

Beslutsärende – Årsredovisning 2016 för Södra Älvstranden Utveckling AB

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner bokslut för Södra Älvstranden Utveckling AB avseende helåret 2016.
- Styrelsen avger årsredovisning för 2016 enligt för bolaget utarbetat förslag samt föreslår för årsstämman i bolaget att i ny räkning överföra de medel som står till stämmans förfogande.

Ärendet

Årsredovisning för Södra Älvstranden Utveckling AB för 2016 bifogas som Bilaga 1.

Bilagor

Bilaga 1. Årsredovisning för Södra Älvstranden Utveckling AB.

Styrelsen och verkställande direktören för

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Eget kapital	9
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10
Underskrifter	19

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Förvaltningsberättelse**Ägarförhållande**

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 är moderbolag till ett helägt dotterbolag, Älvstranden Gullbergsvass AB. Södra Älvstranden Utveckling AB ingår i en koncern där Älvstranden Utveckling AB, org nr 556659-7117, upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Södra Älvstrandens styrelse består av
Mattias Jonsson (S), ordförande
Magnus Nylander (M), vice ordförande
Bosse Parbring (MP), ledamot
Lennart Duell (FP), ledamot
Hanna Alexandersson (S), ledamot
Håkan Hallengren (S), suppleant
Babak Khosravi (V), suppleant
Göran Sylvesten (KD), suppleant

Bolagets verksamhet**Styrdokument**

Kommunens ändamål med sitt ägande av bolaget är att främja den långsiktiga stadsutvecklingen kring Göta Älv genom förverkligande av Vision Älvstaden.

Kommunfullmäktige antog Visionen för Älvstaden i oktober 2012. Ett nytt ägardirektiv antogs i början av 2013. Tillsammans ger dokumenten en tydlig inriktning framåt.

Utöver Vision Älvstaden och ägardirektivet styrs verksamheten även av bolagsordningen och anvisningar till delårsbokslut och årsbokslut. Aktiebolagslagen gäller i sin helhet med tillägget att ägaren har krav att verksamheten ska bidra till Göteborgs Stads utveckling. Styrelsen och verkställande direktören bedömer att verksamheten är i linje med kommunens ändamål med sitt ägande av bolaget och att bolaget har följt de principer som framgår i bolagsordningen.

Älvstranden Utveckling har sedan bolaget fick det nya ägardirektivet befunnit sig i en förändringsfas med betoning på att:

- skapa rätt förutsättningar för att utveckla och genomföra Vision Älvstaden.
- samverka i staden för att kunna säkerställa tempo, volym och kvalitet.
- skapa dialog med marknaden.
- säkra rätt kompetens.
- skapa kulturförändringar mot ett hela staden-perspektiv både internt och externt.

För att lyckas leverera Vision Älvstaden i god samverkan med övriga i staden har en Älvstaden organisation bildats för att koordinera stadsutvecklingsprojekten från ett hela staden-perspektiv. Styrgruppen består av direktörerna för de olika förvaltningarna och kommunala bolagen.

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Väsentliga händelser under räkenskapsåret***Fastighetsförsäljningar***

Under år 2016 har "Fastigheten Göteborg inom vallgraven 51:3" förvärvat av Göteborg Stads Parkerings AB.

Masthuggskajen

Masthuggskajen är en del av Vision Älvstranden och ingår i Göteborgsregionens tillväxtstrategi som syftar till att utveckla de centrala delarna av staden. Med Masthuggskajen som stäcker sig från Rosenlundskanalen västerut mot Majorna via Stigbergsliden växer Göteborgs Stadskärna och närmar sig vattnet.

För Masthuggskajen har arbete med samrådsredogörelse pågått under hela 2016. Knäckfrågor är överbyggnad av ramper till Götatunneln, parkeringslösningar, luftföroreningar, buller, skyfall och placering av linbanestation. Beslut om granskning och en antagen plan förväntas ske i början av 2017. Vinnovaprojektet Tysta Offentliga Rum, där vi testar att dämpa bullernivåerna är slutfört i denna omgång. Projektet är pilot för arbetet med framtagande av en svensk standard för hållbar stadsutveckling – Citylab.

Skeppsbron

Skeppsbron har varit ett outnyttjat område som främst använts för parkeringsplatser. Men snart är området göteborgarnas nya, centrala mötesplats vid älven.

På Skeppsbron har Trafikkontoret färdigställt etapp 1 på Stenpiren. För etapp 2 har Parkeringsbolaget startat upp sitt projekt med Kajgaraget och Älvstranden Utveckling har tagit fram en för staden gemensam projektorganisation som nu ska implementeras. Skeppsbron är pilot i detta arbete. Förberedande arbeten inför markanvisningar och för fastighetsbildning har skett under året. Förväntad byggstart är under 2017.

Hållbarhet

Till grund för vårt hållbarhetsarbete ligger Vision Älvstaden, ägardirektiv, kommunfullmäktiges budget samt ett flertal styrdokument från nationell till lokal nivå. Genom regelbunden omvärldsbevakning och intressentanalys avseende miljömässig och social hållbarhet och stadsutveckling har bolaget tagit fram prioriterade hållbarhetsområden. Dessa sju prioriterade hållbarhetsområden styr fokus för hållbarhetsarbetet i stadsutvecklingsprojekten och utgör grunden för mål och strategier som tas fram där. Det är också inom dessa områden som bolaget koncentrerar sitt utvecklings- och innovationsarbete.

Våra prioriterade hållbarhetsområden är Integrerande mötesplatser, Socialt blandat boende, Blandning och mång-fald av verksamheter, Miljöanpassade transporter och mobilitet, Hållbar energianvändning globalt och lokalt, Nyttiggöra ekosystemtjänster, Slutna kretslopp och smartare resursanvändning. Hållbarhetsarbetet integreras i bolagsstyrningen genom verksamhetsplanen och uppföljningen av den samt redovisas i bolagets Hållbarhetsredovisning.

I stadsutvecklingsprojekten omsätts hållbarhetsområdena genom en väl genomarbetad projekt- och processtyrning som ständigt utvecklas och förbättras. För varje stadsutvecklingsprojekt görs fördjupade analyser av nuläge och förutsättningar. I konsortiesamarbetet formuleras projektspecifika hållbarhetsmål som sedan bryts ned i strategier och handlingsplaner. Detta samlas i ett dokument, s k Hållbarhetsprogram, blir en del av de avtal som tecknas vid försäljning av mark. Genom tydliga Hållbarhetsprogram med tillhörande handlingsplaner kan vi följa upp projekten under hela utbyggnadstiden. Mer information om Älvstranden Utvecklings hållbarhetsarbete finns i bolagets Hållbarhetsredovisning på alvstranden.com.

Risker och intern kontroll

I linje med Göteborgs stads riktlinjer för intern kontroll och bolagets anvisning för intern styrning och kontroll antar Älvstranden Utveckling vid årets sista styrelsemöte en riskanalys och internkontrollplan för nästkommande år. Risk- och internkontrollplanen är ett levande dokument som kontinuerligt uppdateras för att identifiera, dokumentera och redovisa väsentliga risker. Dessa risker rapporteras till styrelsen vid varje sammanträde.

Om nya väsentliga risker uppkommer under året informeras styrelsen om dessa via VD-rapporten vid varje styrelsemöte. I VD-rapporten kan styrelsen även följa förändringar av riskerna till följd av åtgärder.

De mest väsentliga risker identifieras på två sätt:

- I det dagliga arbetet med bolagets processer.
- I det årliga arbetet med att ta fram styrkort och verksamhetsplan för nästkommande verksamhetsår.

Nedan följer en kort beskrivning av bolagets mest väsentliga risker.

Ränterisk

Kommunfullmäktige i Göteborg har under 2013 fattat beslutat om finansiell samordning. Det innebär att stadens finansavdelning tar över ansvaret för all upplåning och riskhantering. Älvstrandenkoncernen kommer att ha ett eget konto hos finansavdelningen i staden där en årlig fast ränta utgår. Tidigare använde Älvstrandenkoncernen räntederivat för att minska ränterisken, dessa kommer inte att ersättas när de löper ut på grund av den nya centrala kontolösningen. Räntekostnaden är en av de enskilt största posterna i resultaträkningen och resultatpåverkan vid en ränteuppgång är stor. Den finansiella riskhanteringen regleras av de finansiella anvisningar som årligen fastställs av styrelsen.

Refinansieringsrisk/Likviditetsrisk

Refinansieringsrisken (möjligheten att teckna nya lån i takt med att befintliga förfaller) och likviditetsrisken är minimerad genom att Älvstrandenkoncernens finansiering till 100 procent sker via Göteborgs Stads koncernbank.

Förväntad framtida utveckling

Internt i staden behöver en anpassning ske till den enorma uppskalning av stadsutvecklingen som pågår. Det omfattar såväl struktur som kultur. Samarbetet mellan stadens organisationer, nya gemensamma arbetssätt, resursfrågor och tydlig styrning. Stora komplexa frågor som kopplar till stadsutveckling utmed älven i central miljö behöver lösas under 2017: älvkantsskydd, bullerproblematik, luftmiljö etc. Det blir en utmaning att lyckas rekrytera kompetenta projektresurser, ett område där det idag råder en stor brist på arbetsmarknaden.

Att fortsätta arbeta aktivt med fastighetstransaktioner och ha rätt förutsättningar för detta är avgörande framåt. Avyttra färdigutvecklade förvaltningsfastigheter och byggrätter för att säkra löpande intäkter och investera i fastigheter för att nå bättre rådighet över framtida stadsutveckling. Ett högt belånat fastighetsinnehav i kombination med stora investeringsvolymerna i kommande stadsutveckling gör verksamheten mycket exponerad för omvärldsrisker såsom höjd räntenivå och världskonjunktur. Älvstrandenkoncernen har påbörjat ett arbete med olika scenariomodeller för att uppmärksamma ledning och styrelse på de ekonomiska effekterna av olika vägval i verksamheten. Affärsmodellen där privata byggherrar samverkar i konsortier möjliggör stora volymer och effektivt genomförande. Bolagets leverans påverkas genom denna modell indirekt av marknaderna för nyproducerade bostäder och verksamhetslokaler.

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

<i>Ekonomisk översikt (tkr)</i>	2016	2015	2014	2013
Hysesintäkter	2 990	4 464	4 399	5 979
Resultat efter finansiella poster	-13 083	-3 730	-2 318	150
Rörelsemarginal %	302,0%	9,5%	12,0%	22,6%
Avkastning på eget kapital %	-3,6%	-3,6%	-2,3%	0,1%
Balansomslutning	380 084	337 334	326 434	318 981
Soliditet %	27,0%	30,8%	31,2%	32,2%

Definitioner: se not 21

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat		3 925 673
Årets resultat		-1 126 772
	Summa	<u>2 798 901</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		<u>2 798 901</u>
	Summa	<u>2 798 901</u>

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

Södra Älvstranden Utveckling AB har erhållit koncernbidrag uppgående till 11 635 tkr från Norra Älvstranden Utveckling AB.

Resultaträkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>
	1		
Hysesintäkter		2 990	4 464
		<u>2 990</u>	<u>4 464</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-389	-767
Underhållskostnader		-190	-108
Fastighetsskatt		–	-229
Uthyrning och fastighetsadministration		<u>-1 531</u>	<u>-166</u>
Driftnetto		880	3 194
Avskrivningar		<u>-2 185</u>	<u>-2 116</u>
Bruttoresultat	3, 4	-1 305	1 078
Realisationsresultat sålda fastigheter		<u>–</u>	<u>-546</u>
Resultat efter fastighetsförsäljningar		-1 305	532
Central administration och marknadsföring		-7 740	-948
Övriga rörelseintäkter		37	–
Övriga rörelsekostnader		<u>-23</u>	<u>-9</u>
Rörelseresultat	3	-9 031	-425
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	3 983	4 764
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	<u>-8 035</u>	<u>-8 069</u>
Resultat efter finansiella poster		-13 083	-3 730
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		<u>11 635</u>	<u>6 481</u>
Resultat före skatt		-1 448	2 751
Skatt på årets resultat	7	<u>321</u>	<u>-604</u>
Årets resultat		<u>-1 127</u>	<u>2 147</u>

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
	9		
Byggnader	8	5 769	7 485
Mark och markanläggningar	10	115 977	116 255
Byggnadsinventarier	11	–	–
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	51 557	14 768
		<u>173 303</u>	<u>138 508</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13	29 091	29 091
Fordringar hos koncernföretag	14	158 481	158 481
Uppskjuten skattefordran	15	1 133	812
		<u>188 705</u>	<u>188 384</u>
Summa anläggningstillgångar		362 008	326 892
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		398	898
Fordringar hos Göteborgs Stadshuskoncern		2	60
Fordringar hos koncernföretag		9 459	6 263
Aktuell skattefordran		1 529	1 530
Övriga fordringar		5 911	659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	777	1 032
		<u>18 076</u>	<u>10 442</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	–	–
Summa omsättningstillgångar		18 076	10 442
SUMMA TILLGÅNGAR		380 084	337 334

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (1 000 000 aktier)		100 000	100 000
		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 925	1 778
Årets resultat		-1 127	2 147
		2 798	3 925
		102 798	103 925
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar	18	10 500	-
		10 500	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1 474	1 393
Skulder till Göteborgs Stadshuskoncern		159	3
Skulder till koncernföretag		224 827	231 727
Övriga skulder		524	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	39 802	285
		266 786	233 409
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		380 084	337 334

Rapport över förändringar i eget kapital

<i>Belopp i tkr</i>		<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Ingående balans	2015-01-01	100 000	–	1 778
<i>Årets resultat</i>				2 147
Eget kapital	2015-12-31	100 000	–	3 925

<i>Belopp i tkr</i>		<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Ingående balans	2016-01-01	100 000	–	3 925
<i>Årets resultat</i>				-1 127
Eget kapital	2016-12-31	100 000	–	2 798

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).

Klassificering mm

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

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

Fordringar och skulder som avser nämnder och förvaltningar i Göteborgs Stad presenteras som externa fordringar och skulder.

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. Fastigheten Älvrummet skrivs av under kontraktperioden, vilken är 5 år.

	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	15-100 år
Byggnader, hyresgästanpassningar	5 år
Byggnadsinventarier	5-10 år
Markanläggningar	20 år
Mark	0 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

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

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

Fastigheternas värde

Älvstrandenkoncernen har låtit Newsec Advice AB värdera hela fastighetsbeståndet inför årsbokslutet 2016. Syftet med värderingen är att kontrollera om det finns nedskrivningsbehov eller behov av att reversera tidigare års nedskrivningar av fastigheter i beståndet. Om marknadsvärdet är lägre än det bokförda värdet vid värderingstillfället görs en individuell prövning av den aktuella fastigheten om nedskrivning ska göras. Är marknadsvärdet högre än det bokförda värdet på balansdagen görs motsvarande prövning om det finns gamla nedskrivningar som ska reverseras.

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

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

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden (2017-2025) och ett restvärde vid kalkylperiodens slut diskonteras därefter dessa med den bedömda kalkylräntan. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen speglar Newsec Advice AB:s tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera. Summan av nuvärdet för årliga driftnetton jämte restvärdet vid kalkyltidens utgång kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet.

Byggrätternas värde

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

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

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

Vid värderingen av byggrätterna har ingen hänsyn tagits till eventuella kostnader som kan uppstå till följd av investeringar i infrastruktur. Endast på bokslutsdagen kända saneringskostnader har påverkat värderingen av byggrätter men det kan finnas fler okända saneringskostnader som kommer att påverka det slutliga marknadsvärdet vid försäljningstillfället.

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 eller en komponent 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 eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

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.

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

Leasingintäkterna 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.

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.

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

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.

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.

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.

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.

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 9.
- Avsättningar, not 18

Not 3 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

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

Not 4 Operationell leasing**Leasingavtal där företaget är leasegivare**

	2016	2015
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	2 390	2 314
Mellan ett och fem år	411	2 462
Senare än fem år	–	–
	<u>2 801</u>	<u>4 776</u>
	2016	2015
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	–	370

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

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016	2015
Ränteintäkter, koncernföretag	3 973	4 754
Ränteintäkter, övriga	10	10
	<u>3 983</u>	<u>4 764</u>

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016	2015
Räntekostnader, koncernföretag	-8 035	-8 067
Aktiverad ränta	–	2
	<u>-8 035</u>	<u>-8 069</u>

Not 7 Skatt på årets resultat

	2016	2015
Aktuell skattekostnad	–	–
Uppskjuten skatt	321	-604
	<u>321</u>	<u>-604</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2016		2015	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		-1 448		2 751
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	22,0%	319	22,0%	-605
Ej avdragsgilla kostnader	-33,2%	-481	0,0%	–
Ej skattepliktiga intäkter	11,2%	163	0,0%	1
Förändring uppskjuten skatt	22,2%	321	0,0%	–
Redovisad effektiv skatt	22,2%	321	22,0%	-604

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Not 8	Byggnader	2016-12-31	2015-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	17 173	16 857
	Avyttringar och utrangeringar	–	-3 845
	Omklassificeringar	–	4 161
	Vid årets slut	17 173	17 173
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	-9 688	-8 919
	Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	–	863
	Årets avskrivning	-1 716	-1 632
		-11 404	-9 688
	Redovisat värde vid årets slut	5 769	7 485

Not 9 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2016-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde
Vid årets början	113 795	496 592
Vid årets slut	114 225	554 725

Södra Älvstranden Utveckling AB:s förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar eller en kombination av dessa. Företaget äger också ett flertal byggrätter som innehas för en för tillfället obestämmd 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.

För att säkerställa om det finns eventuella nedskrivningsbehov har samtliga förvaltningsfastigheter och byggrätter värderats av Newsec Advice AB i samband med årsbokslutet 2016.

För utförlig information om värderingsmetod mm hänvisas till redovisningsprinciperna, se Fastighetvärde och Byggrätters värde

Not 10	Mark och markanläggningar	2016-12-31	2015-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	119 107	119 839
	Förvärv	21 990	–
	Avyttringar och utrangeringar	-21 799	-732
		119 298	119 107
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	-2 852	-2 383
	Årets avskrivning	-469	-469
		-3 321	-2 852
	Redovisat värde vid årets slut	115 977	116 255

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Not 11	Byggnadsinventarier	2016-12-31	2015-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	-	187
	Avyttringar och utrangeringar	-	-187
		-	-
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>			
	Vid årets början	-	-168
	Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	183
	Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-	-15
		-	-
	Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	14 768	5 094
	Förvärv	40 514	-
	Omklassificeringar	-3 725	-4 161
	Under året nedlagda kostnader	-	13 835
	Redovisat värde vid årets slut	51 557	14 768

Not 13	Andelar i koncernföretag	2016-12-31	2015-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	29 091	29 091
	Redovisat värde vid årets slut	29 091	29 091

Spec av företagets innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	Andel i % i)	2016-12-31		2015-12-31	
			Redovisat värde	1)	Redovisat värde	1)
Älvstranden Gullbergsvass AB, 556023-2646, Göteborg	200 000	100,0	29 091	1)	29 091	1)
			29 091		29 091	

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

1) Eget kapital per 2016-12-31 uppgick till 21 280 tkr (84 809 tkr), varav årets resultat uppgick till -63 579 tkr (1 867 tkr).

Not 14 Fordringar hos koncernföretag

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	158 481	158 481
Redovisat värde vid årets slut	158 481	158 481

Not 15 Uppskjuten skatt

	Redovisat värde	2016-12-31 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	121 746	126 894	-5 148
	<u>121 746</u>	<u>126 894</u>	<u>-5 148</u>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (skatt 22%)	1 133	–	1 133
Uppskjuten skattefordran/skuld	<u>1 133</u>	<u>–</u>	<u>1 133</u>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	125 394	131 830	-6 436
	<u>125 394</u>	<u>131 830</u>	<u>-6 436</u>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (skatt 22%)	812	–	812
Uppskjuten skattefordran/skuld	<u>812</u>	<u>–</u>	<u>812</u>

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna hyresintäkter	335	174
Upplupna intäkter ej fakturerade projekt	441	858
	<u>777</u>	<u>1 032</u>

Not 17 Kassa och bank

Bolagets likvida medel består av ett koncernkonto som klassificerats som en Fordran till koncernföretag i balansräkningen.

Not 18 Övriga avsättningar

<i>Framtida åtaganden vid fastighetsförsäljningar</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
Redovisat värde vid årets början	–	–
Avsättningar som gjorts under året ¹	10 500	–
Belopp som tagits i anspråk under året	–	–
Outnyttjade belopp som har återförts under året	–	–
Redovisat värde vid årets slut	10 500	–

1) Inkl ökning av befintliga avsättningar.

Avsättning avser miljöåtaganden i samband med försäljning av Skeppsbron

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
Förutbetalda hyresintäkter	52	34
Fastighetsskatt	–	250
Upplupen kostnad Trafikkontoret	27 249	–
Övriga poster	12 501	1
	39 802	285

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

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 0% (0%) av inköpen och 29% (29%) av försäljningen andra koncernföretag.

Not 23 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:	Rörelseresultat / Hyresintäkter
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 78% av obeskattade reserver

Not 24 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser, utöver ordinarie verksamhet, har inträffat efter räkenskapsårets slut fram till undertecknande av årsredovisning.

Not 25 Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	3 925 673
Årets resultat	<u>-1 126 772</u>
Summa	<u>2 798 901</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<u>2 798 901</u>
Summa	<u>2 798 901</u>

Göteborg 2017-

Mattias Jonsson
Ordförande

Joakim Larsson

Lennart Duell

Magnus Nylander

Hanna Alexandersson

Lena Andersson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bror Frid
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har avgivits den 2017-

Sven Andersson
Av kommunfullmäktige utsedda revisorer

Hans Aronsson