 2023-02-06 14:05:44

BankID refno: 5d1b5488-58e0-42e7-866a-83d4ea203dae



Ledamot: Lennart Duell

Signed by: Yngve Ture Karlsson

Date: 2023-02-06 13:52:12

BankID refno: 60406bb1-2a09-40e1-aeaf-21641ceda3ba



Ledamot: Yngve Karlsson

Signed by: MATTIAS BYGGHAMMAR

Date: 2023-02-06 14:14:15

BankID refno: 4c3a41d9-82f8-4fc9-b790-0ed576e08dd7



Huvudrevisor PWC: Mattias Bygghammar

Signed by: SVEN ANDERSSON

Date: 2023-02-06 14:17:11

BankID refno: 0e6289ca-ead7-4777-9836-4e8cf9e3a1dd



Lekmannarevisor: Sven Andersson

Signed by: LARS OLA DAHLQVIST

Date: 2023-02-06 19:48:06

BankID refno: ac6dba3d-b18d-4a4c-8df2-0a9624c43a17



Lekmannarevisor: Lars-Ola Dahlqvist