

Styrelsehandling 14
Norra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer ALV-2026-00046
2026-02-06
Handläggare: Mi Mathiesen, Ekonomi- och Finanschef

Beslutsärende – Årsredovisning 2025 för Norra Älvstranden Utveckling AB

Förslag till beslut

- Styrelsen beslutar att fastställa årsredovisningen för 2025.

Sammanfattning

Ärendet innehåller utkast till årsredovisning för Norra Älvstranden Utveckling AB för 2025 bifogas som Bilaga 1.

Olika dimensioner

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån denna dimension.

Bedömning ur en ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån denna dimension.

Bedömning ur en social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån denna dimension.

Samverkan

Inte aktuellt för det här ärendet.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Bilagor

Bilaga 1. Årsredovisning 2025 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 2025

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Rapport över förändringar i eget kapital	11
Kassaflödesanalys	12
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	13
Underskrifter	26

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge redogörelse för förvaltningen av Norra Älvstranden Utveckling AB för år 2025.

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 2 helägda dotterbolag samt 4 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
Erik Lidberg (M), vice ordförande
Zandra Valencia Skogsfors (V), ledamot
Hans Arby (C), ledamot
Yngve Karlsson (D), ledamot
Vivi-Ann Nilsson (S), suppleant
Joakim Larsson (MP), suppleant
Gustaf Göthberg (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 tillhandahålla kompetens och använda metoder för att säkerställa minimal klimat- och miljöpåverkan vid uppförande och förvaltning av byggnader och anläggningar i sina markområden.

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 driftnettot från fastighetsförvaltningen 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 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 2025

Driftnettot är inte jämförbart med föregående år till följd av de fusioner av fastighetsförvaltande dotterbolag som genomförts under året. Övriga rörelsekostnader hänför sig huvudsakligen till projektet för igenfyllnad av Lundbyhamnen, som avslutats efter att ansökan om vattendom återkallats. Upparbetade projektkostnader som belastar årets resultat uppgår till -31 mnkr. Resultat från andelar i koncernföretag avser anteciperad utdelning från dotterbolag, där huvuddelen hänförs till Fastighets AB Raila.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

Bolagets uppdrag, enligt ägardirektivet från 2023, innebär att förvalta och utveckla kvartersmark och fastigheter i det egna beståndet. Under 2024 togs en långsiktig avvecklingsplan fram som sträcker sig till 2035. Den 30 januari 2025 antecknade Kommunfullmäktige redovisningen av Älvstranden Utveckling AB:s, inklusive dotterbolag, avvecklingsplan som ett led i fullgörandet av ägardirektivets kapitel 2 § 7. Kommunfullmäktige bedömde därmed bolagets hemställan om godkännande av avvecklingsplanen som besvarad med hänvisning till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande. Rapportering kommer ske till kommunfullmäktige en gång per mandatperiod för att hålla planen aktuell, realistisk och följsam till stadens övriga utveckling. Bolagets affärsplan för 2025–2028 fungerar som ett strategiskt ramverk i det kommande arbetet. För det operativa arbetet tas ettåriga verksamhetsplaner fram årsvis.

Under året har elva dotterbolag fusionerats och ett kommanditbolag avvecklats i enlighet med avvecklingsplanen. I årsbokslutet äger Norra Älvstranden Utveckling AB sex dotterbolag.

Eriksberg

Norra Älvstranden Utveckling AB är tillsammans med exploateringsförvaltningen markägare i området Inre Dockan och det gemensamt framtagna planförslaget för området innebär tillskapande av cirka 900 bostäder, en förskola och ytor för handel. Under året har stadsbyggnadsförvaltningen startat upp förarbetet till kommande detaljplanarbete med fokus på att integrera den nya spårvägsdragningen i detaljplanen. Tecknande av planavtal och uppstart av detaljplanearbetet sker under våren 2026 och detaljplanearbetet förväntas ta cirka tre år.

Utbyggnaden av detaljplanerna för Celsiusgatan och Säterigatan har fortsatt under året och kommer tillskapa 1 700 bostäder, verksamhetslokaler och 8 avdelningar förskola i området. Norra Älvstranden Utveckling AB, liksom övriga fastighetsägare i området, har tecknat exploateringsavtal med exploateringsförvaltningen och erlägger exploateringsbidrag som ska täcka de löpande genomförandekostnaderna för planering och utbyggnad av allmän platsmark. Under året har en försening uppstått i utbyggnaden av Celsiusgatans detaljplan då en fastighetsägare har överklagat Egnahemsbolagets mark-och bygglov till Mark- och miljödomstolen vilket kommer få en tidsmässig påverkan på Norra Älvstranden Utveckling AB:s planerade försäljning av den sista kvarvarande byggrätten i området och färdigställandet av detaljplanen i stort.

Lindholmen

Under året har bolaget deltagit i stadens arbete med planprogram för hela Lindholmen, där samråd beräknas ske kvartal 1, 2026. Särskilt fokus har varit de områden där bolaget har fastigheter: inom skolområdet, Södra Lindholmen, Lindholmsplatsen och Plejadgatan.

Inom flera av dessa områden pågår även detaljplanearbetet samt fastighetsutveckling i projekt-fastigheter parallellt med programarbetet. Även Södra Lindholmen, ett projekt i tidigt skede som bedrivits som en skisstudie avslutades 2025 och har blivit underlag till pågående programarbete för Lindholmen. Skissen visar på möjligheten att uppföra bostäder i området. Platsen kommer dock att behövas för upplag under byggnationen av Lindholmsförbindelsen varför planläggning kommer ske först efter 2035. Planansökningar för detaljpaneläggning för skolområdet/Chalmersområdet skickades in under december i linje med pågående programarbete.

Spårvägen mellan Centrum, Frihamnen och Lindholmen öppnades och invigdes i mitten av december. Bolaget har nu börjat delta i arbetet med nästa sträcka bort till Eriksberg liksom deltar fortsatt i arbetet med Lindholmsförbindelsen – spårvägstunneln över till Masthugget.

Detaljplanearbetet för Lindholmsplatsen har fortsatt under året med samråd. För Lindholmsplatsen planeras i dagsläget en stor kontorsetablering men även för hotell och centrumändamål (totalt 73 000 kvm BTA).

En detaljplan för att permanenta skolverksamheten på Plejadgatan startades upp under 2024 och beslut togs om samråd senhösten 2025. Hittills bedrivs skolverksamheten i lokaler med tillfälligt bygglov.

Frihamnen

Göteborgs Stad återupptog under 2024 arbetet med planprogram för Frihamnen med särskilt fokus på de inre delarna av Frihamnen. Norra Älvstranden Utveckling AB och Göteborgs Stad är de stora markägarna i området och under året har bolaget aktivt deltagit i ett flertal arbetsgrupper i stadens arbete med planprogram. Bolaget har haft ett särskilt fokus på deltagande i arbetet med stadens exploateringskalkyl inom ramen för den ekonomiska förstudien (EFS). Planprogrammet planeras gå ut på samråd våren 2026. De första detaljplanerna för Inre Frihamnen beräknas starta kvartal 1, 2027.

Byggnation av spårväg Frihamnen–Lindholmen samt nya vägar har fortsatt under året och spårvägen färdigställdes och togs i drift under december med ny hållplats i Frihamnen.

På Kvillepiren arrenderar bolaget ut marken till cirka 900 temporära bostäder. Under året har delar av projektet, exempelvis infrastrukturdelen, avslutats och kommer under 2026 övergå till förvaltning av området.

Enligt Göteborgs Stad planeras återfyllnad av Lundbybassängen i Frihamnen på sikt för att möjliggöra utvecklingen av hela Frihamnsområdet. Som ett led i detta lämnade bolaget i oktober 2024 in en tillståndsansökan för vattenverksamhet och miljöfarlig verksamhet till Mark-och miljödomstolen. Under sommaren 2025 lämnades kompletteringsunderlag till ansökan in. Under hösten lät bolaget avbryta arbetet och återkallade tillståndsansökan från Mark-och miljödomstolen i oktober 2025. Orsaken är att Göteborgs Stad menar att de har för avsikt att fullfölja inriktningen om en utfyllnad, men att detta kommer ske i ett betydligt senare skede än tidigare planerat, bortom 2050 och först efter att större delen av inre Frihamnen är utbyggd. Eftersom återupptagandet av projektet i dagsläget bedöms ligga så många år framåt i tiden är bolagets bedömning att nedlagt arbete inte kommer att kunna återanvändas. Projektet avslutades ekonomiskt under december månad.

HÅLLBARHET

Norra Älvstranden Utveckling AB har under 2025 fortsatt att stärka integreringen av miljö- och klimatperspektiv i bolagets verksamhet. Företagsledningen har under året beslutat att anta ett gemensamt miljö- och klimatramverk som ska tillämpas i samtliga markaffärer och byggentreprenader. Ramverket utgör ett centralt styrinstrument för att minska klimatpåverkan och möjliggör en enhetlig uppföljning av bolagets klimatmål för nybyggnation.

Bolaget har under 2025 färdigställt en övergripande klimatberäkning enligt Greenhouse Gas-protokollet som visar fördelningen av utsläpp mellan bolagets olika verksamhetsdelar där Miljö- och klimatramverket tydliggör en omställningsplan för de mest betydande utsläppsposterna.

Inom klimatanpassningsområdet har bolaget bedrivit ett omfattande förberedande arbete. Skyfallskartor och metodik för sårbarhetsanalys har tagits fram i samverkan med Kretslopp och vatten. Ett besiktningsprotokoll som beaktar exponering för skyfall och höga vattennivåer i Älven har utvecklats och testats. Flera byggnader har inventerats och identifierade åtgärder kommer att prioriteras i kommande underhållsplanering. Stadens arbete med högvattenskydd fortgår och bedöms på sikt minska risken för översvämning i bolagets fastighetsbestånd.

Yttre markskötsel har under året upphandlats med skärpta miljökrav, inklusive krav på elektrifierade fordon och arbetsmaskiner. I avtalet ingår även skötselinstruktioner för att stärka biologisk mångfald samt ökad städfrekvens i syfte att minska nedskräpning och förbättra kvaliteten i bolagets utemiljöer. Arbetet med hållbarhetsrapportering enligt CSRD och EU:s taxonomi har bedrivits fram till dess att införandet pausades till 2027.

VÄSENTLIGA EKONOMISKA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Fastighetsmarknaden påverkas främst av ränteläget och rådande konjunktur. Förändringar i efterfrågan på kommersiella fastigheter och byggrätter påverkar försäljningspriser vid fastighetstransaktioner, hyresintäkter och fastighetsvärden. Exempelvis kan en nedgång i ekonomin leda till minskad efterfrågan på byggrätter och lägre uthyrningsgrader, vilket påverkar bolagets resultat och kassaflöde negativt. Vid framtagande av byggrätter, genomförande av detaljplaner och renoveringsprojekt finns alltid risk för kostnadsöverskridanden, förseningar och kvalitetsproblem. Detta följs upp och hanteras genom planering, kontroll och uppföljning av projektbudgetar. Ytterligare åtgärd är den styrgrupp som införts under året för de största projekten.

Lagstiftning och regleringar, såsom ändrade hyreslagar, miljökrav eller skatteregler, kan också påverka verksamheten. Koncernen bevakar aktivt förändringar i lagstiftningen och anpassar verksamheten därefter. Våra fastigheter står inför ökade krav på energieffektivitet och minskade klimatutsläpp vilket kan innebära ökade kostnader för anpassning eller renovering för att möta nya standarder. Klimatförändringar som ökad nederbörd och översvämningssrisk kan också påverka fastigheternas långsiktiga värde och funktionalitet.

Fastigheternas värderingar baseras på marknadens bedömning av framtida kassaflöden och avkastningskrav. Vid kraftiga förändringar i marknadsförutsättningar, såsom stigande räntor eller minskad efterfrågan, kan fastighetsvärden komma att justeras nedåt. Priset för byggrätter varierar kraftigt under förändrade marknadsförutsättningar. Mark och byggrätter fungerar som optioner på fastighetsmarknaden. Byggrätter får värde när marknadshyra 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. Om sedan projektet till viss del är 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. Detta är svårt att exakt kvantifiera, då det är flera faktorer som spelar in i en helhetsbedömning. Flera objekt i bolagets bestånd kan ha en förhållandevis låg riskfaktor ur planmässigt perspektiv men samtidigt ligga långt fram i tiden, vilket ökar risken.

Flertalet av bolagets tidigare avyttrade byggrätter är förknippade med återstående åtaganden som är ovissa avseende belopp och tid vilket medför att de redovisas som avsättningar i stället för kort- eller långfristig skuld. Avsättningarna utgör den största riskposten i balansräkningen och avser kommande infrastrukturåtgärder, marksaneringar, projektledartid med mera 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 2025-12-31 uppgår avsättningarna till 114 mnkr

Finansiell riskhantering

Riskhanteringen inom Göteborgs Stad är centraliserad och hanteras av stadens koncernbank, som fungerar som en internbank för stadens bolag. Arbetet styrs av stadens finanspolicy och fastställda delegationsordning. Norra Älvstranden Utveckling AB är ett helägt bolag inom Göteborgs Stad och omfattas därmed av den samordnade finansverksamheten. Finansiering samt hantering av finansiella risker såsom upplåning, räntebindning och refinansieringsrisk sker därför centralt, vilket innebär att bolaget inte har någon självständig exponering mot finansieringsrisker. Sammantaget medför detta att den finansiella risken är väsentligt begränsad jämfört med ett fristående bolag.

Ränterisk och derivat

Bolagets resultat påverkas dock av förändringar i räntenivåer över tid i takt med att räntebindningar omförhandlas inom stadens låneportfölj. Givet bolagets kapitalintensiva verksamhet och långsiktiga åtaganden kvarstår därmed känslighet för ett försämrat ränteläge. Bolaget följer utvecklingen löpande och rapporterar i enlighet med stadens krav avseende finansiell uppföljning och riskrapportering. Stadens samordnade finansverksamhet innebär att ansvaret för all upplåning och ränteriskhantering överförs till stadens övergripande finansfunktion. Inom finansfunktionen har bolaget sedan ett konto som ersätter lånereverser, och som räntebelastas med en årlig marknadsmässig ränta.

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 bolaget ej ta några valutarisker.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Den långsiktiga avvecklingsplanen, som beslutades 2024, ligger fast och vi har tagit flera steg i genomförandet. Vi har tydligt gått från strategi till genomförande och arbetet sker i nära dialog med våra ägare och med de kommunala aktörer som berörs. Samverkan har stärkts på flera nivåer. Målet är oförändrat: att vara ett välskött och avvecklingsbart bolag när ägaren så vill. Det innebär att vi fortsätter utveckla våra fastigheter och områden med ansvar, struktur och uthållighet, samtidigt som vi successivt förbereder för framtida överlåtelser.

Bolaget förväntas redovisa ett positivt resultat även under 2026. Avvecklingsplanen och den fastställda affärsplanen 2025–2028 fungerar som ett strategiskt ramverk i det pågående och kommande arbetet och kompletteras med ettåriga, operativa verksamhetsplaner.

Under början av 2026 planeras ytterligare ett dotterdotterbolag till Norra Älvstranden Utveckling AB att avyttras i syfte att sättas i likvidation, Fastighets AB Raila. Efter genomförd avyttring kommer bolaget att äga ett bolag med operativ verksamhet, ett holdingbolag samt tre vilande bolag avsedda för framtida fastighetsförsäljningar.

Fokus i det kommande arbetet är att utveckla och effektivisera vårt befintliga bestånd, både mark och byggnader. Vi kommer att genomföra och slutföra våra stora projekt samt överföra mark och fastigheter till staden när rätt förutsättningar finns. Affärsplanen säkerställer att vi bibehåller balans mellan investeringar, försäljningar och förvaltning, allt med målet att skapa ekonomisk stabilitet.

Försäljning av Lidaverken i Sannegården, Plejadgatan på Lindholmen samt Renovafastigheten på Ringön planeras att avyttras till Göteborgs Stad under 2026. Överlåtelseavtal för Lidaverken tecknades under 2025.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

<i>Ekonomisk översikt (tkr)</i>	<i>2025</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>	<i>2022</i>
Hysesintäkter	320 115	131 457	119 825	113 611
Resultat efter finansiella poster	812 046	-387 557	108 873	284 085
Avkastning på eget kapital %	50,9%	Neg	12,1%	32,4%
Balansomslutning	2 578 229	1 674 413	1 280 417	1 317 800
Soliditet %	88,0%	54,8%	72,2%	66,4%
Belåningsgrad %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Definitioner: se not 25

Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken

Bolaget bedriver tillståndspliktig vattenverksamhet. Tillstånd har meddelats enligt 11 kap. miljöbalken. Gällande tillstånd avser utförande av tryckbank samt utrivning av del av kaj i Lundbyhamnen och har beviljats av Mark- och miljödomstolen under 2024. Bolaget bedriver även hamnverksamhet som är tillståndspliktig enligt miljöbalken. Tillståndet omfattar bedrivande av hamnverksamhet vid kajplatserna 111–113 i Frihamnen samt kajplatserna 410–414 på Eriksberg. Därutöver har bolaget lämnat in anmälan om vattenverksamhet enligt 11 kap. 9 a § miljöbalken avseende anläggande av tillfällig pontonbrygga på fastigheterna Sannegården 734:13, Sannegården 28:20 och Sannegården 28:19 i Göteborgs kommun.

Förslag till disposition av företagets vinst

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat		1 310 834 536
Årets resultat		<u>714 436 097</u>
	Summa	<u>2 025 270 633</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Utdelas till aktieägaren (122 447 aktier à 5 430,35 kr per aktie)		664 930 000
Balanseras i ny räkning		<u>1 360 340 633</u>
	Summa	<u>2 025 270 633</u>

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen:

Utdelning har - under förutsättning av årsstämman godkännande - lämnats med 664 930 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

Belopp i tkr	Not	2025	2024
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		320 115	131 457
		320 115	131 457
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-46 974	-23 222
Underhållskostnader		-16 287	-8 134
Hysesgäst Anpassningar		-54	–
Tomträttsavgäld och markarrende		-2 296	-535
Fastighetsskatt		-13 998	-432
Uthyrning och fastighetsadministration		-12 986	-3 285
Övriga fastighetskostnader		-2 486	-130
Driftnetto		225 034	95 719
Avskrivningar, nedskrivningar och reverseringar		-61 950	-34 551
Bruttoresultat	3, 4	163 084	61 168
Realisationsresultat sålda fastigheter		-52	731
Resultat efter fastighetsförsäljningar		163 032	61 899
Administration och försäljning		-46 766	-15 608
Övriga rörelseintäkter		20	9
Övriga rörelsekostnader		-31 519	-4 738
Rörelseresultat	3, 4	84 767	41 562
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	735 488	-427 399
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	17 064	1 417
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-25 273	-3 137
Resultat efter finansiella poster		812 046	-387 557
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		454	691 693
Koncernbidrag, lämnade		-101 822	-741 913
Förändring avskrivningar utöver plan		723	–
Resultat före skatt		711 401	-437 777
Skatt på årets resultat	8	3 035	118
Årets resultat		714 436	-437 659

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9,10	1 178 712	409 576
Mark och markanläggningar	11	400 033	32 024
Inventarier och byggnadsinventarier	12	10 529	7 169
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	59 736	17 347
		<u>1 649 010</u>	<u>466 116</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	14	24 437	529 791
Övriga andelar	15	244	273
		<u>24 681</u>	<u>530 064</u>
Summa anläggningstillgångar		1 673 691	996 180
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		31 797	4 310
Fordringar hos Göteborgs Stadshuskoncern		8 129	–
Fordringar hos Göteborgs Stad		123	3 216
Fordringar hos koncernföretag	20	823 491	668 428
Aktuell skattefordran		19 219	70
Övriga fordringar		18 041	813
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>3 738</u>	<u>1 396</u>
		904 538	678 233
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	20	<u>–</u>	<u>–</u>
Summa omsättningstillgångar		904 538	678 233
SUMMA TILLGÅNGAR		2 578 229	1 674 413

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		122 447	122 447
Uppskrivningsfond		34 631	34 631
Reservfond		76 118	76 118
		<u>233 196</u>	<u>233 196</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 310 834	1 122 325
Årets resultat		714 436	-437 659
		<u>2 025 270</u>	<u>684 666</u>
		2 258 466	917 862
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar		14 394	—
		<u>14 394</u>	<u>—</u>
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	17	15 020	17 868
Uppskjuten skatteskuld	16	6 194	4 623
Övriga avsättningar	18	113 503	63 423
		<u>134 717</u>	<u>85 914</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		13 421	3 263
Skulder till Göteborgs Stadshuskoncern		5 056	3 098
Skulder till Göteborgs Stad		26 689	23 390
Skulder till koncernföretag	20	44 464	626 411
Övriga skulder		15 534	8 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	65 488	6 395
		<u>170 652</u>	<u>670 637</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 578 229	1 674 413

Rapport över förändringar i eget kapital

2024-12-31		Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital
Ingående balans	2024-01-01	122 447	110 749	690 742
Utdelning				-45 999
Erhållna aktieägartillskott				477 582
<i>Årets resultat</i>				-437 659
Eget kapital	2024-12-31	122 447	110 749	684 666

2025-12-31		Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital
Ingående balans	2025-01-01	122 447	110 749	684 666
Erhållna aktieägartillskott				18 691
Fusionsresultat				607 477
<i>Årets resultat</i>				714 436
Eget kapital	2025-12-31	122 447	110 749	2 025 270

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

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr		2025	2024
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		812 046	-387 557
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	21	-645 460	461 389
		<u>166 586</u>	<u>73 832</u>
Betald inkomstskatt		<u>-10 913</u>	<u>14 398</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		155 673	88 230
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-37 679	142 335
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		<u>-30 078</u>	<u>53 709</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>87 916</u>	<u>284 274</u>
Investeringsverksamheten			
Lämnat aktieägartillskott		-475 582	–
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-38 266	-11 569
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		–	716
Investeringar mot avsättning		-3 130	-3 277
Avyttring av finansiella tillgångar		<u>346 472</u>	<u>–</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-170 506</u>	<u>-14 130</u>
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		–	58 109
Erhållen utdelning		527 610	45 999
Utbetald utdelning		–	-45 999
Erhållna koncernbidrag		696 742	–
Lämnade koncernbidrag		<u>-633 738</u>	<u>-117 616</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>590 614</u>	<u>-59 507</u>
Årets kassaflöde		508 024	210 637
Likvida medel vid årets början		55 500	-155 137
Likvida medel vid årets början fusionerade dotterföretag		<u>-416 968</u>	<u>–</u>
Likvida medel vid årets slut	20	146 556	55 500

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).

FUSION

Fusioner redovisas med tillämpning av BFNAR 2020:5 Redovisning av fusion. Anskaffningsvärdet för andelarna fördelas på de identifierbara tillgångar och skulder som fanns i det överlåtande företaget, och på eventuell goodwill som uppkom vid förvärvet av andelarna. Värdena justeras med utgångspunkt i förhållandena på fusionsdagen. Det innebär t.ex. att avskrivningar som belöper på identifierade övervärden och goodwill från anskaffningstillfället beaktas. Tillgångar och skulder som tillkommit efter förvärvet av andelarna värderas till bokförda värden.

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 pensionsskuld 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	2-10 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 bygganden:

- 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 Forum Fastighetsekonomi AB värdera i stort sett hela fastighetsbeståndet inför årsbokslutet 2025. 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 Forum Fastighetsekonomi AB:s orts- och databaser, faktiska hyresavtal och Forum Fastighetsekonomi 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 Forum Fastighetsekonomi 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 (2026-2035) och ett restvärde vid kalkylperiodens slut diskonteras därefter dessa med den bedömda kalkylräntan. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen speglar Forum Fastighetsekonomi 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.

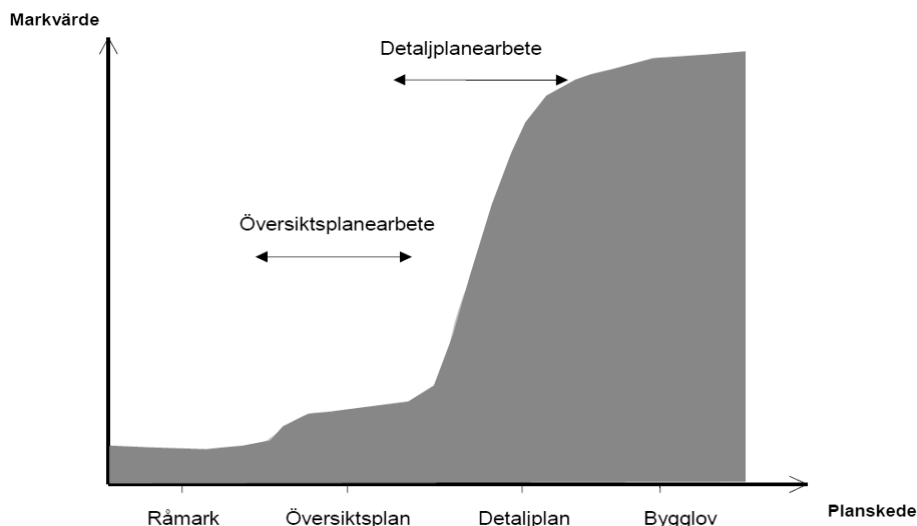
Risk och värde styrs dock inte bara av var i planprocessen fastigheten återfinns. Läge och lokalslag är minst lika viktigt. För industri är till exempel planrisken ofta större än för bostäder givet den politiska vilja som ofta finns att skapa bostäder. Därutöver finns en marknadsrisk där till exempel 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 Forum Fastighetsekonomi AB justerat kassaflödet på förvaltningsobjektsnivå. Hur lång tid driftnettot fortlöper innan det åsatts 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 utträngs. 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 eventualförpliktelse redovisas vid en möjlig förpliktelse för vilken det återstår att få bekräftat om företaget har en befintlig förpliktelse som skulle kunna leda till ett utflöde av resurser. Alternativt finns en befintlig förpliktelse som inte uppfyller kriterierna att redovisas som avsättning eller annan skuld i balansräkningen då det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller då en tillräcklig tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

AVSÄTTNINGAR

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

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

KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT

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

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

Som likvida medel klassificerar bolaget kassamedel samt koncernkontofordran/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 18.

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	2025	2024
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	191 549	84 578
Mellan ett och fem år	331 534	190 553
Senare än fem år	94 702	81 356
	<u>617 785</u>	<u>356 487</u>
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	40 979	19 199

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

	2025	2024
Anteciperad utdelning	726 724	37 875
Nedskrivning lämnat aktieägartillskott	—	-475 582
Resultat från likvidation KB	-172	—
Resultat från andelar i koncernföretag, KB	8 936	10 308
	<u>735 488</u>	<u>-427 399</u>

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter, koncernföretag	16 863	74
Ränteintäkter, övriga	200	1 343
	<u>17 064</u>	<u>1 417</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader, koncernföretag	-24 765	-2 599
Räntekostnader, övriga	-508	-538
	<u>-25 273</u>	<u>-3 137</u>

Not 8 Skatt på årets resultat

	2025	2024
Aktuell skattekostnad	—	-961
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	—	44
Uppskjuten skatt	3 035	1 035
	<u>3 035</u>	<u>118</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2025		2024	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		711 401		-437 777
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	-146 549	20,6%	90 182
Ej avdragsgilla kostnader	22,1%	-156 959	-22,4%	-97 970
Ej skattepliktiga intäkter	-21,0%	149 741	1,8%	7 862
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	—	0,0%	44
Redovisad effektiv skatt	21,6%	3 035	0,0%	118

Not 9 Byggnader

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	844 895	827 827
Fusionerade dotterföretag	1 394 784	–
Omklassificeringar	8 930	17 068
	<u>2 248 609</u>	<u>844 895</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-434 639	-405 466
Fusionerade dotterföretag	-583 821	–
Årets avskrivning	-49 467	-29 173
	<u>-1 067 927</u>	<u>-434 639</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-680	-680
Fusionerade dotterföretag	-9 600	–
Under året återförda nedskrivningar	10 280	–
Årets nedskrivningar	-1 970	–
	<u>-1 970</u>	<u>-680</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 178 712	409 576
Skattemässigt restvärde fastigheter	1 156 413	419 160

Not 10 Upplysning om förvaltningsfastigheter inkl. Byggrätter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ackumulerade värden</i>		
Redovisat värde	1 574 853	437 091
Verkligt värde	4 755 422	1 698 210
<i>Varav:</i>		
Förvaltningsfastigheter	3 382 522	1 510 710
Byggrätter	<u>1 372 900</u>	<u>187 500</u>
	<u>4 755 422</u>	<u>1 698 210</u>

Norra Älvstranden Utveckling AB:s förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värde- stegringar 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 planenliga 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 Forum Fastighetsekonomi AB i samband med årsbokslutet 2025.

För utförlig information om värderingsmetod mm hänvisas till redovisningsprinciperna.

Not 11 Mark och markanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	122 461	122 461
Fusionerade dotterföretag	431 117	–
Nyanskaffningar	29	–
Omklassificeringar	3 562	–
	<u>557 169</u>	<u>122 461</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-67 646	-65 694
Fusionerade dotterföretag	-66 239	–
Årets avskrivning	-3 660	-1 952
	<u>-137 545</u>	<u>-67 646</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-22 791	-19 861
Fusionerade dotterföretag	–	–
Under året återförda nedskrivningar	3 200	–
Årets nedskrivningar	–	-2 930
	<u>-19 591</u>	<u>-22 791</u>
Redovisat värde vid årets slut	400 033	32 024

Not 12 Inventarier och byggnadsinventarier

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	37 167	37 167
Fusionerade dotterföretag	32 967	–
Omklassificeringar	116	–
	<u>70 250</u>	<u>37 167</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-29 998	-29 900
Fusionerade dotterföretag	-29 420	–
Årets avskrivning	-303	-98
	<u>-59 721</u>	<u>-29 998</u>
Redovisat värde vid årets slut	10 529	7 169

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	17 347	23 216
Omklassificeringar	-15 737	-20 345
Under året nedlagda kostnader	35 907	19 362
Avyttringar och utrangeringar	-30 925	-4 516
Årets nedskrivningar	370	-370
Fusionerade dotterföretag	52 774	–
Redovisat värde vid årets slut	59 736	17 347

Not 14 Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	529 791	519 483
Resultatandel i kommanditbolag	8 936	10 308
Likvidation av kommanditbolag	-346 644	—
Fusionerade dotterföretag	-167 646	—
Redovisat värde vid årets slut	24 437	529 791

Spec av företagets innehav av andelar i koncernföretag

				2025-12-31
<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Andel i % i)</i>	<i>Eget kapital 1)</i>	<i>Varav Årets resultat</i>	<i>Redovisat värde</i>
Fastighets AB Fribordet, 556248-5747, Göteborg	100	141 417	48 429	24 337
Menlin Fastighets AB 556602-4922, Göteborg	100	810 352	766 530	100
		951 769	814 959	24 437

				2024-12-31
<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Andel i % i)</i>	<i>Eget kapital 1)</i>	<i>Varav Årets resultat</i>	<i>Redovisat värde</i>
Fastighets AB Fribordet, 556248-5747, Göteborg	100	118 594	-5 343	24 337
Norra Älvstranden Bostäder AB, 556260-3281, Göteborg	100	16 271	333	1 000
GVA Fastigheter AB, 556291-8390, Göteborg	100	38 863	919	33 466
GVA Fastigheter KB, 916836-2888, Göteborg	51	661 837	20 213	337 708
Norra Älvstranden Service AB, 556558-0619, Göteborg	100	548 314	-431 376	72 819
Ferux Fastighet i Göteborg AB, 556615-0123, Göteborg	100	29 962	949	9 964
FriPoint AB, 556024-1456, Göteborg	100	52 456	570	50 497
		1 466 297	-413 735	529 791

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

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

Dotterföretaget GVA Fastigheter KB likviderades 2025-12-11

Spec av dotterföretag som fusionerats

<i>Fusionerade helägda dotterföretag som ägts hela året/ Org nr</i>	<i>Säte</i>	<i>Fusionsdag</i>	<i>Nettoomsättning per fusionsdatum som ingår i resultaträkning</i>	<i>Rörelseresultat per fusionsdatum som ingår i resultaträkning</i>
Ferux Fastighet i Göteborg AB, 556615-0123	Göteborg	2025-07-15	—	-1
Norra Älvstranden Bostäder AB, 556260-3281	Göteborg	2025-07-15	—	-12
GVA Fastigheter AB, 556291-8390	Göteborg	2025-07-15	—	-1
Norra Älvstranden Service AB, 556558-0619	Göteborg	2025-07-15	18 162	15 202
Torphanuset Fastighets AB, 556690-7571	Göteborg	2025-07-16	—	-1
Eriksbergs Förvaltnings AB, 556079-4306	Göteborg	2025-07-16	2 899	819
Lindholmospiren Beta AB, 556625-8074	Göteborg	2025-07-16	638	-3 151
Fastighets AB Navet, 556609-4354	Göteborg	2025-07-16	79 062	50 251
FriPoint AB, 556024-1456	Göteborg	2025-07-15	—	-1
Göteborgs Frihamns AB, 556246-9519	Göteborg	2025-07-16	33 065	9 151
S. Tingsvassen 739:137 Fastighets AB, 556606-2641	Göteborg	2025-07-16	—	-126
			133 826	72 130

<i>Fusionerade helägda dotterföretag som ägts hela året/ Org nr</i>	<i>Tillgångar per fusionsdatum</i>	<i>Skulder per fusionsdatum</i>	<i>Obeskattade reserver</i>
Ferux Fastighet i Göteborg AB, 556615-0123	30 355	–	–
Norra Älvstranden Bostäder AB, 556260-3281	15 588	–	–
GVA Fastigheter AB, 556291-8390	39 440	–	–
Norra Älvstranden Service AB, 556558-0619	478 541	2 777	–
Torphuset Fastighets AB, 556690-7571	4 151	–	–
Eriksbergs Förvaltnings AB, 556079-4306	82 328	136	–
Lindholmospiren Beta AB, 556625-8074	93 359	87 993	14 755
Fastighets AB Navet, 556609-4354	580 003	516 353	–
FriPoint AB, 556024-1456	18	5 720	–
Göteborgs Frihamns AB, 556246-9519	420 775	389 004	–
S. Tingsvassen 739:137 Fastighets AB, 556606-2641	5 407	–	–
	<u>1 749 965</u>	<u>1 001 983</u>	<u>14 755</u>

Not 15 Övriga andelar

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<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	-866	-838
Årets avskrivningar	-29	-28
	<u>-895</u>	<u>-866</u>
Redovisat värde vid årets slut	244	273

Avser andelar i samfällighetsföreningar.

Not 16 Uppskjuten skatt

<i>2025-12-31</i>	<i>Redovisat värde</i>	<i>Skattemässigt värde</i>	<i>Temporär skillnad</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	<u>1 564 350</u>	<u>1 534 282</u>	<u>30 068</u>
	<u>1 564 350</u>	<u>1 534 282</u>	<u>30 068</u>
		–	
<i>2025-12-31</i>	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (20,6%)	<u>–</u>	<u>6 194</u>	<u>6 194</u>
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	<u>–</u>	<u>6 194</u>	<u>6 194</u>

2024-12-31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	441 600	419 160	22 440
	441 600	419 160	22 440
2024-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (20,6%)	–	4 623	4 623
Uppskjuten skattefordran/skuld	–	4 623	4 623

Värdering av samtliga skattefordringar och skulder sker till nominellt belopp och görs enligt skatteregler och skattesatser som är beslutade. För år 2025 och framåt gäller skattesatsen 20,6%.

Not 17 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Avsättningar enligt trygghandelagen		
FPG/PRI-pensioner	15 020	17 868
	15 020	17 868

Not 18 Övriga avsättningar

Framtida åtaganden vid fastighetsförsäljningar	2025-12-31	2024-12-31
Redovisat värde vid årets början	63 423	66 700
Fusionerade dotterföretags redovisade värde vid årets början	53 210	–
Belopp som tagits i anspråk under året	-3 130	-3 277
Redovisat värde vid årets slut	113 503	63 423

1) Inkl ökningar av befintliga avsättningar.

Norra Älvstranden Utveckling AB har avyttrat byggrätter under åren 2019-2022 på Eriksberg, Celsiusgatan och Säterigatan. Avsättningen ska bekosta utbyggnad av genomförandekostnader kopplat till utbyggnad av allmän plats som beräknas vara avslutat år 2030.

Dotterbolaget Göteborgs Frihamns AB har avyttrat byggrätter år 2021 i Frihamnen. Försäljningspriset innehöll åtagande att säljaren ska bekosta framtida uttag av exploateringsbidrag när nya detaljplaner är beslutade, uppskattningsvis runt år 2030. Dotterbolaget Göteborgs Frihamns AB fusionerades under år 2025 och avsättningen redovisas numera i Norra Älvstranden Utveckling AB.

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	32 935	3 807
Fastighetsskatt	29 236	431
Övriga poster	3 317	2 157
	65 488	6 395

Not 20 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 146 556 tkr (f.å 55 500 tkr). Klassificeras som likvida medel i Kassaflödesanalysen men som koncernmellanhavanden i Balansräkningen (ingår i raden Skulder till koncernföretag).

Not 21 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m

	2025	2024
Av- och nedskrivningar samt reverseringar av tillgångar	61 950	34 551
Realisationsresultat försäljning av anläggningstillgångar	–	-716
Utrangering av nedlagda projektkostnader	30 926	–
Resultatandel från kommanditbolag	-8 936	-10 308
Resultatandel kommanditbolag vid likvidation	172	
Anteciperad utdelning från dotterföretag	-726 724	-37 875
Avsättningar till pensioner	-2 848	155
Nedskrivning lämnat aktieägartillskott	–	475 582
	-645 460	461 389

Not 22 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar, PRI	18 000	18 000
	18 000	18 000
Eventualförpliktelser		
Garantiåtaganden, PRI	300	357
	300	357

Not 23 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 2 dotterbolag. Norra Älvstranden Utveckling AB upprättar ingen koncernredovisning i enlighet med årsredovisningslagen (ÅRL) 7 kap § 2. Koncernen konsolideras i Älvstranden Utveckling AB.

Not 24 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 43,8% (30,9%) av inköpen och 2,2% (1,9%) av försäljningen företag inom Älvstrandenkoncernen.

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 20,9% (21,3%) av inköpen och 48,3% (78,2%) av försäljningen andra företag inom Göteborgs Stad samt Göteborgs Stadshuskoncern.

Not 25 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 26 Väsentliga händelser efter balansdagen

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

Not 27 Förslag till disposition av företagets vinst

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat		1 310 834 536
Årets resultat		714 436 097
	Summa	<u>2 025 270 633</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Utdelas till aktieägaren (122 447 aktier à 5 430,35 kr per aktie)		664 930 000
Balanseras i ny räkning		1 360 340 633
	Summa	<u>2 025 270 633</u>

Årsredovisningen beslutades på styrelsesammanträde den 6 februari 2026

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska signatur

Boris Ståhl
Ordförande

Hans Arby

Yngve Karlsson

Zandra Valencia Skogsfors

Mikael Dolietis
Verkställande direktör

Erik Lidberg

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*