

Styrelsehandling 7
Norra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0010/24
2024-02-07
Handläggare: Mi Mathiesen, Ekonomi- och Finanschef

Beslutsärende – Årsredovisning 2023 för Norra Älvstranden Utveckling AB

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner bokslut för Norra 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”.

Utkast på årsredovisning för Norra Älvstranden Utveckling AB för 2023 bifogas som Bilaga 1.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Bilagor

Bilaga 1. Årsredovisning 2023 för Norra Älvstranden Utveckling AB.

Styrelsen och verkställande direktören för

Norra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556001-3574

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Rapport över förändringar i eget kapital	9
Kassaflödesanalys	10
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	11
Underskrifter	24

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge redogörelse för förvaltningen av Norra Älvstranden Utveckling AB för år 2023

ÄGARFÖRHÅLLANDE

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

KONCERNSTRUKTUR

Norra Älvstranden Utveckling AB är moderbolag till 7 helägda dotterbolag samt 11 dotterdotterbolag. Norra Älvstranden Utveckling AB ingår i en koncern där Älvstranden Utveckling AB, org nr 556659-7117 upprättar koncernredovisning. För ytterligare upplysningar om dotterbolagen hänvisas till not 14.

STYRELSEN

Boris Ståhl (S), ordförande
Rickard Eriksson (M), vice ordförande
Stefan Lagholm (V), ledamot
Hans Arby (C), ledamot
Yngve Karlsson (D), ledamot
Vivi-Ann Nilsson (S), suppleant
Joakim Larsson (MP), suppleant
Kristoffer Schill (M), suppleant

BOLAGETS VERKSAMHET

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 använda metoder för att säkerställa minimal klimat- och miljöpåverkan vid uppförande och förvaltning av byggnader och anläggningar i sina markområden.

Norra Älvstranden Utveckling äger och förvaltar industrimark och fastigheter på norra sidan av Göta Älv.

Affärsmodellen

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

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.

Styrelsen och verkställande direktören bedömer att verksamheten är i linje med kommunens ändamål med ägandet av bolaget och att bolaget har följt de principer som framgår av §3 i bolagsordningen.

EKONOMISK UTVECKLING 2023

Driftnettet är något högre 2023 till följd av högre hyresintäkter men rörelseresultatet är avsevärt lägre eftersom bolaget avyttrade byggrätter föregående år. Bolaget har redovisat anteciperad utdelning från dotterbolag om 46 mnkr vilket påverkar resultatet efter finansiella poster.

Bolaget redovisar för helåret hyresintäkter om 119,8 (113,6) mnkr. Hyresintäkterna har ökat främst till följd av stigande konsumentprisindex (KPI) som är kopplat till hyresavtalen samt omförhandlade hyresavtal.

Realisationsresultatet från transaktioner uppgår till 11,9 (240,0) mnkr. Under året har bolaget ökat avsättningen avseende Celsiusgatan med 2,2 mnkr samt återfört 14,2 mnkr av föregående års avsättning för Säterigatan. Under 2022 avyttrades två byggrätter inom detaljplan Säterigatan.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Nedan redovisas de mest väsentliga händelserna för bolaget under 2023.

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.

Styrelsen beslutade under året 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, som tillträder 1 mars 2024.

Lindholmen

Under 2023 har Lindholmen befolkats ytterligare då några av de stora projekten successivt färdigställts och innovationsdistriktet utvidgats.

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.

Celsiusgatan

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

Säterigatan

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

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

HÅLLBARHET

Bolaget ska vara ett verktyg för Göteborg i omställningen till ett socialt och ekologiskt hållbart samhälle.

Målsättningen i Göteborg 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.

Bolagets 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 s.k. klimatramverk. Syftet med ramverket är att beskriva och definiera bolagets målsättning vid markaffärer och större entreprenadupphandlingar fram till 2030.

Ramverket består bl.a. av en stegvis nedtrappande målbana med årsvisa gränsvärden fram till 2030 för hur många kilo växthusgaser en byggnad får ge upphov till under byggske. 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.

VÄSENTLIGA EKONOMISKA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

Priset för byggrätter varierar kraftigt under förändrade marknadsförutsättningar. Mark och byggrätter fungerar som optioner på fastighetsmarknaden. Byggrätter får högre 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 markvärdet, 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.

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

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

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 bolaget inga andra externa lån och räntederivat.

Refinansierings- och likviditetsrisk

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

Valutarisk

Enligt fastslagen finansiell anvisning får koncernen ej ta några valutarisker.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Under 2024 kommer bolaget att slutföra omställningen 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.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Ekonomisk översikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	119 825	113 611	106 507	109 815
Resultat efter finansiella poster	108 873	284 085	80 697	274 610
Avkastning på eget kapital %	12,1%	32,4%	9,2%	30,8%
Balansomslutning	1 280 417	1 317 800	1 409 982	2 081 250
Soliditet %	72,2%	66,4%	62,2%	41,2%
Belåningsgrad %	0,0%	0,0%	12,5%	62,9%

Definitioner: se not 26

Förslag till disposition av företagets vinst

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	641 899 053
Årets resultat	48 842 750
Summa	<u>690 741 803</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Utdelas till aktieägaren (122 447 aktier à 375,66 kr per aktie)	45 999 000
Balanseras i ny räkning	644 742 803
Summa	<u>690 741 803</u>

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen:

Utdelning har - under förutsättning av årsstämmans godkännande - lämnats med 45 999 tkr till Älvstranden Utveckling 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 försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3§ 2-3 st. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en betryggande nivå.

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

Resultaträkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023</i>	<i>2022</i>
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		119 825	113 611
		119 825	113 611
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-21 087	-20 170
Underhållskostnader		-7 151	-7 575
Hysesgästanpassningar		-7	-95
Tomträttsavgäld och markarrende		-306	-273
Fastighetskostnader		-397	-261
Uthyrning och fastighetsadministration		-3 414	-3 052
Övriga fastighetskostnader		-1 177	-280
Driftnetto		86 286	81 905
Avskrivningar, nedskrivningar och reverseringar		-28 314	-28 448
Bruttoresultat	3, 4	57 972	53 457
Realisationsresultat sålda fastigheter		11 936	240 013
Resultat efter fastighetsförsäljningar		69 908	293 470
Administration och försäljning		-14 456	-15 302
Övriga rörelseintäkter		145	-
Övriga rörelsekostnader		-1 720	16
Rörelseresultat	3, 4	53 877	278 184
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	53 966	6 394
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	3 214	6 864
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2 184	-7 357
Resultat efter finansiella poster		108 873	284 085
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		58 109	101 951
Koncernbidrag, lämnade		-117 616	-389 284
Resultat före skatt		49 366	-3 248
Skatt på årets resultat	8	-523	673
Årets resultat		48 843	-2 575

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	9,10	421 681	402 673
Mark och markanläggningar	11	36 906	39 573
Inventarier och byggnadsinventarier	12	7 267	7 374
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	23 216	19 711
		<u>489 070</u>	<u>469 331</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	519 483	511 516
Övriga andelar	15	301	330
Andra långfristiga fordringar	16	85 607	–
		<u>605 391</u>	<u>511 846</u>
Summa anläggningstillgångar		1 094 461	981 177
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		7 146	4 899
Fordringar hos Göteborgs Stadshuskoncern		350	2 450
Fordringar hos Göteborgs Stad		12 700	1 397
Fordringar hos koncernföretag	21	64 026	102 132
Aktuell skattefordran		15 385	15 429
Övriga fordringar		85 123	209 094
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 226	1 222
		<u>185 956</u>	<u>336 623</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	21	–	–
Summa omsättningstillgångar		185 956	336 623
SUMMA TILLGÅNGAR		1 280 417	1 317 800

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		122 447	122 447
Uppskrivningsfond		34 631	34 631
Reservfond		76 118	76 118
		<u>233 196</u>	<u>233 196</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		641 899	644 474
Årets resultat		48 843	-2 575
		<u>690 742</u>	<u>641 899</u>
		923 938	875 095
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	18	17 713	16 875
Uppskjuten skatteskuld	17	5 658	5 223
Övriga avsättningar	19	66 700	88 105
		<u>90 071</u>	<u>110 203</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		4 809	11 161
Skulder till Göteborgs Stadshuskoncern		3 010	2 801
Skulder till Göteborgs Stad		2 845	953
Skulder till koncernföretag	21	236 000	303 367
Övriga skulder		9 210	5 720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	10 534	8 500
		<u>266 408</u>	<u>332 502</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 280 417	1 317 800

Rapport över förändringar i eget kapital

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

2023-12-31		Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital
Ingående balans	2023-01-01	122 447	110 749	641 899
<i>Årets resultat</i>				48 843
Eget kapital	2023-12-31	122 447	110 749	690 742

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

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	108 873	284 085
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	22 -36 775	-223 123
	72 098	60 962
Betald inkomstskatt	-44	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	72 054	60 962
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	67 173	-216 078
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-40 935	-5 960
Kassaflöde från den löpande verksamheten	98 292	-161 076
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-48 024	-19 201
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	332 242
Investeringar mot avsättning	-9 444	-23 749
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-57 468	289 292
Finansieringsverksamheten		
Erhållna koncernbidrag	101 951	85 778
Amortering av lån	-	-250 000
Lämnade koncernbidrag	-389 284	-163 583
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-287 333	-327 805
Årets kassaflöde	-246 509	-199 589
Likvida medel vid årets början	91 372	290 961
Likvida medel vid årets slut	21 -155 137	91 372

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

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

KLASSIFICERINGAR

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

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

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

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

Nämnder inom Staden: Fordringar och skulder hos Göteborgs Stad

Bolag inom Staden: Fordringar och skulder hos Göteborgs Stadshuskoncern

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

INTÄKTER

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

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

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

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

LEASING

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

Leasetagare

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

Leasegivare

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

ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

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

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

SKATT

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

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

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

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

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

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

Pågående ny- och ombyggnationer redovisas med hittills nedlagda kostnader.

Tillkommande utgifter

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

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

Avskrivningar

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

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

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

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

Fastigheternas värde

Älvstrandenkoncernen har låtit Newsec Advice AB värdera i stort sett hela fastighetsbeståndet inför årsbokslutet 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 av den aktuella fastigheten om nedskrivning ska göras. Är marknadsvärdet högre än det bokförda värdet på balansdagen görs motsvarande prövning om det finns gamla nedskrivningar som ska reverseras.

Värderingen baseras på uppgifter från Newsec Advice AB:s orts- och databaser, faktiska hyresavtal och Newsec Advice AB:s egna erfarenheter av marknadshyror jämte normaliserade drift- och underhållskostnader för jämförbara fastigheter och tomträtter. Uppgifter om ortspriser utgörs av lagfarna köp som hämtats ur ortsprisregistret samt ej registrerade försäljningar som Newsec Advice AB har kännedom av från deras profession.

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden som oftast uppgår till tio år. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån en analys av: nuvarande och historiska hyror/kostnader, marknadens och närområdets framtida utveckling, fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition, befintliga hyreskontraktsvillkor, marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut, drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten samt bedömda investeringar och hyresgästanpassningar.

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

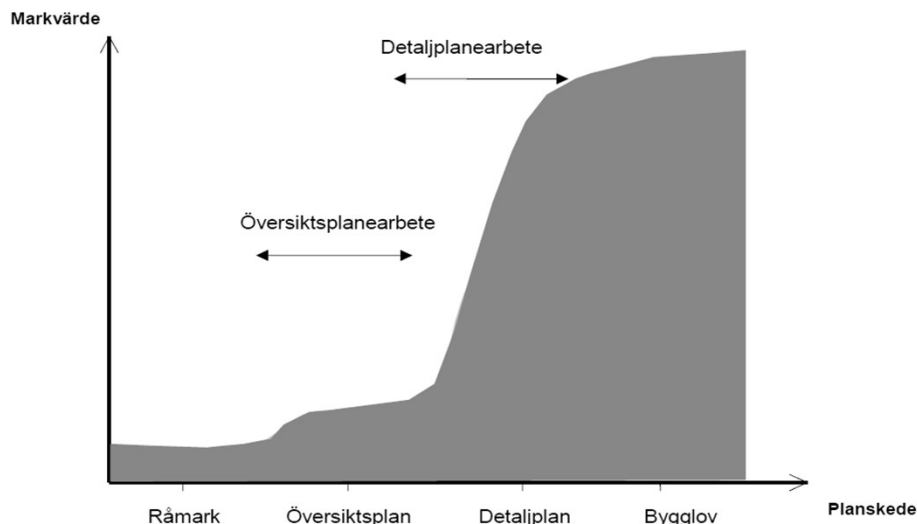
Risk och värde styrs dock inte bara av var i planprocessen fastigheten återfinns. Läge och lokalslag är minst lika viktigt. För industri är till exempel planrisken ofta större än för bostäder givet den politiska vilja som ofta finns att skapa bostäder. Därutöver finns en marknadsrisk där till exempel industrier kan behöva för verksamheten specifika tillstånd eller kontor som ska hyras ut. Ju mer omfattande en byggrätt är, desto större kan marknadsrisken anses vara. Utöver planrisk och marknadsrisk kan tidsfaktorn sägas utgöra en risk. Värdet av en framtida intäkt i form av försäljning av byggrätter måste diskonteras med en åsatt kalkylränta för att ett nuvärde skall kunna erhållas. Ju längre fram i tiden ett projekt ligger, desto osäkrare är det. Är sedan projektet till viss del avhängigt infrastrukturinvesteringar, eller på annat sätt påverkande beslut som ännu ej är fattade blir risken större då värdet, beroende på åsatt kalkylränta, kan komma att påverkas kraftigt om projektet försenas eller tidigareläggs.

Värderingsrapporten ska ligga till grund för bokslut och då måste marknadsvärden korrigeras på antingen de åsatta marknadsvärdena av förvaltningsfastigheterna eller på byggrätterna. Anledningen till korrigeringen är att det inte går att tillgodogöra sig både värdet av byggrätterna och ett kassaflöde i evighet. I de fall där exploatering av byggrätten antas ske inom snar framtid eller med relativt säkert utfall har Newsec Advice AB justerat kassaflödet på förvaltningsobjektsnivå. Hur lång tid driftnettot fortlöper innan det åsätts till noll varierar från objekt till objekt.

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

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

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



Borttagande från balansräkningen

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

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

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

NEDSKRIVNINGAR - materiella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

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

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats. Det återförda beloppet ökar tillgångens redovisade värde, dock högst till det värde tillgången skulle ha haft (efter avdrag för normala avskrivningar) om ingen nedskrivning gjorts.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Värdering av finansiella skulder

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

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

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

AVSÄTTNINGAR

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

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

KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT

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

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

Som likvida medel klassificerar bolaget kassamedel samt koncernkontofordran/skuld hos moderbolaget.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

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

- Nedskrivningsprövning, not 10.
- Avsättningar, not 19.

Not 3 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer

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

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

Not 4 Operationell leasing

Leasingavtal där företaget är leasegivare

<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Inom ett år	81 377	62 928
Mellan ett och fem år	138 532	157 806
Senare än fem år	<u>20 040</u>	<u>14 656</u>
	239 949	235 390

Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	17 591	17 483
--	--------	--------

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

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Anteciperad utdelning	45 999	–
Resultat från andelar i koncernföretag, KB	7 967	6 394
	<u>53 966</u>	<u>6 394</u>

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter, koncernföretag	1 507	5 372
Ränteintäkter, Göteborgs Stad	–	1 348
Ränteintäkter, övriga	1 707	144
	<u>3 214</u>	<u>6 864</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader, koncernföretag	-1 633	–
Räntekostnader, Göteborgs Stad	–	-6 816
Räntekostnader, övriga	-551	-541
	<u>-2 184</u>	<u>-7 357</u>

Not 8 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Aktuell skattekostnad	–	–
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-88	–
Uppskjuten skatt	-435	673
	<u>-523</u>	<u>673</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		49 366		-3 248
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	-10 169	20,6%	669
Ej avdragsgilla kostnader	0,1%	-72	0,0%	–
Ej skattepliktiga intäkter	-19,9%	9 806	0,1%	4
Skatt hänförlig till tidigare år	0,2%	-88	0,0%	–
Redovisad effektiv skatt	<u>1,1%</u>	<u>-523</u>	<u>20,7%</u>	<u>673</u>

Not 9 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	783 308	778 053
Nyanskaffningar	–	352
Omklassificeringar	44 519	4 903
	<u>827 827</u>	<u>783 308</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-379 955	-355 041
Årets avskrivning	-25 511	-24 914
	<u>-405 466</u>	<u>-379 955</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-680	-680
	<u>-680</u>	<u>-680</u>
Redovisat värde vid årets slut	421 681	402 673
Skattemässigt restvärde fastigheter	431 120	416 892

Not 10 Upplysning om förvaltningsfastigheter inkl. Byggrätter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade värden</i>		
Redovisat värde	458 712	442 427
Verkligt värde	1 673 520	1 701 409
<i>Varav:</i>		
Förvaltningsfastigheter	1 515 020	1 490 409
Byggrätter	158 500	211 000
	<u>1 673 520</u>	<u>1 701 409</u>

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

I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark, markanläggningar och byggnadsinventarier

För att säkerställa om det finns eventuella nedskrivningsbehov har i stort sett samtliga förvaltningsfastigheter och byggrätter värderats av Newsec Advice AB i samband med årsbokslutet 2023.

För utförlig information om värderingsmetod mm hänvisas till redovisningsprinciperna.

Not 11 Mark och markanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	122 461	112 596
Nyanskaffningar	–	18 848
Avyttringar och utrangeringar	–	-9 693
Omklassificeringar	–	710
	<u>122 461</u>	<u>122 461</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-63 027	-59 643
Årets avskrivning	-2 667	-3 384
	<u>-65 694</u>	<u>-63 027</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-19 861	-19 861
	<u>-19 861</u>	<u>-19 861</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>36 906</u>	<u>39 573</u>

Not 12 Inventarier och byggnadsinventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	37 167	37 167
	<u>37 167</u>	<u>37 167</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-29 793	-29 671
Årets avskrivning	-107	-122
	<u>-29 900</u>	<u>-29 793</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>7 267</u>	<u>7 374</u>

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	19 711	46 249
Omklassificeringar	-44 519	-50 287
Under året nedlagda kostnader	49 949	23 749
Avyttringar och utrangeringar	-1 925	–
Redovisat värde vid årets slut	<u>23 216</u>	<u>19 711</u>

Not 14 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	387 069	380 675
Resultatandel i kommanditbolag	7 967	6 394
	<u>395 036</u>	<u>387 069</u>
<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
Vid årets början	249 652	249 652
	<u>249 652</u>	<u>249 652</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-125 205	-125 205
	<u>-125 205</u>	<u>-125 205</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>519 483</u>	<u>511 516</u>

Spec av företagets innehav av andelar i koncernföretag

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Andel i % i)</i>	<i>Eget kapital 1)</i>	<i>Varav Årets resultat</i>	<u>2023-12-31</u>
				<i>Redovisat värde</i>
Fastighets AB Fribordet, 556248-5747, Göteborg	100	142 076	-6 178	24 337
Norra Älvstranden Bostäder AB, 556260-3281, Göteborg	100	15 938	238	1 000
GVA Fastigheter AB, 556291-8390, Göteborg	100	37 944	692	33 466
GVA Fastigheter KB, 916836-2888, Göteborg	51	641 625	15 623	327 400
Norra Älvstranden Service AB, 556558-0619, Göteborg	100	509 844	16 628	72 819
Ferux Fastighet i Göteborg AB, 556615-0123, Göteborg	100	29 013	673	9 964
FriPoint AB, 556024-1456, Göteborg	100	74 011	21 961	50 497
		<u>1 450 451</u>	<u>49 637</u>	<u>519 483</u>

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

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

1) Eget kapital anges exklusive dolda övernärden, se not 10.

Not 15 Övriga andelar

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 139	1 139
	<u>1 139</u>	<u>1 139</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-809	-781
Årets avskrivningar	-29	-28
	<u>-838</u>	<u>-809</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>301</u>	<u>330</u>

Avser andelar i samfällighetsföreningar.

Not 16 Andra långfristiga fordringar

Beloppet avser reversfordran bolaget har på köpare av byggrätt på Säterigatan. Beloppet förfaller under år 2025.

Not 17 Uppskjuten skatt

2023-12-31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	458 587	431 120	27 467
	<u>458 587</u>	<u>431 120</u>	<u>27 467</u>

2023-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (20,6%)	–	5 658	5 658
Uppskjuten skattefordran/skuld	–	5 658	5 658

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

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

Värdering av samtliga skattefordringar och skulder sker till nominellt belopp och görs enligt skatteregler och skattesatser som är beslutade. För år 2023 och framåt gäller skattesatsen 20,6%.

Not 18 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Avsättningar enligt tryggandelagen		
FPG/PRI-pensioner	17 713	16 875
	<u>17 713</u>	<u>16 875</u>

Not 19 Övriga avsättningar

<i>Framtida åtaganden vid fastighetsförsäljningar</i>	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	88 105	54 391
Avsättningar som gjorts under året ¹	2 240	82 205
Belopp som tagits i anspråk under året	-37 827	-48 491
Outnyttjade belopp som har återförts under året	<u>14 182</u>	<u>–</u>
Redovisat värde vid årets slut	66 700	88 105

1) Inkl ökningar av befintliga avsättningar.

Under år 2010 såldes byggrätter i Kvillebäcken. I försäljningspriset ingick åtagande att sanera mark och bekosta infrastruktur. Totalt avsattes 113 mnkr, varav 9 mnkr av dessa har återförts och per 2023-12-31 återstår 2 mnkr av avsättningen. Genomförandet är avslutat och slutreglering kommer att ske under 2024.

Under år 2019 avyttrades byggrätter hänförliga till detaljplan Celsiusgatan. I samband med avyttringen avsattes 24 mnkr hänförligt till åtaganden avseende sålda byggrätter i enlighet med exploateringsavtal för Celsiusgatan. Under 2021 avyttrades ytterligare en byggrätt och en avsättning om 33 mnkr bokades upp. Därutöver ökade avsättningen för tidigare försäljning med 4 mnkr. Under året har avsättningen ökats med 2 mnkr. Per 2023-12-31 återstår 32 mnkr av avsättningen.

Under år 2022 har byggrätter hänförliga till detaljplan Säterigatan avyttrats. I samband med avyttringarna har 82 mnkr avsatts för åtaganden hänförliga till sålda byggrätter i enlighet med exploateringsavtal för Säterigatan. Under året har 14 mnkr av tidigare gjord avsättning återförts. Per 2023-12-31 återstår 33 mnkr av avsättningen.

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	5 974	5 188
Fastighetsskatt	430	25
Övriga poster	<u>4 130</u>	<u>3 287</u>
	10 534	8 500

Not 21 Likvida medel

Bolaget ingår i moderbolaget, Älvstranden Utveckling AB's, koncernkontostruktur. Älvstranden Utveckling AB ingår i sin tur i Göteborgs Stads koncernkontostruktur. Per balansdagen uppgick saldot till -155 137 tkr (f.å 91 372 tkr). Klassificeras som likvida medel i Kassaflödesanalysen men som koncernmellanhavanden i Balansräkningen (ingår i raden Skulder till koncernföretag).

Not 22 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m

	2023	2022
Av- och nedskrivningar samt reverseringar av tillgångar	28 314	28 448
Realisationsresultat försäljning av anläggningstillgångar	–	-322 548
Resultatandel från kommanditbolag	-7 967	-6 394
Anteciperad utdelning från dotterföretag	-45 999	–
Avsättningar till pensioner	838	-986
Övriga avsättningar	-11 961	78 388
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	–	-31
	-36 775	-223 123

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar, PRI	18 000	18 000
	18 000	18 000
Eventalförpliktelser		
Garantiätaganden, PRI	354	338
	354	338

Not 24 Koncernuppgifter

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

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

Not 25 Upplysningar om närstående

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

Inköp och försäljning inom koncernen

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 28,2% (34,5%) av inköpen och 2,2% (0,5%) av försäljningen företag inom Älvstrandenkoncernen.

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 20,1% (21,3%) av inköpen och 79,9% (80,3%) av försäljningen andra företag inom Göteborgs Stad samt Göteborgs Stadshuskoncern.

Not 26 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 27 Väsentliga händelser efter balansdagen

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

Not 28 Förlag till disposition av företaget vinst

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	641 899 053
Årets resultat	48 842 750
Summa	<u>690 741 803</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Utdelas till aktieägaren (122 447 aktier à 375,66 kr per aktie)	45 999 000
Balanseras i ny räkning	644 742 803
Summa	<u>690 741 803</u>

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska signatur

Boris Ståhl
Ordförande

Hans Arby

Rickard Eriksson

Yngve Karlsson

Stefan Lagholm

Per-Henrik Hartmann
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Ernst & Young Aktiebolag

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

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

Amandus Carlenfors
*Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige i
Göteborgs Stad*