

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Södra Älvstranden Utveckling AB, org.nr 556658-6805

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Södra Älvstranden Utveckling AB för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Södra Älvstranden Utveckling ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Södra Älvstranden Utveckling AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Södra Älvstranden Utveckling AB för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Södra Älvstranden Utveckling AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Anders Olof Linusson (SSN-validerad)

Auktoriserad revisor

Serienummer: b1731460f9c6c7[...]7b51695af49dd

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-02-12 20:01:18 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Styrelsen och verkställande direktören för

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

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
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	12
Underskrifter	24

Förvaltningsberättelse

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

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

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

KONCERNEN

Södra Älvstranden Utveckling AB har inget dotterbolag kvar 2025-12-31. Älvstranden Gullbergsvass likviderades 2025-12-04. Södra Älvstranden Utveckling AB ingår i en koncern där Älvstranden Utveckling AB, org nr 556659-7117, upprättar koncernredovisning.

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.

Södra Älvstranden Utveckling äger fastigheter på södra sidan av Göta Älv i centrala Göteborg (Masthuggskajen, Packhusplatsen och Skeppsbron).

Affärsmodell

Bolagets kompetens inom mark-och fastighetsutveckling kombinerar affärslogik med verktyg inom fastighetsförvaltning, fastighetsutveckling och fastighetstransaktioner i syfte att nå mål om att utveckla hållbar kvartermark 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

Hysesintäkterna har ökat väsentligt, främst som en följd av omförhandlade hyresavtal samt högre arrendeintäkter. Avskrivningar, nedskrivningar och reverseringar ligger på en lägre nivå än föregående år, vilket främst förklaras av att nedskrivningar genomfördes under föregående år. Realisationsresultatet hänför sig huvudsakligen till upplösning av avsättningar kopplade till tidigare års fastighetsavyttringar.

Under 2025 har bolaget avyttrat de sista byggnaderna, Kajskjul 8 och 81/2, till Higab AB samt en byggrätt till Broods. Övriga rörelsekostnader avser i huvudsak avsättningar kopplade till pågående entreprenadverksamhet. Resultatet från andelar i koncernföretag avser likvidationen av dotterbolaget Älvstranden Gullbergsvass AB.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

Bolagets uppdrag, enligt ägardirektivet från 2023, innebär att förvalta och utveckla kvartermark 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 Älvstranden Gullbergsvass likviderats, vilket innebär att Södra Älvstranden Utveckling AB inte längre har några dotterbolag.

Bolaget har avyttrat de sista byggnaderna, Kajskjul 8 och 81/2, till Higab AB. Efter avyttringen äger bolaget endast mark.

Masthuggskajen

Masthuggskajen är ett av Göteborgs hittills största stadsutvecklingsprojekt och genomförandet av detaljplanen har pågått sedan 2019. En del av området är färdigställt i form av fyra nya kontorshus, ett hotell, ett inflyttat bostadshus samt första delen av Masthamnsgatan. Under året har Elof Hansson och Riksbyggen fortsatt sin byggnation av kvarteret The Parkside med bostäder, verksamhetslokaler och kontor. Masthugget Väst, som utvecklas av Higab, Göteborgs Stads Parkering samt Idrotts- och föreningsförvaltningen, nådde full byggnadshöjd under året. Det blir ett multifunktionellt hus med plats för bland annat 700 bilar, cykelparkering, kontor, restaurang och en idrottshall. Övriga pågående byggnationer är Riksbyggens kvarter Brf Sydney, med en större matbutik i bottenvåningen och Framtiden Byggutveckling som för Poseidons räkning uppför 126 hyreslägenheter.

Fastighetsutvecklaren Broods tillträdde under året sin fastighet G5 – där kontors- och kulturhuset Sonyas kommer uppföras. Markarbeten har påbörjats och bygglov beviljats. Markanvisning.se, som varje år uppmärksammar innovation och utveckling inom området, tilldelade i början av året priset Årets markanvisning 2024 till Södra Älvstranden Utveckling AB för markanvisningen av G5.

Älvstranden Utveckling AB ansvarar för byggnation av underbyggnaden av allmän plats medan Södra Älvstranden Utveckling AB ansvarar för underbyggnaden av kvartersmark, på halvön i Göta älv. Utbyggnaden, som utförs samordnat inom en byggherreorganisation med en entreprenör, har fortsatt under året och är nu i sitt slutskede med pågående slutbesiktningar. Allt eftersom de olika delarna blir godkända sker överlämning till stadsmiljöförvaltningen avseende underbyggnationen för allmän platsmark/kajer respektive byggherrarna avseende kvartersmarken. Vid årsskiftet var tre av fem huvuddelar slutbesiktigade och godkända.

Detaljplanen för Masthuggskajen förutsätter ett underjordiskt parkeringsgarage (B2), som ska uppföras av Södra Älvstranden Utveckling AB. För genomförandet av garaget har en totalentreprenad upphandlats som omfattar byggnation av garage samt grundläggning inom B2-kvarteret. Halvöns färdigställande är en förutsättning för genomförandet av garaget. Produktionsstarten för B2-garaget är i nuläget förskjuten till tredje kvartalet 2026.

Skeppsbron

I linje med affärsplanen har bolaget under 2025 tillsammans med exploateringsförvaltningen arbetat med att utreda förutsättningarna för att avyttra bolagets fastighetsinnehav inom Skeppsbron till Göteborgs Stad. Parallellt har stadsbyggnadsförvaltningen arbetat fram ett "förenklat stadsutvecklingsförslag" som efter beslut kommer ligga till grund för arbetet med en ny detaljplan för området.

Packhusplatsen

Göteborgs Stad har under året arbetat fram ett stadsbyggnadsförslag för Packhusplatsen och under senhösten tog bolaget ställning till att gå med i kommande detaljplanarbete och har förberett en planansökan där bolaget önskar få bostäder planlagda på Södra Älvstranden Utvecklings mark

HÅLLBARHET

Södra 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 klimatområde som ska tillämpas i samtliga markaffärer och byggtreprenader. Ramverket utgör ett centralt styrinstrument för att minska klimatpåverkan och möjliggör en enhetlig uppföljning av bolagets klimatområde för nybyggnation.

Under året har uppföljning genomförts av tillämpningen av ramverket i markanvisningen av Sonyas kulturhus på Masthuggskajen som genomfördes 2024, samt vid projekteringen av B2-garaget. Upphandling av entreprenad för B2-garaget har genomförts i enlighet med ramverkets klimatområde, med planerad byggstart 2026. Den vinnande entreprenören har accepterat ett strävansmål om att reducera klimatpåverkan med 59 procent jämfört med projektets baseline. Uppföljning av systemhandlingen för Sonyas kulturhus visar att projektet uppnår den kravställda klimatreduktionen om 50 procent. Ramverket har även använts som stöd vid utvärdering av tidiga planeringsskeden i flera projekt.

Masthuggskajens tredje hållbarhetsrapport färdigställdes också under året. Rapporten visar att området har goda förutsättningar att på sikt utvecklas till en levande blandstad som stödjer ett hållbart vardagsliv. Samtidigt finns tydliga utmaningar som klimatpåverkan från byggskedet, samordning av logistiklösningar och risk att sociala och kulturella åtaganden inte prioriteras.

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

Tillstånds- och anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken

Bolaget har tillståndspliktig vattenverksamhet. Tillstånd har lämnats i enlighet med 11 kap. i miljöbalken och avser om- och utbyggnad av en halvö på Masthuggskajen.

Bolaget bedriver även hamnverksamhet som är tillståndspliktig enligt miljöbalken. Tillståndet innebär att bolaget får bedriva hamnverksamhet vid kajplatserna Skeppsbrokajen (kaj nr 12-18). Bolaget har även anmälningspliktig verksamhet enligt förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) i samband med markarbeten i förorenade massor.

VÄSENTLIGA EKONOMISKA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Älvstranden Utveckling AB och Södra Älvstranden Utveckling AB har tecknat ett entreprenadavtal med Per Aarsleff A/S för utbyggnad av underbyggnad för allmän plats och kvartersmark på halvön vid Masthuggskajen. Projektet har pågått sedan 2022 och grundläggningen kommer att färdigställas under 2026. Projektet har varit utmanande och det finns risk för ekonomiska och juridiska tvister mellan de involverade parterna. Avseende en del av entreprenaden som Södra Älvstranden Utveckling AB har beställt har både Per Aarsleff A/S och Södra Älvstranden Utveckling AB påkallat överbesiktning som kommer att genomföras under 2026.

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 för de största projekten.

Lagstiftning och regleringar, såsom ändrade miljökrav eller skatteregler kan också påverka verksamheten. Bolaget 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 översvämningsrisk 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 marknadshyran är hög och förlorar värde när den är låg. Det beror på att markvärdet är restvärdet mellan den färdiga byggnadens värde och produktionskostnaden. Små förändringar i marknadshyra kan leda till stora förändringar i markvärdet. Högkonjunktur ökar markvärde, medan lågkonjunktur minskar det. Ett byggrättsvärde styrs till stora delar av risk. Allteftersom planprocessen fortskrider minskar risknivån. 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. Vissa objekt 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 530 mnkr avseende detaljplanen för Masthuggskajen.

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.

Valutarisk

Enligt fastslagen finansiell anvisning får koncernen ej ta några valutarisker.

Refinansierings- och likviditetsrisk

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

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 överlåtelse. 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 ett-åriga, operativa verksamhetsplaner.

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.

Under 2025 fattades beslut om att överlåta de två kvarvarande byggrätterna för bostadsrättsändamål och lokaler på Masthuggskajen till Framtiden/Egnahemsbolaget. Överlåtelseavtal planeras att tecknas under 2026 med tillträde 2027. Efter sommaren 2026 planeras även produktionsstart av B2-garaget på Masthuggskajen.

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	5 650	3 112	2 692	1 817
Driftsnetto	-213	-4 054	-1 156	-3 952
Avkastning på eget kapital %	7,3%	Neg.	Neg.	Neg.
Balansomslutning	1 301 818	1 528 965	1 434 876	1 636 868
Soliditet %	36,2%	27,6%	33,1%	19,6%

Definitioner: se not 23

Förslag till disposition av företagets vinst

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	421 398 670
Årets resultat	-49 774 963
Summa	<u>371 623 707</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	371 623 707
Summa	<u>371 623 707</u>

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

Resultaträkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2025</i>	<i>2024</i>
Hysesintäkter		5 650	3 112
		5 650	3 112
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-331	-339
Underhållskostnader		-282	-530
Fastighetsskatt		-2 281	-3 493
Arrende		-6	-8
Uthyrning och fastighetsadministration		-2 963	-2 796
Driftnetto		-213	-4 054
Avskrivningar, nedskrivningar och reverseringar		-645	-5 054
Bruttoresultat	3, 4	-858	-9 108
Realisationsresultat sålda fastigheter		87 445	-230 523
Resultat efter fastighetsförsäljningar		86 587	-239 631
Administration och försäljning		-10 796	-13 599
Övriga rörelseintäkter		296	399
Övriga rörelsekostnader		-57 366	-10 470
Rörelseresultat	3, 4	18 721	-263 301
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar avyttring koncernföretag	5	5 533	—
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	8 691	7 410
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-261	-12
Resultat efter finansiella poster		32 684	-255 903
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		—	336 060
Koncernbidrag, lämnade		-82 906	—
Resultat före skatt		-50 222	80 157
Skatt på årets resultat	8	448	-14 984
Årets resultat		-49 774	65 173

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	10		
	9	—	2 945
Mark och markanläggningar	11	82 337	85 626
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	111 943	79 608
		194 280	168 179
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13	—	29 091
Uppskjuten skattefordran	15	8	—
Andra långfristiga fordringar	14	331 412	670 800
		331 420	699 891
Summa anläggningstillgångar		525 700	868 070
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Pågående arbete för annans räkning	16	9 895	33 209
		9 895	33 209
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		157 367	36 933
Fordringar hos Göteborgs Stadshuskoncern		184	442
Fordringar hos koncernföretag	17	261 392	579 094
Aktuell skattefordran		6 601	3 363
Övriga fordringar	14	340 403	7 854
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		276	—
		766 223	627 686
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	—	—
Summa omsättningstillgångar		776 118	660 895
SUMMA TILLGÅNGAR		1 301 818	1 528 965

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		421 398	257 230
Årets resultat		-49 774	65 173
		371 624	322 403
		471 624	422 403
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	15	—	440
Övriga avsättningar	18	529 761	1 021 153
		529 761	1 021 593
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		133 287	39 051
Skulder till Göteborgs Stadshuskoncern		11	—
Skulder till Göteborgs Stad		141 487	33 180
Övriga skulder		19 252	8 657
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	6 396	4 081
		300 433	84 969
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 301 818	1 528 965

Rapport över förändringar i eget kapital

2024-12-31		Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Ingående balans	2024-01-01	100 000	—	374 297
Utdelning				-117 066
Årets resultat				65 173
Eget kapital	2024-12-31	100 000	—	322 404

2025-12-31		Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Ingående balans	2024-01-01	100 000	—	322 404
Utdelning				-266 832
Erhållna aktieägartillskott				365 827
Årets resultat				-49 774
Eget kapital	2025-12-31	100 000	—	371 624

Aktiekapitalet består av 1 000 000 aktier á kvotvärde om 100 kr

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

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

KLASSIFICERINGAR

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

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

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

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

Koncernkonto (likvida medel) redovisas som Skuld eller Fordran hos 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 koncernens huvudsakliga intäkter, d v s hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar, på skilda rader för att redovisa såväl intäkter, kostnader och resultat från förvaltningsresultatet och resultatet från fastighetsförsäljningar.

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

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

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

LEASING

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

Leasegivare

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

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 samliga 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.

Byggnader	15-100 år
Byggnader, hyresgästpassningar	2-10 år
Byggnadsinventarier	5-10 år
Markanläggningar	20-27 år
Mark	0 år

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

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

Fastigheternas värde

Älvstrandenkoncernen har låtit 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 hyresgästpassningar.

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

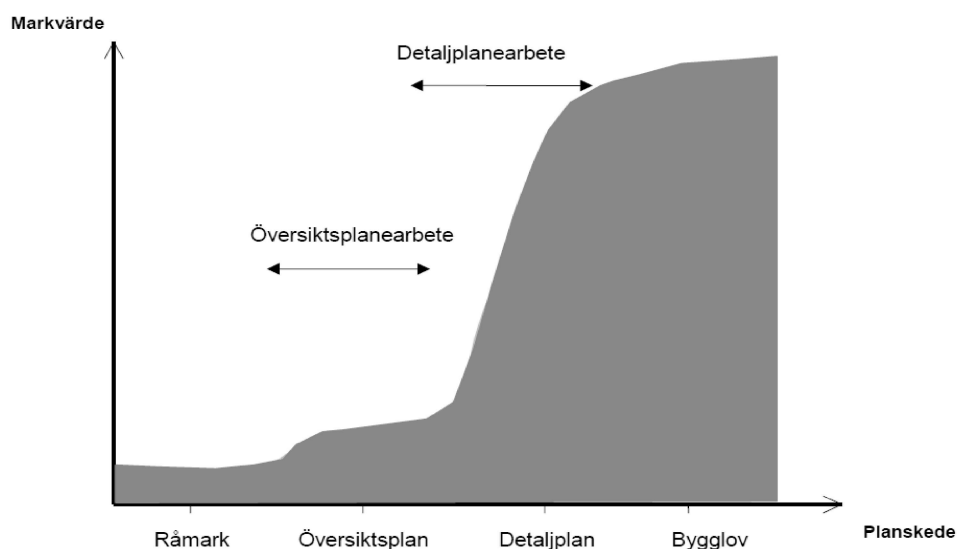
Byggrätterna befinner sig i olika skeden av värderingsprocessen där någon enstaka byggrätt har vunnit laga kraft med bygglov och några objekt är på idéstadiet. Under planprocessen utvecklas markvärdet stegvis när projekten konkretiseras och osäkerhetsfaktorer elimineras. Det fulla markvärdet uppnås först 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 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 av tillgången. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som realisationsresultat från fastighetsförsäljning på egen rad i resultaträkningen.

NEDSKRIVNINGAR - materiella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

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

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången.

En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats. Det återförda beloppet ökar tillgångens redovisade värde, dock högst till det värde tillgången skulle ha haft (efter avdrag för normala avskrivningar) om ingen nedskrivning gjorts.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

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

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

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

Värdering av finansiella tillgångar

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

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

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

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

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

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

AVSÄTTNINGAR

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

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

KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT

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

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

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

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

- Nedskrivningsprövning, not 10.
- Avsättningar, not 18.

Not 3 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

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

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

Not 4 Operationell leasing

	2025	2024
Leasingavtal där företaget är leasegivare		
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	2 265	465
Mellan ett och fem år	–	90
Senare än fem år	–	–
	<u>2 265</u>	<u>555</u>
 Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	 3	 66

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

Not 5 Resultat från andelar avyttring koncernföretag

	2025	2024
Realisationsresultat avyttrade koncernföretag	5 533	—
	<u>5 533</u>	<u>—</u>

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter, koncernföretag	3 599	4 670
Ränteintäkter, övriga	5 092	2 740
	<u>8 691</u>	<u>7 410</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader, koncernföretag	-261	-12
	<u>-261</u>	<u>-12</u>

Not 8 Skatt på årets resultat

	2025	2024
Uppskjuten skatt	448	-14 984
	<u>448</u>	<u>-14 984</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2025		2024	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		-50 222		80 157
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	10 346	20,6%	-16 512
Ej avdragsgilla kostnader	-23,2%	-11 634	0,0%	-2
Ej skattepliktiga intäkter	3,5%	1 736	-1,9%	1 530
Redovisad effektiv skatt	0,9%	448	18,7%	-14 984

Not 9 Byggnader

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	5 171	5 171
Avyttringar och utrangeringar	-5 171	—
	<u>—</u>	<u>5 171</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-2 226	-1 991
Årets avskrivning	-176	-235
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	2 402	—
	<u>—</u>	<u>-2 226</u>
Redovisat värde vid årets slut	—	2 945
Varav redovisat värde för förvaltningsfastigheter inkl byggrätter	—	2 945

Not 10 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter inkl. Byggrätter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ackumulerade värden</i>		
Redovisat värde	80 502	86 267
Verkligt värde	186 822	112 497
 <i>Varav:</i>		
Förvaltningsfastigheter	-	11 200
Byggrätter	186 822	101 297
	<u>186 822</u>	<u>112 497</u>

Företaget äger 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 Forum Fastighetsekonomi AB i samband med årsbokslutet 2025.

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

Not 11 Mark och markanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	92 698	83 788
Nyanskaffningar	5	-
Avyttringar och utrangeringar	-2 826	-4 575
Omklassificeringar	-	13 485
	<u>89 877</u>	<u>92 698</u>
 <i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-7 072	-6 603
Årets avskrivning	-468	-469
	<u>-7 540</u>	<u>-7 072</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>82 337</u>	<u>85 626</u>
 Varav redovisat värde för förvaltningsfastigheter inkl byggrätter	<u>80 502</u>	<u>83 322</u>

Not 12 **Pågående nyanläggningar och förskott
avseende materiella anläggningstillgångar**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	79 608	164 536
Under året nedlagda kostnader	481 757	167 769
Omklassificeringar	-449 422	-237 848
Avyttringar och utrangeringar	–	-10 500
Årets nedskrivningar	–	-4 349
Redovisat värde vid årets slut	111 943	79 608

Not 13 **Andelar i koncernföretag**

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	29 091	29 091
Avyttring	-29 091	–
Redovisat värde vid årets slut	–	29 091

Spec av företagets innehav av andelar i koncernföretag

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Andel i % i)</i>	2025-12-31	2024-12-31
			<i>Redovisat värde</i>	<i>Redovisat värde</i>
Älvstranden Gullbergsvass AB, 556023-2646, Göteborg	200 000	100,0	–	29 091
			–	29 091

i) Dotterföretaget Älvstranden Gullbergsvass AB, 556023-2646, likviderades per 2025-12-04.

Not 14 **Andra långfristiga fordringar**

Avser reversfordringar som bolaget har ställt ut till köparna av byggrätter på Masthuggskajen. Bolaget bedömer att belopp kommer att vara förfallna inom fem år. Omklassificering har skett om 339 mnkr från långfristiga fordringar till kortfristiga fordringar
Bolaget kommer inte att ställa ut flera reverser vid fastighetsförsäljningar.

Not 15 Uppskjuten skatt

2025-12-31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	82 339	82 377	-38
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	82 339	82 377	-38

2025-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (20,6%)	8	—	8
Uppskjuten skattefordran/skuld	<u>8</u>	<u>—</u>	<u>8</u>

2024-12-31	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	88 573	86 434	2 139
	<u>88 573</u>	<u>86 434</u>	<u>2 139</u>

2024-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (20,6%)	—	440	440
Skattemässigt underskottsavdrag	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
Uppskjuten skattefordran/skuld	<u>—</u>	<u>440</u>	<u>440</u>
Kvittning	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	<u>—</u>	<u>440</u>	<u>440</u>

Not 16 Pågående arbete för annans räkning

	2025-12-31	2024-12-31
Fakturerade belopp	-659 452	-299 514
Upparbetade kostnader	<u>669 347</u>	<u>332 723</u>
Redovisat värde vid årets slut	9 895	33 209

Not 17 Likvida medel

Bolaget ingår i moderbolaget, Älvstranden Utveckling AB's, koncernkontostruktur. Älvstranden Utveckling AB ingår i sin tur i Göteborgs Stads koncernkontostruktur. Per balansdagen uppgick saldot till -15 802 tkr (244 115 tkr) och klassificeras som koncernmellanhavanden i balansräkningen.

Not 18 Övriga avsättningar

<i>Framtida åtaganden vid fastighetsförsäljningar</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Redovisat värde vid årets början	1 008 153	780 510
Avsättningar som gjorts under året ¹	47 489	483 467
Belopp som tagits i anspråk under året	-461 881	-255 824
Outnyttjade belopp som har återförts under året	-128 000	—
Redovisat värde vid årets slut	465 761	1 008 153

1) Inkl öknings av befintliga avsättningar.

Södra Älvstranden Utveckling AB har avyttrat byggrätter under åren 2019-2025 på Masthuggskajen. Avsättningen ska finansiera genomförandet av detaljplanens infrastruktur. Ytterligare försäljning av byggrätter kommer att ske i Masthuggskajen under kommande år och avsättningen kommer att öka i takt med genomförda försäljningar. Genomförandetiden i Masthuggskajen förväntas pågå till och med år 2031.

<i>Avsättning Entreprenadverksamheten</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Redovisat värde vid årets början	13 000	13 000
Avsättningar som gjorts under året ¹	51 000	—
Belopp som tagits i anspråk under året	—	—
Outnyttjade belopp som har återförts under året	—	—
Redovisat värde vid årets slut	64 000	13 000

1) Inkl öknings av befintliga avsättningar.

Entreprenadverksamheten avser genomförande av pågående detaljplaner.

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Totala övriga avsättningar vid årets slut	529 761	1 021 153

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Förutbetalda hyresintäkter	620	661
Upplupen fastighetsskatt	5 646	3 363
Övriga poster	130	57
	6 396	4 081

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser		
Garantiåtaganden, Higab AB	6 625	—
	6 625	—

Not 21 Koncernuppgifter

Södra Älvstranden Utveckling AB är ett helägt dotterbolag till Älvstranden Utveckling AB, org nr 556659-7117, med säte i Göteborg. Älvstranden Utveckling AB ägs till 100% av Higab AB, org nr 556104-8587.

Not 22 Upplysningar om närstående

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

Inköp och försäljning inom koncernen

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 12,7% (32,9%) av inköpen och 15,4% (1,4%) av försäljningen andra koncernföretag.

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0,3% (0,2%) av inköpen och 12,0% (13,2%) av försäljningen andra företag inom Göteborgs Stad samt Göteborgs Stadshuskoncern.

Not 23 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:	Totala tillgångar
Avkastning på eget kapital:	Resultat efter finansiella poster / Genomsnittligt justerat eget kapital
Soliditet:	Justerat eget kapital / Balansomslutningen
Justerat eget kapital:	Eget kapital plus 79,4% av obeskattade reserver

Not 24 Väsentliga händelser efter balansdagen

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

Not 25 Förslag till disposition av företagets vinst

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat		421 398 670
Årets resultat		<u>-49 774 963</u>
	Summa	<u>371 623 707</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		371 623 707
	Summa	<u>371 623 707</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 kommun*

Amandus Carlenfors
*Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige i
Göteborgs kommun*



ÄLVSTRANDEN UTVECKLING

En del av Göteborgs Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: Mats Boris Ståhl
Date: 2026-02-06 12:15:04
BankID refno: 019c32a9-7fe6-7bcd-a63f-84ecaae24a6e



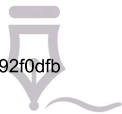
Ordförande: Boris Ståhl

Signed by: ERIK DANIEL LIDBERG
Date: 2026-02-06 12:20:34
BankID refno: 019c32ae-8cbe-733c-b8f2-2ccdfbc8db3a



Vice ordförande: Erik Lidberg

Signed by: Yngve Ture Karlsson
Date: 2026-02-06 12:21:07
BankID refno: 019c32af-1aa2-7c95-8be7-0c54b92f0dfb



Ledamot: Yngve Karlsson

Signed by: HANS GUNNAR ARBY
Date: 2026-02-06 12:17:13
BankID refno: 019c32ab-6bd9-7e0a-a445-b4cfcde73edb



Ledamot: Hans Arby

Signed by: ZANDRA A C VALENCIA SKOGSFORS
Date: 2026-02-06 12:16:57
BankID refno: 019c32ab-3f5b-7463-84c3-1f6b22a5f2e2



Ledamot: Zandra Valencia Skogsfors

Signed by: Mikael Dolietis
Date: 2026-02-06 12:23:16
BankID refno: 019c32b1-002d-792e-9e0e-6a2cc5df571b



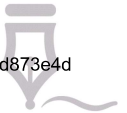
Ordförande/Styrelseledamot: Mikael Dolietis

Signed by: SVEN ANDERSSON
Date: 2026-02-06 12:27:12
BankID refno: 019c32b4-a8ac-7d71-8a2c-584b82348d83



Lekmannarevisor: Sven R Andersson

Signed by: Per Simon Amandus Carlenfors
Date: 2026-02-06 12:38:08
BankID refno: 019c32be-a261-7dc4-8ce0-31d5cd873e4d



Lekmannarevisor: Amandus Carlenfors

Signed by: Anders Olof Linusson
Date: 2026-02-12 21:07:07
BankID refno: 019c5376-cdc0-7b8b-a887-4f055e593d5e



Revisor EY: Anders Linusson