

Protokoll fört vid årsstämman med aktieägaren i Älvstranden Utveckling AB,  
org nr 556659-7117, den 5 mars 2015 i Göteborg

Närvarande aktieägare

Antal aktier och röster

Higab AB, representerat av  
Mats Arnsmar enligt sammanträdesprotokoll,  
2015-02-10, § 14

2.000.000

Närvarande i övrigt

Mattias Jonsson  
Magnus Nylander  
Kjell Björkqvist  
Monika Djurner  
Martin Hellström  
Glenn Johannesson  
Emma Hedenryd  
Lars Bergsten  
Vivi-Ann Nilsson  
Lena Andersson  
Birgitta Palmgren

§ 1

Stämman öppnades av Mattias Jonsson som utsågs till ordförande vid stämman. Uppdrogs  
åt Birgitta Palmgren att föra protokollet.

§ 2

Godkändes förestående förteckning över närvarande aktieägare såsom röstlängd vid  
stämman samt noterades att samtliga aktier var representerade.

§ 3

Dagordningen fastställdes enligt BILAGA 1.

§ 4

Beslutades att protokollet skulle justeras, förutom av ordföranden, av Mats Arnsmar.



## § 5

Konstaterades att stämman blivit i behörig ordning sammankallad.

## § 6

Framlades årsredovisning och revisionsberättelse samt koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse enligt BILAGA 2.

## § 7

Framlades lekmannarevisorernas granskningsrapport enligt BILAGA 3.

## § 8

Beslutade stämman att fastställa resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen.

## § 9

Upptogs till behandling frågan om disposition av bolagets resultat. Styrelsen och verkställande direktören hade framställt ett av revisorn biträtt förslag, enligt vilket till årsstämmans förfogande stående förlust -239 708 892 kronor skall balanseras i ny räkning.

Beslutade stämman bifalla styrelsens och verkställande direktörens förslag.

## § 10

Beviljades styrelsen och verkställande direktören ansvarsfrihet för 2014 års förvaltning.

## § 11

Beslutades att, för tiden intill slutet av nästa årsstämma, arvode skall utgå till styrelsens ledamöter enligt arvodesberedningens beslut.

Beslutades att revisorn skall erhålla arvode efter räkning enligt ingånget upphandlingsavtal.

Beslutades att, för tiden intill slutet av nästa årsstämma, arvode skall utgå till lekmannarevisorerna med det belopp som arvodesberedningen fastställt.

## § 12

Antecknades att styrelseledamöter och styrelsesuppleanter valts av Göteborgs Stads kommunfullmäktige enligt följande:

### Styrelseledamöter

Mattias Jonsson  
Magnus Nylander  
Joakim Larsson  
Adam Cwejman  
Carin Malmberg

### Styrelsesuppleanter

Håkan Hallengren  
Martin Hellström  
Babak Khosravi

## § 13

Stämman beslutade att till revisionsbolag för granskning av räkenskapsåren 2015-2018 utse PwC, PricewaterhouseCoopers.

## § 14

Antecknades att lekmanarevisorer och lekmanarevisorssuppleanter valts av Göteborgs Stads kommunfullmäktige enligt följande:

### Lekmanarevisorer

Hans Aronsson  
Sven Andersson

### Lekmanarevisorssuppleanter

Vivi-Ann Nilsson  
Annbrith Svensson



§ 15

Årsstämman beslutade att anta för bolaget gällande Riktlinjer och direktiv för Göteborgs Stads bolag, bilaga 1 till kommunfullmäktiges handling 2015 nr 16, enligt BILAGA 4.

Dessa Riktlinjer och direktiv för Göteborgs Stads bolag ersätter det generella ägardirektiv som antogs vid årsstämman 2013.

§ 16

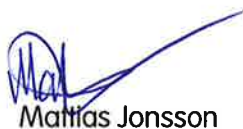
Då inga övriga ärenden förelåg till behandling förklarades stämman avslutad.

Vid protokollet



Birgitta Palmgren

Justeras:



Mattias Jonsson



Mats Arnsmar

## DIARIEFÖRD

datum...19/2-2015

nr...0193/15

DAGORDNING  
FÖR ÅRSSTÄMMA I ÄLVSTRANDEN UTVECKLING AB  
DEN 5 MARS 2015

1. Val av ordförande för stämman
2. Upprättande och godkännande av röstlängd
3. Fastställande av dagordning
4. Val av justeringsmän
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad
6. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse
7. Framläggande av lekmannarevisorernas granskningsrapport
8. Fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen
9. Beslut om vinstdisposition
10. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktören
11. Fastställande av arvode till styrelsen, revisorerna och lekmannarevisorerna
12. Rapport avseende Göteborgs kommunfullmäktiges val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
13. Rapport avseende Göteborgs kommunfullmäktiges val av auktoriserad revisor
14. Rapport avseende Göteborgs kommunfullmäktiges val av lekmannarevisorer och lekmannarevisorssuppleanter
15. Antagande av Riktlinjer och direktiv för Göteborgs Stads bolag
16. Övriga frågor
17. Stämman avslutas

Styrelsen och verkställande direktören för

## Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556659-7117

får härmed avge

# Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning - koncernen	16
Balansräkning - koncernen	17
Ställda säkerheter och ansvarförbindelser - koncernen	18
Kassaflödesanalys - koncernen	19
Resultaträkning - moderföretaget	20
Balansräkning - moderföretaget	21
Ställda säkerheter och ansvarförbindelser - moderföretaget	22
Kassaflödesanalys - moderföretaget	23
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	24
Underskrifter	41

## VD-ord

2014 var de stora förändringarnas år för bolaget. Stora åtgärder har genomförts på mycket kort tid till följd av nytt ägardirektiv och allvarlig kritik från stadsrevisionen. Det allra viktigaste har varit att vi i grunden har tagit stora steg framåt för att i alla delar bli ett tydligt redskap för staden och verka med stor lyhördhet och följsamhet för det uppdrag ägaren gett bolaget.

I början av året fattades tre viktiga inriktningsbeslut som påverkat årets verksamhet:

- Alla markanvisningar ska samordnas med Fastighetskontoret och det är Fastighetskontoret som är den organisation man vänder sig till när man söker kommunal mark inom Älvstaden.
- Bolaget ska inte bygga något som någon annan vill och kan bygga. Det omfattar såväl kommunala som privata aktörer.
- Bolaget ska inte äga någon fastighet som inte är strategiskt viktig för att nå Vision Älvstaden.

Fastighetskontoret är bolagets främsta samarbetspartner. Tillsammans har vi tagit fram en markanvisningsprocess och tillämpat den i första etappen av Frihamnen med ett mycket gott resultat.

En arbetsorganisation för Älvstaden, där alla berörda förvaltningar och bolag ingår, har startats. Det är en naturlig fortsättning på den koordineringsfunktion som tidigare fanns för arbetet med Vision Älvstaden. Ledningen för denna organisation består av en styrgrupp där stadsbyggnadsdirektören är ordförande.

Vi har med ovan nämnda inriktningsbeslut och en ny arbetsstruktur i staden lagt en viktig grund för att gå in i ett genomförandeskede med kraft.

Under året har vi tagit första steget mot att nå målet att bli ett av Sveriges mest effektiva och välskötta bolag. För att kunna leverera med kvalitet och effektivitet har stora förändringar genomförts inom organisationen, därtill har ett stort antal nyrekryteringar gjorts för att säkerställa att rätt kompetens finns för att matcha uppdraget.

Älvstranden Utveckling är nu ett företag med hög kompetens inom exploatering och fastighetsutveckling. Vision Älvstaden är mycket ambitiös och det ställer höga krav på effektiv samverkan inom staden och att vi ständigt arbetar för att långsiktigt säkerställa att investeringsviljan är stor bland privata aktörer nationellt och internationellt. Bolagets största utmaning framåt är att räkna till. Vår strategi är att i ökad takt sälja färdigutvecklade fastigheter och byggrätter för att finansera de resurser som behövs för att arbeta fram rätt förutsättningar för tillväxt i staden, enligt Vision Älvstaden.

7

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge redogörelse för förvaltningen av Älvstranden Utveckling AB för år 2014.

### Ägandeförhållanden

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. Stadshuset AB ägs till 100% av Göteborg Stad, org nr 212000-1355.

### Koncernen

Älvstranden Utveckling AB är moderbolag i Älvstranden-koncernen. I koncernen ingår Norra Älvstranden Utveckling AB och Södra Älvstranden Utveckling AB som sammanlagt i sin tur har totalt 24 dotter- och dotterdotterbolag. För ytterligare upplysningar om dotterbolagen hänvisas till not 13.

Från och med årsstämman 2014 har Älvstranden Utvecklings styrelse bestått av

Mattias Jonsson (S), ordförande

Magnus Nylander (M), vice ordförande

Marina Johansson (S), ledamot

Kjell Björkqvist (FP), ledamot

Ulf Kamne (MP), ledamot

Theres Börjesson (M), suppleant

Mats Pilhem (V), suppleant, under året ersatt av Monica Djurner (V), suppleant

Martin Hellström (KD), suppleant

Styrelsen har, förutom konstituerande sammanträden, under året hållit fem protokollförda sammanträden.

### Bolagets verksamhet

#### Styrdokument

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

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

Enligt ägardirektivet är vårt uppdrag att

- kunna ta risker och verka dels som ett utvecklingsbolag dels som byggherre
- ha ett långsiktigt förhållningssätt vid fullgörandet av uppdraget
- byggandet av blandstad ska vara ledande i arbetet
- se till barnperspektivet i all planering och utveckling
- verka för att stadsmiljön fungerar tillfredsställande också ur ett socialt och kulturellt perspektiv
- skapa och bevara sociala och ekologiska värden samt utveckla bolagets kompetens och metoder kring detta
- stödja det strategiska utvecklingsarbetet för en hållbar stadsutveckling genom god samverkan och effektivt samarbete med stadens planerande nämnder och olika externa intressenter
- utveckla samarbetet med mindre exploatörer och byggbolag
- samverka med Fastighetsnämnden/Fastighetskontoret och, före beslut om förvärv och avyttring av fastigheter, höra Fastighetsnämnden
- aktivt arbeta med platsskapande aktiviteter i de områden där bolaget verkar
- skapa ett ekonomiskt handlingsutrymme och endast i begränsad omfattning långsiktigt äga och förvalta fastigheter

#### Ledning

Lena Andersson tillträdde som vd för bolaget 1 november 2013 och har under 2014 gjort sitt första fulla verksamhetsår på posten.

Hennes tillförordnade företrädare Olle Lindkvist har under året varit verksam inom Speciella projekt. Han gick i pension den 27 november.



Vd fick i slutet av 2013 styrelsens uppdrag att påbörja en förändringsresa för att säkra att bolaget bättre knyter an till ägardirektivet, Vision Älvstaden och till de lagar och policydokument som gäller för ett kommunalt bolag.

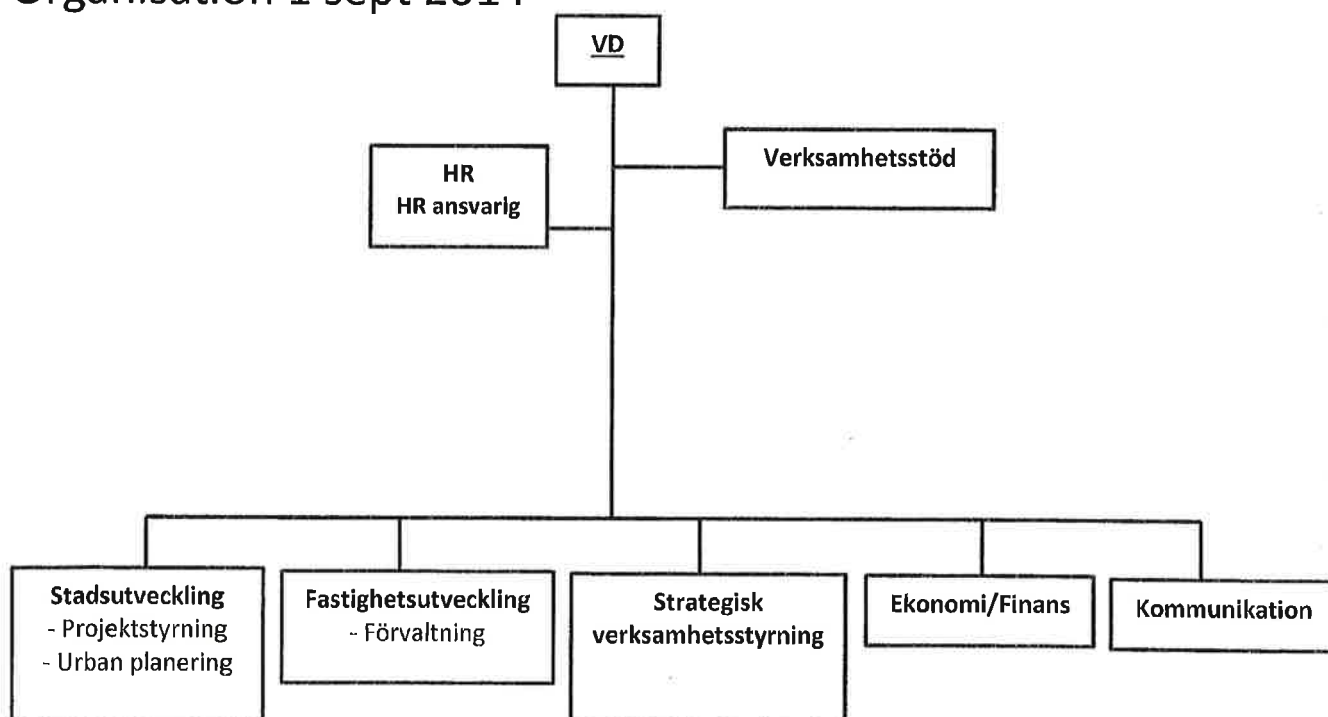
Under 2014 har bolaget strukturerat om organisationen för att bättre möta uppdraget. Bolaget har även rekryterat 13 heltidsanställda. Dels för att fylla kompetensgap inom områden såsom inköp, allmänna handlingar, HR och verksamhetsstyrning men också för att växla upp inom vissa kompetenser för att möta det utökade uppdraget. Exempel på detta är projektchefer för de olika utvecklingsområden som ingår i visionen. Den nya organisationen trädde i kraft 1 september och den nya ledningsgruppen blev fulltalig den 1 oktober i och med att den nya kommunikationschefen kom på plats.

Bolaget har under senvåren påbörjat ett långsiktig och systematiskt arbete. Syftet är att skapa den "ordning och reda" som krävs för ett kommunalt bolag. Huvudfokus har legat på de områden som Stadsrevisionens granskning gav kritik på 2013. Ny granskning gjordes under oktober 2014 och ny granskningsrapport väntas bli klar i februari 2015.

Förutom implementeringen av en ny organisation, med rätt kompetens som ett steg i att kvalitetssäkra att bolaget följer ägardirektivet samt gällande lagar och regler, så har bolaget vidtagit åtgärder inom följande områden:

- Arbetsmodell för risk-och internkontroll införs successivt för varje process.
- Inköp enligt LoU, obligatorisk utbildning på bolaget och framarbetade och införda rutiner.
- Allmänna handlingar, obligatorisk utbildning på bolaget och framarbetade och införda rutiner.
- Personal, allmän ordning och reda och framarbetade rutiner och mallar som införs successivt med årscykeln "medarbetare-chef".

## Organisation 1 sept 2014



Ett steg i syftet med samnyttjande inom Lokalklustret är att flytta Älvstrandenkoncernens IT-miljö och IT-support till avdelningen Framtidens IT inom GöteborgsLokaler. Detta arbete är påbörjat och flytten, inklusive införandet i Framtidens IT-miljö, förväntas pågå hela 2015. Fördelen med en flytt är ökad

drift- och informationssäkerhet och samnyttjande av infrastruktur och IT-kompetens med övriga kommunala bolag som idag nyttjar Framtidens IT.

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. I styrgruppen sitter direktörerna för de olika förvaltningarna och kommunala bolagen.

Älvstranden Utvecklings kommunikationschef har utsetts till kommunikationsansvarig för Älvstadenprojektet som helhet.

Enligt den arbetsordning för styrelsen som beslutades vid det konstituerande sammanträdet i mars skulle en affärsplan beslutas på mötet i september. Med hänvisning till bolagets nya organisation och i avvaktan på att en verksamhetsplan utarbetas beslöts dock att den gällande affärsplanen från 2013-09-24 ska gälla tills ny plan utarbetats under 2015.

### Medarbetare

Koncernen har per den 31 december 66 medarbetare, varav 12 visstidsanställda. Könsfördelningen är 30 män och 36 kvinnor, vilket ur ett jämställdhetsperspektiv är mycket bra. Sjukfrånvaron har i snitt legat på 1,09 procent.

I januari/februari deltog Älvstranden Utveckling i den NMI-undersökning som staden genomförde. Svarefrekvensen för Älvstranden Utvecklings del var 98% och medelvärdet för helhetsbedömningen (NMI) låg på 65. Hållbart medarbetarengagemang (HME), som är ett annat index som mäts av Göteborgs Stad, uppgick till 76. De båda betygen är relativt höga men då bolagets större förändringsprocess påbörjades efter mätningen är det sannolikt att bedömningarna förändrats under året.

### Hållbar stadsutveckling

Bolagets uppdrag inom stadsutveckling går hand i hand med Vision Älvstaden, som säger att Älvstaden ska vara öppen för världen, inkluderande, grön och dynamisk. Strategin bygger på tre delar; att hela staden, möta vattnet och stärka kärnan.

Stadsutvecklingen sker enligt Älvstadsmodellen. Grunden är följande områden:

**Helhetssyn** – alla delar är beroende av varandra. Stadsutveckling handlar om prioritering och kompromisser och förväntningarna på en viss plats bör ligga till grund för dialog och samarbete.

**Lärande** – vi ska använda oss av bästa tillgängliga kunskap i pilotprojekt, pröva nya lösningar och metoder och föra tillbaka kunskap för att lära av egna och andras erfarenheter.

**Samarbete** – gränsöverskridande samarbete med mod, mandat och tillit som grund, som bidrar till vidgad syn på planering och stadsutveckling.

**Delaktighet** – ökar förståelsen för staden, ger bättre lösningar och stärker förmågan att samarbeta.

**Ledarskap** – tydligt ledarskap med tydliga roller och förmåga att staka ut och kommunicera riktning för stadsutvecklingen med utgångspunkt i visionen och strategierna.

Under 2014 har bolagets första hållbarhetsredovisning enligt GRI-standard (det internationella ramverket för hållbarhetsrapportering som används av företag över hela världen) färdigställts. Redovisningen spreds digitalt till samarbetspartners i staden och till övriga intressenter via sociala medier. Transparens är nyckeln till att vi tydligt, mätbart och pedagogiskt redovisar vad vi gör och vad vi prioriterar. Med aktiv öppenhet vill vi årligen visa hur vi går från vision till verklighet när det gäller hållbar stadsutveckling.

### Väsentliga händelser

Älvstranden Utveckling har under hela 2014 – och egentligen sedan bolaget fick det nya ägardirektivet – befunnit sig i en kraftig förändringsfas med betoning på

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

Vision Älvstaden börjar nu förverkligas. Den första markanvisningen enligt visionen (se Frihamnen) är gjord enligt den nya markanvisningspolicyn.

Vi har ett tydligt ägardirektiv, en ny organisation för bolaget och en ny avdelning – Stadsutveckling – med tydligt uppdrag, struktur och fokus på genomförande.

Med Stadsbyggnadskontoret, Fastighetskontoret, Trafikkontoret och Älvstranden Utveckling enade i organisationen för Älvstaden och med gemensam målsättning har ett paradigmskifte skett i stadens sätt att jobba med stadsutveckling.

Flera detaljplaner i staden, bland annat Lindholmshamnen och Skeppsbron, har varit överprövade av Länsstyrelsen beroende på osäkerheter i klimatskyddet för höga vattenstånd. Dessa två planer vann laga kraft mot slutet av året.

#### **Markanvisning och socialt blandat boende i Frihamnen**

En av årets mest arbetsintensiva och viktiga händelser var markanvisningen i Frihamnen. Dels har en helt ny modell för markanvisning arbetats fram och genomförts tillsammans med Fastighetskontoret med gott resultat. Dels har stadens krav på att bygga för socialt blandat boende för att få en markanvisning fallit väl ut och genererat mycket god publicitet i media. Läs mer under avsnittet Frihamnen.

#### **Likvidation av Cityvarvet**

Cityvarvets ägare BV Holding Maatschappij Damen satte, under årets första halva, bolaget under likvidation. En tidsbegränsad avsiktsförklaring tecknades under sommaren mellan Älvstranden Utveckling och Damen där parterna i korthet förband sig att verka för varvsverksamhetens framtid i området. Intressenter till verksamheten visade sig finnas, men Damen accepterade inte det bud som lämnades utan deklarerade en vilja att fullfölja likvidationen och sälja ut tillgångarna. Utredningsarbete visade dessutom att en omfattande sanering av området måste göras. Miljöförvaltningen konstaterade att betalningsansvaret för saneringen åvilar operatören. Ett möjligt resultat för Älvstranden Utvecklings del kan bli minskade hyresintäkter.

#### **Byggstart Örgryte Torp**

Området byggstartade under året och konsortiets deltagare vittnar om ett enormt stort intresse för att flytta till området. Läs mer under avsnittet Örgryte Torp.

#### **Markanvisning för Karlavagnstornet**

Efter diskussioner i Älvstranden Utvecklings styrelse och Fastighetsnämndens hörande har Älvstranden Utveckling genomfört en direktanvisning av mark på Lindholmen till Serneke AB (f d SEFA). Bolaget avser att uppföra en 230 meter hög skyskrapa, Karlavagnstornet, som i kombination med kontor och butiker kommer att förstärka utvecklingen av Göteborg och ansluter väl till det visionsdokument som finns för Lindholmen Science Park. Området omfattas av vision Älvstaden.

#### **Övriga markanvisningar**

Två fastigheter, en på Lindholmen och en i Inre Sannegården, har direktanvisats för byggnation till Ekländia AB respektive AF Bygg AB.

#### **Nya redovisningsprinciper**

Detta är Älvstranden Utveckling ABs första årsredovisning och koncernredovisning upprättad enligt BFAR 2012:1 Årsredovisning och Koncernredovisning (K3). Se not 1 för mer information.

## Stadsutveckling

### Delområden och Projekt

Under 2014 har Älvstranden Utveckling tillsammans med Stadsbyggnadskontoret pågående och startade detaljplanearbeten enl. följande:

#### Pågående detaljplanearbeten 2014:

Detaljplan	kvm bostäder	kvm verksamhetsyta
Plejadgatan	7 000 (studentbostäder)	
Säterigatan	16 000	1 000
Norr om Eriksbergsdockan	3 000	4 000
Järnvågen	100 000	100 000

#### Startade detaljplanearbeten 2014:

Detaljplan	kvm bostäder	kvm verksamhetsyta
Celsiusgatan	20 500	9 500
Frihamnen etapp I, uppdrag BN dec 2014	300 000	2 000 (arb platser)
	168 000 (markanvisat)	58 000 (markanvisat)

Målet för 2014 var 188 000 kvm bostäder och 143 000 kvm vy (verksamhetsyta) som är siffror för 2014-2016 och avser pågående planer, ej påbörjade. Om vi räknar antal kvm i pågående och startade detaljplaner som kommit en bit (ej medtaget Frihamnen) kommer vi upp i **ca 170 000 kvm** bostäder och **ca 125 000 kvm** verksamhetsyta, det vill säga nära målet.

### Frihamnen

För Frihamnen och delar av Ringön har ett övergripande stadsutvecklingsprogram tagits fram. Under sommaren var programmet på samråd och det antogs strax före jul. Älvstranden Utveckling har aktivt deltagit i arbetet med målet att detta skulle antecknas i Byggnadsnämnden. En övergripande kalkyl för exploateringen har utvecklats, liksom arbetet med att skapa underlag för geoteknik och masshantering. Under hösten började arbetet med den första detaljplanen för Etapp 1.

En första inbjudan till markanvisning för Etapp 1 gick ut den 8 september. Den utgick från det gemensamma arbete som gjorts tillsammans med fastighetskontoret kring markanvisningsprocessen och själva inbjudan gick ut via stadens gemensamma portal. Täthet, variation, innovation och samarbetsförmåga var frågor som lyftes – men framför allt ett socialt blandat boende där en målbild för detta fanns preciserad. Urvalet gjordes därefter av en grupp med representanter från Älvstranden Utveckling, Stadsbyggnadskontoret, Fastighetskontoret samt externa deltagare. En referensgrupp med representanter från Fastighetsägarna och Västsvenska Handelskammaren följde arbetet. Intresset från marknaden var mycket stort och Fastighetsnämnden antog bedömningsgruppens förslag i sitt beslut den 24 november. Följande åtta aktörer utsågs att inleda utvecklingen av Frihamnen:

Hauschild + Siegel Architecture, Botrygg Göteborg AB, Magnolia Bostad AB, Förvaltnings AB Framtiden, GöteborgsLokaler, Rikshem AB, JP Kvartersfastigheter, NCC AB och P-bolaget

Under våren startade de värdeskapande aktiviteterna i Frihamnen. Jubileumsparken har haft organiserade aktiviteter som seglarskola, rollerderby, invigningen av en sandstrand, dialog kring plansamrådet, stadsodling och målning för ungdomar från Fryshuset under ledning av konstnärskollektivet Haas&Hahn. En bastu har byggts på en av dykdalberna i den mittersta hamnbassängen och i december öppnade en ny hållplats – Frihamnssporten – som bland annat trafikeras av stombuss 16.

### Gullbergsvass

En förstudie för att klargöra förutsättningarna och beskriva möjliga inriktningar för stadsdelens utveckling utifrån Vision Älvstaden har gjorts. En snabbutredning har även gjorts rörande hur frågan om en överdäckning av E45 genom att direkt bygga en tunnel ställer sig mot frågan om en successiv överdäckning. Diskussioner kring hanteringen av kombiterminal, terminalbyggnad med mera har inletts.

### **Lindholmen**

Detaljplanen för Lindholmshamnen innehåller blandad stadsbebyggelse med cirka 450 bostäder i blandad upplåtelseform (ca 25% hyresrätter), cirka 3 000 kvm verksamhetslokaler och förskola samt kontorsfastighet om cirka 8 000 kvm. Detaljplanen vann laga kraft i slutet av året. Området beräknas stå klart 2020.

Den 23 juni tog Älvstranden Utvecklings styrelse beslut om direktanvisning och avyttring av del av en fastighet till Serneke-koncernen för uppförande av Karlavagnstornet. Avtalshandlingarna påtecknades den 6 november och reglerar villkor, garantier, kostnadsfördelningar, tidpunkter med mera mellan parterna. Den av Sveriges Arkitekter utlysta tävlingen om utformningen av Nordens högsta byggnad avgjordes före sommaren och förslaget från konsultteamet Skidmore Owings & Merrill vann. Detaljplanearbetet beräknas påbörjas under första kvartalet 2015.

### **Kvillebäcken**

Kvillebäcken är inne i en intensiv produktionsfas. Nio husbyggnads- och ett markbyggnadsprojekt har pågått samtidigt. Efterfrågan på bostäder i området är god och byggherrarna rapporterar en anmärkningsvärt låg omsättning av färdigställda lägenheter (10% jämfört med normala 25% första åren). Älvstranden Utveckling och Stadsledningskontoret gör med hjälp av Ecoplan en gemensam bredare uppföljning av Kvillebäcken utifrån målen i hållbarhetsprogrammet. Syftet är inte minst att säkerställa att projektets ursprungliga miljöambitioner uppfylls.

Kville Saluhall, som ägs av Älvstranden Utveckling, har uppmärksammats för sin arkitektur vid ett flertal tillfällen under året. I december utsågs den till Göteborgs bästa byggnadsverk av "Per och Alma Olssons fond". Den har också blivit nominerad i det prestigefyllda arkitekturpriset "European Union Prize for Contemporary Architecture – Mies van der Rohe Award 2015" och tidigare under året fick saluhallen både Yimbypriset och nominerades till Kasper Salin-priset.

### **Skeppsbron**

Byggnation av Stenpirens resecentrum och spårvagnsspår längs Stora Badhusgatan (Etapp 1) påbörjades av Trafikverket under året.

Detaljplanen för kvarter (Etapp 2) vann laga kraft i slutet av året. På grund av att planen under en tid varit överklagad har huvudtidplanen för projektet påverkats med ett tidglapp mellan de två detaljplanerna som följd. Det innebär ökade kostnader och att eventuellt ytterligare provisoriska åtgärder för att klara infrastrukturen i området måste vidtas.

### **Norra Masthugget (DP Järnvägsgatan m fl)**

Samverkansavtal för parallella arkitektuppdrag tecknades med konsortieparterna i januari 2014 och ett program togs fram. Slutredovisningen med de fyra utvalda teamen gjordes mot slutet av året och följs upp med att delar av bidragen ställs ut i Älvrummet. Byggnadsnämnden tar upp frågan i början av 2015 och om tidplanen följs ska en antagen detaljplan finnas under första kvartalet 2016.

En strategisk hållbarhetsgrupp leds av Älvstranden Utveckling för styrning av hållbarhetsarbetet. Initialt har det handlat om framtagande av grön transportplan, utredning av hållbarhetscertifiering av stadsdelen och behovsspecifikation för kommunal service.

### **Örgryte Torp**

Detaljplanen för byggnationen av cirka 500 bostäder har efter överprövning vunnit laga kraft. Ett konsortium bestående av Skanska, HSB, NCC och Älvstranden Utveckling har tidigare bildats. Diskussioner har under året förts mellan Bostads AB Poseidon och Älvstranden Utveckling som resulterat i ett samverkansavtal. I enlighet med avtalet direktanvisades under hösten områdets samtliga byggrätter för hyresrätt till Poseidon (cirka 180 lägenheter samt förskola med fyra avdelningar). Eftersom både Poseidon och Älvstranden Utveckling har samma koncernmoder, Stadshus AB, kan markanvisning ske utan att de avtal som ingåtts med övriga konsortieparter bryts.

Två av konsortiets byggherrar har startat byggnation i området. I oktober hölls också ett första spadtag.

### **Inre Sannegårdshamnen**

I oktober avyttrades Centrumhuset till AF Bygg i Göteborg AB. Planerad användning av de cirka 5 500 kvadratmetrarna är utåtriktade verksamheter av centrumkaraktär i bottenvåning och offentlig verksamhet, boende med särskild service och kontor på övriga våningar.

I november var totalt 197 bostäder inflyttade, 133 i produktion samt 22 ännu inte byggstartade.

### **Västra Eriksberg**

Produktionen går in i sin slutfas. Under året byggstartades de första kvarteren i Kajen-området, som avslutar denna stora stadsdel. Efterfrågan på bostäder i området är mycket god.

Vid årets slut var 1 581 bostäder av totalt 2 179 planerade inflyttade. 412 bostäder var vid samma tidpunkt i produktion och 186 kvarstår att byggstarta.

### **Älvrummet**

Under 2014 har Älvrummet ytterligare stärkt sin roll som huset tillägnat Göteborgs stadsutveckling och göteborgarnas mötesplats för dialog om dessa frågor. Stadsbyggnadskontoret har en tydlig plats på arenan och ett flertal av stadens andra aktörer har använt Älvrummet som central plats för att sända budskap och informera om pågående projekt.

Antalet besökare har under året varit 90 529 vilket är 3 968 färre besökare än motsvarande siffra för 2013. Totalt har antalet grupper ökat under 2014 till 545 stycken mot fjolårets 470, vilket överträffar målet för 2014, som var satt till 480 grupper.

### **Fastighetsutveckling**

Arbete har pågått för att utforma kriterier för vad som är en strategisk fastighet. Detsamma gäller det uppdrag som Kommunfullmäktige lämnat till lokalklustret rörande förslag till framtida inriktning för bolag inom Göteborgs stad. Internt har Älvstranden Utveckling kommit långt med vad vi anser bör avyttras, överföras till andra förvaltningar/bolag samt behållas i vårt nuvarande fastighetsbestånd.

Göteborg Film Studios är viktiga för filmklustret i Göteborg. Etableringen på Lindholmen har varit hotad på grund av ekonomiska bekymmer. Älvstranden Utveckling har nu tillsammans med Lindholmen Science Park löst problemet för en tid framöver genom att hyreskontrakt tecknats med Lindholmen Science Park som huvudman. Detta ger förutsättningar för fortsatt verksamhet på Lindholmen.

Efter en längre tids hyresavtalsdiskussioner ville Chalmers Konferens säga upp sitt avtal för avflyttning. Under hösten hölls fruktbara diskussioner och vi har nu tecknat ett nytt avtal på 5,5 år (fr o m 2015-07-01) som ska ge bra förutsättningar för utveckling av verksamheten. Under året har hyresavtal tecknats med bland andra Geely Design Sweden och Bukowskis. Geely har flyttat in i Plåtverkstaden på Lindholmen, där företaget har etablerat designstudio och kontor. Bukowskis har koncentrerat hela sin Göteborgsverksamhet till Kajskjul 107 i Frihamnen. Den fine art-del som tidigare låg på Avenyn samsas nu med Bukowski Market.

Inom ramen för Vision 2021 och att göteborgarna i dialog med staden starkt uttrycker sin önskan att möte vattnet har Älvstranden Utveckling lagt grunden för en kulturbåtshamn på Eriksberg. Under året har två av pirerna upprustats och i samband med Kulturbåtsfestivalen 27-28 september invigdes kulturbåtshamnen. Idag ligger Ostindiefararen och Skonaren Ingo här, men på sikt kommer fler K-märkta båtar ligga permanent i hamnen. Ett annat 2021-projekt som Älvstranden Utveckling är starkt engagerade i är Jubileumparken i Frihamnen. Tanken är att parken ska vara en mötesplats för alla och parken byggs nu med ett antal prototyper för att testa vad göteborgarna vill ha. Under året har grundläggande funktioner som framdragande av el och vatten samt busshållplats anlagts. Kopplat till studien Bada mitt i stan, testas badkultur i olika former. Hittills har en sandstrand och en strandpromenad anlagts och en bastu är under byggnation, till sommaren 2015 planeras ett bad att öppna. I projektet Alla kan Segla har cirka 4 000 barn seglat med Access-jollar i hamnbassängen. I maj öppnade en rollerderby-bana som varit flitigt använd och till sommaren 2015 öppnar en vattenlekplats.

### **Hållbarhet**

Bolaget kännetecknas av ett offensivt miljöarbete där verksamheten, för att bidra till en varaktig och hållbar utveckling, ska bedrivas med minsta möjliga miljöpåverkan. Bolagets arbete med social hållbarhet har fokus på att barnperspektivet genomsyrar all planering och utveckling samt att vi verkar för att stadsmiljön inkluderar värden ur ett socialt och kulturellt perspektiv.

Bolaget betraktar lagstiftningen och samhällets krav som minimikrav och genom ett strukturerat miljöarbete säkerställer vi ständig förbättring. Miljöarbetet är utvecklat enligt principerna i ISO 14001 och omfattar hela koncernen, det vill säga samtliga bolag och processer.

Älvstranden Utveckling har under året fortsatt att utveckla arbetet inom koncernens prioriterade hållbarhetsområden: trafik och transporter, energi, klimatanpassning, mångfald och levande bottenvåningar. Dessa fem områden är prioriterade eftersom de har stor effekt på stadsmiljön samt att Älvstranden Utveckling har stor påverkansförmåga inom ramen för vår verksamhet. Vi har arbetat med att fördjupa kunskaperna, stärka relationerna med forskning och akademi samt bredda våra nätverk inom Göteborgs stad och samhällsbyggnadsbranschen i syfte att förbättra oss – och därmed också effekterna av dessa prioriterade områden.

Inom vår fastighetsförvaltning har vi arbetat vidare med konceptet för Gröna Hyresavtal. Avsikten är att erbjuda en plattform där vi samarbetar med hyresgästerna för att minska miljöpåverkan från våra lokaler och fastigheter samt stötta hyresgästerna i deras miljöarbete.

Parallellt med utvecklingsarbetet har vi fortsatt att förbättra interna processer för miljöstyrning i byggprojekt och förvaltning och kravställande på både miljö och social hänsyn när det gäller inköp och upphandling.

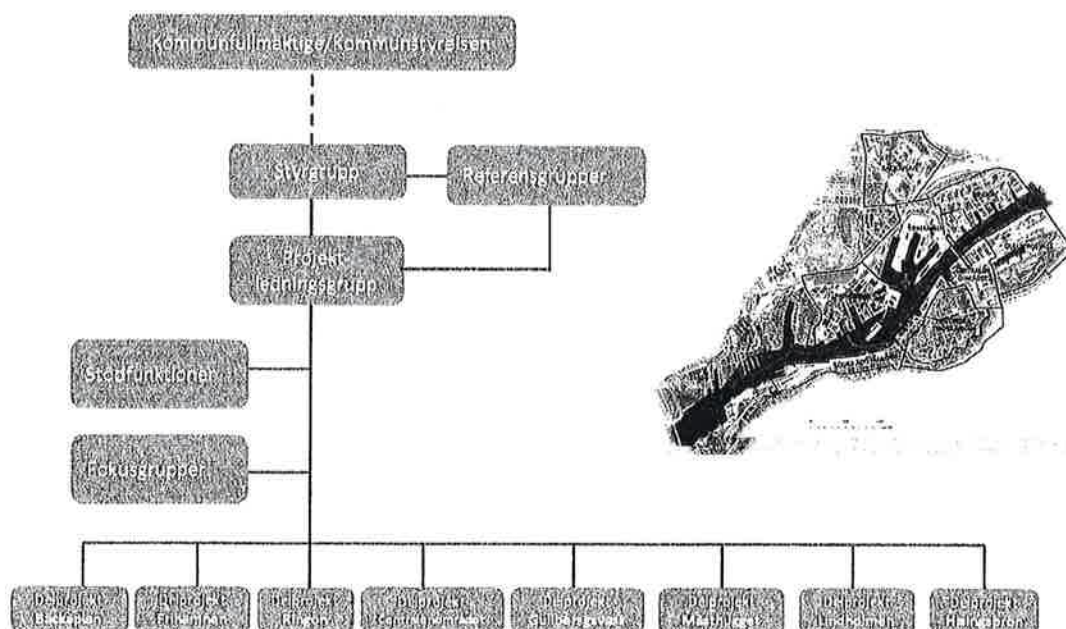
## Affärsmässiga risker och möjligheter

### Stadsutveckling

Älvstranden Utvecklings affärsmässiga risker och möjligheter har under året påverkats mycket positivt. De tre största händelserna/förändringarna inom bolaget och i dess omvärld som medfört minskad risk och ökade möjligheter är:

#### 1. Ny projektorganisation i staden för genomförandet av Vision Älvstaden.

Innan sommaren 2014 togs beslut om en ny projektorganisation för arbetet med att genomföra Vision Älvstaden.



**Styrgruppens** uppdrag är att hantera projektets hela genomförande, att säkerställa att mål och resultat uppfylls samt att visioner och strategier från Vision Älvstaden följs i de olika delprojekten. De organisationer som är representerade är: Stadsledningskontoret, Stadsbyggnadskontoret, Trafikkontoret, Fastighetskontoret, Park- och naturförvaltningen, SDF Lundby, Älvstranden Utveckling och Business Region Göteborg. Ordförande för styrgruppen är Agneta Hammer, Stadsbyggnadskontoret.

**Ledningsgruppens** uppgift är att vara projektorganisationens operativa ledning och att säkerställa framdriften i projektet, hantera så kallade "knäckfrågor" samt att bereda frågor till och från styrgruppen. Ordförande för ledningsgruppen är Martin Blixt, Älvstranden Utveckling.

**Referensgrupperna** är inte beslutade än men kommer troligen att bestå av en intern och en extern grupp som sammankallas av styrgruppen och/eller projektledningsgruppen.

**Fokusgrupperna** kvarstår tillsvidare med samma uppdrag som tidigare, men en översyn ska göras av resultat och uppdrag.

**Stödfunktioner** är till exempel kommunikation, ekonomi, administration och juridik/upphandling, som knyts till ledningsgruppen för att stötta arbetet.

#### **Koordineringsfunktionens roll:**

I den nya organisationen ingår koordineringsfunktionen på stadsledningskontoret med Ylva Löf och Ann-Louise Hohlfält i styrgrupp och ledningsgrupp. Deras uppdrag är att koordinera och följa upp genomförandet av vision Älvstaden och att säkerställa att visionen är känd och implementeras och hålls levande och att strategierna tillämpas. Koordineringsfunktionen rapporterar löpande till kommunstyrelsen.

Utöver att kommunicera den nya organisationen till alla berörda, beslutade styrgruppen på det första styrgruppsmötet efter sommaren bland annat att ledningsgruppen ska arbeta med att:

- vidare definiera och tydliggöra organisation, gemensamma roller, ansvar, arbetssätt omfattning och resursbehov.
- bryta ner Färdplanen för Älvstaden för en övergripande bild av t ex ekonomi och planeringsresurser,
- ta fram förslag till målstyrning och uppföljningsbara indikatorer
- se över fokusgruppernas arbete och uppdragsbeskrivningar samt stödfunktionernas roll framöver
- ta fram en kommunikationsplan för Älvstaden.

## **2. Gemensam markanvisningspolicy för Älvstranden Utveckling AB och Fastighetskontoret, med tillhörande process.**

I Göteborgs Stad finns det två stora aktörer som anvisar kommunal mark, fastighetskontoret och Älvstranden Utveckling AB. Staden har sedan ett par år en markanvisningspolicy som visar på den gemensamma inriktningen men i övrigt har arbetet med markanvisningar inte samordnats systematiskt. Det finns nu en vilja att gå mot en gemensam modell för hur markanvisningar hanteras inom staden och

Fastighetskontoret och Älvstranden Utveckling AB har fått följande inriktningar;

- Fastighetskontoret har fått i uppdrag av Fastighetsnämnden att utveckla och förtydliga markanvisningsprocessen och revidera markanvisningspolicyn
- Älvstranden Utveckling AB:s styrelse har fattat beslut att anvisningar av bolagets mark ska ske i stadens markanvisningsprocess. Älvstranden Utvecklings styrelse kommer även fortsättningsvis att fatta det formella beslutet om att anvisa bolagets mark.

Som ett led i att möta den ovan nämnda inriktningen har Fastighetskontoret och Älvstranden Utveckling initierat ett utvecklingsarbete och tillsatt en projektgrupp som fått i uppdrag att samordna och förtydliga markanvisningsprocessen.

Målet med utvecklingsarbetet är:

- Att det för staden ska finnas en tydlig och gemensam markanvisningsprocess där samtliga markanvisningarna annonseras via goteborg.se
- Att det ska vara tydligt för intressenter hur och vad som förväntas av dem i markanvisningsprocessen

Målet med det utvecklingsarbete som bedrivs är att:

- Skapa en tydligare och gemensam markanvisningsprocess
- Öka tydligheten i urvalsprocessen inför beslut om markanvisning
- Utveckla kommunikationen med marknadens aktörer

De stora nyheterna i den reviderade policyn är:

- Att policyn gäller för anvisningar av både fastighetsnämndens och Älvstranden Utveckling AB:s mark
- Att policyn nu även omfattar verksamhetslokaler



- Att stadens mål att bygga blandstad är tydliggjord
- Att den generella inriktningen i policyn kan kompletteras med projekt- och områdesspecifika krav för markanvisningen

### 3. Personal på plats

Organisationsförändringen som genomfördes 1 september, där bland annat en avdelning för Stadsutveckling bildades, börjar nu ge frukt. Med fokus på framdrift, effektivitet, kvalitet och volym har avdelningens struktur växt fram. Fyra projektchefer är tillsatta med helhets ansvar för utvecklingen i sitt respektive delområde. En underavdelning för projektstyrning med projektlednings- och koordineringskompetens är på plats samt en underavdelning för Urban planering.

#### Fastighetsförvaltningen

Enligt Älvstranden Utvecklings ägardirektiv och uppdrag till lokalklustret från Kommunfullmäktige ska bolaget se över sitt fastighetsinnehav samt avyttra det som inte är strategiskt för bolaget. Vi har kommit långt i det interna arbetet, men på grund av att vi har ett antal objekt som inte är strategiska för oss belägna på två stora fastigheter som förut varit varvsområden, kommer avyttringen att ta tid. Detta eftersom det krävs både avstyckningar, fastighetsregleringar och detaljplaneändringar. Vi behöver lägga mycket resurser på lantmåteriförrättningar och transaktionsarbete, vilket betyder att det är strategiskt för bolaget att ha möjlighet att stärka upp resurser för detta. Detta är också resurser som behövs för att bolaget ska kunna vara framgångsrikt i den viktiga försäljningen av byggrätter. Fastighetsutveckling har förstärkt organisationen med en förvaltningschef som börjar i januari. Detta ger möjlighet att stärka både förvaltning och uthyrning. På Lindholmen finns en stark efterfrågan på lokaler för teknik- och utvecklingsföretag som är viktig att utnyttja både för bolaget och staden.

#### Fastigheternas värde

Älvstrandenkoncernen har låtit Newsec Advice AB värdera hela fastighetsbeståndet inför årsbokslutet 2014. Älvstrandens fastighetsbestånd är belägna främst på Lindholmen. Sedan finns det flera objekt på Eriksberg, Frihamnen, Skeppsbron, Järntorget samt Gullbergsvass.

Beståndet är spretigt och innehåller allt från topmoderna kontorsbyggnader till tung industri. En betydande del av portföljens marknadsvärde kommer från Lindholmen Science Park och utbildningsbyggnaderna.

Värderingen baseras på uppgifter från Newsecs orts- och databaser, faktiska hyresavtal och Newsecs 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 har kännedom av från deras profession.

En generell fysisk besiktning har genomförts av Newsec tillsammans med representanter från Älvstranden. Merparten av värderingsobjekten besiktigades med undantag för några mindre enheter samt tomtmark. Ett urval av värderingsobjektens lokaler besiktigades och syftet tjänade till att ge en representativ bild av objektets skick, standard och karaktär.

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, bedömda investeringar och hyresgästanpassningar. Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut diskonteras därefter dessa med den bedömda kalkylräntan. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen speglar Newsecs 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 i Älvstrandenkoncernen befinner sig i olika skeden av värderingsprocessen där någon enstaka byggrätt har vunnit laga kraft med bygglov och några objekt är endast vid idéstadiet.

Ett byggrättsvärde styrs till stora delar av risk. Desto längre fram i planskedet desto mindre är risken. 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 t.ex. industrier kan behöva för verksamheten specifika tillstånd eller kontor som skall hyras ut. Desto mer omfattande en byggrätt är ju större kan marknadsrisken anses vara. Utöver planrisk och marknadsrisk kan tidsfaktorn sågas 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. Desto 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 skall 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 justerat kassaflödet på förvaltningsobjektsnivå. Hur lång tid driftnettot fortlöper innan det ansätts till noll varierar från objekt till objekt. För objekten vid Skeppsbron och Järntorget fortlöper kassaflödet något enstaka år och för objekten i Frihamnen har restvärdet efter tio år reducerats. I de fall där exploatering av byggrätten anses vara mer osäker eller ligga längre fram i tiden har en justering gjorts på byggrätten istället där oftast restvärdet efter 10 år har reducerats från byggrättsvärderingen.

#### **Ränte- och refinansieringsrisk**

Räntekostnaden är en av de enskilt största posterna i resultaträkningen och resultatpåverkan vid en ränteuppgång är stor. I syfte att hantera ränterisken på ett kostnadseffektivt sätt använder bolaget sig av räntederivat, i huvudsak genom att låna med korta räntebindningstider förlängs i tiden via ränteswapavtal. Den finansiella riskhanteringen regleras av de finansiella anvisningar som årligen fastställs av bolagets styrelse.

Älvstrandenkoncernen arbetar aktivt med att implementera kommunfullmäktiges beslut om finansiell samordning. I enlighet med beslutet övertas ansvaret för räntesäkring av finansavdelningen vid Stadsledningskontoret.

Refinansieringsrisken, det vill säga möjligheten att teckna nya lån i takt med att befintliga förfaller, har minimerats genom att bolagets finansiering sker till 100% via Göteborgs Stads koncernbank.

#### **Förväntad framtida utveckling**

Den pågående förändringsprocess som bolaget arbetat med enligt uppdraget från sista styrelsemötet 2013 har redan medfört stora förbättringar. Både när det gäller att knyta an till ägardirektivet, styra mot Vision Älvstaden och säkerställa att vi lever upp till de krav som ställs på ett kommunalt bolag. Mål och metoder har utarbetats för en process som sammanlagt beräknas ta cirka fem år.

De rekryteringar som gjorts under 2014 stärker bolagets struktur och förmåga att uppfylla den uppställda kravbild på verksamheten.

Enligt visionen ska Göteborg byggas ut till en tät stadsmiljö som främjar möten och samverkan. Skapandet av platser och grönska ska särskilt beaktas. För att lyckas med detta krävs ett tydligt ledarskap. Att kommunicera med aktiv öppenhet, bred samverkan och lärande processer måste vara en integrerad del av planeringsarbetet. En del i detta är projektet Innovationsplattformen som är ett samarbete mellan invånare, näringsliv, staden och akademien.

Att stärka och utveckla stadens centrala delar är en förutsättning för Göteborgs och regionens framtida utveckling. Enligt Göteborgsregionens mål- och strategidokument ska befolkningsökningen i regionen vara minst 10 000 invånare per år. Kärnan ska stärkas med ytterligare 45 000 boende och 60 000 arbetsplatser till 2030. Genomförandet av Vision Älvstaden är därför en stor utmaning. Området ska omvandlas till en levande och dynamisk del av stadskärnan samtidigt som det finns svåra frågor att lösa. Exempelvis förhållandet till förändrade vattennivåer.

För att arbetet ska kunna bedrivas på ett strukturerat sätt finns en färdplan som ska uppfattas som en viljeinriktning och ett levande dokument som uppdateras löpande. Ambitionen är att skapa en realistisk bild för vilka projekt som ska fullföljas inom Älvstaden under den närmaste tioårsperioden.

I Vision Älvstaden pekas kraftsamlingen inför stadens 400-årsjubileum 2021 särskilt ut – vilket i hög grad påverkar utvecklingen av Frihamnen. Inom Älvstaden kommer utbyggnadsvolymer att vara stora även efter 2022. Med ett genomförande av Älvstaden kan Göteborg klara regionens tillväxtmål för bostäder i kärnan.

En viktig fråga är hur tät innerstaden ska byggas. Önskemålet om en tät stad måste balanseras mot behovet av offentliga platser och parkytor.

**Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning**

<i>Ekonomisk översikt koncernen</i>	2014	2013	2012	2011
<i>Belopp i tkr</i>				
Hysesintäkter	386 696	397 368	377 791	359 590
Rörelsemarginal %	21,1%	23,7%	50,3%	71,2%
Balansomslutning	4 184 816	4 310 708	4 423 030	4 332 964
Avkastning på eget kapital %	Neg	Neg	17,6%	36,5%
Soliditet %	12,2%	11,5%	11,5%	10,5%

Definitioner: se not 30

Jämförelsetalen för år 2011-2012 har inte räknats om vid övergången till BFNAR 2012:1 (K3).

**Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust**

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	-218 895 824
Årets resultat	-20 813 068
	<u>-239 708 892</u>

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-239 708 892
Summa	<u>-239 708 892</u>

Älvstranden Utveckling AB har erhållit koncernbidrag uppgående till 34 820 tkr från Norra Älvstranden Utveckling AB.

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

**Resultaträkning - koncernen**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2014</i>	<i>2013</i>
Hysesintäkter		386 696	397 368
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-94 118	-94 608
Underhållskostnader		-22 761	-23 310
Hysesgästanpassningar		-2 288	-3 311
Tomträttsavgäld		-923	-838
Fastighetsskatt		-20 487	-20 584
Uthyrning och fastighetsadministration		-11 490	-9 501
<b>Driftnetto</b>		<u>234 629</u>	<u>245 216</u>
Avskrivningar, nedskrivningar och reverseringar		-154 532	-129 548
<b>Bruttoresultat</b>	3,4	<u>80 097</u>	<u>115 668</u>
Realisationsresultat sålda fastigheter		59 672	24 830
Central administration och marknadsföring		-49 526	-37 066
Övriga rörelseintäkter		1 478	3 046
Övriga rörelsekostnader		-10 307	-12 454
<b>Rörelseresultat</b>	3,4	<u>81 414</u>	<u>94 024</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	17 351	31 665
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-106 891	-134 213
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-8 126</u>	<u>-8 524</u>
Skatt på årets resultat	7	<u>22 297</u>	<u>-4 609</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>14 171</u>	<u>-13 133</u>

**Balansräkning - koncernen**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	8,9	3 779 458	4 043 557
Byggnader	10	4 799	6 294
Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör	11	11 300	15 472
Inventarier	12	18 825	17 779
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	96 914	59 965
		<u>3 911 296</u>	<u>4 143 067</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Övriga andelar	15	557	585
		<u>557</u>	<u>585</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 911 853</b>	<b>4 143 652</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar		49 899	51 195
Fordringar hos Göteborgs kommun		135 339	35 523
Aktuell skattefordran		59 857	40 658
Övriga fordringar		6 783	4 524
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	20 362	16 537
		<u>272 240</u>	<u>148 437</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		723	18 619
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>272 963</b>	<b>167 056</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 184 816</b>	<b>4 310 708</b>

**Balansräkning - koncernen**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	20		
Aktiekapital		200 000	200 000
Övrigt tillskjutet kapital		300 000	300 000
Balanserat resultat inkl årets resultat		11 603	-2 568
<b>Summa eget kapital</b>		<u>511 603</u>	<u>497 432</u>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	21	21 487	21 653
Uppskjuten skatteskuld	17	200 431	227 310
Övriga avsättningar	22	180 907	152 139
		<u>402 825</u>	<u>401 102</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till Göteborgs kommun	23	3 060 000	3 210 000
Övriga skulder		5 000	5 000
		<u>3 065 000</u>	<u>3 215 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		32 881	24 254
Skulder till Göteborgs kommun		33 568	32 199
Övriga skulder		19 683	18 645
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	119 256	122 076
		<u>205 388</u>	<u>197 174</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>4 184 816</u>	<u>4 310 708</u>

**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - koncernen**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>Ställda säkerheter</b>	Inga	Inga
<b>Ansvarsförbindelser</b>		
Garantiåtaganden, PRI	430	433
Garantiåtaganden, Volvo Ocean Race	4 300	-
	<u>4 730</u>	<u>433</u>

**Kassaflödesanalys - koncernen**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2014</i>	<i>2013</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	25	-8 126	-8 524
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	27	36 788	69 262
		<u>28 662</u>	<u>60 738</u>
Betald inkomstskatt		-23 781	-22 843
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>4 881</b>	<b>37 895</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-105 730	62 108
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		25 604	-55 316
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-75 245</b>	<b>44 687</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-165 940	-122 852
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		373 289	37 550
Förvärv av dotterföretag		-	-6 496
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>207 349</b>	<b>-91 798</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		50 000	-
Amortering av lån		-200 000	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-150 000</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-17 896</b>	<b>-47 111</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>18 619</b>	<b>65 730</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	26	<b>723</b>	<b>18 619</b>



## Resultaträkning - moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2014</i>	<i>2013</i>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-184	-187
Uthyrning och fastighetsadministration		-105	-98
<b>Driftnetto</b>		-289	-285
Avskrivningar		-127	-258
<b>Bruttoresultat</b>		-416	-543
Central administration och marknadsföring		-311	-315
Övriga rörelseintäkter		4 133	4 745
Övriga rörelsekostnader		-22	-
<b>Rörelseresultat</b>	3,4	3 384	3 887
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	51 790	7 504
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-108 117	-65 612
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-52 943	-54 221
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Koncernbidrag, erhållna		34 820	36 810
<b>Resultat före skatt</b>		-18 123	-17 411
Skatt på årets resultat	7	-2 690	-1 987
<b>Årets resultat</b>		-20 813	-19 398

7

**Balansräkning - moderföretaget**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier	12	234	361
		<u>234</u>	<u>361</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	14	2 182 165	2 182 165
		<u>2 182 165</u>	<u>2 182 165</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 182 399</b>	<b>2 182 526</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		10	-
Fordringar hos Göteborgs kommun		139	304
Fordringar hos koncernföretag		41 733	37 130
Övriga fordringar		7	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	210	111
		<u>42 099</u>	<u>37 551</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>42 099</b>	<b>37 551</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 224 498</b>	<b>2 220 077</b>

9

**Balansräkning - moderföretaget**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (2 000 000 aktier)		200 000	200 000
Reservfond		300 000	300 000
		<u>500 000</u>	<u>500 000</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-218 896	-199 498
Årets resultat		-20 813	-19 398
		<u>-239 709</u>	<u>-218 896</u>
		260 291	281 104
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till Göteborgs kommun	23	1 200 000	1 200 000
		<u>1 200 000</u>	<u>1 200 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 365	1 914
Skulder till Göteborgs kommun		760 309	10 124
Skulder till koncernföretag		80	725 569
Aktuell skatteskuld		1 851	-
Övriga skulder		15	1 241
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	587	125
		<u>764 207</u>	<u>738 973</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 224 498</b>	<b>2 220 077</b>

**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - moderföretaget**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>Ställda säkerheter</b>	Inga	Inga
<b>Ansvarsförbindelser</b>	Inga	Inga

**Kassaflödesanalys - moderföretaget**

<i>Belopp i tkr</i>		<i>2014</i>	<i>2013</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	25	-52 943	-54 221
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	27	-168	4 858
		<u>-53 111</u>	<u>-49 363</u>
Betald inkomstskatt		-839	-9 911
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<u>-53 950</u>	<u>-59 274</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-4 548	4 702
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		<u>58 498</u>	<u>54 572</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Årets kassaflöde</b>		-	-
<b>Likvida medel vid årets början</b>		-	-
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	26	-	-

3

## Noter

*Belopp i tkr om inget annat anges*

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och för första året också enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Företaget tillämpade tidigare Redovisningsrådets rekommendationer och uttalanden.

Övergångsdatum till K3 har fastställts till den 1 januari 2013.

För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga belopp i resultaträkning, balansräkning samt noter räknats om för jämförelseåret i enlighet med bestämmelserna i kapitel 35 Första gången detta allmänna råd tillämpas.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har redovisningsprinciperna avseende redovisning av byggnader ändrats, dels avseende aktivering av tillkommande utgifter, dels avseende avskrivningar, då komponentansats tillämpas. Se separat not för specifikation av eget kapital i ingångbalansräkningen.

### 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.

### Materiella anläggningstillgångar

#### *Förvaltningsfastigheter*

Koncernens förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar eller en kombination av dessa. Älvstranden 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.

#### *Övriga materiella anläggningstillgångar*

Övriga materiella anläggningstillgångar utgörs av byggnader, mark, markanläggningar och fastighetstillbehör som inte klassificerats att ingå som förvaltningsfastighet.

Övriga materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller koncernen/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.

Mindre parkområden, gator och vägar samt pirar etc har i redovisningen klassificerats som materiella anläggningstillgångar. Syftet med innehavet är att främja utvecklingen av området i sin helhet.

Ytterligare en fastighet, Älvrummet, används helt eller till betydande del för den egna verksamheten och klassificeras som rörelsefastighet.

Pågående ny- och ombyggnationer redovisas med hittills nedlagda kostnader. Om projektet tar betydande tid i anspråk att färdigställa läggs ränta till anskaffningskostnaden.

7

*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 koncernen har avskrivningar på inventarier uppgående till 562 tkr (f.å. 658 tkr) fördelats på posterna uthyrning och fastighetsadministration samt central administration och marknadsföring.

	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	15-100 år
Byggnader, hyresgäst Anpassningar	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	20-50 år
- Inre ytskikt	15 år
- Hissar	25 år
- Portar	15 år
- Markiser	15 år

*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.

**Låneutgifter**

Låneutgifter som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde.

**Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag**

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

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

#### **Leasing**

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

#### *Leasetagare*

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

#### *Leasegivare*

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

#### **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.

### **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**

Företag 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.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.



### **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.

### **Koncernredovisning**

#### *Dotterföretag*

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetallet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

#### *Förändringar i ägarandel*

Avyttras andelar i ett dotterföretag eller bestämmande inflytande upphör på annat sätt, anses andelarna som avyttrade i koncernredovisningen och vinst eller förlust vid avyttringen redovisas i koncernresultaträkningen. Om andelar finns kvar efter att bestämmande inflytande har upphört redovisas dessa med det verkliga värdet vid förvärvstidpunkten som anskaffningsvärde.

#### *Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag*

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

### **Redovisningsprinciper i moderföretaget**

Redovisningsprinciperna i moderföretaget överensstämmer med de ovan angivna redovisningsprinciperna i koncernredovisningen utom i nedanstående fall.

27

**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 Viktiga 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
- Avsättningar

**Not 3 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer****Medelantalet anställda**

	2014	varav män	2013	varav män
<b>Moderföretaget</b>				
Sverige	–	0%	–	0%
Totalt i moderföretaget	–	0%	–	0%
<b>Dotterföretag</b>				
Sverige	56	46%	45	58%
Totalt i dotterföretag	56	46%	45	58%
Koncernen totalt	56	46%	45	58%

**Redovisning av könsfördelning i företagsledningar**

	2014-12-31 Andel kvinnor	2013-12-31 Andel kvinnor
<b>Moderföretaget</b>		
Styrelsen	20%	20%
VD och övriga ledande befattningshavare	75%	60%
<b>Koncernen totalt</b>		
Styrelsen	20%	20%
VD och övriga ledande befattningshavare	75%	60%

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

	2014		2013	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderföretaget (varav pensionskostnad)	–	– (–)	–	– (–)
Dotterföretag (varav pensionskostnad)	34 015	18 870 (6 306)	24 062	12 847 (3 989)
Koncernen totalt (varav pensionskostnad)	34 015	18 870 1)	24 062	12 847 (3 989)

1) Av koncernens pensionskostnader avser 432 (f.å. 346) gruppen styrelse och VD.

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

	2014		2013	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderföretaget (varav tantiem o.d.)	— (-)	—	— (-)	—
Dotterföretag (varav tantiem o.d.)	1 494 (-)	32 521	1 502 (-)	22 560
Koncernen totalt (varav tantiem o.d.)	1 494 (-)	32 521	1 502 (-)	22 560

**Avgångsvederlag**

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

Under räkenskapsåret har tidigare fastighetschef lämnat sin befattning i förtid. Med anledning av detta har avgångsvederlag motsvarande 12 månader belastat årets lönekostnader.

**Arvode och kostnadsersättning till revisorer**

	2014	2013
<i>Koncern</i>		
<i>Stadsrevisionen, Göteborgs Stad</i>		
Revisionsuppdrag	116	170
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	—	17
	116	187
<i>Deloitte AB</i>		
Revisionsuppdrag	346	320
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	45	—
Andra uppdrag	55	50
	446	370

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets 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>Koncern</i>	2014-12-31	2013-12-31
<i>Framtida minimileasavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	291	251
Mellan ett och fem år	153	260
Senare än fem år	—	—
	444	511
	2014	2013
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	454	481

Leasingavtalen avser företagsbilar och kontorsmaskiner.

*Moderföretaget*

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Tillgångar som innehas via operationella leasingavtal	Inga	Inga

**Leasingavtal där företaget är leasegivare**

*Koncern*

*Framtida minimileaseavgifter avseende icke*

*uppsägningsbara operationella leasingavtal*

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Inom ett år	295 899	322 161
Mellan ett och fem år	515 301	807 504
Senare än fem år	45 122	98 681
	<u>856 322</u>	<u>1 228 346</u>

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	14 363	14 718

Leasingavtalen avser kontors- och industrilokaler samt markarrenden.

Minimileaseavgifterna omfattar avtalad bashyra. Variabla avgifter utgörs huvudsakligen av index (KPI), fastighetsskatt samt omsättningsbaserad hyra.

*Moderföretaget*

Moderföretaget har inga leasingavtal där företaget är leasegivare.

**Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<i>Koncernen</i>		
Ränteintäkter, Göteborgs kommun	16 891	30 821
Ränteintäkter, övriga	460	844
	<u>17 351</u>	<u>31 665</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Ränteintäkter, koncernföretag	48 280	26
Ränteintäkter, Göteborgs kommun	3 510	7 468
Ränteintäkter, övriga	-	10
	<u>51 790</u>	<u>7 504</u>

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<i>Koncernen</i>		
Räntekostnader, Göteborgs kommun	-105 493	-133 351
Räntekostnader, övriga	-1 520	-1 008
Aktiverad ränta	122	146
	<u>-106 891</u>	<u>-134 213</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Räntekostnader, koncernföretag	-74 485	-24 953
Räntekostnader, Göteborgs kommun	-33 631	-40 659
Räntekostnader, övriga	-1	-
	<u>-108 117</u>	<u>-65 612</u>

9

**Not 7 Skatt på årets resultat**

	2014	2013
<i>Koncernen</i>		
Aktuell skattekostnad	-4 549	-8 817
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-33	1 316
Uppskjuten skatt	26 879	2 892
	<u>22 297</u>	<u>-4 609</u>

	2014	2013
<i>Moderföretaget</i>		
Aktuell skattekostnad	-2 690	-
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-	1 491
Uppskjuten skatt	-	-3 478
	<u>-2 690</u>	<u>-1 987</u>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2014		2013	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
<i>Koncernen</i>				
Resultat före skatt		-8 126		-8 524
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	22,0%	1 788	22,0%	1 876
Ej avdragsgilla kostnader	-88,8%	-7 215	-86,4%	-7 364
Ej skattepliktiga intäkter	362,3%	29 442	0,7%	59
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,4%	-33	15,4%	1 316
Justering skatt avskrivning och nedskrivning övervärde 18%	-20,7%	-1 682	-4,6%	-392
Övrigt	0,0%	-3	-1,2%	-104
Redovisad effektiv skatt	274,4%	22 287	-54,1%	-4 609

	2014		2013	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
<i>Moderföretaget</i>				
Resultat före skatt		-18 123		-17 411
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	22,0%	3 987	22,0%	3 830
Ej avdragsgilla kostnader	-36,8%	-8 677	-42,0%	-7 309
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	-	0,0%	1
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	-	8,6%	1 491
Redovisad effektiv skatt	-14,8%	-2 690	-11,4%	-1 987

**Not 8 Förvaltningsfastigheter**

<b>Byggnader</b>	2014-12-31	2013-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	3 950 203	3 862 131
Nyanskaffningar	2 217	11 997
Förvärv av dotterföretag	-	13 619
Avyttringar och utrangeringar	-18 981	-15 917
Omklassificeringar	40 619	78 373
Vid årets slut	<u>3 974 058</u>	<u>3 950 203</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-910 196	-797 517
Förvärv av dotterföretag	-	-5 620
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	9 383	5 709
Årets avskrivning	-112 511	-112 768
Vid årets slut	<u>-1 013 324</u>	<u>-910 196</u>

<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-114 946	-120 818
Under året återförda nedskrivningar	888	26 812
Årets nedskrivningar	-15 256	-20 940
Vid årets slut	-129 314	-114 946
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 831 420</b>	<b>2 925 061</b>

**Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör** 2014-12-31 2013-12-31

*Koncernen*

<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 230 876	1 209 284
Nyanskaffningar	61 021	31 019
Avyttringar och utrangeringar	-227 947	-9 668
Omklassificeringar	11 055	241
Vid årets slut	1 075 005	1 230 876

<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-133 166	-121 744
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	9 386	743
Omklassificeringar	-	-12
Årets avskrivning	-11 226	-12 153
Vid årets slut	-135 006	-133 166

<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-6 127	-6 127
Under året återförda nedskrivningar	1 000	-
Årets nedskrivningar	-7 340	-
Vid årets slut	-12 467	-6 127
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>927 532</b>	<b>1 091 583</b>

**Byggnadsinventarier** 2014-12-31 2013-12-31

*Koncernen*

<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	71 930	65 213
Nyanskaffningar	160	2 083
Avyttringar och utrangeringar	-42	-
Omklassificeringar	-	4 634
Vid årets slut	72 048	71 930

<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-45 017	-38 270
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	42	-
Årets avskrivning	-6 567	-6 747
Vid årets slut	-51 542	-45 017
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>20 506</b>	<b>26 913</b>

**Redovisat värde vid periodens slut** 2014-12-31 2013-12-31

Byggnader	2 831 420	2 925 061
Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör	927 532	1 091 583
Byggnadsinventarier	20 506	26 913
Vid årets slut	3 779 458	4 043 557

3

**Not 9                    Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	6 914 000	6 710 000
Vid årets slut	6 436 737	6 914 000

För att säkerställa om det finns eventuella nedskrivningsbehov har samtliga förvaltningsfastigheter och byggrätter värderats av Newsec Advice AB i samband med årsbokslutet 2014.

För utförlig information om värderingsmetod mm hänvisas till sidan 12. Se rubriken fastigheternas värde.

**Not 10                    Byggnader**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	13 156	13 156
	13 156	13 156
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-6 862	-5 371
Årets avskrivning	-1 495	-1 491
	-8 357	-6 862
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 799</b>	<b>6 294</b>

**Not 11                    Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	21 598	21 665
Avyttringar och utrangeringar	-4 004	-
Omklassificeringar	-	-67
	17 594	21 598
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-6 126	-4 969
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	637	-
Omklassificeringar	-	12
Årets avskrivning	-805	-1 169
	-6 294	-6 126
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>11 300</b>	<b>15 472</b>

**Not 12                    Inventarier**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	32 176	30 300
Nyanskaffningar	2 406	1 330
Avyttringar och utrangeringar	-1 062	-177
Omklassificeringar	610	723
	34 130	32 176
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-14 397	-12 674
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	850	-
Årets avskrivning	-1 758	-1 723
	-15 305	-14 397
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>18 825</b>	<b>17 779</b>

m

	2014-12-31	2013-12-31
<b>Moderföretaget</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 584	1 584
	<u>1 584</u>	<u>1 584</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-1 223	-965
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-127	-258
	<u>-1 350</u>	<u>-1 223</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>234</b>	<b>361</b>

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

	2014-12-31	2013-12-31
<b>Koncernen</b>		
Vid årets början	59 965	67 298
Avyttringar och utrangeringar	-11 032	-
Omklassificeringar	-52 284	-83 904
Investeringar	100 265	76 571
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>96 914</b>	<b>59 965</b>

**Not 14 Andelar i koncernföretag**

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2 182 165	2 182 165
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 182 165</b>	<b>2 182 165</b>

**Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag**

Dotterföretag / Org nr / Säte	Andel i % i)	2014-12-31	2013-12-31
		Redovisat värde	Redovisat värde
Norra Älvstranden Utveckling AB, 556001-3574, Göteborg	100,0	2 082 165	2 082 165
Fastighets AB Fribordet, 556248-5747, Göteborg			
Norra Älvstranden Bostäder AB, 556260-3281, Göteborg			
GVA Fastighets AB, 556291-8390, Göteborg			
GVA Fastigheter KB, 916836-2888, Göteborg			
GVA Fastigheter KB, 916836-2888, Göteborg			
Lindholmen Utveckling AB, 556080-7967, Göteborg			
Västra Sannegården Fastighets AB, 556608-9040, Göteborg			
Ferux Fastighet i Göteborg AB, 556615-0123, Göteborg			
Fastighets AB Sannegården 734:110, 556067-5810, Göteborg			
Förvaltnings AB Sannegården, 556043-3194, Göteborg			
Norra Älvstranden Service AB, 556558-0619, Göteborg			
Eriksbergs Förvaltnings AB, 556079-4306, Göteborg			
Lindholmospiren Alfa AB, 556629-6546, Göteborg			
Lindholmospiren Beta AB, 556625-8074, Göteborg			
Menlin Fastighets AB, 556602-4922, Göteborg			
Fastighets AB Navet, 556609-4354, Göteborg			
Torphuset Fastighets AB, 556690-7571, Göteborg			
Fastighets AB Vinnl, 556953-3861, Göteborg			
Fastighets AB Vingaren, 556953-3937, Göteborg			
Fastighets AB Kratos, 556953-4034, Göteborg			
FriPoint AB, 556024-1456, Göteborg			
Göteborgs Frihamns AB, 556246-9519, Göteborg			
S Tingsvassen 739:137 Fastighets AB, 556606-2641, Stockholm			
Södra Älvstranden Utveckling AB, 556658-8805, Göteborg	100,0	100 000	100 000
Älvstranden Gullbergsvass AB, 556023-2646, Göteborg			
		<u>2 182 165</u>	<u>2 182 165</u>



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

1) Eget kapital per 2014-12-31 uppgick till 946 054 tkr, varav årets resultat 3 933 tkr.

2) Eget kapital per 2014-12-31 uppgick till 101 778 tkr, varav årets resultat -1 012 tkr.

Not 15	Övriga andelar	2014-12-31		2013-12-31	
<i>Koncernen</i>					
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>					
	Vid årets början		1 139		1 139
			1 139		1 139
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>					
	Vid årets början		-554		-525
	Årets avskrivningar		-28		-29
			-582		-554
	<b>Redovisat värde vid årets slut</b>		<b>557</b>		<b>585</b>

Övriga andelar avser andelar i samfällighetsföreningar.

**Not 16 Ränteswappar**

Koncernen	2014-12-31		2013-12-31	
	Nominellt värde	Verkligt värde	Nominellt värde	Verkligt värde
<i>Skulder</i>				
Ränteswappar	1 800 000	-136 389	2 400 000	-37 947
	1 800 000	-136 389	2 400 000	-37 947
<i>Moderföretaget</i>				
<i>Skulder</i>				
Ränteswappar	400 000	-36 597	600 000	-19 514
	400 000	-36 597	600 000	-19 514

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 17 Uppskjuten skatt**

<i>Koncernen</i>	<i>Redovisat värde</i>	<i>2014-12-31</i>	
		<i>Skattemässigt värde</i>	<i>Temporär skillnad</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (skatt 22%)	2 908 757	2 728 368	180 389
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (skatt 18%)	865 581	—	865 581
	<u>3 774 338</u>	<u>2 728 368</u>	<u>1 045 970</u>

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 39 tkr.

<i>Koncernen</i>	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>2014-12-31</i>	
		<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (skatt 22%)		39 688	39 688
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (skatt 18%)		157 446	157 446
Periodiseringsfond		3 306	3 306
Skattemässigt underskottsavdrag	9	—	-9
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	<u>9</u>	<u>200 440</u>	<u>200 431</u>
<i>Kvittnings</i>	<u>-9</u>	<u>-9</u>	
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</i>	<u>—</u>	<u>200 431</u>	<u>200 431</u>

<i>Koncernen</i>	<i>Redovisat värde</i>	<i>2013-12-31</i>	
		<i>Skattemässigt värde</i>	<i>Temporär skillnad</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (skatt 22%)	3 127 990	2 860 866	267 124
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (skatt 18%)	909 708	—	909 708
	<u>4 037 698</u>	<u>2 860 866</u>	<u>1 176 832</u>

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 1 080 tkr.

<i>Koncernen</i>	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>2013-12-31</i>	
		<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (skatt 22%)		58 768	58 768
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (skatt 18%)		165 474	165 474
Periodiseringsfond		3 306	3 306
Skattemässigt underskottsavdrag	238	—	-238
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	<u>238</u>	<u>227 548</u>	<u>227 310</u>
<i>Kvittnings</i>	<u>-238</u>	<u>-238</u>	
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</i>	<u>—</u>	<u>227 310</u>	<u>227 310</u>

**Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Koncernen</i>		
Förutbetalda hyreskostnader	8 372	6 443
Övriga förutbetalda kostnader	1 500	2 366
Upplupna hyresintäkter	3 790	3 552
Upplupna intäkter ej fakturerade projekt	5 567	3 603
Övriga upplupna intäkter	1 133	573
	<u>20 362</u>	<u>16 537</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Övriga upplupna intäkter	204	103
Övriga poster	6	8
	<u>210</u>	<u>111</u>

**Not 19 Eget kapital i ingångsbalansräkningen**

<i>Koncernen</i>	<i>Aktiekapital</i>	<i>Övrigt tillskjutet kapital</i>	<i>Balanserat resultat inkl årets resultat</i>
Enligt fastställd balansräkning 2013-12-31	200 000	300 000	21 185
<i>Effekter av byte av redovisningsprincip</i>			
Aktiverad underhållskostnad			11 646
Avskrivning härpå			-163
Uppskjuten skatt härpå			-2 527
Utrangering komponent			-10 126
Uppskjuten skatt härpå			2 228
Avskrivning komponent			-31 616
Uppskjuten skatt härpå			6 805
<i>Summa effekter av byte av redovisningsprincip</i>			-23 753
<b>Utgående balans enligt K3 2013-12-31</b>	<b>200 000</b>	<b>300 000</b>	<b>-2 568</b>

Övergången till K3 har inte medfört någon effekt på ingående balanser i moderföretaget.

**Not 20 Eget kapital**

<i>Koncernen</i>		<i>Aktiekapital</i>	<i>Övrigt tillskjutet kapital</i>	<i>Balanserat resultat inkl årets resultat</i>
Justerad ingående balans	2014-01-01	200 000	300 000	-2 568
<i>Årets resultat</i>				14 171
<b>Eget kapital</b>	<b>2014-12-31</b>	<u>200 000</u>	<u>300 000</u>	<u>11 603</u>
<i>Moderföretaget</i>				
		<i>Aktiekapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Balanserat resultat inkl årets resultat</i>
<i>Moderföretaget</i>				
Ingående balans	2014-01-01	200 000	300 000	-218 896
<i>Årets resultat</i>				-20 813
<b>Eget kapital</b>	<b>2014-12-31</b>	<u>200 000</u>	<u>300 000</u>	<u>-239 709</u>

m

**Not 21 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser**

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Koncernen</i>		
Avsättningar enligt tryggandelagen		
FPG/PRI-pensioner	21 487	21 653
	<u>21 487</u>	<u>21 653</u>

**Not 22 Övriga avsättningar**

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Framtida åtaganden vid fastighetsförsäljningar</i>		
Redovisat värde vid årets början	152 139	198 496
Avsättningar som gjorts under året <sup>1</sup>	86 608	1 309
Belopp som tagits i anspråk under året	-57 840	-47 551
Outnyttjade belopp som har återförts under året	—	-115
Redovisat värde vid årets slut	<u>180 907</u>	<u>152 139</u>

1) Inkl ökning av befintliga avsättningar.

Dotterbolaget Eriksbergs Förvaltning AB sålde år 2006 ett stort antal byggrätter på västra Eriksberg. I det pris bolaget erhöll ingick ett åtagande att bekosta all infrastruktur i området. Detta arbete beräknas vara klart kring år 2018. Totalt avsattes 374 Mkr och per 2014-12-31 återstod 40 Mkr.

Dotterbolaget Norra Älvstranden Utveckling AB sålde under år 2010 byggrätter i Kvillebäcken och inre Sannegården. I det pris bolaget erhöll ingick åtagande att sanera mark och bekosta infrastruktur i respektive område. Totalt avsattes 157 Mkr och per 2014-12-31 återstod 69 Mkr.

Dotterbolaget Torphuset Fastighets AB sålde under år 2014 byggrätter i Örgryte Torp. I det pris bolaget erhöll ingick åtagande att sanera mark och bekosta infrastruktur i området. Totalt avsattes 80 Mkr och per 2014-12-31 återstod 69 Mkr.

**Not 23 Långfristiga skulder**

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Koncernen</i>		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:		
Lån Göteborgs kommun	3 060 000	3 210 000
<i>Moderföretaget</i>		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Lån Göteborgs kommun	1 200 000	1 200 000

**Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Koncernen</i>		
Periodiserade hyresintäkter	74 348	76 074
Upplupna löner och semesterlöner	5 740	4 679
Upplupna sociala avgifter	2 999	2 160
Upplupna driftskostnader fastigheter	5 795	5 885
Fastighetsskatt	21 016	28 616
Övriga poster	9 358	4 662
	<u>119 256</u>	<u>122 076</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Övriga poster	587	125
	<u>587</u>	<u>125</u>

3

<b>Not 25</b>	<b>Betalda räntor och erhållen utdelning</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<i>Koncernen</i>			
	Erhållen ränta	17 351	31 665
	Erlagd ränta	-108 311	-129 638
		<b>2014</b>	<b>2013</b>
<i>Moderföretaget</i>			
	Erhållen ränta	51 790	7 504
	Erlagd ränta	-108 411	-61 012

<b>Not 26</b>	<b>Likvida medel</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<i>Koncernen</i>			
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>			
	Banktillgodohavanden	723	18 619
		<u>723</u>	<u>18 619</u>

<b>Not 27</b>	<b>Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m</b>			
<i>Koncernen</i>			
	Av- och nedskrivningar samt reversering av tillgångar	155 096	130 204
	Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-145 490	-18 238
	Avsättningar avseende pensioner	-166	-922
	Övriga avsättningar	28 768	-46 357
	Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-1 420	4 575
		<u>36 788</u>	<u>69 262</u>
		<b>2014</b>	<b>2013</b>
<i>Moderföretaget</i>			
	Av- och nedskrivningar av tillgångar	126	258
	Ej betald ränta	-294	4 600
		<u>-168</u>	<u>4 858</u>

**Not 28 Koncernuppgifter**  
 Älvstranden Utveckling AB är ett helägt dotterföretag till Higab AB, org nr 556104-8587, med säte i Göteborg.

**Not 29 Upplysningar om närstående**  
 Transaktioner mellan företaget och dess närstående har skett på marknadsmässiga grunder.

*Inköp och försäljning inom koncernen*  
 Av moderföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0% (0%) av inköpen och 100% (100%) av försäljningen andra företag inom den företagsgrupp som företaget tillhör.

2

**Not 30**

**Nyckeltalsdefinitioner**

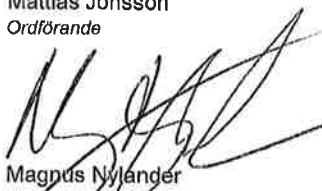
Rörelsemarginal:	Rörelseresultat / Hyresintäkter
Balansomslutning:	Totala tillgångar
Avkastning på eget kapital:	Resultat efter finansiella poster / Genomsnittligt justerat eget kapital
Soliditet:	Justerat eget kapital / Balansomslutningen


Göteborg 2015-02-06

  
Mattias Jonsson  
Ordförande

  
Kjell Björkqvist

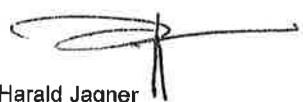
  
Ulf Kamne

  
Magnus Nylander


  
Marina Johansson

  
Lena Andersson  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-02-06  
Deloitte AB

  
Harald Jagner  
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats 2015-02-06

  
Vivi-Ann Nilsson  
Av kommunfullmäktige utsedda revisorer

  
Lars Bergsten

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Älvstranden Utveckling AB  
Organisationsnummer 556659-7117

**Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen**  
Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Älvstranden Utveckling AB för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

*Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

*Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

*Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

**Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**  
Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Älvstranden Utveckling AB för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

*Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

*Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.


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

*Uttalanden*

Vi tillstyrker att årsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 6 februari 2015

DELOITTE AB



Harald Jagner  
Auktoriserad revisor

DIARIEFÖRD

datum 10/2-2015

nr. 0087/15

**Granskningsrapport för år 2014**

Till årsstämman i Älvstranden Utveckling AB  
Till Göteborgs kommunfullmäktige för kännedom

Org.nr. 556659-7117

Vi, av fullmäktige i Göteborgs kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Älvstranden Utveckling AB:s verksamhet under år 2014.

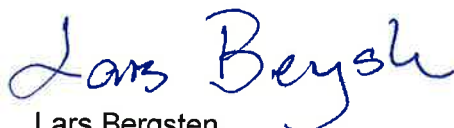
Styrelse och verkställande direktör ansvarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med lagar och föreskrifter, bolagsordning samt ägardirektiv.

Vårt ansvar är att granska och bedöma om bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente, god revisionssed i kommunal verksamhet och med beaktande av de beslut kommunfullmäktige och årsstämman fattat. En sammanfattning av utförd granskning har överlämnats till bolagets styrelse och vd. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för vår bedömning.

Vi bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Göteborg den 6 februari 2015



Lars Bergsten  
av kommunfullmäktige  
utsedd lekmannarevisor



Vivi-Ann Nilsson  
av kommunfullmäktige  
utsedd lekmannarevisor



