

## **Beslutsärende – Årsredovisning 2016 för Norra Älvstranden Utveckling AB**

### Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner bokslut för Norra 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 Norra Älvstranden Utveckling AB för 2016 bifogas som Bilaga 1.

### Bilagor

Bilaga 1. Årsredovisning för Norra Älvstranden Utveckling AB.

Styrelsen och verkställande direktören för

## **Norra Älvstranden Utveckling AB**

Org nr 556001-3574

får härmed avge

# **Årsredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016

<b><u>Innehåll:</u></b>	<b><u>sida</u></b>
<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>2</b>
<b>Resultaträkning</b>	<b>7</b>
<b>Balansräkning</b>	<b>8</b>
<b>Rapport över förändringar i eget kapital</b>	<b>10</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>11</b>
<b>Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer</b>	<b>12</b>
<b>Underskrifter</b>	<b>24</b>

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge redogörelse för förvaltningen av Norra Älvstranden Utveckling AB för år 2016.

### Ägandeförhållanden

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

### Koncernstruktur

Norra Älvstranden Utveckling AB är moderbolag till 7 helägda dotterbolag samt 15 dotterdotterbolag. Norra Älvstranden Utveckling AB ingår i en koncern där Älvstranden Utveckling AB, org nr 556659-7117 upprättar koncernredovisning för den största koncernen. För ytterligare upplysningar om dotterbolagen hänvisas till not 14.

Norra 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

Kommunens ändamål med sitt ägande av bolaget är att främja den långsiktiga stadsutvecklingen kring Göta Älv genom att förverkliga Vision Älvstaden. Kommunfullmäktige antog Visionen för Älvstaden i oktober 2012. Ett nytt ägar-direktiv 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.

### Väsentliga händelser

Nedan redovisas de mest väsentliga händelserna för bolaget under 2016.

#### *Bolags- samt fastighetsförsäljningar*

Byggrätter på Plejadgatan har sålts till SGS Studentbostäder. Under året har även de fyra vilande dotterbolagen Västra Sannegården Fastighets AB, Fastighetsaktiebolaget Sannegården 734:110, Förvaltningsaktiebolaget Sannegården samt Lindholmen Utveckling AB sålts till Svenska Standardbolag för likvidation.

#### *Flytt av personalen*

Den 1 januari 2016 flyttades personalen över från Norra Älvstranden Utveckling AB till moderbolaget Älvstranden Utveckling AB.

#### *Utveckling i bolagets områden*

Under hösten flyttade 156 studenter in i Urban Cribbs på Lindholmen, temporära studentbostäder i möblerade moduler i anslutning till Lindholmen Science Park och Chalmers.

### **Åtgärder för att stärka organisationen**

All personal är från och med 1 januari 2016 anställd i moderbolaget Älvstranden Utveckling AB. Nedan återges information kring vad som skett under år 2016 i syfte att stärka organisationen, vilket även påverkat det sätt som verksamheten bedrivs i Norra Älvstranden Utveckling AB.

Flera år av intensiv personaltillväxt kopplat till arbete med förändrad verksamhet och att genomförandet av Vision Älvstaden är inne i startfas har skapat behov av att stärka ledningen. I början av 2016 fick därför vice VD i uppgift att på heltid ansvara för bolagets interna arbetsorganisation. Då skapades också en delegerad struktur för beslutsfattande i form av fyra olika ledningsutskott och en strategisk ledningsgrupp. Ledamöter i de olika utskotten är både chefer och medarbetare med viktig kompetens att tillföra olika frågor. Syftet med den nya ledningsmodellen är att skapa en effektivare ledning och ett större ansvarstagande i organisationen. Operativa beslut fattas mer delegerat och med större delaktighet än tidigare.

*Strategisk ledningsgrupp* – Bereder styrelsearbetet, styrkort och verksamhetsplan, budget och investeringar, organisation, uppföljning verksamhetsplan, fackliga förhandlingar, övriga strategiska insatser i bolaget.

*Utskott för Bolagsstyrning* – Operativa beslut avseende interna frågor "på tvären", chefsforum.

*Utskott Stadsutveckling Älvstaden* – Taktiska frågor runt stadsutvecklings-kvaliteter och arbetet med Älvstaden (staden-perspektivet).

*Utskott Projektkontor* – Styrning av projektportföljen: skapa optimalt resursutnyttjande, kommunicera portföljen, förklara beslut och prioriteringar. Utskottet utformas parallellt med att projektstyrningsverktyget XLPM införs som arbetsmetodik för hela organisationen.

*Utskott Affärsledning* – Bereder beslut avseende bolagets affärsverksamhet. Frågor och taktiska beslut om t ex avtal i konsortier, markanvisningar och nyetableringar. Första instans för större investeringar som påverkar bolagets ekonomi.

Under året har också avdelningen för stadsutveckling delats upp i två avdelningar: Urban planering och Projektstyrning.

### **Förbättringar inom process- och informationshanteringen**

Den intensiva personaltillväxten, tillsammans med arbetet att förändra verksamheten och starten av Vision Älvstaden, har skapat behov av att visualisera och vidareutveckla bolagets processer.

Under 2016 har översiktsprocessen dokumenterats och beslutats och en djupare genomgång har genomförts i de processer där det har varit av särskild vikt att förtydliga arbetsflöden, roller och ansvar. Vi har implementerat Göteborgs Stads process för byggande. Tillsammans med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, fastighetskontoret och park- och naturförvaltningen har även metodik och verktyg införts för att styra och leda bolagets projektverksamhet.

Satsningar har genomförts för att ta fram plattformar för att förbättra flödet av information och kommunikation såväl internt som mellan bolaget och konsortieparter samt mellan bolaget och förvaltningarna.

Dokumenthanteringen har, via regionens klassificering, kopplats till processerna så att flödet av information följer processerna, allt för att skapa en effektiv informationshantering samt nå en samstämmighet inom regionen.

### **Verksamhetsplan**

Under 2016 har planeringen av nödvändiga åtgärder för ytterligare effektiviseringar för verksamhetsåret 2017 engagerat såväl styrelsen som medarbetare.

Styrelsen har fastslagit bolagets vision, ledstjärnor och långsiktiga strategier och en översyn av kritiska framgångsfaktorer har genomförts. Älvstranden Utveckling har utarbetat ett balanserat styrkort med mått och målvärden för att kunna mäta hur bolaget lyckas med effektiviseringar.

Ett balanserat styrkort säkerställer också genomförandet av aktiviteter inom ramen för verksamhetsplanen för 2017, samt handlingsplaner per avdelning.

### **Stadsutveckling**

De geografiska områden som tillhör bolaget Norra Älvstranden Utveckling AB avser områdena Inre Sannegården, Kvillebäcken samt delar av Lindholmen.

### **Inre Sannegårdshamnen**

Under året har Centrumhuset färdigställts, medan det sista bostadskvarteret på östra sidan och återstående delar inom allmän plats beräknas bli klart under 2017.

### **Lindholmen**

Lindholmens utveckling som kunskaps- och företagsnod fortsätter, och området kompletteras i pågående planering och byggnation med fler bostäder och annan serviceverksamhet.

Arbete med tre detaljplaner pågår och beräknas vara klart under våren 2017. Den största av dessa är Karlavagnsplatsen som innehåller en ny kvarterstruktur med cirka 1 900 bostäder och även handel, skola, förskola, kontor och hotell.

De andra två projekten syftar till att möjliggöra 85 studentbostäder i fastigheten Smedjan och att utöka Lindholmens Tekniska Gymnasium. Genomförande av flera projekt pågår också, bl a Lindholmshamnen som innehåller cirka 600 bostäder samt lokaler för verksamheter, förskola och en restaurangbyggnad på 1 000 kvm vid älven.

Byggnation för tre kontorsfastigheter pågår varav två står klara under 2017 och den tredje beräknas klar 2018. Tillsammans tillför de ytterligare 25 000 kvm kontorsytor till området. Dessutom studeras områden vid centrala Lindholmen samt i området kring Pumpgatan, i förstudier som kommer att lägga grunden för ett framtida mer detaljerat planarbete.

En rapport som visar att ett älvkantskydd kan byggas utmed Göta älv levererades under 2015. Frågor kring skyddets finansiering och genomförande utreds vidare i samverkan med stadens förvaltningar och andra älvstadsområden. Andra övergripande frågor som drivs i samverkan är dagvatten och mobilitet. En plan för hantering av skyfall och dagvatten har tagits framför hela Lindholmen. Mobilitetsarbetet innefattar många olika frågor som parkering, utveckling av spårväg samt möjliga kopplingar över älven – exempelvis linbana. Vissa av dessa övergripande frågor kommer att ingå i en fördjupad översiktsplan och andra i ett stadsutvecklingsprogram för Lindholmen.

### **Kvillebäcken**

Arbetet med sista etappen fortsätter och samtliga bygglotter utan den sista har påbörjats. Området är populärt och det är stor efterfrågan på alla nya bostäder som släpps på marknaden. Gator och vägar, etapp IV har färdigställts vilket bl.a. innebär att Gustaf Dalensgatan i princip är klar. Under året hade 314 bostäder inflyttning i Kvillebäcken där totalt 2 058 bostäder ska vara färdigställda till 2018–2019. Totalt är 1 515 lägenheter inflyttade till och med 2016.

Även diskussioner och arbete för att säkra kopplingar till befintliga kvarter i omgivande stadsdel för att stärka sociala hållbarheten har förts. Arbete med att säkra möjligheter för bil- och cykelpooler har genomförts. Försök med elpackcyklar kommer starta under 2017 när en överenskommelse om huvudmannaskap med Parkeringsbolaget träffats, avtal ska skrivas.

Nya restauranger och andra näringsidkare har öppnat i området under året. Kvillejul genomförs för tredje gången och både nya och tidigare aktörer i närområdet medverkar.

Ett arbete som fokuserar på att lära av goda och mindre goda erfarenheter har startat. Det blir ett samverkansprojekt som hela staden står bakom – "Case Kvillebäcken" ska fokusera på lärandet och där kunskaper ska överföras direkt in i andra pågående stadsomvandlingsområden i Göteborg.

### **Hållbar utveckling**

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 mångfald 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

Vårt aktiva utvecklings- och innovationsarbete har bl a resulterat i ett koncept för socialt blandat boende och kriterier för hur dessa lägenheter ska fördelas. Vi har även arbetat med projekten Closer och DenCity, inom vilka vi tillsammans med andra medverkande aktörer arbetar för att lösa några av knäckfrågorna avseende hållbar mobilitet i Frihamnen. Samverkansprojektet Elmob har pågått under året och bl a bidragit med elcykelpool i Kvillebäcken.

Mer information om Älvstranden Utvecklings hållbarhetsarbete finns i bolagets Hållbarhetsredovisning på [alvstranden.com](http://alvstranden.com).

### **Risker och internkontroll**

I linje med Göteborgs Stads riktlinjer för intern kontroll och bolagets anvisning för intern styrning och kontroll antas 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 riskerna 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.

I årsbokslutet har Norra Älvstranden Utveckling 8 stycken ränteswappar kvar om totalt 1 100 mnkr (nominellt värde) som löper ut under åren 2017-2022. 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 bolagets styrelse.

#### **Refinansieringsrisk/Likviditetsrisk**

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

#### **Förväntad framtida utveckling**

De geografiska områden som tillhör bolaget Norra Älvstranden Utveckling AB avser områdena Inre Sannegården, Kvillebäcken samt delar av Lindholmen. Området Inre Sannegården beräknas vara helt färdigställt under 2017. Kvillebäcken beräknas i sin helhet vara färdigställt 2019. Lindholmen utveckling som företagsnod utvecklingen inom kunskaps- och företagsnod fortsätter, och området kompletteras i pågående planering och byggnation med fler bostäder och annan serviceverksamhet.

För de av bolagets dotter- samt dotterdotterbolag som är verksamma inom Älvstaden förväntas följande 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.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Ekonomisk översikt	2016	2015	2014	2013
<i>Belopp i tkr</i>				
Hyresintäkter	101 702	94 716	90 275	90 665
Resultat efter finansiella poster	68 216	492 803	35 389	28 081
Rörelsemarginal %	65,3%	20,6%	16,0%	13,6%
Avkastning på eget kapital %	5,8%	42,1%	3,7%	3,0%
Balansomslutning	2 541 933	2 976 374	3 280 507	3 230 354
Soliditet %	37,4%	46,9%	28,8%	29,2%

Definitioner: se not 29

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	711 735 887
Årets resultat	5 997 671
Summa	<u>717 733 558</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	717 733 558
Summa	<u>717 733 558</u>

Upprättad årsredovisning innebär att koncernbidrag på 115 782 tkr har erhållits och 176 485 tkr har lämnats.

Koncernbidrag har - under förutsättning av årsstämmans godkännande - lämnats till:

Lindholmspiren Beta AB	1 854 tkr
S Tingsvassen 739:137 Fastighets AB	394 tkr
Göteborg Frihamn AB	23 586 tkr
Eriksbergs Förvaltnings AB	29 981 tkr
Älvstranden Utveckling AB	106 286 tkr
Södra Älvstranden Utveckling AB	11 635 tkr
Torphuset Fastighets AB	2 346 tkr
Menlin Fastighets AB	200 tkr
Fripoint AB	203 tkr
<b>176 485 tkr</b>	

Koncernbidrag har - under förutsättning av årsstämmans godkännande - erhållits från:

Ferux Fastighet i Göteborg AB	11 606
Fastighets AB Fribordet	83 588
Norra Älvstranden Bostäder AB	348
Norra Älvstranden Service AB	20 240
<b>115 782</b>	

De föreslagna värdeöverföringarna i form av koncernbidrag reducerar bolagets soliditet till 37,4%. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen, i form av både koncernbidrag och utdelning, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och på lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna värdeöverföringen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3§ 2-3 st.

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

## Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2016	2015
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter		101 702	94 716
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-16 754	-17 674
Underhållskostnader		-3 231	-4 162
Hysesgästanpassningar		-74	-1 118
Tomträttsavgäld		-114	-114
Fastighetsskatt		-1 687	-1 160
Uthyrning och fastighetsadministration		-3 409	-3 596
<b>Driftnetto</b>		<b>76 433</b>	<b>66 892</b>
Avskrivningar, nedskrivningar och reverseringar		-21 172	-30 049
<b>Bruttoresultat</b>	3, 4	<b>55 261</b>	<b>36 843</b>
Realisationsresultat sålda fastigheter		28 644	2 672
<b>Resultat efter fastighetsförsäljningar</b>		<b>83 905</b>	<b>39 515</b>
Central administration och marknadsföring		-16 643	-20 242
Övriga rörelseintäkter		390	2 709
Övriga rörelsekostnader		-1 241	-2 463
<b>Rörelseresultat</b>	3, 4	<b>66 411</b>	<b>19 519</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	6 901	460 256
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	37 173	64 415
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-42 269	-51 387
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>68 216</b>	<b>492 803</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Koncernbidrag, erhållna		115 782	18 791
Koncernbidrag, lämnade		-176 485	-60 504
<b>Resultat före skatt</b>		<b>7 513</b>	<b>451 090</b>
Skatt på årets resultat	8	-1 515	-212
<b>Årets resultat</b>		<b>5 998</b>	<b>450 878</b>



## Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	9,10	389 482	398 599
Mark och markanläggningar	10,11	36 492	39 175
Inventarier och byggnadsinventarier	12	14 864	19 429
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	132 929	76 436
		<u>573 767</u>	<u>533 639</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	14	468 384	466 511
Fordringar hos koncernföretag	15	783 543	783 543
Övriga andelar	16	500	528
		<u>1 252 427</u>	<u>1 250 582</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 826 194</b>	<b>1 784 221</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar		10 004	7 433
Fordringar hos Göteborgs Stad		248	86
Fordringar hos koncernföretag	24	680 930	1 159 104
Aktuell skattefordran		15 429	15 429
Övriga fordringar		1 133	1 131
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 995	8 970
		<u>715 739</u>	<u>1 192 153</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>715 739</b>	<b>1 192 153</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 541 933</b>	<b>2 976 374</b>

## Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (122 447 aktier)		122 447	122 447
Uppskrivningsfond		34 631	34 631
Reservfond		76 118	76 118
		<u>233 196</u>	<u>233 196</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		711 736	712 858
Årets resultat		5 998	450 878
		<u>717 734</u>	<u>1 163 736</u>
		950 930	1 396 932
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	20	20 107	21 124
Uppskjuten skatteskuld	18	10 389	8 874
Övriga avsättningar	21	42 590	59 137
		<u>73 086</u>	<u>89 135</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till Göteborgs Stad	22	1 110 000	1 110 000
Skulder till koncernföretag		285 737	285 737
		<u>1 395 737</u>	<u>1 395 737</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		12 222	16 135
Skulder till Göteborgs Stad		1 314	800
Skulder till koncernföretag		70 199	23 642
Övriga skulder		4 661	11 763
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	33 784	42 230
		<u>122 180</u>	<u>94 570</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 541 933</b>	<b>2 976 374</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i tkr

		Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital
Ingående balans	2015-01-01	122 447	110 749	712 858
<i>Årets resultat</i>				450 878
Eget kapital	2015-12-31	122 447	110 749	1 163 736

		Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital
Ingående balans	2016-01-01	122 447	110 749	1 163 736
Utdelning				-452 000
<i>Årets resultat</i>				5 998
Eget kapital	2016-12-31	122 447	110 749	717 734

## Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2016	2015
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	24 68 216	492 803
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	25 -23 089	-441 170
	45 127	51 633
Betald inkomstskatt	—	—
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	45 127	51 633
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	29 385	11 369
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-33 008	3 228
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	41 504	66 230
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-64 542	-60 810
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	24 945	—
Avyttring av finansiella tillgångar	3 066	—
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-36 531	-60 810
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Erhållna koncernbidrag	18 791	29 677
Amortering av lån	—	-750 000
Lämnade koncernbidrag	-60 504	-59 745
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-41 713	-780 068
<b>Årets kassaflöde</b>	-36 740	-774 648
<b>Likvida medel vid årets början</b>	713 166	1 487 814
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	24 676 426	713 166

## 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. Koncernkonto klassificeras som interna mellanhavanden i balansräkningen men i kassaflödesanalysen presenteras det som likvida medel.

### 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. Om projektet tar betydande tid i anspråk att färdigställa läggs ränta till anskaffningskostnaden.

### Tillkommande utgifter

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

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

### Avskrivningar

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

	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	15-100 år
Byggnader, hyresgästanpassningar	3-5 år
Byggnadsinventarier och inventarier	3-10 år
Markanläggningar	20-27 år
Mark och konst	0 år

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

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

- Stomme	100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar 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 2015. 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. Beståndet är spretigt och innehåller allt från toppmoderna kontorsbyggnader till tung industri. En betydande del av portföljens marknadsvärde kommer från Lindholmen Science Park och utbildningsbyggnaderna.

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

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflödena 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 (2016-2025) 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.

#### *Leasetagare*

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

#### *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.

#### *Värdering av finansiella skulder*

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

*Dokumenterade säkringar av bolagets räntebindning (säkringsredovisning)*

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar bolaget mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller bolaget en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

*Säkringsredovisningens upphörande*

Säkringsredovisningen avbryts om  
- säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in, eller  
- säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning.

Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen.

**Ersättningar till anställda**

*Ersättningar till anställda efter avslutad anställning*

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

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

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

**Avgiftsbestämda planer**

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

**Förmånsbestämda planer**

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

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

*Ersättningar vid uppsägning*

Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas endast som en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att antingen

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

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

**Skatt**

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

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

Hyresintäkter aviseras i förskott och periodisering av hyror sker så att endast den del av hyran som belöper på perioden redovisas som intäkt. I hyresintäkter ingår tillägg såsom utfakturerad fastighetsskatt och 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 10.
- Avsättningar, not 21.

### Not 3 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer

#### Medelantalet anställda

	2016	varav män	2015	varav män
Sverige	–	0%	62	48%

#### Redovisning av könsfördelning i företagsledningar

	2016-12-31 Andel kvinnor	2015-12-31 Andel kvinnor
Styrelsen	20%	20%
VD och övriga ledande befattningshavare	83%	70%

#### Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2016	2015
Löner och ersättningar	–	38 346
Sociala kostnader	–	21 337
(varav pensionskostnad) 1)	(–)	(7 535)

1) Av bolagets pensionskostnader avser 0 tkr (f.å. 426 tkr) gruppen styrelse och VD.

1 januari 2016 flyttades personalen över från Norra Älvstranden Utveckling AB till moderföretaget Älvstranden Utveckling AB

**Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda**

	2016		2015	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar (varav tantiem o.d.)	– (–)	–	1 435 (–)	36 911

**Avgångsvederlag**

I verkställande direktörens anställningsavtal finns regler om avgångsvederlag vid uppsägning från företagets sida, innebärande att verkställande direktören är berättigad till vederlag motsvarande månadslönen i högst 18 månader. Verkställande direktören har rätt till en premiebestämd tjänstepension på 30% av ordinarie lön.

Löner och ersättningar till personal och styrelse m.fl. för hela Älvstrandenkoncernen framgår av Älvstranden Utvec

**Arvode och kostnadsersättning till revisorer**

	2016	2015
<i>Stadsrevisionen, Göteborgs Stad</i>		
Revisionsuppdraget	–	168
		168
<i>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</i>		
Revisionsuppdraget	–	360
		360
<i>Deloitte AB</i>		
Revisionsuppdraget	–	86
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	79
Övriga tjänster	–	–
		165

Revisionsarvodet för hela Älvstrandenkoncernen framgår av Älvstranden Utveckling AB:s årsredovisning.

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

**Not 4 Operationell leasing**

**Leasingavtal där företaget är leasetagare**

<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>	2016	2015
Inom ett år	-3 584	-3 627
Mellan ett och fem år	-13 686	-13 853
Senare än fem år	-2 537	-5 919
	-19 807	-23 399
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	-3 631	-1 117

Leasingavtalen avser lokalhyra, företagsbilar och kontorsmaskiner.

**Leasingavtal där företaget är leasegivare**

<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>	2016	2015
Inom ett år	76 791	73 274
Mellan ett och fem år	158 086	117 140
Senare än fem år	23 564	24 563
	258 441	214 977
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	11 435	7 684

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

**Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag**

	2016	2015
Anticiperad utdelning	–	452 000
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-2 019	–
Utdelning från andelar i koncernföretag, AB	1 962	–
Resultat från andelar i koncernföretag, KB	6 958	8 256
	<u>6 901</u>	<u>460 256</u>

**Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2016	2015
Ränteintäkter, koncernföretag	36 683	63 523
Ränteintäkter, övriga	490	892
	<u>37 173</u>	<u>64 415</u>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2016	2015
Räntekostnader, koncernföretag	-7 163	-8 572
Räntekostnader, övriga	-35 106	-42 815
	<u>-42 269</u>	<u>-51 387</u>

**Not 8 Skatt på årets resultat**

	2016	2015
Uppskjuten skatt	-1 515	-212
	<u>-1 515</u>	<u>-212</u>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2016		2015	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		7 513		451 090
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	22,0%	-1 653	22,0%	-99 240
Ej avdragsgilla kostnader	91,5%	-6 874	0,0%	-435
Ej skattepliktiga intäkter	-116,0%	8 718	-22,1%	99 675
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande				
Förändring uppskjuten skatt	20,2%	-1 515	0,0%	-212
Övrigt	2,5%	-191	0,0%	–
Redovisad effektiv skatt	20,2%	-1 515	0,0%	-212

**Not 9 Byggnader**

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	703 093	702 581
Avyttringar och utrangeringar	-1 912	-489
Omklassificeringar	7 239	1 001
Vid årets slut	<u>708 420</u>	<u>703 093</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-237 169	-217 897
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	1 038	110
Årets avskrivning	-19 011	-19 382
	<u>-255 142</u>	<u>-237 169</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-67 325	-62 296
Under året återförda nedskrivningar	3 529	–
Årets nedskrivningar	–	-5 029
	<u>-63 796</u>	<u>-67 325</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>389 482</b>	<b>398 599</b>
Skattemässigt restvärde fastigheter	377 883	385 421

**Not 10 Upplysning om förvaltningsfastigheter inkl. Byggrätter**

	2016-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde
<i>Akkumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	444 824	1 232 550
Vid årets slut	448 473	1 219 900
	2016-12-31	2015-12-31
Varav:	1 220 620	1 111 600
Förvaltningsfastigheter	289 200	121 000
Byggrätter	1 509 820	1 232 600

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

I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark, markanläggningar och byggnadsinventarier

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

För utförlig information om värderingsmetod mm hänvisas till redovisningsprinciperna.

**Not 11 Mark och markanläggningar**

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	82 798	82 798
Nyanskaffningar	622	–
Avyttringar och utrangeringar	-622	–
	82 798	82 798
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-43 394	-40 980
Årets avskrivning	-2 234	-2 414
	-45 628	-43 394
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-229	-55
Årets nedskrivningar	-449	-174
	-678	-229
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>36 492</b>	<b>39 175</b>

**Not 12 Inventarier och byggnadsinventarier**

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	53 864	53 439
Nyanskaffningar	188	197
Avyttringar och utrangeringar	-9 608	-1 150
Omklassificeringar	–	1 378
	44 444	53 864
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-34 435	-30 973
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	7 832	–
Årets avskrivning	-2 977	-3 462
	-29 580	-34 435
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>14 864</b>	<b>19 429</b>

I företaget har avskrivningar på inventarier uppgående till 0 tkr (f.å. 440 tkr) fördelats på posterna uthyrning och fastighetsadministration samt central administration och marknadsföring.

**Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	76 436	18 202
Omklassificeringar	-7 239	-2 379
Under året nedlagda kostnader	63 732	60 613
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>132 929</b>	<b>76 436</b>

**Not 14 Andelar i koncernföretag**

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	342 064	333 808
Resultatandel i kommanditbolag	6 958	8 256
Avyttring	-5 085	-
	<u>343 937</u>	<u>342 064</u>
<i>Akkumulerade uppskrivningar</i>		
Vid årets början	249 652	249 652
	<u>249 652</u>	<u>249 652</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-125 205	-125 205
	<u>-125 205</u>	<u>-125 205</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>468 384</b>	<b>466 511</b>

**Spec av företagets innehav av andelar i koncernföretag**

Dotterföretag / Org nr / Säte	Andel i % i)	Eget kapital	Årets resultat	2016-12-31
				Redovisat värde
Fastighets AB Fribordet, 556248-5747, Göteborg	100	153 343	-1 066	24 337
Norra Älvstranden Bostäder AB, 556260-3281, Göteborg	100	14 093	0	1 000
GVA Fastigheter AB, 556291-8390, Göteborg	100	116 932	2 196	33 466
GVA Fastigheter KB, 916836-2888, Göteborg	51	548 882	13 643	280 101
Norra Älvstranden Service AB, 556558-0619, Göteborg	100	176 881	-138 429	72 819
Ferux Fastighet i Göteborg AB, 556615-0123, Göteborg	100	546	0	6 164
FriPoint AB, 556024-1456, Göteborg	100	51 816	0	50 497
		<u>1 062 493</u>	<u>-123 655</u>	<u>468 384</u>

Dotterföretag / Org nr / Säte	Andel i % i)	Eget kapital	Årets resultat	2015-12-31
				Redovisat värde
Fastighets AB Fribordet, 556248-5747, Göteborg	100	154 408	-25 472	24 337
Norra Älvstranden Bostäder AB, 556260-3281, Göteborg	100	14 093	335	1 000
GVA Fastigheter AB, 556291-8390, Göteborg	100	114 736	2 794	33 466
GVA Fastigheter KB, 916836-2888, Göteborg	51	535 239	16 189	273 143
Norra Älvstranden Service AB, 556558-0619, Göteborg	100	315 309	-52	72 819
Lindholmen Utveckling AB, 556080-7967, Göteborg	100	1 325	1	1 207
Västra Sannegården Fastighets AB, 556608-9040, Göteborg	100	124	2	100
Ferux Fastighet i Göteborg AB, 556615-0123, Göteborg	100	452 545	446 003	6 164
Fastighets AB Sannegården 734:110, 556067-5810, Göteborg	100	668	15	499
Förvaltnings AB Sannegården, 556043-3194, Göteborg	100	2 955	72	3 279
FriPoint AB, 556024-1456, Göteborg	100	51 815	-1	50 497
		<u>1 643 217</u>	<u>439 886</u>	<u>466 511</u>

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

**Not 15 Fordringar hos koncernföretag**

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	783 543	783 543
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>783 543</b>	<b>783 543</b>

**Not 16 Övriga andelar**

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 139	1 139
	1 139	1 139
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-611	-582
Årets avskrivningar	-28	-29
	-639	-611
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>500</b>	<b>528</b>

Avser andelar i samfällighetsföreningar.

**Not 17 Ränteswappar**

	2016-12-31		2015-12-31	
	Nominellt värde	Verkligt värde	Nominellt värde	Verkligt värde
<i>Skulder</i>				
Ränteswappar	1 100 000	-79 397	1 200 000	-79 561
	1 100 000	-79 397	1 200 000	-79 561

Verkligt värde utgörs av nuvärdet av samtliga kassaflöden i de olika swapparna. Alla kassaflöden beräknas och diskonteras med den för löptiden relevanta nollkupongräntan. Samtliga nuvärden summeras och sedan görs avdrag för det nominella beloppet i instrumentet, resterande värde utgör verkligt värde.

**Not 18 Uppskjuten skatt**

	2016-12-31		
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	-	-	-
	425 975	377 883	48 092
	425 975	377 883	48 092
	2016-12-31		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	-	-	-
Skattemässigt underskottsavdrag	191	-	-191
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld</b>	<b>191</b>	<b>10 580</b>	<b>10 389</b>

	Redovisat värde	2015-12-31 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	437 773	397 438	40 335
	<u>437 773</u>	<u>397 438</u>	<u>40 335</u>

	Uppskjuten skattefordran	2015-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	-	8 874	8 874
Uppskjuten skattefordran/skuld	-	8 874	8 874

**Not 20 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser**

	2016-12-31	2015-12-31
Avsättningar enligt tryggandelagen FPG/PRI-pensioner	20 107	21 124
	<u>20 107</u>	<u>21 124</u>

**Not 21 Övriga avsättningar**

<i>Framtida åtaganden vid fastighetsförsäljningar</i>	2016-12-31	2015-12-31
<b>Redovisat värde vid årets början</b>	59 137	70 665
Avsättningar som gjorts under året <sup>1</sup>	2 408	-
Belopp som tagits i anspråk under året	-4 788	-8 508
Outnyttjade belopp som har återförts under året	-14 167	-3 020
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	42 590	59 137

1) Inkl ökning av befintliga avsättningar.

Bolaget sålde under år 2010 byggrätter i Kvilebäcken och inre Sannegården. I det pris bolaget erhöll ingick åtagande att sanera mark och bekosta infrastruktur i respektive område. Totalt avsattes initialt 157 Mkr.

**Not 22 Långfristiga skulder**

Norra Älvstranden Utveckling AB har inga långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen. Räntebindningstiden har förlängts genom swapavtal.

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	24 095	21 283
Upplupna löner och semesterlöner	-	4 168
Upplupna sociala avgifter	-	3 277
Fastighetsskatt	1 671	1 144
Upplupna driftskostnader, fastigheter	-	1 204
Upplupna räntor Göteborgs Stad	5 943	6 022
Övriga poster	2 075	5 132
	<u>33 784</u>	<u>42 230</u>

**Not 24 Likvida medel**

Bolaget ingår i moderbolaget, Älvstranden Utveckling AB's, koncernkontostruktur. Älvstranden Utveckling AB ingår Göteborgs Stads koncernkontostruktur. Per balansdagen uppgick saldot till 676 426 tkr (f.å 713 166 tkr). Klassificeras som likvida medel i Kassaflödesanalysen men som koncernmellanhavanden i Balansräkningen.

**Not 25 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen  
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m**

	2016	2015
Av- och nedskrivningar samt reverseringar av tillgångar	21 172	30 490
Realisationsresultat försäljning av anläggningstillgångar	-19 656	1 529
Resultatandel från kommanditibolag	-6 958	-8 256
Anticiperad utdelning från dotterbolag	–	-452 000
Avsättningar till pensioner	-1 017	-363
Övriga avsättningar	-16 547	-11 528
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-83	-1 042
	<u>-23 089</u>	<u>-441 170</u>

**Not 26 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>	Inga	Inga
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Garantiåtaganden, PRI	402	422
	<u>402</u>	<u>422</u>

**Not 27 Koncernuppgifter**

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

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

**Not 28 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% (4,2%) av inköpen och 2,8% (3,0%) av försäljningen företag inom Älvstranden Koncernen.

**Not 29 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 30 Väsentliga händelser efter balansdagen**

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



**Not 31 Förlag till disposition av företagens vinst eller förlust**

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat		711 735 887
Årets resultat		5 997 671
	Summa	<u>717 733 558</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Utdelas till aktieägaren		-
Balanseras i ny räkning		717 733 558
	Summa	<u>717 733 558</u>

**Göteborg 2017-02-**

Magnus Nylander

Hanna Alexandersson

Lena Andersson  
*Verkställande direktör*

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bror Frid  
*Auktoriserad revisor*

Vår granskningsrapport har avgivits 2017-

Sven Andersson  
*Av kommunfullmäktige utsedda revisorer*

Hans Aronsson