ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
En del av Göteborgs Stad

Styrelsehandling 6
Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0010/24
2024-02-07
Handläggare: Mi Mathiesen, Ekonomi- och Finanschef

Beslutsärende – Årsredovisning 2023 för Älvstranden Utveckling AB

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden Utveckling AB för helåret 2023.
- Styrelsen avger årsredovisning för 2023 enligt utarbetat förslag samt föreslår för årsstämman att disponera vinstmedlen i enlighet med ”Förslag till disposition av företagets vinst”.

Ärendet

Resultatsammandrag för Älvstranden Utveckling AB för perioden 1 januari–31 december 2023 samt balansräkning per 2023-12-31 framgår av Bilaga 1.

Kommentarer till utfallet redovisas i Bilaga 2.

Utkast till årsredovisning och koncernredovisning för Älvstranden Utveckling AB för 2023 bifogas som Bilaga 3.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Bilagor

Bilaga 1. Resultatsammandrag helår 2023 samt balansräkning per 2023-12-31.

Bilaga 2. Kommentarer till utfallet.

Bilaga 3. Årsredovisning 2023 Älvstranden Utveckling AB.

Älvstranden Utveckling AB
Lindholmspiren 5B
Box 8003, 402 77 Göteborg
info@alvstranden.goteborg.se
www.alvstranden.com
031-368 96 00

Älvstranden Utveckling AB

Resultaträkning

Mnkr	Utfall 2023-12-31	Prognos okt-23	Diff Utfall/ Prognos	Budget 2023	Diff Budget/ Utfall 2023
Fastighetsförvaltning					
Hyresintäkter	456,1	457,0	-0,9	444,5	11,6
Driftskostnader	-85,3	-84,7	-0,6	-100,7	15,4
Underhållskostnader	-48,6	-50,6	2,0	-65,6	17,0
Övriga fastighetskostnader	-28,6	-27,0	-1,6	-27,7	-0,9
Personal- och förvaltningskostnader	-19,1	-19,1	0,0	-18,5	-0,6
Summa fastighetskostnader	**-181,5**	**-181,4**	**-0,1**	**-212,5**	**31,0**
Driftsöverskott före avskrivningar	**274,6**	**275,6**	**-1,0**	**232,0**	**42,6**
Avskrivningar/nedskrivningar	-133,5	-113,0	-20,5	-110,8	-22,7
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	**141,1**	**162,6**	**-21,5**	**121,2**	**19,9**
Utveckling					
FoI hållbar stadsutveckling	-0,1	-0,3	0,2	-3,0	2,9
Resultatförda projektkostnader	-6,3	-7,7	1,4	-12,4	6,1
Personal- och utvecklingskostnader	-14,5	-15,8	1,3	-25,4	10,9
Utvecklingskostnader	**-20,9**	**-23,8**	**2,9**	**-40,9**	**20,0**
Intäkter fastighetsförsäljning	13,3	13,3	0,0	0,0	13,3
Kostnad sålda fastigheter	-2,6	-29,6	27,0	0,0	-2,6
Resultat fastighetsförsäljningar	**10,7**	**-16,3**	**27,0**	**0,0**	**10,7**
Gem. central- och adm.kostnader	-82,7	-81,3	-1,4	-93,6	10,9
Övriga rörelseintäkter	2,6	1,4	1,2	0,0	2,6
Övriga rörelsekostnader	-288,9	-299,6	10,7	0,0	-288,9
Rörelseresultat	**-238,1**	**-257,0**	**18,9**	**-13,3**	**-224,8**
Finansnetto	-42,1	-43,0	0,9	-48,0	5,9
Resultat efter finansnetto	**-280,2**	**-300,0**	**19,8**	**-61,3**	**-218,9**

Älvstranden Utveckling AB

Balansräkning

Mnkr

BALANSRÄKNING	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Fastigheter och övr inventarier	3 012,2	3 088,9
Pågående nyanläggningar	381,6	368,0
Finansiella anläggningstillgångar	565,8	480,2
Kortfristiga fordringar	441,3	486,4
Tillgångar	**4 400,9**	**4 423,5**
Eget kapital	762,4	861,3
Soliditet	***17,3%***	***19,5%***
Räntebärande skulder (Lån)	1 987,6	1 556,6
Räntebärande skulder (PRI)	17,7	16,9
Uppskjuten skatteskuld	90,4	110,3
Reservering fastighetsaffärer	1 044,9	1 446,5
Ej räntebärande skulder	497,9	431,9
Skulder & Eget kapital	**4 400,9**	**4 423,5**

Koncernen Älvstranden Utveckling AB – Kommentarer till bokslut 2023-12-31

(Jämförelse inom parentes avser utfall för 2022.)

Sammanfattning av resultatet

Koncernen Älvstranden Utveckling redovisar för år 2023 ett avsevärt underskott om -280,2 (94,8) mnkr före bokslutsdispositioner och skatt. Det är en stor avvikelse jämfört med resultatet 2022 då flertalet fastighetsförsäljningar genomfördes.

De största resultapåverkande posterna för räkenskapsåret 2023 avser nedskrivning av projektet Skeppsbron om -194 mnkr samt utökad avsättning för halvön på Masthuggskajen om -84 mnkr till följd av indexutvecklingen.

Fastighetsförvaltning

Hyresintäkterna har ökat avsevärt till följd av stigande konsumentprisindex (KPI) som är kopplat till hyresavtalen, omförhandlade hyresavtal, nya arrendeavtal samt högre parkeringsintäkter. **Fastighetskostnaderna** är 31,0 mnkr lägre än budget till följd av att utfallet för el, gas och fjärrvärme blev avsevärt lägre och avvikelsen för endast elkostnader uppgick till 11,6 mnkr. Koncernen hade budgeterat med ett avsevärt högre elpris än det faktiska utfallet. Renoveringen av en kran ingick också i budgeten men genomfördes inte, budgeterat belopp uppgick till 15 mnkr. Årets driftsöverskott före avskrivningar/nedskrivningar uppgår till 274,6 mnkr jämfört med 241,8 mnkr föregående år.

Avskrivningar/nedskrivningar

Periodens utfall uppgår till -133,5 mnkr och de budgeterade avskrivningar för 2023 uppgick till -110,8 mnkr. Avvikelsen beror på nedskrivning av en pumpstation på Lindholmen om -19,6 mnkr.

Utvecklingskostnader

Utfallet avseenden utvecklingskostnader uppgår till -20,9 mnkr (-40,9). Avvikelsen beror på flera saker. Endast två mindre FoI projekt har startats under året och utfallet är cirka 3 mnkr lägre än budget, markutvecklingsprogrammen har haft lägre kostnader än budgeterat med cirka 6 mnkr, Personal- och konsultkostnaderna har varit 6 mnkr lägre än budget. Nedlagda projekttimmar avviker också mot budget med cirka 4 mnkr.

Fastighetsförsäljningar

Älvstranden budgeterar inte för fastighetsförsäljningar. Resultatet från fastighetstransaktioner uppgår till 10,7 mnkr och avser två mindre fastighetsförsäljningar på Gullbergsvass och ersättningar för tillfälliga servitut i Frihamnen och Lindholmen. Justeringar av avsättningar hänförbara till tidigare års genomförda transaktioner ingår också i transaktionsresultatet. Avsättningarna har utökats med -19,2 mnkr avseende Masthuggskajen, Västra Eriksberg, Celsiusgatan och Lindholmshamnen. Upplösning av tidigare års avsättningar avseende Örgryte Torp och Säterigatan har gjorts med 19,3 mnkr. Under räkenskapsåret har 477 mnkr från tidigare avsättningar tagits i anspråk.

Inga nedskrivningar av det befintliga fastighetsbeståndet har varit aktuellt i samband med årsbokslutet.

Gemensamma central- och administrationskostnader

Denna post omfattar **administrations- och marknadsföringskostnader** av central karaktär. Kostnaderna för perioden uppgår till -82,7 mnkr jämfört med budget -93,6 mnkr. Den positiva

avvikelsen beror delvis på allmänna besparingar avseende administrationskostnader, lägre konsultinköp, lägre kostnader för reklam och PR. Personalkostnaderna är också lägre till följd av försenade rekryteringar.

Övriga rörelseintäkter

Älvstranden budgeterar inte för övriga rörelseintäkter. Utfallet om 2,6 mnkr består av återbetalning av elstöd, administrationsarvode från konsortier samt erhållet skadestånd för utebliven markhyra.

Övriga rörelsekostnader

Älvstranden budgeterar inte för övriga rörelsekostnader. Utfallet om -288,9 mnkr avser främst nedlagda projektkostnader om -194 mnkr för Skeppsbron avseende åren 2006-2023. Projektkostnaderna har tidigare redovisats som tillgångar i balansräkningen. Avsättningarna för halvöentreprenaden har utökats med -84 mnkr till följd av den kraftiga indexökningen under året. Posten innehåller också ersättning till tidigare hyresgäst då fastigheten skulle rivas samt ytterligare en ersättning till hyresgäst efter ett förlikningsavtal vid en arrendetvist. Kostnader avseende förstudier till projekt som inte kommer att genomföras ingår också.

Finansnetto

Kostnaderna för finansnettot uppgår till -42,1 mnkr jämfört med budget om -48 mnkr. Avvikelsen beror på att bolaget utnyttjat mindre av kontolösningen än budgeterat eftersom investeringsvolymen blev avsevärt lägre än budgeterat (se stycket nedan). Utfallet för räntekostnaderna är lägre än budget trots att räntorna ökat kontinuerligt under året.

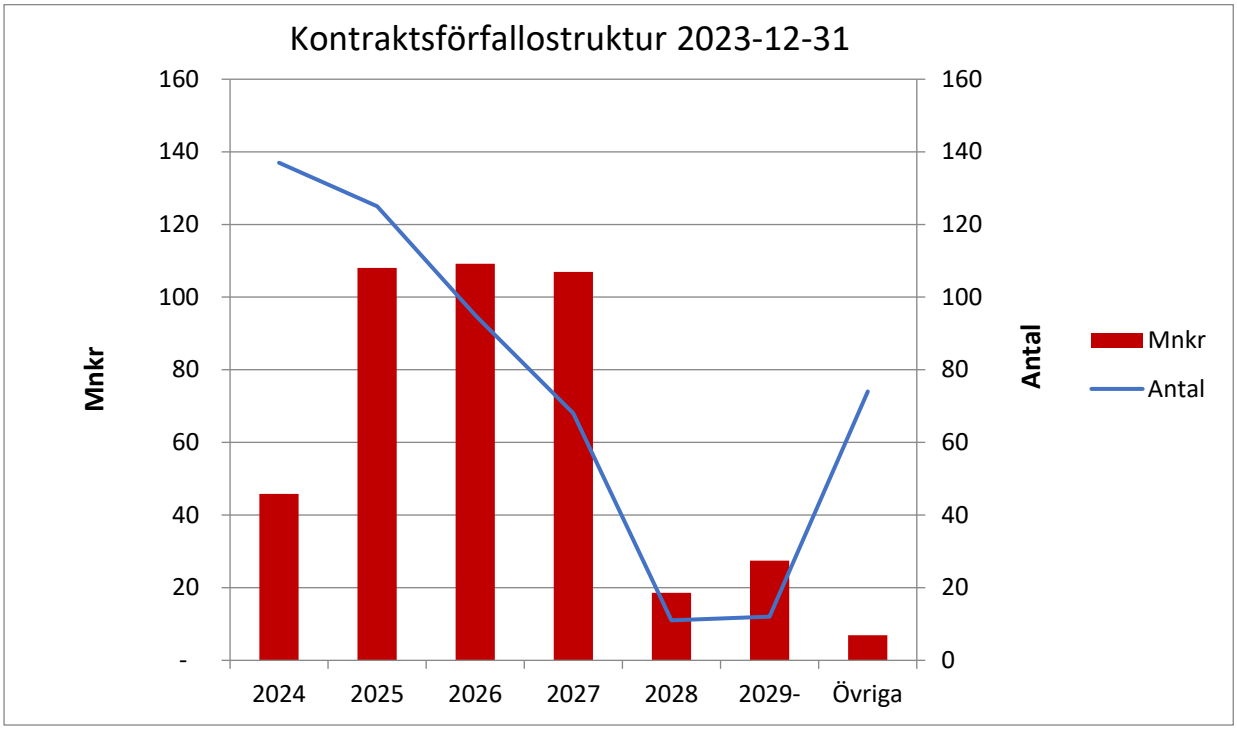
Investeringar och avsättningar

Investeringsbudgeten för 2023 uppgick till 1 200 mnkr. 515 mnkr avsåg traditionella investeringar/pågående arbeten och 685 mnkr avsåg arbeten mot avsättningar.
Utfallet uppgick till 277 mnkr för investeringar/pågående arbeten och 478 mnkr mot avsättningarna. Avvikelsen för avsättningar beror på förseningar och för investeringarna gjordes en omprioritering av fastighetsprojekt under året till följd av det stora negativa resultat som koncernen redovisat för 2023.

Lån

Den långfristiga skulden till Göteborgs Stad uppgick till 1 987,6 mnkr på balansdagen. Koncernen har ett låneutrymme om 2 710 mnkr per den 31 december och från och med den 1 januari 2024 uppgår låneutrymmet till 3 300 mnkr. Föregående årsbokslut uppgick låneskulden till 1 556,6 mnkr vilket ger en nettoökning av lånen om 431 mnkr under året.

Kontraktsförfallostruktur hyreskontrakt Älvstrandenkoncernen den 31 december 2023



Tabellen ger en samlad bild över kontraktens förfallostruktur samt vad kontrakten genererar i årshyra. Kontrakt som ej sägs upp före hyrestidens utgång förlängs. Merparten av hyreskontrakten har en kontraktstid på ett till tre år. Hyresgäster med större hyreskontrakt har ofta längre löptid, fem år eller mer. Stapeln som kallas ”övriga" visar de kontrakt som löper tills vidare - men med en uppsägningstid på en till tre månader.

Under 2024 är det drygt 45 mnkr i kontraktsförfall och under 2025 är det cirka 110 mnkr som förfaller. Den största andelen hyreskontrakt kommer med stor sannolikhet att förlängas.

Uthyrningsbar yta och uthyrningsgrad den 31 december 2023
Älvstrandenkoncernen har idag en total uthyrningsbar yta om 286 000 kvm och en uthyrningsgrad om 87,2 %.

Betalningsläget för Älvstrandenkoncernen den 31 december 2023
Obetalda hyresaviseringar 2024-01-26 uppgår till 9,8 mnkr exklusive moms. Av dessa har 5,4 mnkr förfallit med < 30 dagar. Sedan har 1,8 mnkr beviljats anstånd med betalningen, 2,3 mnkr är skickat till inkasso för vidare hantering. Totalt är 0,8 mnkr reserverat som osäkra kundfordringar. I varje bokslut bedöms kundreskontran post för post och om det råder osäkerhet med betalningsläget för någon fordran reserveras beloppet.

Betalningar till Skatteverket

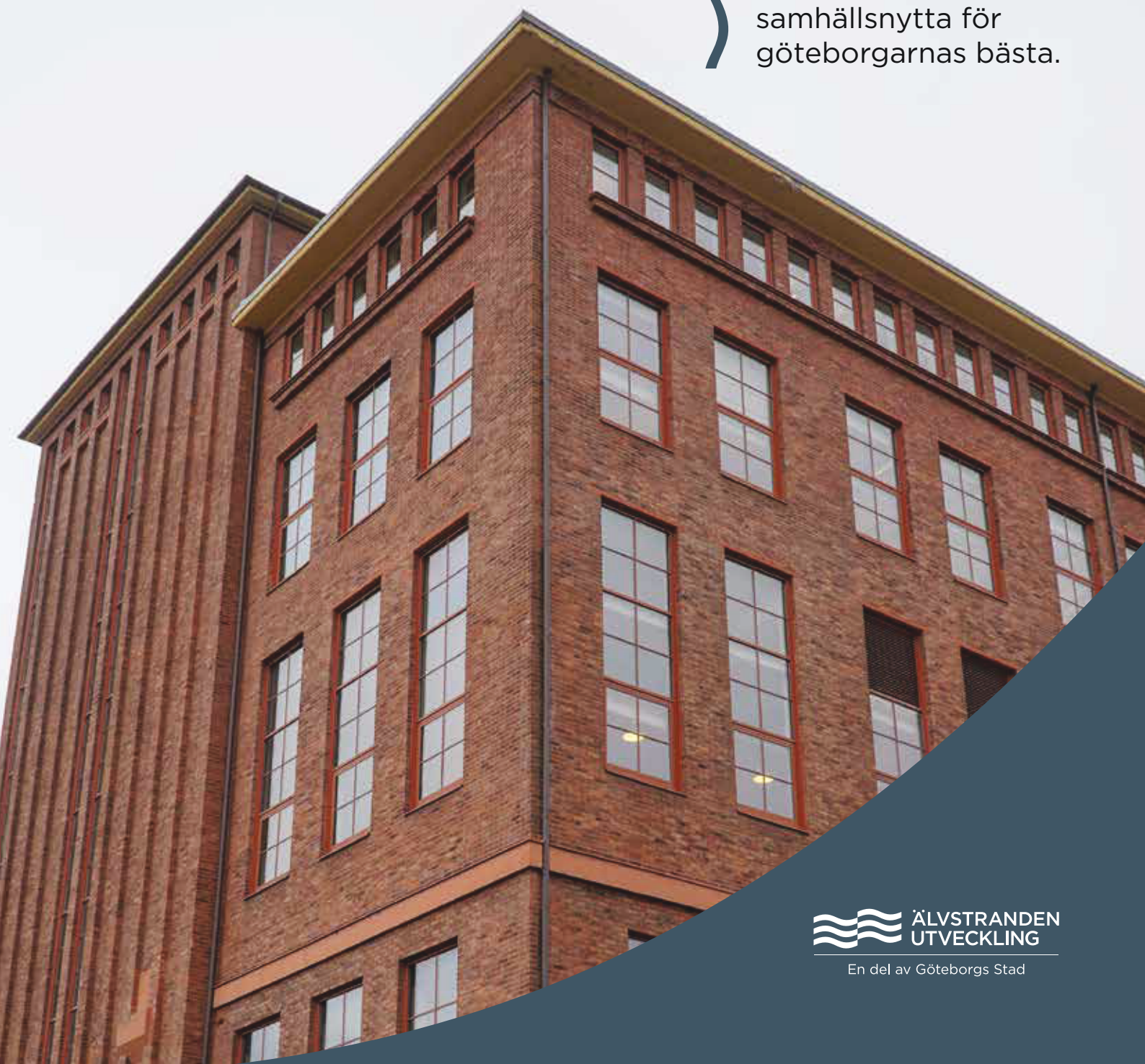
Nedan specificeras betalningar till Skatteverket under november och december 2023.

November	13	F-skatt	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	08-nov
			B393	Fastighets AB Fribordet	08-nov
			B394	Norra Älvstranden Bostäder AB	08-nov
			B395	GVA Fastigheter AB	08-nov
			B397	Norra Älvstranden Service AB	08-nov
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	08-nov
			B371	Älvstranden Gullbergsvass AB	08-nov
			B331	Älvstranden Utveckling AB	08-nov
			B344	Fastighets AB Raila	08-nov
			B341	Eriksbergs Förvaltnings AB	08-nov
			B336	Lindholmspiren Beta AB	08-nov
			B346	Fastighets AB Navet	08-nov
			B392	Göteborgs Frihamns AB	08-nov
			B571	S Tingsvassen 739:137 Fastighets	08-nov
November	13	Moms juli-sept	B397	Norra Älvstranden Service AB	08-nov
			B331	Älvstranden Utveckling AB	08-nov
			B344	Fastighets AB Raila	Återbetalning
			B341	Eriksbergs Förvaltnings AB	08-nov
			B336	Lindholmspiren Beta AB	Återbetalning
			B392	Göteborgs Frihamn AB	08-nov
November	13	Moms september	B346	Fastighets AB Navet	08-nov
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	08-nov
November	13	Arbetsgivaravgifter och avdragen skatt	B331	Älvstranden Utveckling AB	08-nov
November	27	Moms oktober	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	Återbetalning
			B393	Fastighets AB Fribordet	Återbetalning
December	12	F-skatt	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	07-dec
			B393	Fastighets AB Fribordet	07-dec
			B394	Norra Älvstranden Bostäder AB	07-dec
			B395	GVA Fastigheter AB	07-dec
			B397	Norra Älvstranden Service AB	07-dec
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	07-dec
			B371	Älvstranden Gullbergsvass AB	07-dec
			B331	Älvstranden Utveckling AB	07-dec
			B344	Fastighets AB Raila	07-dec
			B341	Eriksbergs Förvaltnings AB	07-dec
			B336	Lindholmspiren Beta AB	07-dec
			B346	Fastighets AB Navet	07-dec
			B392	Göteborgs Frihamns AB	07-dec
			B571	S Tingsvassen 739:137 Fastighets	07-dec
December	12	Moms oktober	B346	Fastighets AB Navet	Återbetalning
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	07-dec
December	12	Arbetsgivaravgifter och avdragen skatt november	B331	Älvstranden Utveckling AB	07-dec
December	27	Moms november	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	20-dec
			B393	Fastighets AB Fribordet	Återbetalning

Årsredovisning 2023

Älvstranden Utveckling AB

Genom vårt fastighetsbestånd skapar vi affärsmässig samhällsnytta för göteborgarnas bästa.



ÄLVSTRANDEN UTVECKLING

En del av Göteborgs Stad

Älvstranden Utveckling AB

Lindholmspiren 5B, Göteborg
Box 8003, 402 77 Göteborg
031-368 96 00
info@alvstranden.goteborg.se
alvstranden.com

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING

En del av Göteborgs Stad

Produktion: Älvstranden Utveckling AB i samarbete med Nowa Empower AB
Redaktörer: Anna Hoffmeister och Karin Andréen Olsson
AD: Anna Karlsson
Layout: Anna Karlsson och Britt Nyberg
Tryck: Billes Tryckeri, 2023
Upplaga: 100 ex

Omslagsfoto: Den gamla varvsfastigheten M1:an på Lindholmen som idag inhyser bland annat kontor och verksamheten Lindholmen Street Food Market.

Övriga fotografier: Göteborgs Stad (sid 3, 11, 13, 18, 27, 35), Artscape, Anna Kristinsdottir (sid 19), Aarsleff Ground Engineering (sid 42), Älvstranden Utveckling AB (övriga fotografier).

Älvstranden Utveckling AB
är ett kommunalt fastighetsbolag
och en del av Göteborgs Stad.

Med utgångspunkt i vårt
fastighetsinnehav, bidrar vi till
en hållbar, långsiktig stadsutveckling
i Göteborg genom att utveckla
kvartersmark och fastigheter.

Innehåll

Det här är vi **7–15**
- Vårt uppdrag 8
- Affärsområden och värdegrund 9
- Våra områden 10–11
- En del av Göteborgs Stad 12–13
- Bolagets historia 12–13
- Vår styrelse 14–15

Året som gått **17–19**
- Väsentliga händelser 18–19

Strategisk inriktning **21–31**
- VD har ordet 22–23
- Styrelsordföranden har ordet 24–25
- Nytt ägardirektiv 26–27
- Hållbarhetsarbetet 28
- Femårsmål 29
- Omvärldsbevakning 30–31

Förvaltningsberättelse **33–43**

Finansiell rapportering **45–53**

Koncernen
- Resultaträkning 46
- Balansräkning 47
- Rapport över förändringar i eget kapital 48
- Kassaflödesanalys 49

Moderbolaget
- Resultaträkning 50
- Balansräkning 51
- Rapport över förändringar i eget kapital 52
- Kassaflödesanalys 53

Noter **54–74**

Undertecknande 75
Revisionsberättelse 76–77
Granskningsrapport 78





Vår arena är vårt fastighetsbestånd i området mellan broarna på båda sidor om Göta älv.

Här äger, förvaltar och utvecklar vi fastigheter, både byggnader, kvartersmark och historiska landmärken.



Det här är vi

Vårt uppdrag

Älvstranden Utveckling AB är ett kommunalt fastighetsbolag och en del av Göteborgs Stad. Vår verksamhet styrs av bolagsordning, ägardirektiv samt Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning.

Genom att förvalta och utveckla kvartersmark och fastigheter, med utgångspunkt i vårt fastighetsinnehav, bidrar vi till en hållbar, långsiktig stadsutveckling i Göteborg.

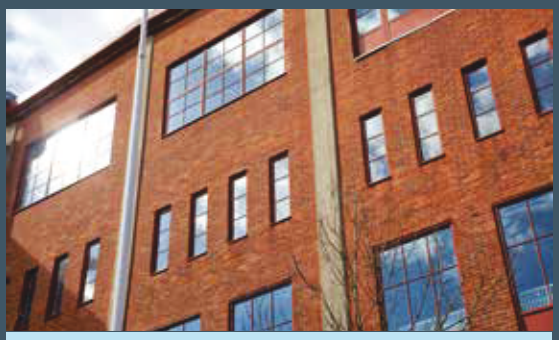
Tillsammans med staden och i samarbete med näringslivet arbetar vi för en hållbar stad, öppen för världen.

Nytt ägardirektiv

Under 2023 fick vi på Älvstranden Utveckling AB ett nytt ägardirektiv. Fokus är utveckling och förvaltning av vårt fastighetsbestånd samtidigt som det tidigare uppdraget kring Älvstaden är borttaget.



Våra verksamhetsområden



Förvaltning av fastigheter



Utveckling av fastigheter

Visionsbild: Utrustningsverkstaden, The Yard, Lindholmen.



Utveckling av kvartersmark



Samordning av utbyggnad av kvartersmark

Vår värdegrund

Våra gemensamma värderingar är en styrka när vi ska genomföra vårt uppdrag och en gemensam plattform för att hantera så väl utmaningar som framgångar.

Värdegrunden består av sex grundläggande värderingar med utgångspunkt i hur vi vill vara och agera i våra yrkesroller och på vår arbetsplats. Som sammanfattande minnesregel har vi ordet STAD.

Minnesregel STAD

Samarbeta
Tänka nytt
Ansvara
Driva

1. Vi skapar resultat genom samarbete.
2. Vi har mod och ser möjligheter.
3. Vi bryr oss och uppmärksammar bra insatser.
4. Vi är proffs som levererar.
5. Vi är lyhörda och respekterar (var)andra.
6. Vi agerar långsiktigt och tar ansvar.

Vår arena är älvområdet mellan broarna i Göteborg

Vi äger fastigheter i de centrala delarna längs Göta älv, mellan broarna. Älvsborgsbron i väst och Hisingsbron i öst.

Här förvaltar och utvecklar vi fastigheter, både byggnader, kajer, pirar, kvartersmark och historiska landmärken, för ett hållbart Göteborg.



61
byggnader finns i vårt bestånd

286 000
kvadratmeter uthyrningsbar yta

87,2 %
uthyrningsgrad



98

medarbetare

(dec 2023)

Av våra medarbetare är ungefär 60 % kvinnor och 40 % män. Medelåldern är 48 år, där den yngsta är 26 år och den äldsta 65 år.

En del av Göteborgs Stad

Älvstranden Utveckling AB är en del av Göteborgs Stad.
Vi ägs av Higab AB som i sin tur ägs av Göteborgs Stadshus AB.
Inom Stadshuskoncernen är bolagen indelade i sju underkoncerner.
Vi tillhör Lokalkoncernen där Higab AB är moderbolag och vi är dotterbolag tillsammans med Göteborgs Stads Parkering AB.

Vår verksamhet styrs av bolagsordning, ägardirektiv samt Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning.

Bolagets historia

Vi har sedan 1990-talet varit med och utvecklat Göteborg längs med Göta älv. Steg för steg har vi fyllt varvs- och industriområden med nya verksamheter, bostäder och mötesplatser.

Varvsepoken i Göteborg har satt sin prägel på staden. Från 1840-talet och fram till 1990, när den sista båten lämnade, byggdes på varven i Göteborg 1 700–1 800 fartyg. Under 1970-talet får det ena svenska varvet efter det andra svårt att klara sig i den internationella konkurrensen. Flera läggs ner, några köps upp och andra expanderar. I denna stora strukturomvandling växer det som ska bli Älvstranden Utveckling AB fram.

Först är bolaget en enhet inom statliga Svenska Varv AB. När Svenska Varv så småningom byter verksamhetsinriktning förändras också namnet till Celsius och 1985 bildar man dotterbolaget Eriksbergs Förvaltnings AB. Arbetet med stadsförnyelsen tar fart i Göteborg.

Omdaningen av de gamla varvsområdena Eriksberg, Lindholmen, Götaverken och Arendal blir snabbt en framgång. För att inte radera ut stadens historia och arv låter man flera av områdets gamla byggnader få stå kvar. Husen renoveras och anpassas efter den nya tidens behov. Företag flyttar in i ombyggda varvsbyggnader och människor kan bo in sig i nybyggda lägenheter.

Våren 1996 köper Göteborgs Stad upp Eriksbergs Förvaltnings AB. Efter att ett antal fastighetsförsäljningar, markförvärv och markbyten ägt rum kan bolaget koncentrera sin verksamhet till området mellan Götaälvbron i öster och Älvsborgsbron i väster. Som en naturlig följd av detta byter bolaget namn till Norra Älvstranden Utveckling AB.

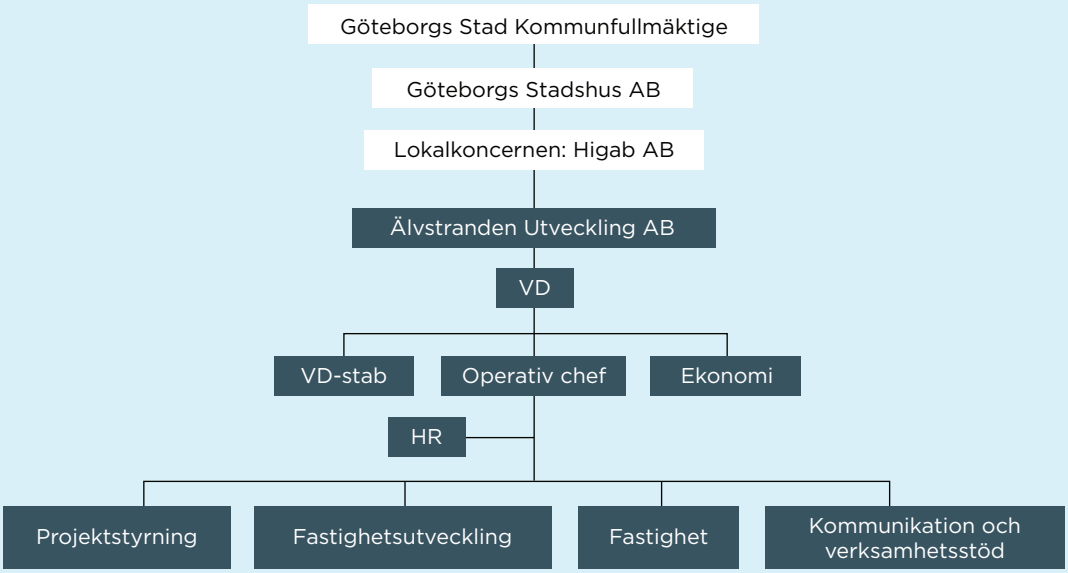
År 2004 får bolaget i uppdrag att utveckla södra älvstranden inklusive Gullbergsvass. Den första etappen omfattar området mellan Götatunnelns mynningar. I förlängningen kommer även Gullbergsvass, Ringön och Backaplan att ingå.

Två år senare genomförs en omstrukturering av Älvstrandenkoncernen och Älvstranden Utveckling AB bildas och blir det nya moderbolaget. Älvstranden Utveckling AB återspeglar på ett bättre och tydligare sätt det nya utökade uppdraget från Göteborgs Stad.

År 2013 får bolaget i uppdrag att förverkliga Vision Älvstaden, där vi skapat förutsättningar för tillväxt i näringsliv, verksamheter och boende, fört Göteborg närmare vattnet och byggt ihop staden.

Sedan starten på 90-talet har vi fyllt varvs- och industriområden med nya verksamheter, bostäder och mötesplatser. Resultatet är 8 000 bostäder, nya kontorsytor med 20 000 arbetsplatser och 10 000 utbildningsplatser.

Under 2023 har bolaget fått ett nytt ägardirektiv vilket bland annat innebär att vi inte längre har samordningsansvar för Vision Älvstaden. Idag är bolagets uppdrag att med utgångspunkt i vårt fastighetsinnehav, bidra till en hållbar, långsiktig stadsutveckling i Göteborg genom att utveckla kvartersmark och fastigheter samt samordna utbyggnad av kvartersmark.



2023 Nytt ägardirektiv, där uppdraget är smalare och fokuserat på bolagets fastighetsbestånd med förvaltning och uthyrning samt utveckling av fastigheter och kvartersmark.

2013 Bolaget får i uppdrag att förverkliga Vision Älvstaden, Nordens största stads-utvecklingsprojekt.

2006 Omstrukturering av Älvstrandenkoncernen och Älvstranden Utveckling AB bildas.

2004 Bolaget får utökat uppdrag för att även utveckla södra älvstranden.

1996 Göteborgs Stad köper Eriksbergs Förvaltnings AB för en krona. Bolaget byter namn till Norra Älvstranden Utveckling AB.

1980–90-talet Omdaning av varvsområdena Eriksberg, Lindholmen, Götaverken och Arendal genomförs.

1985 Dotterbolaget Eriksbergs Förvaltnings AB bildas.

1970–80-talet Bolaget är en enhet inom statliga Svenska Varv AB, senare Celcius.

1970-talet Varvskrisen.





VÅR STYRELSE

”Nu kan vi gå framåt och vara målinriktade”

Året som gick var intensivt för Älvstranden Utveckling AB – så också för bolagets styrelse. Förändringar i bolagets uppdrag och organisation har krävt stort engagemang från styrelsen och i synnerhet av presidiet.
– Vårt nya ägardirektiv har skapat tydlighet och gett oss ett mer renodlat uppdrag, säger Rickard Eriksson, vice ordförande.

Ordförande Boris Ståhl håller med och beskriver förändringen som en förflyttning från stadsutveckling till fastighetsutveckling och utveckling av kvartersmark. Det är nu uttalat att bolaget ska samarbeta och gå i linje med nämnderna inom Göteborgs Stad snarare än att konkurrera inom stadsutveckling.

Styrelsen anser att det är viktigt att motarbeta stuprörstänk och istället utveckla samarbeten. Det är Göteborgs bästa som är det övergripande målet samtidigt som Älvstranden Utveckling har egna mål och det är styrelsens uppgift att se till bolagets bästa.

– Här gäller det att hitta en balans, menar Rickard Eriksson. På alla håll behöver vi bli bättre på att dela information och kunskap för att skapa helhetssyn.

Transparent rekryteringsprocess

Sedan det nya ägardirektivet landade i början av 2023 har styrelsen arbetat intensivt med att ta fram strategier och planer för hur bolaget ska verka framöver. För presidiets del skruvades intensiteten upp ytterligare då tidigare VD fick lämna i början av sommaren och det blev presidiets uppgift att rekrytera ny VD. Något som tagit lika mycket tid i anspråk som allt övrigt arbete sammantaget.

– Vi tog oss an det mycket seriöst och min bild är att vi lyckats i vår ambition att vara så öppna som möjligt under processen och löpande informerat bolaget och övriga styrelsen, säger Boris Ståhl.

Han är också nöjd med resultatet. I slutet av 2023 kunde man presentera nye VD:n Mikael Dolietis som har lång erfarenhet inom fastigheter och offentlig verksamhet.

> ”Vårt nya ägardirektiv har skapat tydlighet och gett oss ett mer renodlat uppdrag.”
>
> Rickard Eriksson (M), Vice ordförande

– Vi har fått bra stöd från både bolaget och Göteborgs Stad, men det mesta av arbetet har ändå fallit på oss, säger Rickard Eriksson. Vi har löst det, men det har varit utmanande för ett presidium bestående av fritidspolitiker att lägga så många timmar på rekrytering.

Djupare bild av bolaget

Till skillnad från presidiet, som har flera år bakom sig i Älvstranden Utvecklings styrelse, är Vivi-Ann Nilsson ny suppleant. Hon har tidigare haft insyn i bolaget i rollen som revisor, men har nu fått en djupare bild.

– Vi får mycket bra information till oss från bolaget, tycker hon.

Hon pekar på att utredningarna kring Älvstranden Utvecklings framtid tagit mycket kraft och att det tidigare funnits en oro hos personalen. Nytt ägardirektiv och längre framtidshorisont har skapat stabilitet.

– Jag gillar arbetssättet vi har i styrelsen, säger Vivi-Ann Nilsson. Nu kan vi vara målinriktade och gå framåt tillsammans med bolagets medarbetare.



Styrelsen på besök i Älvrummet, som bolaget driver på Lindholmen. Från höger: Stefan Lagholm (V), Vivi-Ann Nilsson (S), Boris Ståhl (S), Hans Arby (C) och Yngve Karlsson (D).

Vår styrelse:



Boris Ståhl (S)
Ordförande
Pensionär,
f.d. strateg VGR
Invald 2019



Rickard Eriksson (M)
Vice ordförande
Advokat
Invald 2022



Stefan Lagholm (V)
Ledamot
Pensionär
Invald 2022



Hans Arby (C)
Ledamot
Forskare, RISE
Invald 2023



Yngve Karlsson (D)
Ledamot
Egenföretagare
Invald 2019



Vivi-Ann Nilsson (S)
Suppleant
Förtroendeposter
Invald 2023



Joakim Larsson (MP)
Suppleant
Kanslichef Miljöpartiet
Invald 2023



Kristoffer Schill (M)
Suppleant
Logistiker
Invald 2023

Camilla Andersson
Adjungerad arbetstagarrepresentant Unionen

Annette Vejen Tellevi
Adjungerad arbetstagarrepresentant SACO



Året som gått

Väsentliga händelser 2023



Nytt ägardirektiv

I början av året fick Älvstranden Utveckling AB nytt ägardirektiv. Med utgångspunkt i det befintliga fastighetsinnehavet ska bolaget bidra till en hållbar, långsiktig stadsutveckling i Göteborg genom att utveckla kvartersmark och fastigheter samt samordna utbyggnad av kvartersmark. I det nya ägardirektivet ingår också att driva ett proaktivt hållbarhetsarbete utifrån de globala Agenda 2030-målen.

Techarenan The Yard



Under året öppnade The Yard upp portarna i en av Älvstranden Utveckling AB:s fastigheter på Lindholmen. Här erbjuds ett unikt koncept för startup-företag inom tech. Medlemmarna får tillgång till en stor verkstadshall kombinerat med kontorslokaler för utveckling och tester av mjuk- och hårdvara. Invigningen skedde i maj i samband med regionfinalen för Venture Cup.

Konceptet testas i Pannverkstaden och planen är att utvidga till en närliggande fastighet kommande år.

The Yard är ett initiativ av Älvstranden Utveckling, Business Region Göteborg och Lindholmen Science Park. Idén har växt fram i samarbete med representanter för regionens techbolag, som länge haft behov av en plats där de kan växa tillsammans.

VD fick avgå

Efter en intensiv vår med mediagranskning och nytt ägardirektiv fick Lena Andersson i juni lämna sitt uppdrag som VD för Älvstranden Utveckling AB. Bolaget står inför ett omfattande omställningsarbete för att verksamhet, arbetsformer, intern kultur och uppdrag ska stå i samklang med den inriktning för bolaget som kommunfullmäktige beslutat om i det nya ägardirektivet. Styrelsen bedömde att det var tid för en förändring i ledarskapet. Per-Henrik Hartmann utsågs till tillförordnad VD under tiden för rekrytering av en ny VD.

Skeppsbron



Under oktober tog kommunfullmäktige beslut om att stoppa arbetet med Skeppsbrogaraget. Det innebar att Älvstranden Utveckling AB:s resurser i arbetet med Skeppsbron direkt frigjordes för andra uppgifter. Samtidigt togs politiskt beslut om att ”skyndsamt utreda förutsättningar för och konsekvenser av att ta fram en ny detaljplan för Skeppsbron”. Arbetet kommer att ledas av stadsbyggnadsförvaltningen och återredovisas i stadsbyggnadsnämnden för beslut om vidare hantering.



Sveriges största konstverk

Fastigheten Pannverkstaden på Lindholmen genomgick en stor utseendeförändring under sommaren och tog sig dessutom in i rekordböckerna. Här finns nu Sveriges största konstverk – 2 800 kvadratmeter stort – uppfört av gatukonstorganisationen Artscape i samarbete med konstnären HOXXOH.

– Genom muralmålningen rustar vi upp fastigheten med enkla medel samtidigt som vi också utvecklar platsen och gör den mer tillgänglig för fler att vilja besöka. Konst och kultur har en viktig roll i stadsmiljön och nu kan vi erbjuda göteborgarna ännu en konstyta i stan, säger Torgny Tennby, teknisk förvaltare på Älvstranden Utveckling AB.





Nytt färjeläge

I oktober färdigställdes det nya färjeläget Lundbystrand på Lindholmen. Färjeläget bidrar till att Lindholmen blir en naturlig del av innerstaden. Västtrafik kommer trafikera sträckan Lundbystrand – Stenpiren med en avgiftsfri elfärja.

– Färjeläget är viktigt för områdets fortsatta utveckling så det känns väldigt kul att det nu är på plats, säger Zanyar Alissio, projektledare på Älvstranden Utveckling AB.



Ny VD rekryterad

I november utsåg en enig styrelse Mikael Dolietis till ny VD för bolaget. Mikael Dolietis har tidigare bland annat varit VD på Egnahemsbolaget och har en gedigen erfarenhet från olika ledande positioner inom branschen, senast som VD för Alingsåshem. Mikael Dolietis tillträder sin nya tjänst den 1 mars 2024.



Fokus på hyresavtalen

Under året har Älvstranden Utveckling AB ökat nettouthyrningen. Tyngdpunkten har legat på nyuthyrning men även omförhandling av befintliga avtal. Det är också fokus på att ta ut en marknadsmässig hyra där hyresgästen har och får tydliga förväntningar på hur förhyrningen ser ut.

Den ökade inflationen gör att indexklausulerna har fått extra omsorg från och med i år och framåt. Det framgår tydligt att Älvstranden Utvecklings affär förbättras när bolaget investerar i sina fastigheter och i hyresgästernas lokaler. För ett affärsmässigt fastighetsbolag är såväl hyresanpassningar som full kostnadsersättning i alla projekt en självklarhet.



Strategisk inriktning

VD HAR ORDET

Ett intensivt och händelserikt år

När jag hastigt tog över rodret för Älvstranden Utveckling AB på försommaren 2023 var det efter en mycket turbulent vår i bolaget. Dels hade det nya ägardirektivet just landat, vilket givetvis innebar en hel del förändringar i såväl uppdrag som styrning och ledning av bolaget. Dels satte media fokus på Älvstranden Utveckling med utgångspunkt i tidigare händelser i företagets historia. Medias granskning rörde misstankar om mutor som mörkats och inte polisanmälts – något som strider mot bolagets och Göteborgs Stads riktlinjer. Detta startade ett förlopp som resulterade i att dåvarande VD fick lämna sitt uppdrag och jag tillträdde som tillförordnad VD i juni.

> ”En av våra styrkor är den sammanhållning som finns inom organisationen och förmågan att anpassa sig till förändringar.”

En spännande och lärorik period

En rivstart med andra ord och ett halvår som varit mycket intensivt och händelserikt. Att träda in i en ledande position i en tid med omstruktureringar och förändringar innebär möjligheter men framför allt många utmaningar. Även om jag, som VD för moderbolaget Higab i Lokalkoncernen där Älvstranden Utveckling ingår, naturligtvis känt till bolaget har jag under dessa månader fått möjlighet att verkligen förstå och lära känna verksamheten på djupet. Jag har fått djupare insikt i dess styrkor och potential. Älvstranden Utveckling har gjort ett fantastiskt arbete i Göteborg under många år och det finns en imponerande historia av framgångsrik utveckling, inte minst på Hisingen.

För mig personligen har det här halvåret varit en intensiv, spännande och lärorik period som inneburit ett givande samarbete med många fantastiska människor som drivs av att fortsätta utveckla staden.

Och framtiden ser mycket bra ut för Älvstranden Utvecklings fortsatta roll i Göteborg. Med det nya ägardirektivet har vi fått ett förtydligande, både vad gäller vår roll och hur uppdraget ser ut. Det kommer att underlätta det framtida arbetet, inte minst hur vi ska förhålla oss till olika sakfrågor. En av våra styrkor är den sammanhållning som finns inom organisationen och förmågan att anpassa sig till förändringar. De framtida utmaningar som finns nu är framför allt att harmonisera arbetet med övriga delar av Göteborgs Stad, med olika förvaltningar och externa aktörer. Vi måste gå i takt med övriga och se till att kugghjulen hakar i varandra. En annan utmaning rör självklart att navigera i den tuffa konjunktur som råder och balansera finansiellt rätt med markförsäljningar och omställningsarbete för att säkerställa en hållbar ekonomisk framgång.

Genomlysning av företagskulturen

En betydande del av Älvstranden Utvecklings framtid kommer också att präglas av kulturförändringar. I spåren av tidigare händelser och det ifrågasättande av den interna kulturen som följde har en total genomlysning av bolaget påbörjats. Vi kommer att ta hjälp utifrån för att lyssna på medarbetarna och att skapa rätt förutsättningar för en inkluderande och effektiv organisationskultur som stödjer de mål som nu finns för bolaget.

Min uppgift under den här tiden har framför allt varit att hålla i gång verksamheten och affärerna och jag kan konstatera att det varit ett år med såväl framgång som motgång när det gäller våra projekt och med ett slutligt ekonomiskt resultat som visar på ett avsevärt underskott.

På den positiva sidan har vi Masthuggskajen där det är full fart. Jag kan också glädjas över Frihamnen där vi nu kunnat återstarta arbetet med planprogrammet, och Lindholmen som fortsätter att utvecklas. Skeppsbron är å andra sidan ett projekt som vi lagt mycket tid och pengar på och beslutet att lägga det på is kan få negativa konsekvenser för bolaget.

När vi nu stänger året vill jag tacka alla medarbetare för deras stora engagemang och starka vilja att fortsätta bidra till en hållbar stadsutveckling i Göteborg.

Per-Henrik Hartmann, tf VD



”Framtiden ser mycket bra ut för Älvstranden Utvecklings fortsatta roll i Göteborg. Med det nya ägardirektivet har vi fått ett förtydligande, både vad gäller vår roll och hur uppdraget ser ut.”

Per-Henrik Hartmann, tf VD, Älvstranden Utveckling AB.

ORDFÖRANDEN HAR ORDET

”Vårt uppdrag och ansvar har blivit tydligare”

Flera viktiga händelser och förändringar har präglat verksamheten på Älvstranden Utveckling AB under året. Framför allt tänker jag på det nya ägardirektivet som inkluderar ambitiösa miljömål och som kommer att bli styrande för oss de närmaste decennierna. Koncernens negativa resultat för året har påverkat det egna kapitalet avsevärt och det behöver vi arbeta med under 2024. Vi kan konstatera att pausandet av projektet på Skeppsbron har bidragit till det ekonomiska underskottet.

Efter flera års utredning har vi nu delvis fått ett nytt uppdrag och en ny roll i stadens organisation. Vår roll och vårt ansvar har förändrats men vi är kvar och fortsätter med vårt arbete, men med ett mycket tydligare fokus på samverkan och ”hela-staden-perspektiv. Vårt uppdrag och ansvar har blivit tydligare och vi har under året intensifierat arbetet med att ta fram en plan över hur vi ska genomföra fullmäktiges uppdrag. Det är många på Älvstranden Utveckling som varit mycket engagerade i detta och vi räknar med att kunna presentera planen någon gång under våren 2024. Det är nu mitt femte år i den här styrelsen och mitt första som ordförande och jag kan konstatera att styrelsearbetet sällan varit så aktivt som i år. Hela styrelsen har engagerat sig stort i alla de frågor som behövts tas om hand under året – inte minst de som rör förändring och genomförande. Samtidigt som vi fortsatt med våra kärnuppdrag går vi systematiskt igenom vilka mått och steg som måste vidtas under de kommande tio, femton åren. Vilka fastigheter som ska säljas, vilka som ska utvecklas och hur vi ska fortsätta jobba på bästa sätt tillsammans med övriga aktörer inom Göteborgs Stad.

Ny VD och kritik i media

Från tidig försommar har en rekryteringsprocess pågått för att anställa en ny VD då tidigare VD fått lämna i början av juni. I slutet av året kunde vi presentera en ny dedikerad VD – Mikael Dolietis som har många års erfarenhet från fastighetsbranschen, och han börjar sin anställning den 1 mars 2024. En del av årets turbulens bestod i den kritik som riktades mot bolaget i samband med medias granskning under våren. Kritik som gett oss anledning till självrannsakan men man ska också komma ihåg att den inte riktats mot själva verksamheten i bolaget. Organisationen har fortsatt att göra det vi alltid har gjort – exploatera mark, driva de stora projekten och förvalta fastigheter. Älvstranden Utveckling är ett stabilt bolag med mycket kompetenta medarbetare och vårt arbete har rullat på trots en instabil omvärld.

> ”Det är nu mitt femte år i den här styrelsen och mitt första som ordförande och jag kan konstatera att styrelsearbetet sällan varit så aktivt som i år.”

Halvön växer och nya förbindelser till Frihamnen

Byggandet av halvön i älven går enligt plan så här långt och det rör på sig igen i Frihamnen. Inte minst i samband med etableringen av Polestar som delvis ska bygga på vår mark. Nya förbindelser över älven håller också på att förverkligas genom det nya färjeläget som ska få sin placering strax nedanför Sveriges Radios hus. En mycket positiv utveckling eftersom färjeläget tillsammans med den nya spårvagnsförbindelsen kommer innebära att området knyts närmare innerstaden på ett mycket påtagligt sätt och underlättar för människor att ta sig hit. Området Lindholmen ökar också i attraktivitet i samband med att



> ”Utmaningen vi står inför nästa år är framför allt att genomföra förändringen av bolagets uppdrag samtidigt som vi säkrar att vi har en ekonomi i balans.”

The Yard ska färdigställas under kommande år där vi rustar upp gamla varvslokaler för nya och växande techbolag.

Året har också inneburit att arbetet med att sälja vårt område Gullbergsvass till Göteborgs Stad fortsätter. Det är en stor och mycket viktig affär för Älvstranden Utveckling eftersom det skapar utrymme att investera inom andra områden. Inte minst för att sanera mark och kajer i Frihamnen för fortsatt utveckling av området med både bostäder och skolor.

Utmaningen vi står inför nästa år är framför allt att genomföra förändringen av bolagets uppdrag samtidigt som vi säkrar att vi har en ekonomi i balans. Vi har ökade kostnader på grund av räntor och inflation, och vi har fortsatt stora projekt som ska genomföras. Vi kan heller inte riktigt överblicka effekten av beslutet för Skeppsbron. Vi vet att garaget inte ska byggas men inte hur detaljplanen framåt ser ut. Vi äger marken men det finns en stor osäkerhet om hur projektet kommer att utvecklas.

Men det vi vet med säkerhet är att våra kärnuppdrag kvarstår. Vi bidrar till stadsutveckling genom att vi utvecklar kvartersmark och fastigheter samt samordnar utbyggnad av kvartersmark. Vi fortsätter att utveckla våra befintliga fastigheter för att öka i attraktivitet och värde och vi är fortsatt duktiga på att förvalta dem. Jag ser med stor tillförsikt fram emot kommande år tillsammans med styrelse, ledning och medarbetare på Älvstranden Utveckling.

Boris Ståhl, styrelseordförande

NYTT ÄGARDIREKTIV

En omställningsresa

I februari 2023 fattade kommunfullmäktige beslut om ett nytt ägardirektiv för Älvstranden Utveckling AB vilket drog i gång ett omfattande omställningsarbete.

Det nya ägardirektivet för Älvstranden Utveckling är kopplat till det förändringsarbete som gjorts inom Göteborgs Stad där processen för stadsutveckling förändrats och fyra helt nya nämnder skapats. Syftet har dels varit att renodla och effektivisera stadsutvecklingsprocessen och förtydliga de olika aktörernas roller utifrån stadsutvecklingens olika skeden.

Tidsbegränsat uppdrag

Älvstranden Utveckling är en stor markägare i staden, med ett uppdrag som är begränsat i tid. När bolagets mark successivt detaljplaneläggs ska byggrätter säljas och ny stad byggas. När marken är utvecklad är bolagets uppdrag klart.

Det nya ägardirektivet har renodlat bolagets uppdrag och Älvstranden Utveckling ska framöver fokusera på att förvalta och utveckla kvartersmark och fastigheter, och inte längre ha Älvstaden som huvudfokus.

Flera delprojekt i omställningen

I juni 2023 fattade styrelsen för Älvstranden Utveckling beslut om att ett omfattande förändringsarbete skulle inledas med anledning av det nya ägardirektivet. En projektplan med flera delprojekt togs fram: Vilka markutvecklande uppdrag kan överlämnas till staden? Vad finns det för beslut i kommunfullmäktige och nämnder som påverkar bolagets nya uppdrag? Ta fram ett förslag på en ny organisation samt en kommunikationsstrategi som matchar det nya uppdraget. Som grund för bolagets verksamhet ska också en genomförandeplan för resterande markutveckling tas fram. Arbete med en första version är påbörjat under 2023. Handlingen och dess framåtskridande ska rapporteras i kommunfullmäktige en gång per mandatperiod.

Omställningens mål är satta på såväl stadennivå som bolagsnivå. På den högre nivån förändras Älvstranden Utvecklings verksamhet i samklang med införande av ny organisation för stadsutveckling, vilket ska ge effekter som bidrar till att uppnå bättre framdrift i Göteborgs stadsutveckling. På bolagsnivå ska delarna i omställningsarbetet ge förutsättningar för att säkra en hög markutvecklingstakt, som i sin tur innebär ett snabbare färdigställande av bolagets uppdrag.

Överlåtelse av mark till Göteborgs Stad

Dessutom planeras mark där utvecklingen ligger långt fram i tiden, överlåtas till Göteborgs Stad. Där har det till att börja med under året pågått samtal om bolagets fastighetsinnehav i Gullbergsvass. När detaljplaner för Inre Frihamnen är klara ska även de yttre delarna av Frihamnen överlåtas till Göteborgs Stad.

Som ett led i att tydligare definiera vår roll som exploatör av kvartersmark har under året kunskapshöjande aktiviteter genomförts för att stärka bolagets kompetens inom plan- och bygglagen. Omställningsarbetet beräknas fortgå under 2024 och kommer att redovisas successivt för bolagets styrelse.

Vårt uppdrag

Älvstranden Utveckling AB är ett kommunalt fastighetsbolag och en del av Göteborgs Stad. Vår verksamhet styrs av bolagsordning, ägardirektiv samt Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning.

Genom att förvalta och utveckla kvartersmark och fastigheter, med utgångspunkt i vårt fastighetsinnehav, bidrar vi till en hållbar, långsiktig stadsutveckling i Göteborg.

Tillsammans med staden och i samarbete med näringslivet arbetar vi för en hållbar stad, öppen för världen.



HÅLLBARHETSARBETET

Ökat fokus på hållbarhet i bolagets fastigheter

Hur hållbart blir det Göteborg som utvecklas på mark som anvisas av Älvstranden Utveckling AB? Och hur hållbara är egentligen bolagets fastigheter? För att få svar har en omfattande kartläggning av de befintliga fastigheterna inletts under 2023.



– Vi är bra på att ställa krav i markanvisningar och byggrättsförsäljningar. Men vi måste själva leva upp till det som vi vill att andra ska uppfylla, säger Kristian Käll, hållbarhetschef på Älvstranden Utveckling. Hållbarhet är naturligtvis alltid i fokus för oss, men det interna hållbarhetsarbetet med vårt eget fastighetsbestånd har i viss mån saknat systematik.

Ny tjänst på bolaget

För att kartlägga hållbarhetsprestandan hos bolagets omkring 60 byggnader, som inrymmer allt från kontor till skolverksamhet och butiker, inrättades en ny tjänst under året. Det är nu Elinor Heyman som leder arbetet.

Det är många aspekter av hållbarhet som ska analyseras. Dels sådant som har med själva byggnaden att göra – energi- och vattenförbrukning, avfallshantering, minimal miljöpåverkan vid renovering och anpassningar. Dels fastigheten ur ett bredare stadsutvecklingsperspektiv med frågor som mobilitet, biologisk mångfald, grönytor och ekosystemtjänster.

– Vi ska också titta på resurseffektivitet, säger Elinor Heyman. Använder vi lokalerna på effektivast möjliga sätt? Finns det ytor som inte används alls?

I arbetet ingår också analyser av vad som kan göras för att öka hållbarhetsprestandan. En av utmaningarna är anpassning till kommande klimatförändringar. Med stigande temperaturer och extremväder ökar risken att bolagets byggnader utsätts för skyfall och höga vattennivåer från havet.

– Göteborg, liksom övriga kommuner längs Göta älv, är beroende av att systemskydd kommer på plats, som yttre barriärer i älvmynningen, säger Kristian Käll.

– Vi måste också planera för att skydda oss.

> ”Våra krav är utmanande men helt nödvändiga för klimatomställningen.”
>
> Kristian Käll, hållbarhetschef

Vi kanske exempelvis behöver bottenvåningar som klarar översvämningar.

Reducering med 90 procent

Älvstranden Utveckling ställer tydliga krav vid markanvisningar och byggrättsförsäljningar. Målet för Göteborgs Stad är att klimatpåverkan från nyproduktion ska vara reducerad med 90 procent till 2030 jämfört med 2020.

– Våra krav, som anger ett maxtak för utsläpp av koldioxidekvivalenter från material och byggprocess, är utmanande men helt nödvändiga för klimatomställningen, säger Kristian Käll. I markaffärerna 2022 fick vi bra gensvar från byggbranschen, trots att vi var på väg ned i lågkonjunktur, vilket är ett tydligt tecken på att klimatkraven börjar bli affärskritiska.

Han menar att en reducering med 70 procent till 2030 med utgångspunkt i 2020 som baslinje är inom räckhåll. Övriga 20 procent kan uppnås med kompletterande åtgärder som inbindning av biogent kol och inbindning av koldioxid. Det kan ske på olika sätt – exempelvis genom organiska byggmaterial som binder koldioxid, från cementens karbonatisering (cement tar upp koldioxid ur luften och lagrar det), nedgrävning av biokol med mera.

– Det är komplicerat och utmanande, men inte omöjligt. Vi har arbetat fram ett klimatramverk som visar nedtrappningen år för år för att möta Göteborgs Stads ambition.



Lokalkoncernens hållbarhetsrapport

Mer om Älvstranden Utvecklings hållbarhetsarbete finns att läsa i Lokalkoncernens hållbarhets-rapport på higab.se

Strategiska femårsmål (2020–2024)

Femårsmålen utgör bolagets huvudfokus för att kunna leverera mot ägardirektivets uppdrag.

Under 2023 har bolaget fått ett helt nytt ägardirektiv, där Älvstaden inte längre är vårt huvudfokus. Femårsmålen kommer därför att justeras framåt.

Mål 1

Uppnå angivna volymer av bostäder, arbets-platser och social infra-struktur enligt beslutad Färdplan för Älvstaden.

Mål 2

Säkra stabil ekonomisk utveckling för att skapa långsiktighet och handlingsutrymme.

Mål 3

Motverka boende-segration i nybyggda områden i Älvstaden.

Mål 4

Minska utsläpp av växthusgaser från all nybebyggelse och ombyggnad med 50 procent i Älvstaden.

Mål 5

Utveckla levande gatuplan för att skapa trygghet och bidra till mångfald i Älvstaden.



OMVÄRLDSBEVAKNING

Ett turbulent år

Ändrade marknadsförutsättningar under året har skapat stora utmaningar på många håll. Marknaden för byggrätter i Göteborg har sett en begränsad aktivitet och det råder stor påverkan på kontorsmarknaden där vakansgraden på Lindholmen har nått den högsta nivån på tio år. Fortsatt osäkerhet följer med in i 2024.

2023 har nått sitt slut – ett år som präglats av turbulens, framför allt på grund av pågående konflikter i Ukraina och Mellanöstern. Nyheter om inflations- och räntebesked har även duggat tätt där inflationen varit ett återkommande problem under året. Synen på hur 2024 kommer te sig har skiftat från en pessimistisk inställning till att många förväntat sig räntesänkningar under året. Ett möjligt scenario inkluderar även en eventuell sänkning redan i mars. Dock har nya data för decemberinflationen i både USA och Eurozonen visat en oväntad ökning av inflationen som överträffar analytikernas tidigare förväntningar. Detta har skapat en osäkerhet om huruvida de optimistiska prognoserna varit lite väl positiva.

I Sverige låg inflationen i november på 3,6 procent (KPIF), vilket var en positiv förändring jämfört med oktobers 4,2 procent. I januari 2024 kom uppgifter om inflationstakten för december månad vilket utgjorde en inflationstakt nära Riksbankens mål om 2 procent. Även om inflationen uppgick till 2,3 procent och innebar den lägsta inflationstakten sedan juli 2021 nåddes inte förväntningarna på 2,1 procent. Nedgången kan till stor del förklaras av de betydligt billigare energipriserna jämfört med december 2022. Under 2023 förväntas BNP-tillväxten ha minskat med 0,5 procent under hela året, men förväntas därefter öka med 0,6 procent under 2024 enligt finansdepartementet.

Räntetoppen eventuellt nådd

Under Riksbankens penningpolitiska möte i november 2023 förblev räntan oförändrad på 4,0 procent, vilket antydde att räntetoppen möjligen hade nåtts. Beslutet bröt trenden om räntehöjningar som pågått sedan starten av ränteuppgången i april 2022. Samtidigt varnade Riksbanken för en fortsatt åtstramande penningpolitik och eventuella framtida räntehöjningar om inflationsutsikterna försämrades. I början av januari 2024 gick dock vice riksbankschefen, Per Jansson, ut och uttryckte att han blivit mer och mer övertygad om att räntetoppen nåtts.

Den låga inflationsnivån torde leda till att Riksbanken seriöst kan börja överväga räntesänkningar under våren och sommaren, även om olika budskap ger en blandad signal och understryker den fortsatta osäkerheten kring den ekonomiska prognosen för 2024. Under 2023 noterades en stadig ökning av arbetslösheten, särskilt under det sista kvartalet. Detta var en följd av det ökande antalet företagskonkurser och en generellt instabil arbetsmarknad. 2023 noterades det högsta antalet konkurser sedan Creditsafes första mätningar under 1999, med en ökning på 31 procent jämfört med 2022. Ökningen av konkursfall kan delvis förklaras av en lågkonjunktur med höga räntor, stigande kostnader och en försiktig inställning från kunderna, vilket påverkat nästan alla branscher. Bland de mest drabbade branscherna står sportaffärer och sporthallar med en ökning i konkurser på 83 procent, bilhandlare med 41 procent och byggbranschen med 38 procent.

> Det är just nu svårt att förutse hur marknaden för byggrätter kommer att utvecklas då den påverkas av många omvärldsfaktorer.

Osäkra förutsättningar

De snabba och drastiska förändringarna i marknadsförutsättningarna utgör en betydande utmaning för många bostadsutvecklare. Rådande marknadsläge kräver flexibilitet och anpassningsförmåga, och branschens fokus har skiftat mot att förbättra kassaflöden istället för att öka markförvärv. Det är just nu svårt att förutse hur marknaden för byggrätter kommer att utvecklas då den påverkas av

många omvärldsfaktorer som även har stor inverkan på den generella ekonomin.

Under 2023 har byggrättstransaktioner på marknaden minskat avsevärt på grund av det förändrade marknadsläget. Denna minskade aktivitet kan till stor del förklaras av en betydande klyfta mellan säljare och köpare. De underliggande faktorerna pekar nu mot lägre prisnivåer för byggrätter. Det har krävts av aktörer inom branschen att bli mer selektiva när det gäller start av nya byggprojekt och investering i byggrätter för att hantera de risker som en osäker marknad medför. För att kunna agera flexibelt vid markförvärv och utnyttja förmånliga affärsmöjligheter har en stark ekonomisk ställning varit nödvändig. Många aktörer har kämpat med ekonomiska utmaningar som höga kostnader och minskad försäljning, vilket har påverkat deras lönsamhet negativt. Dock har det funnits möjligheter för finansiellt starkare aktörer, såsom kapitalstarka privata företag och utländska investerare, att dra nytta av attraktiva affärsmöjligheter med lägre markpriser eller genom strategiska förvärv.

Höga projektrisker

Det har även varit märkbart att markanvisningar för flerbostadshus och bostadsrätter i lägre prisklasser nästan helt upphört under det senaste året på grund av den höga projektrisken, vilket minskat marginalerna i dessa projekt. Markanvisningar som ägt rum har resulterat i relativt höga prisnivåer på grund av attraktiva lägesmässiga egenskaper. Vissa aktörer har agerat strategiskt genom att förvärva mark i förväntan på en marknadsförändring. Dessutom har många aktörer utökat sina byggrättsportföljer, särskilt för bostäder, under perioder med låga räntor vilket minskat det omedelbara behovet av att förvärva mer mark på kort sikt.

Under 2023 har marknaden för byggrätter i Göteborg sett en begränsad aktivitet. Antal anvisningar som skett i Storgöteborg under året uppgick till dryga 15, där sex var för bostadsändamål. Siffran kan jämföras med 2022 där 17 av totalt 25 anvisningar gällde bostäder. Byggrättspriset har varierat beroende på de lägesmässiga aspekterna vilket gör det svårt att dra några specifika slutsatser kring genomsnittspriset under året. Utvecklingen har varit densamma för anvisningar för kontorsbyggrätter där utbudet varit klent under de senaste åren. Byggrättspriset för lokaler har under året varierat mellan cirka 1 000 kr/kvm tomtarea till 2 800 kr/kvm tomtarea, medan priset för bostäder varierat mellan cirka 1 500 kr/kvm BTA och 9 000 kr/kvm BTA.

Kontorsmarknaden på Lindholmen

Kontorsmarknaden på Lindholmen präglas av en stark koppling till innovation och teknologi, vilket reflekteras i områdets utveckling. Med en historia som en gång var centrerad kring varvsindustrin har Lindholmen omvandlats till en hub för teknologiska företag, särskilt inom bilindustrin och innovation. Denna förändring har drivits fram av samarbeten mellan start-ups och stora globala företag, vilket skapat ett ekosystem för innovation och affärsutveckling.

Lindholmen Science Park, som är en central del av området, fokuserar på att främja hållbar mobilitet och teknologisk utveckling, och arbetar för att stärka samarbeten såväl nationellt som internationellt. Dessa initiativ bidrar till en miljö där både svenska och internationella företag kan växa och utvecklas, vilket gör Lindholmen till en attraktiv plats för nya investeringar och etableringar inom kontorssektorn. Utöver detta bidrar närvaron av framstående utbildningsinstitutioner, som Göteborgs universitet och Chalmers tekniska högskola, till en ständig tillströmning av ny talang och forskning, vilket ytterligare förstärker områdets position som en ledande plats för innovation och teknologi.

> Vakansgraden för kontorslokaler i Göteborg har generellt ökat, en trend som även påverkat Lindholmen.

Kontorsmarknaden i Göteborg har i nutid påverkats av de stadigt tillkommande ytorna i staden. Vakansgraden för kontorslokaler i Göteborg har generellt ökat, en trend som även påverkat Lindholmen. I dagsläget beräknas vakansnivåerna på Norra älvstranden, med Lindholmen inkluderat, vara 7,9 procent vilket är de högsta nivåerna i området på tio år. I tider där stora mängder nya lokaler släppts på marknaden krävs det tid för att kunna växa in i ytorna som tillkommit. Detta beräknas ske löpande, och Newsec bedömer att vakansgraden redan kommer falla under 2024 till en nivå om 5 procent. De genomsnittliga hyrorna för moderna kontorslokaler i området beräknas hålla sig på stabila nivåer framöver, med en genomsnittshyra runt 2 500 kr/kvm/år och nivåer över 3 000 kr/kvm/år för nytecknade kontrakt i de bästa lokalerna.



Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2023

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge redogörelse för förvaltningen av Älvstranden Utveckling AB för året 2023.

Allmänt om verksamheten

Kommunala ändamålet och befogenheterna

Kommunens ändamål med ägandet av bolaget är att, med utgångspunkt i bolagets fastighetsinnehav, bidra till en hållbar, långsiktig stadsutveckling i Göteborg genom att utveckla kvartersmark och fastigheter samt samordna utbyggnad av kvartersmark. Bolaget ska på det sätt som ger bäst utfall för Göteborgs Stad, genom hel- eller delägda dotterföretag, som fastighetsägare, exploatör och byggherre utveckla, förvärva, förvalta, uppföra och avyttra byggnader, fastigheter, tomträtter och arrenderätter i de områden där bolaget är fastighetsägare.

Bolaget ska bidra till helhetssyn, god samverkan och ett effektivt samarbete med stadens nämnder och övriga berörda inom stadsutvecklingen. Verksamheten ska bedrivas utifrån stadens övergripande planering och prioritering samt övriga målsättningar och styrande dokument.

Verksamheten ska ha ett långsiktigt förhållningssätt och vara ett verktyg för Göteborg i omställningen till ett socialt och ekologiskt hållbart samhälle. Bolaget ska tillhandahålla kompetens och använda metoder för att säkerställa minimal klimat- och miljöpåverkan vid uppförande och förvaltning av byggnader och anläggningar i sina markområden.

Affärsmodell

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 förvaltningsbyggnader och byggrätter.

Bolaget ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt handlingsutrymme som möjliggör för bolaget att genomföra sitt uppdrag enligt ägardirektivet. Bolaget ska eftersträva att bolagets samlade ekonomiska resultat för exploateringsfasen av bolagets stadsutvecklingsprojekt visar ett positivt resultat. Det långsiktiga finansiella målet är att bolaget efter att uppdraget slutförts ska kunna påvisa ett positivt resultat.

Bolagets ekonomiska styrning ska balansera ekonomin och övrig verksamhet över tid så att nyttjandet av koncernens insatser och tillgångar maximeras i relation till att bolagets uppdrag blir klart och verksamheten avslutas. 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.

Fastighetsbestånd

Koncernens mark och byggnader ligger företrädesvis på en handfull stora stamfastigheter som härrör från varvs-, hamn-, och industriverksamhet. De områden där Älvstranden Utvecklings fastigheter är belägna är Lindholmen, Eriksberg, Södra Älvstranden (Masthuggskajen och Skeppsbron), Frihamnen och Gullbergsvass. Merparten av bolagets fastighetsinnehav ingår i aktuella program- eller planarbeten för kommande utveckling alternativt i stadens planering för utveckling längre fram i tiden.

Organisation

Koncernens arbete utförs i en matris där linjeorganisationens avdelningar stödjer och tillför resurser till bolagets projektportföljer. Den största projektportföljen, ”Markutveckling”, innehåller de större utvecklingsprojekt som koncernen arbetar med.



Koncernens mark och byggnader ligger företrädesvis på en handfull stora stamfastigheter som härrör från varvs-, hamn-, och industriverksamhet. Bland annat i Frihamnen och Lindholmen som syns närmast i bild.

Bolagets löpande fastighetsförvaltning bedrivs inom ramen för avdelningen Fastighet medan större underhåll, ombyggnader och fastighetsutveckling bedrivs i projektform genom portföljen ”Fastighet”.

Samverkan i staden

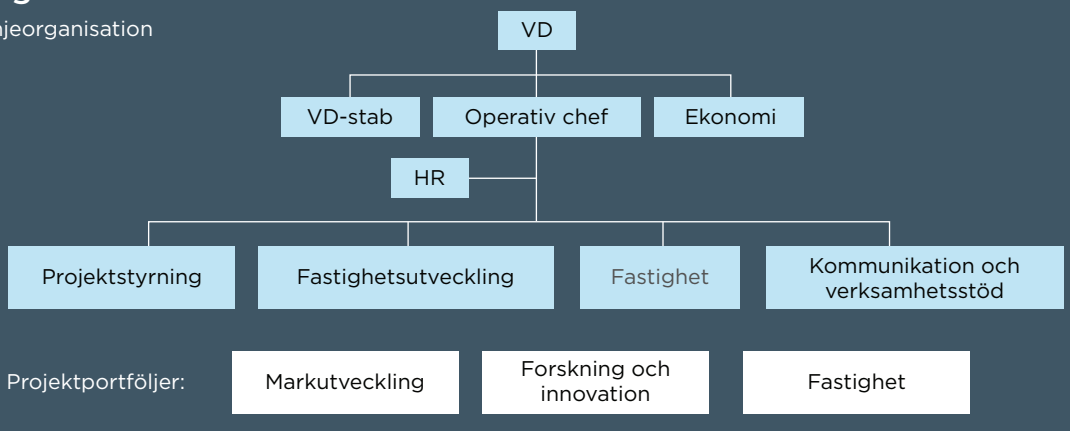
Under 2023 har kommunfullmäktige beslutat om ett nytt ägardirektiv för Älvstranden Utveckling parallellt med att Göteborgs Stad implementerar en ny organisation för stadsutveckling med fokus på en mer sammanhållen stadsutvecklingsprocess, för att nå ökad effektivitet och transparens.

För bolaget medför dessa förändringar en snävare och tydligare roll i stadens stadsutveckling. Exempelvis utgår delaktighet i stadens övergripande samordning av Älvstaden-projektet. Vidare innebär detta att bolaget och staden behöver etablera nya former för samverkan, ett arbete som påbörjats under 2023.

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.

Organisation

Linjeorganisation



Ekonomisk utveckling 2023

Koncernen Älvstranden Utveckling redovisar för år 2023 ett avsevärt underskott om -280 mnkr före bokslutsdispositioner och skatt. Det är en stor avvikelse jämfört med resultatet 2022 då flertalet fastighetsförsäljningar genomfördes. De största resultatpåverkande posterna 2023 avser nedskrivning av projektet Skeppsbron om -194 mnkr samt utökad avsättning för halvön på Masthuggskajen om -84 mnkr till följd av indexutvecklingen.

Hyresintäkterna har ökat avsevärt till följd av stigande konsumentprisindex (KPI) som är kopplat till hyresavtalen, omförhandlade hyresavtal, nya arrendeavtal samt högre parkeringsintäkter. Fastighetskostnaderna har ökat med 10 mnkr och beror främst på utökade kostnader för det löpande underhållet. Årets driftsöverskott före avskrivningar/nedskrivningar uppgår till 275 mnkr jämfört med 242 mnkr föregående år.

Transaktionsresultatet för året uppgår till 11 mnkr och avser två mindre fastighetsförsäljningar i Gullbergsvass och ersättningar för tillfälliga servitut i Frihamnen och på Lindholmen. Justeringar av avsättningar hänförbara till tidigare års genomförda transaktioner ingår också i transaktionsresultatet. Avsättningarna har utökats med -19 mnkr avseende Masthuggskajen, Västra Eriksberg, Säterigatan och Lindholmshamnen. Upplösning av tidigare års avsättningar avseende Örgryte Torp och Säterigatan har gjorts med 17 mnkr. Under räkenskapsåret har 478 mnkr från tidigare avsättningar tagits i anspråk.

Inga nedskrivningar av det befintliga fastighetsbeståndet har varit aktuellt i samband med årsbokslutet.

Övriga rörelsekostnader uppgår till -289 mnkr och består främst av nedskrivning avseende projektet Skeppsbron samt utökad avsättning för entreprenadverksamheten på halvön Masthuggskajen.

Räntenettot uppgår till -42 mnkr och ökningen jämfört med föregående år beror på högre räntenivåer och en ökad upplåning med -431 mnkr. Inga nya räntederivat har tecknats eftersom samtliga lån på balansdagen ingår i Göteborgs Stads kontolösning.

Resultatet efter finansiella poster i moderbolaget uppgår till 39 mnkr jämfört med -232 mnkr föregående år. Avvikelsen mellan åren beror till stor del på en nedskrivning av aktier i dotterbolag om -200 mnkr föregående årsbokslut och i årets bokslut är det en anteciperad utdelning från dotterbolagen om 163 mnkr.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp tkr	2023	2022	2021	2020
Koncernen				
Hyresintäkter	456 067	413 855	388 616	400 453
Driftsnetto	274 582	241 848	184 151	257 817
Balansomslutning	4 400 873	4 423 504	5 012 535	4 891 209
Avkastning på eget kapital %	neg	11,6 %	1,2 %	neg
Soliditet %	17,3 %	19,5 %	15,3 %	17,7 %
Belåningsgrad %	24,3 %	17,6 %	25,8 %	27,3 %
Moderbolaget				
Resultat före finansiella poster	-82 706	-8 781	-4 860	-4 124
Balansomslutning	4 741 855	4 312 947	4 600 391	2 386 725
Soliditet %	15,5 %	14,2%	15,5%	33,4 %

Definitioner: se not 33

Ägarförhållanden och koncernstruktur

Älvstranden Utveckling AB, org. nr 556659–7117, 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 procent av Göteborgs Stad, org. nr 212000–1355.

Älvstranden Utveckling AB är moderbolag i Älvstrandenkoncernen. I koncernen ingår Norra Älvstranden Utveckling AB och Södra Älvstranden Utveckling AB som i sin tur sammanlagt har 19 dotter- och dotterdotterbolag. För ytterligare upplysningar om dotterbolagen hänvisas till not 18.

Väsentliga händelser

Styrelsen beslutade att säga upp VD Lena Andersson och att tillsätta Per-Henrik Hartmann som tf VD. I slutet av året anställdes Mikael Dolietis som ny VD. Då bolaget befinner sig i ett omställningsarbete och ny VD tillträder 1 mars 2024 har 2024 års verksamhetsplan anpassats efter rådande förhållanden.

Under 2023 beslutade kommunfullmäktige om ett nytt ägardirektiv för bolaget, som innebär en snävare och tydligare roll i stadens stadsutveckling. Bolaget ska framåt fokusera på utveckling av kvartersmark på egna fastigheter. Det tidigare uppdraget, att förverkliga Vision Älvstaden, utgår därmed. Bolaget har under året påbörjat arbetet med att ställa om verksamheten utifrån det nya ägardirektivet.

I september beslutade kommunfullmäktige att avbryta arbetet avseende Skeppsbrogaraget och att pausa övrigt arbete med att genomföra Skeppsbrons detaljplan, undantaget arbeten som är nödvändigt för andra detaljplaner. Samtidigt gavs stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att utreda förutsättningar för och konsekvenser av att ta fram en ny detaljplan för Skeppsbron. För bolagets del har detta inneburit att projektets bemanning successivt avvecklats. En direkt ekonomisk konsekvens av beslutet är att projektet Skeppsbron skrivits ner med 194 mnkr.

Utvecklingen av index 2023 har påverkat ekonomin avsevärt för utbyggnaden av halvön på Masthuggskajen. Avsättningarna för entreprenadverksamheten har utökats med 84 mnkr under räkenskapsåret.

Under året har förhandlingar pågått i syfte att överlåta bolagets fastighet i Gullbergsvass till exploateringsförvaltningen.

I Frihamnen har bolaget skapat förutsättningar för genomförandet av ett lyckat jubileumsfirande för Göteborg. Staden återstartade arbetet med planprogrammet för Frihamnen efter ett par års paus.

Sammantaget har under året 576 bostäder och 33 500 kvm verksamhetsyta färdigställts till följd av bolagets markutveckling. 652 bostäder samt 76 700 kvm verksamhetsyta är vid årsskiftet i pågående produktion.

Södra Älvstranden – Masthuggskajen

Genomförande av detaljplanen för Masthuggskajen pågår.

Under 2023 har Balder färdigställt hotell Draken. Hyresgästerna till kontorsfastigheterna Våghuset, Brick Studios och Stuveriet har flyttat in. Nordr har snart färdigställt bostadsfastigheten Ciceron där inflyttning startar i början av 2024. NCC bygger kontorsfastigheten Habitat 7 och Riksbyggen har genomfört markarbeten och grundläggning i området. Elof Hansson och Riksbyggen planerar att byggstarta ett bostadskvarter våren 2024. Framtiden Byggutveckling har under året, på uppdrag av Poseidon, påbörjat en bostadsfastighet med hyresrätter. Göteborgs Stads Parkering avbröt upphandling av entreprenad för Masthugget Väst – ett hus med verksamheter och parkering i områdets västra del. Tilldelning av entreprenad planeras
till februari/mars 2024 med byggstart samma år.

Området är arkeologiskt intressant och schaktövervakning har förskjutit den övergripande tidplanen något.

Älvstranden Utveckling ansvarar för byggnation av halvön i Göta älv och bolagets entreprenör Per Aarsleff A/S har haft fokus på både projektering och utbyggnad under året. Vad gäller produktion så har stort fokus varit på spontslagning, muddring, schaktning och bortkörning av massor samt pålning och undervattensgjutning.

Exploateringsförvaltningens utbyggnad av allmän plats har pågått enligt plan under 2023.

Skeppsbron

Under året tilldelades tillbyggnaden av Merkurhuset årets Kasper Salin-pris. Älvstranden Utveckling AB sålde 2017 byggrätten till Platzer med tydliga gestaltnings- och genomförandekrav.

Under större delen av 2023 arbetade Älvstranden Utveckling och stadens parter för att möjliggöra byggstart av Skeppsbrogaraget, allmänplats-mark och kajer. Exempelvis arbetade parterna med förlängningen av vattendom, färdigställande av hållbarhetsprogram, avsiktsförklaring gällande förskola, samordning av geoteknik och grundläggning. Tillsammans med konsortieparterna färdigställdes också konceptet för bottenvåningarna vars utformning ska bidra till en levande stad samtidigt som de boendes behov av vardagsfunktioner tillgodoses.

Parallellt pågick den politiska hanteringen av Göteborgs Stads Parkering AB:s hemställan avseende ökade kostnader för Skeppsbrogaraget. I september beslutade kommunfullmäktige att avbryta allt arbete avseende Skeppsbrogaraget och att pausa övrigt arbete med undantag för arbeten som är nödvändigt för genomförandet av andra detaljplaner. Samtidigt beslutades att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att utreda förutsättningarna för och konsekvenserna av att ta fram en ny detaljplan för Skeppsbron.

Under hösten har projektets bemanning successivt avvecklats. I stället har fokus för bolagets projektledare varit att identifiera och beskriva konsekvenserna av beslutet för Södra Älvstranden Utveckling AB:s ekonomi, markinnehav och avtalsmässiga åtaganden. Detta som en del av stadsbyggnadsförvaltningens uppdrag att utreda förutsättningarna för och konsekvenserna av att ta fram en ny detaljplan för Skeppsbron.

Eriksberg

Detaljplanen för Västra Eriksberg har resulterat i knappt 2 200 bostäder, verksamhetslokaler, stadspark med mera. Genomförandet påbörjades 2006 och färdigställandet av sista etappen av allmänplats i Färjenäsparken blev klart hösten 2023. I dagsläget saknas ytterligare några mindre fakturor innan projektet kan avslutas i redovisningen.

Stadsbyggnadsförvaltningen lämnade positivt planbesked för Inre Dockan i februari 2023 och planerar att starta arbetet med detaljplanen 2025.

Detaljplanen för Celsiusgatan är i genomförandeskede. PEAB har färdigställt sitt kvarter under 2023 och Egnahemsbolaget byggstartartar under 2024. Totalt möjliggör detaljplanen för 600 bostäder och 1 800 kvm verksamhetslokaler. Älvstranden Utveckling har en byggrätt kvar att sälja som under 2023 fungerat som byggetableringsyta.

I detaljplanen för Säterigatan pågår genomförande. Älvstranden Utvecklings engagemang är att följa upp allmänplats-utbyggnaden och villkoren för de byggrätter som bolaget sålt till Nordr och JM AB, vilket motsvarar 225 bostäder och 1 100 kvm verksamhetslokaler i bottenplan.

Stadens Citybussprojekt har behov av åtkomst av gatumark i Eriksberg där bolagets byggnad Lidaverken är placerad. Förhandling har pågått under året med exploateringsförvaltningen om hur rivning, tillbyggnad samt ombyggnation ska kunna genomföras på lämpligaste sätt.

Lindholmen

Under 2023 har Lindholmen befolkats ytterligare då några av de stora projekten successivt färdigställs och innovationsdistriktet utvidgas. I Karlastaden har inflyttning skett under året, dels i det första kvarteret Capella, dels i den lägre delen av Karlatornet.

Geely har under 2023 byggt vidare på sin 6:e och sista etapp av kontorsetableringen som beräknas tas i bruk 2024. ”Uni3 by Geely” står då klart med sitt innovationscenter, kontor för ca 3 000 personer samt hotell.

Genomförande av detaljplanen för Lindholmshamnen är i sitt slutskede. Byggnation av det sista kvarteret pågår. Under sommaren 2023 startade arbeten med torg och bryggdäck mot Göta älv vilket kommer att skapa plats för möten och rekreation.

Kollektivtrafiken i området står inför en kraftig förstärkning de kommande åren. Utbyggnaden av spårväg Frihamnen–Lindholmen startade under hösten och kommer att pågå till början av 2026. Älvstranden Utveckling har under året upprustat Keillers kaj för att möjliggöra den nya färjehållplatsen, Lundbystrand, där trafik till och från Stenpiren planeras starta våren 2024. Göteborgs Stads planering för en gång- och cykelbro mellan Packhuskajen och bolagets mark vid Hugo Hammars kaj har startat under året.

Stadens arbete med planprogram för området har pågått under året och samråd beräknas ske 2024. Detaljplanearbetet för Lindholmsplatsen har fortskridit och planarbete för Regnbågsgatan (skola, handel, bostäder och kontor) startade 2023.

Inom Götaverksområdet, det tidigare varvsområdet, fortsätter arbetet med att utveckla platsen. ”The Yard” är en tech-arena för start-ups med avsikt att stärka innovationsklustret på Lindholmen. The Yard har under året blivit en populär plats för industriutveckling och möten. Ombyggnation av Utrust-



I fastigheten Pannverkstaden på Lindholmen utvecklar vi tillsammans med Lindholmen Science Park och Business Region Göteborg en ny techarena: The Yard. Här kan startups inom tech och mobilitet kombinera verkstadsyta för byggnation och tester med kontor i en unik industriell miljö. Under 2024 växer verksamheten och flyttar till Utrustningsverkstaden där det kommer finnas plats för 300 medlemmar.

ningsverkstaden är upphandlad vilket medför en uppskalning av projektet. Konceptet utvecklas tillsammans med Business Region Göteborg och Lindholmen Science Park.

I samma område har även planer för ett större fastighetsutvecklingsprojekt, Plåtverkstaden, pågått under året. Ambitionen är att omvandla tidigare enkla lokaler till moderna kontor och industrilokaler.

Gullbergsvass

Området Gullbergsvass ska utvecklas på sikt. Fram till dess påverkas området av projekt och detaljplaner som ligger i anslutning till Gullbergsvass, som utvecklingen av Centralenområdet, detaljplanen för överdäckningen av Götaleden och arbete med detaljplanen för Kämpegatan. Stora genomföranden, som Västlänken och Centralstaden påverkar också området. Dessutom arbetas det med planering för en ny fjärrkyl-anläggning i området.

Förhandling har under året förts med Göteborgs exploateringsförvaltning om en överlåtelse av Gullbergsvass enligt avsiktsförklaring.

Frihamnen

Under 2023 återstartade Göteborgs Stad arbetet med planprogrammet för Frihamnen. Staden fokuserar inledningsvis på området för detaljplanen för Polestars etablering.

Frihamnskyrkan färdigställdes liksom det nya hamnbadet som stod klart lagom till Göteborgs Stads 400-årsfirande. Under tre dagar nyttjades Frihamnen som en del av stadens jubileumsfirande. Bolaget har bidragit genom att skapa förutsättningar för ett lyckat firande; mediaförsörjningen har reparerats/förstärkts, gång-och cykelstråk byggts, byggnader på eventområdet rustats upp, ytor för festplats iordningställts, platsbyggnadsåtgärder kopplade till Prototyp Göteborg har genomförts liksom andra nödvändiga fastighetsägaråtgärder.

I augusti genomfördes Frihamnsdagarna som är en mötesplats för samtal om samhällsfrågor. Älvstranden Utveckling deltog genom att hyra ut marken på Bananpiren samt anordna seminarium.

Byggnation av spårväg Frihamnen–Lindholmen samt nya vägar har inletts under året. Dragningen igenom Frihamnen påverkar bolagets fastigheter och under 2023 har ett antal projekt startats för att omhänderta frågor.

På Kvillepiren har byggnation av temporära bostäder fortsatt under året. Vid utgången av 2023 hade knappt 800 lägenheter färdigställts. Totalt planeras det för cirka 1 000 lägenheter.

Enligt Göteborgs Stads översiktsplan planeras återfyllnad av Lundbybassängen i Frihamnen. Bolaget har under året arbetat med underlag för en tillståndsansökan om miljödom för återfyllnad. Ett arbete för att kunna ta emot massor från Göteborgs Hamns utvidgningsprojekt Skandiaporten har också pågått under året.

Personal

Personalomsättningen var 7,7 procent för 2023 (17,6 procent för 2022). Bolaget hade 98 anställda december 2023 (86 december 2022). Under året har Skeppsbron pausats vilket medfört att bolaget arbetat med arbetsledning mellan verksamheter för att undvika arbetsbrist.

Bolaget har under året arbetat med förebyggande rehabilitering med fokus på rehabiliteringsprocessen och plan om återgång i arbete tillsammans med chefer och medarbetare. Vad gäller medarbetare med längre sjukfrånvaro ser vi en positiv trend där bolaget december 2023 har två längre sjukskrivningar varav en inte är arbetsrelaterad.

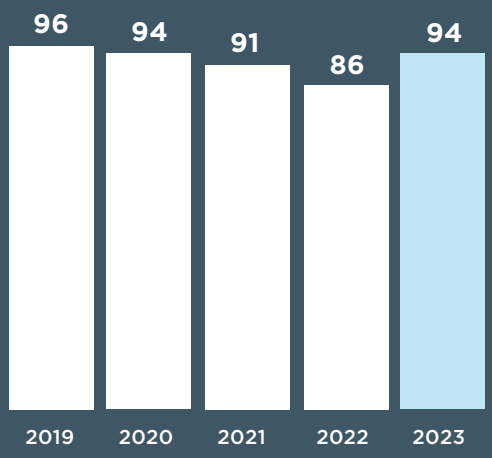
Under hösten har bolagets samtliga medarbetare och chefer arbetat med frågor kopplat till kränkande särbehandling.

2023 har varit ett relativt turbulent år för bolaget både internt och externt, trots det visar medarbetarundersökningen att medarbetarengagemanget har ökat och att vi har ett bra läge över lag på bolaget vad gäller motivation, ledarskap och styrning samt inflytande. Utvecklingspotentialer finns i arbete kring frågor om upplevelser kopplat till kränkande särbehandling, diskriminering, hot och våld samt tystnadskultur. En kulturanalys kommer att genomföras under första kvartalet 2024.

Medelantal anställda

I december 2023 var vi 98 anställda, medelantal för året var 94.

Av de anställada är ungefär 60 % kvinnor och 40 % män. Medelåldern är 48 år, där den yngsta är 26 år och den äldsta 65 år.



Årlig medarbetarundersökning

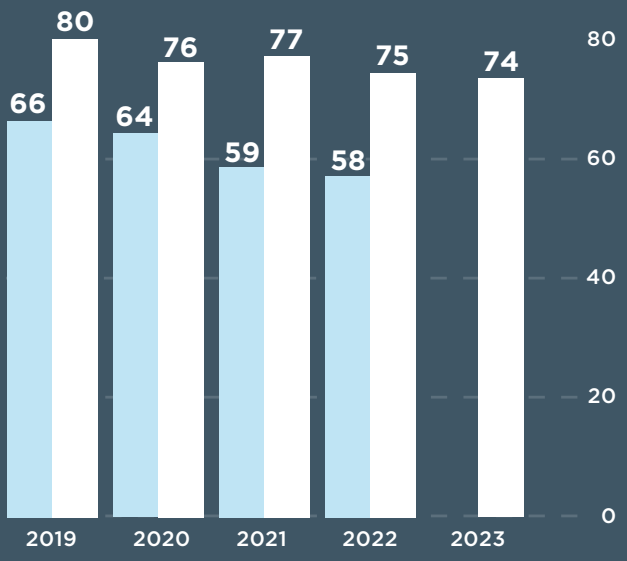
Bolaget genomför varje år en medarbetarundersökning för att mäta den psykosociala arbetsmiljön och på så sätt få indikationer på vad som fungerar bra och vilka eventuella förbättringsområden som finns.

Resultat tas fram för bolaget som helhet samt per avdelning. Varje avdelning analyserar och arbetar under året med sina egna resultat.

HME – Hållbart medarbetarengagemang. Ger en bild av medarbetarnas motivation och deras upplevelse av ledarskap och styrning.

NMI – Nöjd medarbetarindex. Ger en bild av hur nöjda medarbetarna är med sin arbetssituation, hur väl arbetsgivaren lever upp till medarbetarnas förväntningar och hur arbetssituationen är jämfört med en tänkt ideal arbetssituation.

NMI ingick inte i 2023 års medarbetarundersökning. Från och med 2023 mäts HME varje år och NMI vartannat år.



Hållbarhet

Älvstranden Utveckling AB ska vara ett verktyg för Göteborg i omställningen till ett socialt och ekologiskt hållbart samhälle.

Målsättningen i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram är att klimatpåverkan för ny- och ombyggda byggnader, samt från anläggningar ska reduceras med minst 50 procent till 2025 och med 90 procent till år 2030.

Älvstranden Utveckling AB:s viktigaste verktyg i klimatomställningen utgörs av att sätta klimatvillkor vid byggrättsförsäljning, upphandling av entreprenader samt vid försäljning av fastigheter. För att kunna arbeta effektivt med klimatkrav har bolaget under 2023 utvecklat ett utkast till ett så kallat klimatramverk. Syftet med ramverket är att beskriva och definiera bolagets målsättning vid markaffärer och större entreprenadupphandlingar fram till 2030.

Ramverket består bland annat av en stegvis nedtrappande målbana med årsvisa gränsvärden fram till 2030 för hur många kilo växthusgaser en byggnad får ge upphov till under byggskede. Syftet med ramverket är att visa en tydlig och långsiktig omställningsplan för de aktörer som önskar bygga inom bolagets markområden.

Ramverket visar hur bolaget, genom sin verksamhet, kan bidra till kommunfullmäktiges mål om nära-noll-utsläpp vid nybyggnation till 2030 och visar indirekt hur bolaget genom sin markutveckling bidrar till Parisavtalets mål om att begränsa den globala uppvärmningen till max 1,5 grader. Ramverket avser utöver klimatomställningen även styra grundläggande miljöfrågor och ska kunna kombineras med andra projektspecifika hållbarhetsmål inom exempelvis social hållbarhet.

Ramverket ska behandlas av styrelsen under 2024.

Tillstånds- och anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken

Älvstranden Utveckling har tillståndspliktig vattenverksamhet. I samtliga fall har tillstånd lämnats i enlighet med 11 kap. i miljöbalken. Gällande tillstånd innefattar: om- och utbyggnad av en halvö på Masthuggskajen, anläggande av tryckbank utmed Kvillepiren i Norra Frihamnsbassängen samt anläggande av en flytande badanläggning i Norra Frihamnsbassängen.

Älvstranden Utveckling bedriver även hamnverksamhet som är tillståndspliktig enligt miljöbalken. Tillståndet innebär att Älvstranden Utveckling får bedriva hamnverksamhet vid kajplatserna: Eriksberg (kaj nr 410–414), Skeppsbrokajen (kaj nr 12–18) och Frihamnen (kajplats 111–113). Älvstranden Utveckling har även anmälningspliktig verksamhet enligt förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) i samband med markarbeten i förorenade massor.

Väsentliga ekonomiska risker och osäkerhetsfaktorer

En hög belåning och behovet av intäkter från fastighetsförsäljningar i kombination med stora investeringsvolymer för kommande markutvecklingsprojekt och fastighetsprojekt gör verksamheten exponerad för omvärldsrisker såsom fortsatt höga räntenivåer och det allmänna konjunkturläget.

Älvstrandenkoncernen budgeterar årligen med ett negativt resultat som ska balanseras mot transaktionsvinster. Transaktionsresultaten innehåller stora osäkerheter som påverkas av bland annat rådande konjunktur, ränteläge och fördröjningar i detaljplaneprocesser.

Priset för byggrätter varierar kraftigt under förändrade marknadsförutsättningar. Mark och byggrätter fungerar som optioner på fastighetsmarknaden. Byggrätter får värde när marknadshyran är hög och förlorar värde när den är låg. Det beror på att markvärdet är restvärdet mellan den färdiga byggnadens värde och produktionskostnaden. Små förändringar i marknadshyra kan leda till stora förändringar i markvärdet. Högkonjunktur ökar markvärde, medan lågkonjunktur minskar det.

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.

Älvstranden Utveckling AB och Södra Älvstranden Utveckling AB har tecknat ett entreprenadavtal med Per Aarsleff A/S för utbyggnad av underbyggnad för allmän plats och kvartersmark på halvön vid Masthuggskajen. Projektet har pågått sedan 2022 och beräknas vara klart under 2025. Indexutvecklingen under det senaste året har ökat kostnaderna avsevärt. Det är alltid förknippat med stora risker vad gäller större entreprenadarbeten i vatten exempelvis förseningsrisk i tidplanen, att tekniska krav inte uppfylls, stabilitetsrisk.

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. I årsbokslutet 2023-12-31 uppgår avsättningarna till 1 045 mnkr.



Under 2023 levererades några av de flera hundra ton tunga L-elementen i betong via pråm från Polen till Masthuggskajen. Här ser vi montering med flytkranen Lodbrok hösten 2023.

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. Detta gör att koncernen självt enbart kan påverka kommande räntekostnader genom förändring av sin lånevolym. I årsbokslutet 2023 har koncernen inga andra externa lån och räntederivat.

Valutarisk

Enligt fastslagen finansiell anvisning får koncernen 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. På balansdagen 2023-12-31 hade Älvstrandenkoncernen ett kreditutrymme om 2 710 mnkr och utnyttjat lånebelopp uppgick då till 1 988 mnkr. Lånetaket för 2024 kommer att uppgå till 3 300 mnkr.

Förväntad framtida utveckling

Försäljningen av bolagets fastighet i Gullbergsvass till exploateringsförvaltningen förväntas genomföras under 2024. Framdriften avseende halvön på Masthuggskajen förväntas fortgå enligt plan med större delen av produktionen genomförd under nästa år. Det är av stor vikt för bolagets framdrift att detaljplaneringen av Frihamnens inre delar återupptas. Det väntas ske under 2024. Renoveringen av Utrustningsverkstaden för The Yard beräknas slutföras under 2024.

Älvstrandenkoncernen har en beslutad budget för 2024 med ett negativt resultat om -79 mnkr men då ingår inte transaktionsresultatet i budgeten. Planerade transaktioner under nästa år är en byggrätt på Masthuggskajen samt försäljningen av Gullbergsvass. Om dessa transaktioner genomförs under 2024 kommer resultatet att bli positivt.

Under 2024 kommer bolaget att slutföra omställning av verksamheten utifrån det nya ägardirektivet. En genomförandeplan för bolagets återstående markutveckling ska behandlas av kommunfullmäktige, likaså ska en ny organisation utformas. En femårig affärsplan ska tas fram och ligga till grund för den årliga verksamhetsplaneringen framåt.

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):	Belopp kr
Balanserat resultat	112 245 097
Årets resultat	121 593 687
Summa	233 838 784
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:	
Utdelning (2 000 000 aktier à 63,07 kr per aktie)	**126 133 000**
Balanseras i ny räkning	107 705 784
Summa	233 838 784

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen:
Utdelning har – under förutsättning av årsstämmans godkännande – lämnats med 126 133 tkr till Higab AB. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och på lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna värdeöverföringen kan därmed försvarars med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3§ 2–3 st.

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



Finansiell rapportering

Koncernen

Resultaträkning	46
Balansräkning	47
Rapport över förändringar i eget kapital	48
Kassaflödesanalys	49

Moderbolaget

Resultaträkning	50
Balansräkning	51
Rapport över förändringar i eget kapital	52
Kassaflödesanalys	53

Resultaträkning – koncernen

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter		456 067	413 855
Entreprenadintäkter		527 700	109 302
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-85 274	-84 557
Underhållskostnader		-48 558	-41 767
Hyresgästanpassningar		-866	-1 479
Tomträttsavgäld och markarrende		-551	-492
Fastighetsskatt		-23 356	-25 668
Uthyrning och fastighetsadministration		-19 124	-16 606
Övriga fastighetskostnader		-3 756	-1 438
Entreprenadkostnader		-527 700	-109 302
Driftnetto		**274 582**	**241 848**
Avskrivningar, nedskrivningar och reverseringar		-133 524	-126 594
Bruttoresultat	3,4,5	**141 058**	**115 254**
Realisationsresultat sålda fastigheter		10 721	99 330
Administration och försäljning		-103 628	-93 955
Övriga rörelseintäkter		2 605	6 074
Övriga rörelsekostnader	6	-288 920	-5 226
Rörelseresultat		**-238 164**	**121 477**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2 495	1 577
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-44 568	-28 296
Resultat efter finansiella poster		**-280 237**	**94 758**
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		163 000	–
Koncernbidrag, lämnade		–	-106 059
Resultat före skatt		**-117 237**	**-11 301**
Skatt på årets resultat	10	16 477	-459
Årets resultat		**-100 760**	**-11 760**

Balansräkning – koncernen

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Programvaror	11	1 968	3 410
		1 968	3 410
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12,13	2 936 292	3 039 020
Byggnader	14	28 873	298
Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör	15	26 880	28 800
Inventarier	16	18 174	17 364
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	17	381 619	367 979
		3 391 838	**3 453 461**
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga andelar	19	301	330
Andra långfristiga fordringar	20	565 515	479 908
		565 816	**480 238**
Summa anläggningstillgångar		**3 959 622**	**3 937 109**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar		78 436	68 815
Fordringar hos Göteborgs Stadhuskoncern		176 350	11 226
Fordringar hos Göteborgs Stad		13 634	1 019
Aktuell skattefordran		65 990	72 524
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	26	3 271	–
Övriga fordringar		96 559	242 871
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	7 011	89 940
		441 251	**486 395**
Kassa och bank			
Kassa och bank	29	–	–
Summa omsättningstillgångar		**441 251**	**486 395**
Summa tillgångar		**4 400 873**	**4 423 504**

Balansräkning – koncernen

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		200 000	200 000
Övrigt tillskjutet kapital		300 000	300 000
Balanserat resultat inkl. årets resultat		262 436	361 331
Summa eget kapital		**762 436**	**861 331**
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	23	17 713	16 875
Uppskjuten skatteskuld	21	90 346	110 312
Övriga avsättningar	24	1 044 922	1 446 507
		1 152 981	**1 573 694**
Långfristiga skulder			
Skuld till Göteborgs Stad	25	1 987 559	1 556 582
		1 987 559	**1 556 582**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		68 868	64 595
Skulder till Göteborgs Stadshuskoncern		10 245	9 981
Skulder till Göteborgs Stad		184 605	84 452
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	26	–	90 624
Övriga skulder		50 345	54 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	183 834	127 268
		497 897	**431 897**
Summa eget kapital och skulder		**4 400 873**	**4 423 504**

Rapport över förändringar i eget kapital – koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl årets resultat
Ingående balans 2022-01-01	200 000	300 000	267 929
Erhållna aktieägartillskott	–	–	105 162
Årets resultat	–	–	-11 760
Eget kapital 2022-12-31	**200 000**	**300 000**	**361 331**
Ingående balans 2023-01-01	200 000	300 000	361 331
Erhållna aktieägartillskott	–	–	1 865
Årets resultat	–	–	-100 760
Eget kapital 2023-12-31	**200 000**	**300 000**	**262 436**

Kassaflödesanalys – koncernen

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-280 237	94 758
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	30	410 237	17 909
		130 000	**112 667**
Betald inkomstskatt		3 045	-2 506
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**133 045**	**110 161**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		203 475	-207 255
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		66 792	153 806
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**403 312**	**56 712**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-276 211	-177 200
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		6 294	475 578
Investering i finansiella tillgångar		-85 607	165 567
Investeringar mot avsättning		-477 868	-348 692
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-833 392**	**115 253**
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		105 162	36 200
Amortering av lån		–	-200 000
Lämnade koncernbidrag		-106 059	-44 680
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-897**	**-208 480**
Årets kassaflöde		**-430 977**	**-36 515**
Likvida medel vid årets början		**-1 556 582**	**-1 520 067**
Likvida medel vid årets slut	29	**-1 987 559**	**- 1 556 582**

Resultaträkning – moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		25 728	20 314
Administration och försäljning		-139 335	-122 450
Övriga rörelseintäkter		101 901	93 355
Övriga rörelsekostnader	6	-71 000	–
Rörelseresultat	3,4,5	**-82 706**	**-8 781**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	163 065	-200 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	46 759	36 290
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-87 708	-59 260
Resultat efter finansiella poster		**39 410**	**-231 751**
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		229 467	357 375
Koncernbidrag, lämnade		-147 439	-332 328
Resultat före skatt		**121 438**	**-206 704**
Skatt på årets resultat	10	156	-2 412
Årets resultat		**121 594**	**-209 116**

Balansräkning – moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Programvaror	11	1 968	3 410
		1 968	**3 410**
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	16	1 782	1 706
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	17	1 739	828
		3 521	**2 534**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	18	2 382 165	2 182 165
Uppskjuten skattefordran	21	106	–
		2 382 271	**2 182 165**
Summa anläggningstillgångar		**2 387 760**	**2 188 109**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		13	–
Fordringar hos Göteborgs Stadshuskoncern		165 405	–
Fordringar hos Göteborgs Stad		60 329	26 953
Fordringar hos koncernföretag		2 120 850	2 092 068
Aktuell skattefordran		6 809	4 396
Övriga fordringar		116	328
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	573	1 093
		2 354 095	**2 124 838**
Kassa och bank			
Kassa och bank	29	–	–
		–	–
Summa omsättningstillgångar		**2 354 095**	**2 124 838**
Summa tillgångar		**4 741 855**	**4 312 947**

Balansräkning – moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		200 000	200 000
Reservfond		300 000	300 000
		500 000	**500 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		112 245	319 496
Årets resultat		121 594	-209 116
		233 839	**110 380**
		733 839	**610 380**
Avsättningar			
Övriga avsättningar	24	71 000	–
		71 000	**–**
Långfristiga skulder			
Skulder till Göteborgs Stad	25	1 987 559	1 556 582
		1 987 559	**1 556 582**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		33 901	31 551
Skulder till Göteborgs Stadshuskoncern		426	1 231
Skulder till Göteborgs Stad		28 963	2 118
Skulder till koncernföretag		1 770 443	2 061 195
Övriga skulder	26	98 236	36 471
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	17 488	13 419
		1 949 457	**2 145 985**
Summa eget kapital och skulder		**4 741 855**	**4 312 947**

Rapport över förändringar i eget kapital – moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl årets resultat
Ingående balans 2022-01-01	200 000	300 000	214 334
Erhållna aktieägartillskott	–	–	105 162
Årets resultat	–	–	-209 116
Eget kapital 2022-12-31	**200 000**	**300 000**	**110 380**
Ingående balans 2023-01-01	200 000	300 000	110 380
Erhållna aktieägartillskott	–	–	1 865
Årets resultat	–	–	121 594
Eget kapital 2023-12-31	**200 000**	**300 000**	**233 839**

Aktiekapitalet består av 2 000 000 aktier á kvotvärde om 100 kr.

Kassaflödesanalys – moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		39 410	-231 751
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	30	-89 738	202 630
		-50 328	**-29 121**
Betald inkomstskatt		-2 363	1 844
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-52 691**	**-27 277**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-306 888	15 107
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-199 735	85 262
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-559 314**	**73 092**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 872	-828
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 872**	**-828**
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		357 375	51 489
Erhållna aktieägartillskott		105 162	36 200
Amortering av lån		–	-150 000
Lämnade koncernbidrag		-332 328	-46 468
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**130 209**	**-108 779**
Årets kassaflöde		**-430 977**	**-36 515**
Likvida medel vid årets början		**-1 556 582**	**-1 520 067**
Likvida medel vid årets slut	29	**-1 987 559**	**-1 556 582**

Noter

Not 1	**Redovisningsprinciper**	55
Not 2	**Viktiga uppskattningar och bedömningar**	59
Not 3	**Anställda, personalkostnader och avskrivningar**	59
Not 4	**Arvode och kostnadsersättning till revisorer**	60
Not 5	**Operationell leasing**	60
Not 6	**Övriga rörelsekostnader**	61
Not 7	**Resultat från andelar i koncernföretag**	61
Not 8	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**	61
Not 9	**Räntekostnader och liknande resultatposter**	62
Not 10	**Skatt på årets resultat**	62
Not 11	**Programvaror**	63
Not 12	**Förvaltningsfastigheter**	63
Not 13	**Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter och byggrätter**	65
Not 14	**Byggnader**	65
Not 15	**Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör**	65
Not 16	**Inventarier**	66
Not 17	**Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**	66
Not 18	**Andelar i koncernföretag**	67
Not 19	**Övriga andelar**	68
Not 20	**Andra långfristiga fordringar**	68
Not 21	**Uppskjuten skatt**	68
Not 22	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**	70
Not 23	**Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser**	70
Not 24	**Övriga avsättningar**	70
Not 25	**Långfristiga skulder**	71
Not 26	**Pågående uppdrag**	71
Not 27	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**	72
Not 28	**Betalda räntor och erhållen utdelning**	72
Not 29	**Likvida medel**	72
Not 30	**Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m**	73
Not 31	**Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**	73
Not 32	**Upplysningar om närstående**	73
Not 33	**Nyckeltalsdefinitioner**	74
Not 34	**Väsentliga händelser efter balansdagen**	74
Not 35	**Förslag till disposition av företagets vinst**	74

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

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).

Hållbarhetsrapport upprättas av moderbolaget Higab AB, org.nr 556104-8587, för koncernen vari Älvstranden Utveckling AB ingår.

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 som avser bolag inom Göteborgs Stadshuskoncern presenteras som;

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 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, det vill säga 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 fakturerad fastighetsskatt och värmekostnad.

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

För tjänste- och entreprenaduppdrag till fast pris redovisas de inkomster och utgifter som är hänförliga till ett utfört tjänsteuppdrag som intäkt respektive kostnad i förhållande till uppdragets färdigställandegrad på balansdagen (successiv vinstavräkning). Ett uppdrags färdigställandegrad bestäms genom att nedlagda utgifter på balansdagen jämförs med beräknade totala utgifter. I de fall utfallet av ett uppdrag inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, redovisas intäkter endast i den utsträckning som motsvaras av de uppkomna uppdragsutgifter som sannolikt kommer att ersättas av beställaren.

En befarad förlust på ett uppdrag redovisas omgående som kostnad.

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.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.
Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och företaget har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

Avgiftsbestämda planer

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Förmånsbestämda planer

Företag har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1.

I de fall förmånsbestämda pensionsplaner finansieras i egen regi redovisas pensionsskulden till det belopp som erhålls från PRI Pensionsgaranti.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas endast som en skuld och en kostnad när

not **1** *forts*

företaget har en legal eller informell förpliktelse att antingen

a) avsluta en anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller
b) lämna ersättningar vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång.

Ersättningar vid uppsägningar redovisas endast när företaget har en detaljerad plan för uppsägningen och inte har någon realistisk möjlighet att annullera planen.

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.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

Immateriella anläggningstillgångar

Övriga immateriella anläggningstillgångar

Övriga immateriella anläggningstillgångar som förvärvats är redovisade till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Förvärvade immateriella tillgångar

	Nyttjandeperiod
Dataprogram	5 år

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar eller en kombination av dessa. Älvstranden Utveckling 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 planenliga avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Intäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med avsnittet intäkter. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark, markanläggningar och byggnadsinventarier.

Övriga materiella anläggningstillgångar

Övriga materiella anläggningstillgångar utgörs av byggnader, mark, markanläggningar och fastighetstillbehör som inte klassificerats att ingå som förvaltningsfastighet. Övriga materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller koncernen/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.

Mindre parkområden, gator och vägar samt pirar etc. har i redovisningen klassificerats som materiella anläggningstillgångar. Syftet med innehavet är att främja utvecklingen av området i sin helhet.

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.

	Nyttjandeperiod
Byggnader	15 – 100 år
Byggnader, hyresgästanpassningar	2 – 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. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

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

not **1** *forts*

Fastigheternas värde

Älvstrandenkoncernen har låtit Newsec Advice AB värdera i stort sett hela fastighetsbeståndet inför årsbokslutet 2023. 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 om den aktuella fastigheten ska skrivas ner. Är marknadsvärdet högre än det bokförda värdet på balansdagen görs motsvarande prövning om det finns gamla nedskrivningar som ska återföras. Älvstranden Utvecklings fastighetsbestånd är beläget främst på Lindholmen. Utöver det finns även flera objekt på Eriksberg, Frihamnen, Skeppsbron, Masthuggskajen samt Gullbergsvass.

Beståndet är diversifierat och innehåller allt från toppmoderna kontorsbyggnader till tung industri. En betydande del av portföljens marknadsvärde kommer från Lindholmen Science Park och utbildningsbyggnaderna.

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 om med utgångspunkt i 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 följande: 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 (2024–2033), 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 i Älvstrandenkoncernen 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.

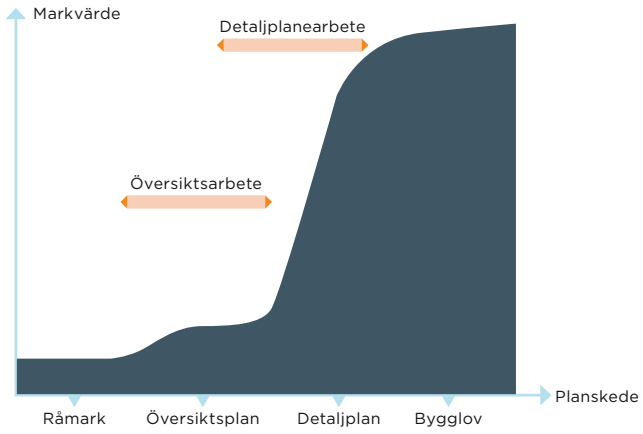
Risk och värde styrs dock inte bara av var i planprocessen fastigheten återfinns. Läge och lokalslag är minst lika viktigt. För industri är till exempel planrisken ofta större än för bostäder givet den politiska vilja som ofta finns att skapa bostäder. Därutöver finns en marknadsrisk där till exempel industrier kan behöva specifika tillstånd för sin verksamhet eller för 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 ansatt 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 av infrastrukturinvesteringar, eller på annat sätt påverkande beslut som ännu ej är fattade, blir risken större då värdet, beroende på ansatt 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 ansätts 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 tillgång eller komponent säljs 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.

Den kostnad som uppstår vid en utrangering av komponent redovisas som Övrig kostnad 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

not **1** *forts*

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 överförts 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.

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.

Eventualförpliktelser

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.

Kassaflödesanalys

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

Som likvida medel klassificerar bolaget kassamedel samt koncernkontofordran hos Göteborgs Stad.

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstantalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Förändringar i ägarandel

Avyttras andelar i ett dotterföretag eller bestämmande inflytande upphör på annat sätt, anses andelarna som avyttrade i koncernredovisningen och vinst eller förlust vid avyttringen redovisas i koncernresultaträkningen. Om andelar finns kvar efter att bestämmande inflytande har upphört redovisas dessa med det verkliga värdet vid förvärvstidpunkten som anskaffningsvärde.

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

Redovisningsprinciper i moderbolaget

Redovisningsprinciperna i moderbolaget överensstämmer med de ovan angivna redovisningsprinciperna i koncernredovisningen utom i nedanstående fall.

Intäkter

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 resultredovisas först då uppdraget slutförs.

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** | **Viktiga 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 13
- Avsättningar, not 24
- Uppskjuten skatt, not 21
- Eventualförpliktelser, not 31

not **3** | **Anställda, personalkostnader och avskrivningar**

Medelantalet anställda	2023-01-01 – 2023-12-31	Varav män	2022-01-01 – 2022-12-31	Varav män
Moderbolaget				
Sverige	94	43%	86	42%
Totalt i moderbolaget	**94**	43%	**86**	42%
Koncernen totalt	**94**	43%	**86**	42%

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar	2023-12-31 Andel kvinnor	2022-12-31 Andel kvinnor
Moderbolaget		
Styrelsen	0%	25%
VD och övriga ledande befattningshavare	54%	56%
Koncernen totalt		
Styrelsen	0%	25%
VD och övriga ledande befattningshavare	54%	56%

	2023-01-01 – 2023-12-31		2022-01-01 – 2022-12-31	
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inkl pensionskostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolaget	65 738	32 423	55 062	29 573
(varav pensionskostnad)		(9 462)		(9 847)
Koncernen totalt	**65 738**	**34 560**	**55 062**	**29 573**
(varav pensionskostnad)	[1]	(11 092)	[1]	(9 847)

1) Av koncernens pensionskostnader avser 417 tkr (f.å. 457 tkr) gruppen styrelse och VD.

	2023-01-01 – 2023-12-31		2022-01-01 – 2022-12-31	
Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderbolaget	3 806	62 284	1 768	53 294
(varav tantiem o.d.)	(1)	(–)	(–)	(–)
Koncernen totalt	**3 806**	**61 932**	**1 768**	**53 294**
(varav tantiem o.d.)	(1)	(–)	(–)	(–)

Avgångsvederlag
1) Ingår avgångsvederlag uppgående till 2 236 tkr (f.å 0 kr). I verkställande direktörens anställningsavtal finns regler om avgångsvederlag vid uppsägning från företagets sida, innebärande att verkställande direktören är berättigad till vederlag motsvarande månadslön i högst 18 månader. Verkställande direktören har rätt till en premiebestämd tjänstepension på 30% av ordinarie lön.

Avskrivningar
I Koncernen och i Moderbolaget ingår avskrivningar på inventarier uppgående till 2 328 tkr (f.å. 2 630 tkr) i posten Administration och försäljning.

not **4** | **Arvode och kostnadsersättning till revisorer**

Arvode och kostnadsersättning till revisorer	2023-01-01 –2023-12-31	2022-01-01 –2022-12-31
Koncernen		
Stadsrevisionen, Göteborgs Stad		
Revisionsuppdrag	214	201
	214	201
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	–	675
Andra uppdrag	6	31
	6	706
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	589	–
Andra uppdrag	88	–
	677	–

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

not **5** | **Operationell leasing**

Leasingavtal där företaget är leasetagare	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Inom ett år	739	786
Mellan ett och fem år	247	599
Senare än fem år	–	–
	986	**1 385**
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	**670**	**3 293**

Leasingavtalen avser lokalhyra, företagsbilar och kontorsmaskiner.

	2023-12-31	2022-12-31
Moderbolaget		
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Inom ett år	6 798	1 141
Mellan ett och fem år	841	599
Senare än fem år	–	–
	7 639	**1 740**
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	**9 326**	**7 332**

Leasingavtalen avser lokalhyra, företagsbilar och kontorsmaskiner.

not **5** *forts*

Leasingavtal där företaget är leasegivare	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Inom ett år	289 850	274 373
Mellan ett och fem år	477 458	460 526
Senare än fem år	94 693	96 354
	862 001	**831 253**
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	75 394	70 043

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

Moderbolaget

Moderbolaget har inga leasingavtal där företaget är leasegivare.

not **6** | **Övriga rörelsekostnader**

Koncernen: I rörelsekostnader ingår nedskrivning av projektkostnader kopplade till Skeppsbron med 194 128 tkr samt reservering entreprenadkontrakt med 84 000 tkr.

Moderbolag I rörelsekostnader ingår reservering entreprenadkontrakt med 71 000 tkr.

not **7** | **Resultat från andelar i koncernföretag**

	2023-01-01 – 2023-12-31	2022-01-01 – 2022-12-31
Anteciperad utdelning	163 065	–
Nedskrivningar	–	-200 000
	163 065	**-200 000**

not **8** | **Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01 – 2023-12-31	2022-01-01 – 2022-12-31
Koncernen		
Ränteintäkter, Göteborgs Stad	3	1 348
Ränteintäkter, övriga	2 492	229
	2 495	**1 577**
Moderbolaget		
Ränteintäkter, koncernföretag	46 681	36 280
Övriga finansiella poster	78	10
	46 759	**36 290**

not **9** | **Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01 – 2023-12-31	2022-01-01 – 2022-12-31
Koncernen		
Räntekostnader, långfristig låneskuld, Göteborgs Stad	-43 879	-27 706
Räntekostnader, övriga	-689	-590
	-44 568	**-28 296**
Moderbolaget		
Räntekostnader, långfristig låneskuld, Göteborgs Stad	-43 879	-20 890
Räntekostnader, koncernföretag	-43 829	-38 362
Räntekostnader, övriga	–	-8
	-87 708	**-59 260**

not **10** | **Skatt på årets resultat**

	2023-01-01 – 2023-12-31	2022-01-01 – 2022-12-31
Koncernen		
Aktuell skatt	-3 489	-4 495
Uppskjuten skatt	19 966	4 036
	16 477	**-459**
Moderbolaget		
Aktuell skatt	–	-2 412
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	50	–
Uppskjuten skatt	106	–
	156	**-2 412**

	2023-01-01 – 2023-12-31		2022-01-01 – 2022-12-31	
Avstämning av effektiv skatt	**Procent**	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Koncernen				
Resultat före skatt		-117 237		-11 301
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	24 151	20,6%	2 328
Ej avdragsgilla kostnader	-6,6%	-7 710	-27,2%	-3 070
Ej skattepliktiga intäkter	0,1%	111	2,0%	222
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,1%	125	0,5%	61
Korrigering av skatt hänförlig till tidigare år	-0,2%	-200	0,0%	0
Redovisad effektiv skatt	**14,1%**	**16 477**	**-4,1%**	**-459**
Moderbolaget				
Resultat före skatt		121 438		-206 704
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	-25 016	20,6%	42 581
Ej avdragsgilla kostnader	7,0%	-8 482	-21,8%	-44 995
Ej skattepliktiga intäkter	-27,7%	33 605	0,0%	2
Korrigering av skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	50	0,0%	0
Redovisad effektiv skatt	**-0,1%**	**156**	**-1,2%**	**-2 412**

not **11** | **Programvaror**

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	9 670	9 670
	9 670	**9 670**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-6 260	-4 460
Årets avskrivning	-1 442	-1 800
	-7 702	**-6 260**
Redovisat värde vid årets slut	**1 968**	**3 410**
Moderbolaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	9 670	9 670
	9 670	**9 670**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-6 260	-4 460
Årets avskrivning	-1 442	-1 800
	-7 702	**-6 260**
Redovisat värde vid årets slut	**1 968**	**3 410**

not **12** | **Förvaltningsfastigheter**

Byggnader	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	3 673 206	3 578 980
Nyanskaffningar	–	3 722
Avyttringar och utrangeringar	-8 492	-17 246
Omklassificeringar från projekt	78 067	107 750
	3 742 781	**3 673 206**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-1 565 706	-1 465 786
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	3 687	12 864
Årets avskrivning	-100 400	-112 784
	-1 662 419	**-1 565 706**
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-1 459	-1 459
Årets nedskrivningar	-19 550	–
	-21 009	**-1 459**
Redovisat värde vid årets slut	**2 059 353**	**2 106 041**

not **12** *forts*

Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 098 201	1 106 702
Nyanskaffningar	–	18 849
Avyttringar och utrangeringar	-66 409	-29 940
Omklassificering	20 011	2 590
	1 051 803	**1 098 201**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-154 478	-145 153
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	62	–
Årets avskrivning	-8 562	-9 325
	-162 978	**-154 478**
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-19 130	-19 130
	-19 130	**-19 130**
Redovisat värde vid årets slut	**869 695**	**924 593**

Byggnadsinventarier	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	69 558	61 108
Nyanskaffningar	–	410
Avyttringar och utrangeringar	-6	–
Omklassificeringar	450	8 040
	70 002	**69 558**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-61 172	-59 872
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	6	–
Årets avskrivning	-1 592	-1 300
	-62 758	**-61 172**
Redovisat värde vid årets slut	**7 244**	**8 386**

Redovisat värde vid periodens slut	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader	2 059 353	2 106 041
Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör	869 695	924 593
Byggnadsinventarier	7 244	8 386
	2 936 292	**3 039 020**

not **13** | **Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter och byggrätter**

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Ackumulerade verkliga värden		
Redovisat värde	2 936 292	3 039 020
Verkliga värden	**8 185 740**	**8 833 614**
Varav:		
Förvaltningsfastigheter	5 192 561	5 428 510
Byggrätter	2 993 179	3 405 104
	8 185 740	**8 833 614**

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 2023. För utförlig information om värderingsmetod med mera hänvisas till Redovisningsprinciper. Se rubriken; Fastigheternas värde.

not **14** | **Byggnader**

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	627	627
Omklassificeringar	28 631	–
	29 258	627
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-329	-322
Årets avskrivning	-56	-7
	-385	**-329**
Redovisat värde vid årets slut	**28 873**	**298**

not **15** | **Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör**

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	44 020	25 267
Omklassificeringar	–	18 753
	44 020	**44 020**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-14 760	-13 072
Årets avskrivning	-1 920	-1 688
	-16 680	**-14 760**
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-460	-460
Årets nedskrivningar	–	–
	-460	-460
Redovisat värde vid årets slut	**26 880**	**28 800**

not **16** | **Inventarier**

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	48 874	46 983
Nyanskaffningar	–	329
Omklassificeringar	3 110	1 562
	51 984	**48 874**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-31 510	-29 218
Årets avskrivning	-2 300	-2 292
	-33 810	**-31 510**
Redovisat värde vid årets slut	**18 174**	**17 364**
Moderbolaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	10 091	10 091
Omklassificeringar	961	–
	11 052	**10 091**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-8 385	-7 555
Årets avskrivning	-885	-830
	-9 270	-8 385
Redovisat värde vid årets slut	**1 782**	**1 706**

not **17** | **Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Vid årets början	367 979	405 235
Investeringar	621 497	433 762
Avyttringar och utrangeringar	-153 005	-18 736
Omklassificeringar	-454 852	-452 282
Redovisat värde vid årets slut	**381 619**	**367 979**
Moderbolaget		
Vid årets början	828	33 721
Investeringar	1 872	828
Omklassificeringar	-961	-33 721
Redovisat värde vid årets slut	**1 739**	**828**

not **18** I **Andelar i koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 382 165	2 182 165
Lämnade aktieägartillskott	200 000	200 000
	2 582 165	**2 382 165**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	-200 000	–
Årets nedskrivningar	–	200 000
	-200 000	200 000
Redovisat värde vid årets slut	**2 382 165**	**2 182 165**

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Andel i % [i]	2023-12-31 Redovisat värde	2022-12-31 Redovisat värde
Norra Älvstranden Utveckling AB, 556001-3574, Göteborg	100,0	2 082 165 [1]	2 082 165 [1]
Fastighets AB Fribordet, 556248-5747, Göteborg			
Norra Älvstranden Bostäder AB, 556260-3281, Göteborg			
GVA Fastighets AB, 556291-8390, Göteborg			
GVA Fastigheter KB, 916836-2888, Göteborg (ii)			
Ferux Fastighet i Göteborg AB, 556615-0123, Göteborg			
Norra Älvstranden Service AB, 556558-0619, Göteborg			
Eriksbergs Förvaltnings AB, 556079-4306, Göteborg			
Lindholmspiren Beta AB, 556625-8074, Göteborg			
Menlin Fastighets AB, 556602-4922, Göteborg			
GVA Fastigheter KB, 916836-2888, Göteborg (ii)			
Fastighets AB Radny, 556992-7790, Göteborg			
Fastighets AB Vinstra, 556992-7808, Göteborg			
Fastighets AB Esterel, 556992-7832, Göteborg			
Fastighets AB Raila, 559057-5923, Göteborg			
Fastighets AB Navet, 556609-4354, Göteborg			
Torphuset Fastighets AB, 556690-7571, Göteborg			
FriPoint AB, 556024-1456, Göteborg			
Göteborgs Frihamns AB, 556246-9519, Göteborg			
S Tingsvassen 739:137 Fastighets AB, 556606-2641, Göteborg			
Södra Älvstranden Utveckling AB, 556658-6805, Göteborg	100,0	300 000 [2]	100 000 [2]
Älvstranden Gullbergsvass AB, 556023-2646, Göteborg			
		2 382 165	**2 182 165**

i) Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.
ii) Menlin Fastighets AB är Komplementär och Norra Älvstranden Utveckling AB är Kommanditdelägare i GVA Fastigheter KB.

1) Eget kapital per 2023-12-31 uppgick till 923 937 tkr (exkl dolda övervärden se not 13), varav årets resultat 48 843 tkr.
2) Eget kapital per 2023-12-31 uppgick till 474 297 tkr (exkl dolda övervärden se not 13), varav årets resultat -47 033 tkr.

not **19** | **Övriga andelar**

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 139	1 139
	1 139	**1 139**
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-809	-781
Årets avskrivningar	-29	-28
	-838	**-809**
Redovisat värde vid årets slut	**301**	**330**

Övriga andelar avser andelar i samfällighetsföreningar.

not **20** | **Andra långfristiga fordringar**

Beloppet avser reversfordringar koncernen har ställt ut till köpare av byggrätter på Masthuggskajen och Eriksberg. Bolaget bedömer att beloppen i sin helhet kommer att vara förfallna inom fem år.

not **21** | **Uppskjuten skatt**

	2023-12-31		
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Koncernen			
Väsentliga temporära skillnader			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	2 984 097	2 471 737	512 360
	2 984 097	**2 471 737**	**512 360**

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 73 812 tkr.

	2023-12-31		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Koncernen			
Väsentliga temporära skillnader			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (skatt 20,6%)	–	105 551	105 551
Skattemässigt underskottsavdrag	15 205	–	-15 205
Uppskjuten skattefordran/skuld	**15 205**	**105 551**	**90 346**
Kvittning	-15 205	-105 551	–
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	**–**	**–**	**90 346**

not **21** *forts*

	2022-12-31		
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Koncernen			
Väsentliga temporära skillnader			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	3 059 027	2 522 444	536 583
	3 059 027	**2 522 444**	**536 583**

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 1 114 tkr.

	2022-12-31		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Koncernen			
Väsentliga temporära skillnader			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (skatt 20,6%)	–	110 541	110 541
Skattemässigt underskottsavdrag	229	–	-229
Uppskjuten skattefordran/skuld	**229**	**110 541**	**110 312**
Kvittning	-229	-110 541	–
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	**–**	**–**	**110 312**

	2023-12-31		
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Moderbolaget			
Väsentliga temporära skillnader			
Skattemässigt underskottsavdrag	515	–	515
	515	**–**	**515**

	2023-12-31		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Moderbolaget			
Väsentliga temporära skillnader			
Skattemässigt underskottsavdrag	106	–	106
Uppskjuten skattefordran/skuld	**106**	**–**	**106**

	2022-12-31		
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Moderbolaget			
Väsentliga temporära skillnader			
Skattemässigt underskottsavdrag	–	–	–
	–	**–**	**–**

	2022-12-31		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Koncernen			
Väsentliga temporära skillnader			
Skattemässigt underskottsavdrag	–	–	–
Uppskjuten skattefordran/skuld	**–**	**–**	**–**

not **22** | **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Förutbetalda entreprenadkostnader	–	83 939
Övriga förutbetalda kostnader	1 528	675
Upplupna hyresintäkter	4 748	2 401
Upplupna intäkter ej fakturerade projekt	–	1 448
Övriga upplupna intäkter	735	1 477
	7 011	**89 940**
Moderbolaget		
Övriga förutbetalda kostnader	–	675
Upplupna intäkter ej fakturerade projekt	–	–
Övriga upplupna intäkter	573	418
	573	**1 093**

not **23** | **Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Avsättningar enligt tryggandelagen		
FPG/PRI-pensioner	17 713	16 875
	17 713	**16 875**

not **24** | **Övriga avsättningar**

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Framtida åtaganden vid fastighetsförsäljningar		
Redovisat värde vid årets början	1 446 507	1 482 897
Avsättningar som gjorts under året[1)]	19 663	330 607
Belopp som tagits i anspråk under året	-477 404	-365 997
Outnyttjade belopp som har återförts under året	-27 844	-1 000
Redovisat värde vid årets slut	**960 922**	**1 446 507**

1) Inkl ökningar av befintliga avsättningar.

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Avsättning Entreprenadverksamheten		
Redovisat värde vid årets början	–	–
Avsättningar som gjorts under året[1)]	84 000	–
Redovisat värde vid årets slut	**84 000**	**–**
Totala övriga avsättningar koncernen vid årets slut	**1 044 922**	**1 446 507**

1) Inkl ökningar av befintliga avsättningar.

Moderbolaget Älvstranden Utveckling AB samt dotterbolaget Södra Älvstranden Utveckling AB bedriver entreprenadverksamhet i Masthuggskajen i och med anläggande av halvön. Under år 2023 har 84 mnkr satts av för entreprenadverksamheten.

Dotterbolaget Norra Älvstranden Utveckling AB sålde under år 2010 byggrätter i Kvillebäcken. I försäljningspriset ingick åtagande att sanera mark och bekosta infrastruktur. Per 2023-12-31 återstår 2 mnkr av avsättningen.

Dotterbolaget Norra Älvstranden Utveckling AB sålde under år 2019 och 2021 byggrätter hänförliga till detaljplan Celsiusgatan. I samband med försäljningarna gjordes avsättningar i enlighet med gällande exploateringsavtal. Per 2023-12-31 återstår 32 mnkr av avsättningen.

Dotterbolaget Norra Älvstranden Utveckling AB sålde under år 2022 byggrätter hänförliga till detaljplan Säterigatan. I samband med försäljningarna gjordes avsättningar i enlighet med gällande exploateringsavtal. Per 2023-12-31 återstår 33 mnkr av avsättningen.

not **24** *forts*

Dotterbolaget Fastighets AB Fribordet sålde under år 2016, 2017 och 2020 byggrätter i Lindholmshamnen. Avsättningarna för området avser marksanering och att bekosta infrastruktur enligt exploateringsavtalet. Området beräknas färdigställt under år 2025. Per 2023-12-31 återstår 69 mnkr av avsättningen.

Dotterbolaget Göteborgs Frihamns AB avyttrade under 2021 två byggrätter i Frihamnen. Försäljningspriset innehöll åtagande att säljaren ska bekosta framtida uttag av exploateringsbidrag. Avsättningen per 2023-12-31 uppgår till 44 mnkr.

Dotterbolaget Södra Älvstranden Utveckling AB har avyttrat byggrätter under åren 2019–2022 i Masthuggskajen. Per 2023-12-31 uppgår avsättningen till 794 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 2031.

Utöver ovan nämnda åtaganden finns mindre åtaganden i dotterbolag som gjorts i samband med andra försäljningar. Dessa åtaganden uppgår per 2023-12-31 till totalt 0,5 mnkr.

	2023-12-31	2022-12-31
Moderbolaget		
Avsättning Entreprenadverksamheten		
Redovisat värde vid årets början	–	–
Avsättningar som gjorts under året[1)]	71 000	–
Redovisat värde vid årets slut	**71 000**	**–**

1) Inkl ökningar av befintliga avsättningar.

Bolaget utför entreprenadverksamhet i Masthuggskajen. Avsättning som har gjorts under år 2023 är hänförlig till halvön som byggs i Masthuggskajen.

not **25** | **Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	1 987 559	1 556 582
	1 987 559	**1 556 582**
Moderbolaget		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	1 987 559	1 556 582
	1 987 559	**1 556 582**

not **26** | **Pågående uppdrag**

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		
Upparbetade intäkter	527 700	–
Fakturerade belopp	-524 429	–
Redovisat värde vid årets slut	**3 271**	**–**
Fakturerad men ej upparbetad intäkt		
Upparbetade intäkter	–	109 302
Fakturerade belopp	–	-199 926
Redovisat värde vid årets slut	**–**	**-90 624**
Moderbolaget		
Övriga skulder		
Fakturerade belopp	-472 043	-178 679
Upparbetade kostnader	400 448	168 833
Redovisat värde vid årets slut	**-71 595**	**-9 846**

not **27** | **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Upplupna entreprenadkostnader	61 725	–
Periodiserade hyresintäkter	70 049	70 108
Upplupna löner och semesterlöner	10 968	7 631
Upplupna sociala avgifter	6 560	5 211
Upplupna driftskostnader fastigheter	6 656	7 208
Fastighetsskatt	25 528	33 180
Övriga poster	2 348	3 930
	183 834	**127 268**
Moderbolaget		
Upplupna löner och semesterlöner	10 969	7 631
Upplupna sociala avgifter	6 053	5 110
Övriga poster	466	678
	17 488	**13 419**

not **28** | **Betalda räntor och erhållen utdelning**

	2023-01-01 –2023-12-31	2022-01-01 –2022-12-31
Koncernen		
Erhållen ränta	2 495	1 577
Erlagd ränta	-44 463	-28 401
Moderbolaget		
Erhållen ränta	46 759	36 290
Erlagd ränta	-87 708	-59 260

not **29** | **Likvida medel**

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Koncernkonto, utnyttjad kredit	-1 987 559	- 1 556 582
	-1 987 559	**- 1 556 582**
Moderbolaget		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Koncernkonto, utnyttjad kredit	- 1 987 559	- 1 556 582
	- 1 987 559	**- 1 556 582**

På balansdagen 2023-12-31 hade Älvstrandenkoncernen en beviljad koncernkredit på 2 710 mnkr (2 110 mnkr). I koncernen och moderbolagets balansräkning har utnyttjad kredit på koncernkonto klassificerats som Långfristig skuld till Göteborgs Stad. Koncernens långfristiga lån har i takt med att lånen förfallit gått över till den centrala kontolösningen i Göteborgs Stad, per 2022-12-31 har samtliga lån gått över. I kassaflödesanalysen ses den outnyttjade krediten på koncernkontot som Likvida medel.

Ändrad redovisningsprincip gällande redovisning av kassaflödesanalysen har skett i år genom att klassificera den utnyttjade krediten på koncernkontot som Likvida medel, tidigare har den outnyttjade krediten klassificerats som Likvida medel. Jämförelseåret har justerats efter denna princip.

not **30** | **Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen**
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m

	2023-01-01 –2023-12-31	2022-01-01 –2022-12-31
Koncernen		
Av- och nedskrivningar samt reversering av tillgångar	135 852	129 216
Realisationsresultat försäljning av anläggningstillgångar	3 031	-422 518
Nedskrivning av nedlagda projektkostnader	194 128	–
Avsättningar avseende pensioner	838	-986
Övriga avsättningar	76 283	312 302
Ej betald ränta	105	-105
	410 237	**17 909**
Moderbolaget		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	2 327	2 630
Nedskrivning andelar i koncernföretag	–	200 000
Anteciperad utdelning från dotterbolag	-163 065	–
Övriga avsättningar	71 000	–
	-89 738	**202 630**

not **31** | **Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar, PRI	18 000	18 000
	18 000	**18 000**
Eventualförpliktelser		
Garantiåtaganden, PRI	354	338
Garantiåtaganden, Fastigo	1 221	1 063
	1 575	**1 401**
Moderbolaget		
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventualförpliktelser		
Garantiåtaganden, Fastigo	1 221	1 063
	1 221	**1 063**

Under 2019 åtog sig Älvstrandenkoncernen ett utredningsarbete gällande vattenområdet vid gamla Götaverken. Utredningsarbetet syftade till att komplettera redan gjorda riskbedömningar med koppling till förorenade sediment. Älvstranden står ingen risk att få ett åtagande från den pågående rättsprocess som Miljöförvaltningen driver.

not **32** | **Upplysningar om närstående**

Transaktioner mellan företaget och dess närstående har skett på marknadsmässiga grunder.
Inköp och försäljning inom koncernen.
Av moderbolagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 10% (10%) av inköpen och 100% (100%) av försäljningen andra företag inom den företagsgrupp som företaget tillhör (Älvstrandenkoncernen).
Av Älvstrandenkoncernens total inköp och försäljning mätt i kronor avser 11% (28%) av inköpen och 34% (35%) av försäljningen andra företag inom Göteborgs Stad samt Göteborgs stadshuskoncern.

not **33** | **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 **34** | **Väsentliga händelser efter balansdagen**

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

not **35** | **Förslag till disposition av företagets vinst**

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):	
Balanserat resultat	112 245 097
Årets resultat	121 593 687
	233 838 784
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:	
Utdelning (2 000 000 aktier á 63,07 kr per aktie)	126 133 000
Balanseras i ny räkning	107 705 784
Summa	**233 838 784**

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen:
Utdelning har – under förutsättning av årsstämmans godkännande – lämnats med 126 133 tkr till Higab AB.
Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och på lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna värdeöverföringen kan därmed försvarars med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3§ 2-3 st.

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsesammanträde 2024-02-07
Datum för undertecknande framgår av elektronisk signatur

Boris Ståhl
Ordförande

Rickard Eriksson

Stefan Lagholm

Yngve Karlsson

Hans Arby

Per-Henrik Hartmann
Tf verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

Sven R. Andersson Amandus Carlenfors
Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer

Billes Tryckeri klimatkompenserar samtliga inköp av papper och kartong, plåtar och färger samt alla transporter av färdiga produkter till kundernas leveransadresser.

Papper omslag: Munken Kristall ID, 240 gram
Papper inlaga: Munken Kristall ID, 120 gram

Miljöcertifierade enligt Svanen, FSC och ISO 14001.

SVANENMÄRKET
Miljömärkt trycksak
3041 0129

Älvstranden Utveckling AB
är ett kommunalt fastighetsbolag
och en del av Göteborgs Stad.

Med utgångspunkt i vårt
fastighetsinnehav, bidrar vi till
en hållbar, långsiktig stadsutveckling
i Göteborg genom att utveckla
kvartersmark och fastigheter.

ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING
En del av Göteborgs Stad

Älvstranden Utveckling AB
Lindholmspiren 5B, Göteborg
Box 8003, 402 77 Göteborg
031-368 96 00

info@alvstranden.goteborg.se

alvstranden.com