

Protokoll fört vid årsstämma med aktieägaren i
Älvstranden Utveckling AB,
org nr 556659-7117, den 10 mars 2017 i Göteborg

Närvarande aktieägare

Antal aktier och röster

Higab AB, representerat av
Stefan Kristiansson enligt fullmakt

2 000 000

Övriga närvarande

Mattias Jonsson
Magnus Nylander
Bosse Parbring
Lennart Duell
Håkan Hallengren
Elisabeth Hultér
Göran Sylvesten
Sven R. Andersson
Lena Andersson
Ulf Johansson

§ 1 Val av ordförande för stämman

Mattias Jonsson öppnade stämman och utsågs till ordförande.

Ulf Johansson fick i uppdrag att föra protokoll.

§ 2 Upprättande och godkännande av röstlängd

Stämman godkände förteckningen över närvarande aktieägare som röstlängd vid stämman samt noterade att samtliga aktier var representerade.

§ 3 Fastställande av dagordning

Stämman fastställde dagordningen enligt Bilaga 1.

§ 4 Val av justerare

Stämman beslutade att protokollet skulle justeras, förutom av ordföranden, av Stefan Kristiansson.

§ 5 Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad

Stämman konstaterade att stämman blivit sammankallad i behörig ordning.

§ 6 Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse

Årsredovisning och revisionsberättelse framlades enligt Bilaga 2.

§ 7 Framläggande av lekmannarevisorernas granskningsrapport

Lekmannarevisorernas granskningsrapport framlades enligt Bilaga 3.

§ 8 Fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen

Stämman beslutade att fastställa resultaträkningen samt balansräkningen.

§ 9 Beslut om vinstdisposition

Stämman behandlade frågan om disposition av bolagets resultat.

Styrelsen och vd – biträdd av revisorn – föreslog att av 192 623 287 kronor till stämmans förfogande balansera 192 623 287 kronor i ny räkning.

Stämman beslutade bifalla styrelsens och verkställande direktörens förslag.

§ 10 Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktören

Stämman beviljade styrelsen och verkställande direktören ansvarsfrihet för 2016 års förvaltning.

§ 11 Fastställande av arvode till styrelsen, revisorerna och lekmannarevisorerna

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

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

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

§ 12 Rapport avseende Göteborgs kommunfullmäktiges val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter

Göteborgs Stads kommunfullmäktige har valt styrelseledamöter och styrelsesuppleanter enligt följande:

Styrelseledamöter

Mattias Jonsson
Magnus Nylander
Bosse Parbring
Lennart Duell
Håkan Hallengren

Styrelsesuppleanter

Elisabeth Hultér
Göran Sylvesten
Babak Khosravi

Manilla Shillingford är utsedd av SACO och Glenn Johansson av Unionen som arbetstagarrepresentanter enligt lag (1987:1245) om styrelserepresentation för de privatanställda och bolagets avtal med arbetstagarorganisationerna.

§ 13 Rapport avseende Göteborgs kommunfullmäktiges val av lekmannarevisorer och lekmannarevisorssuppleanter

Göteborgs Stads kommunfullmäktige har valt lekmannarevisorer och lekmannarevisorssuppleanter enligt följande:

Lekmannarevisorer

Hans Aronsson
Sven R. Andersson

Lekmannarevisorssuppleanter

Vivi-Ann B Nilsson
Annbrith Svensson

§ 14 Övriga frågor

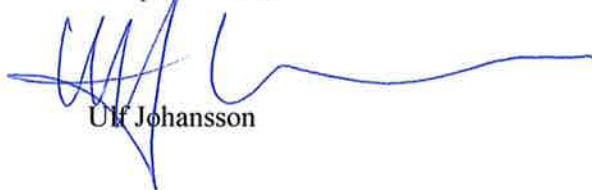
Antecknades att revisionsbolag valts för perioden 2015–2018.

Stefan Kristiansson meddelade att Higab har fått nytt ägardirektiv. Det i sin tur kommer att påverka ägardirektivet för Älvstranden Utveckling och dess dotterbolag. Higab kommer därför att kalla till möte under våren för att diskutera ägardirektivet.

Med inga övriga ärenden avslutade Ordföranden stämman.

SR 10 U)

Vid protokollet



Ulf Johansson

Justeras:



Mattias Jonsson



Stefan Kristiansson

FULLMAKT

Higab AB befullmäktigar härmed Stefan Kristiansson att vid Bolagsstämma 2017 i Älvstranden Utveckling AB den 10 mars 2017 föra moderbolagets talan och bevaka dess rätt.

Göteborg den 21 februari 2017



Stefan Lundqvist



Jöran Fagerlund

Föredragningslista

1. Val av ordförande för stämman
2. Upprättande och godkännande av röstlängd
3. Fastställande av dagordning
4. Val av justerare
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 lekmannarevisorer och lekmannarevisorssuppleanter
14. Övriga frågor
15. Stämman avslutas

DIARIEFÖRD
datum 24/2-2016
nr 0116/17.1

Handling 6
Årsstämma
Dnr 0116/17.3
2017-03-10



ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING ÅRSREDOVISNING

2016



INNEHÅLL 2016

VD-ord	2
Älvstaden	4
Jämlikt Göteborg	6
Frihamnen	8
Gullbergsvass	10
Lindholmen	12
Södra Älvstranden – Skeppsbron	14
Södra Älvstranden – Masthuggskajen	16



FRIHAMNEN vinner Planpriset 2016: "Ett inspirerande föredöme".

8-9



GULLBERGSSVASS bygger den nya staden på historiska guld-körn.

10-11



LINDHOLMEN ger stadsdelen liv med nya bostäder, torg och parker.

12-13



SÖDRA ÄLVSTRANDEN gör en djärv mix av bostäder, kultur och näringsliv.

14-17

Förvaltningsberättelse	19
Styrelse	20
<i>Finansiell rapportering</i>	
Koncernen	26
Moderföretaget	31
Noter	35
Underskrifter	55
Revisionsberättelse	56
Granskningsrapport	58
Hållbarhet	59

HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN

Älvstranden Utveckling hållbarhetsredovisar enligt GRI G4. Rapporterna publiceras på bolagets webbplats.

ÄGARDIREKTIVET I KORTHET

Sedan 2013 har Älvstranden Utveckling ett ägardirektiv i syfte att förverkliga Vision Älvstaden. Bolagets uppdrag är att:

- Förvalta, uppföra, förvärva och avyttra fastigheter.
- Verka som utvecklingsbolag och byggherre.
- Samverka i staden och med externa intressenter.
- Följa Göteborgs Stads markanvisningspolicy.
- Säkerställa att barnperspektivet genomsyrar all planering och utveckling.
- Bygga en blandstad med en funktionell blandning av bostäder, handel, kontor, rekreation och nöjesliv.
- Arbeta aktivt med temporära lösningar.
- Säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för bolaget.

Därför finns Älvstranden Utveckling



Älvstranden Utveckling är ett kommunalt bolag med uppdrag att förverkliga den politiska visionen om Älvstaden, med medborgarna och marknaden som drivkrafter.

Tillsammans med Göteborgs Stads planerande förvaltningar och näringslivet skapar vi en inkluderande, grön och dynamisk blandstad runt älven.

Älvstranden Utveckling äger 1,8 miljoner kvm BTA i potentiella byggrätter och 301 000 kvm uthyrningsbar yta. Bolaget äger och förvaltar också 76 byggnader, framförallt längs älvstränderna i Göteborg.

Älvstranden Utveckling har 80 medarbetare och hundratals samarbetspartners. Årsomsättningen är omkring 355 mnkr.



VD-ord

Vi kraftsamlar för att förverkliga Älvstaden

Vision Älvstaden blir verklighet, steg för steg. Arbetet med Älvstaden skiftar nu karaktär från planering till ett påtagligt och konkret genomförande. För en fortsatt hög takt krävs effektiv samverkan i staden och tydliga prioriteringar.

Att bygga en levande och inkluderande blandstad är ett stort och komplext uppdrag, som kräver kraftsamling. Under året har det blivit tydligt att stadens förvaltningar och bolag behöver samverka ännu tätare för att upprätthålla innovationskraft och kvalitet.

Det är viktigt att göra prioriteringar från ett hela-staden-perspektiv. Vad är mest angeläget och vad kan vänta? Berörda förvaltningar har tagit initiativ till en översyn av stadens stadsutvecklingsprojekt. Detta arbete förväntas vara klart under våren och kan även komma att påverka färdplanen för Älvstaden.

Prioriteringen är efterlängtat. Göteborgs Stad behöver strategiska och långsiktiga beslut som grund för genomförandet. Bara då kan vi skapa realistiska förväntningar och säkra kvalitet och framdrift i projekten.

Genomförande är vårt uppdrag

Under året togs första spadtaget för bostadskvarteret Lindholmshamnen och hösten 2018 beräknas de första bostäderna stå klara. Intill skapas mötesplatser vid vattnet, en ny park och parkstråket Lindholmen Science Play, som ska ta vara på barns och ungas kreativitet.

Ett annat tecken på att staden utvecklas mot Vision Älvstaden är att projekt Frihamnen fått det prestigefulla Planpriset¹⁾ 2016 som ett inspirerande föredöme i utvecklingen av en mer socialt och ekonomiskt hållbar stad. Det är bevis på att vi lyckats med de viktiga profilfrågorna för Frihamnen; socialt blandat boende med lägre hyresnivåer



Tillsammans tar vi ett helhetsgrepp om stadens åtaganden.

Lena Andersson, VD

för delar av hyresrätterna och platsbyggnad där göteborgarna genom aktiviteter etablerar och formar en ny plats i staden.

I dialog med medborgarna och andra aktörer inom staden skapas också Jubileumsparken, som har blivit en populär mötesplats med aktiviteter som bastu, simskola och seglarskola – gratis och öppet för alla.

Transparens stärker demokratin

En milstolpe är att staden under året enats om en staden-gemensam projektmetodik, som innefattar stadsbyggnadskontoret, fastighetskontoret, park- och naturförvaltningen, trafikkontoret och Älvstranden Utveckling. Metodiken skapar förutsättningar att ta ett helhets-

grepp om stadens alla åtaganden. Tydliga beslutsvägar och en tydlig rollfördelning ger större kontroll, bättre styrning av gemensamma resurser och en bättre framdrift.

Detta är inte bara en metod eller ett verktyg – det förändrar i grunden hur vi arbetar. Den ökade transparensen gör det lättare för medborgare att få svar och för politiker att fatta välgrundade beslut.

Bättre livsvillkor och hälsa

Göteborgs Stad har från och med 2016 samlat målen om jämlikhet och social hållbarhet till ett enda mål: Jämlikt Göteborg. Arbetet handlar om att minska skillnader i livsvillkor och hälsa i Göteborg, ett mycket viktigt uppdrag där vi kan bidra med våra erfarenheter och metoder. Vårt bidrag till en jämlik och socialt hållbar stad är att förverkliga Vision Älvstaden med alla de kvaliteter som anges i visionen.

Nya allianser mellan aktörer

Att bygga Älvstaden är allt annat än business as usual. Det krävs nära och nytänkande samverkan mellan ett stort antal aktörer. För att vi ska kunna svara upp mot leveranskraven är det nödvändigt att öppna upp för en ny ansvarsfördelning mellan offentliga och privata aktörer.

Genom gott samarbete med högkompetenta privata samarbetspartners kan vi hitta effektiva och kostnadssnåla lösningar som bidrar till att vi kan genomföra hållbar stadsutveckling. Vi har flera

1) Planpriset delas ut av Sveriges Arkitekter

AFFÄRSSTRATEGI

Älvstranden Utvecklings affärsstrategi är hållbar stadsutveckling. Ekologiska och sociala mål ska nås med de ekonomiska verktyg vi har. Hit hör exploateringskalkyler, markanvisningar, fastighetsförsäljningar och upphandlingar.

LEDSTJÄRNOR

- Att vara Sveriges mest effektiva och välskötta kommunala bolag 2019.
- Att vara nationellt ledande inom hållbar stadsutveckling 2024.

VÄRDEGRUND

- Vi skapar resultat genom samarbete
- Vi är proffs som levererar
- Vi har mod och ser möjligheter
- Vi är lyhörda och respekterar var(andra)
- Vi bryr oss om och uppmärksammar bra insatser
- Vi agerar långsiktigt och tar ansvar

exempel från vår verksamhet där vi låtit våra samarbetspartners i konsortierna ta ett större ansvar. Det är ett område som vi som bolag kan utveckla ytterligare.

Struktur och kultur för framdrift

Utvecklingen av staden måste stödjas av en robust ekonomi. Under året har vi arbetat målmedvetet för att göra oss redo att ta ännu större investeringar. Genom strategiska fastighetsförsäljningar har Älvstranden Utveckling nu en soliditet på 21,7 procent, vilket betyder att vi står rustade framåt.

Vi har också arbetat strategiskt med att utveckla våra interna strukturer och organisationskulturen. Organisationen står nu stadigt för att kunna gå in i en intensiv fas av genomförande.

Interna processer och arbetssätt har effektiviserats och alla medarbetare har deltagit i arbetet med att ta fram gemensamma värderingar. Vår värdegrund och vårt förhållningssätt stödjer och utgår från stadens förhållningssätt.

Vi ska vara bra och stimulerande att jobba med, vi ska se framåt och driva framåt. Vi jobbar metodiskt för att bygga kulturen och bli ett med staden.

Viktiga händelser 2016

- ✓ **Första spadtaget i Lindholmshamnen**
600 nya bostäder ska byggas totalt med första inflyttning hösten 2018. Gröna tak, solceller och nytänkande sätt att ta hand om regnvatten ingår i byggherrarnas planer.
- ✓ **Fler bostäder**
Produktion pågår nu av drygt 5 300 bostäder i Kvillebacken, Västra Eriksberg, Örgryte Torp och Lindholmshamnen. Nära 700 bostäder färdigställdes 2016.
- ✓ **Temporära bostäder på vatten**
Byggstart för 900 bostäder för studenter, nyanlända och företag på Kvillepiren och i vattnet i Lundbyhamnen. Första inflyttning planeras till september 2017.
- ✓ **Planpriset till Frihamnen**
Frihamnen får Planpriset 2016 av Sveriges Arkitekter. Juryn kallar årets vinnare för "Ett inspirerande föredöme".
- ✓ **Ny projektmotodik ger beslutskraft**
På uppdrag av Älvstaden har Älvstranden Utveckling tagit fram en stadens gemensam projektmotodik. Den tar helhetsgrepp om stadens samtliga åtaganden i komplexa stadsutvecklingsprojekt.
- ✓ **Gemensam värdegrund**
Alla medarbetare i Älvstranden Utveckling har under året varit med om att formulera gemensamma värderingar och konkreta beskrivningar av hur vi vill vara och agera internt och externt.
- ✓ **Unga driver Jubileumsparken**
Tillsammans med föreningen Passagen har Älvstranden Utveckling anställt och utbildat 30 unga parkvärdar från alla delar av staden.
- ✓ **Jämlik stad**
Staden ska utvecklas så att skillnaderna i livsvillkor jämnas ut. Älvstranden Utveckling bidrar aktivt till arbetet i Göteborgs Stads fokusområde 4: Jämlikt Göteborg.
- ✓ **Strategi för terminalen i Gullbergsvass**
60 000 kvm med plats för nytänkande. Rätt användning av terminalbyggnaden kan stödja stadsutvecklingen i Centralenområdet och senare i Gullbergsvass.
- ✓ **Volvo Ocean Race 2018**
Frihamnen blir ännu en gång etappmål för Volvo Ocean Race. Planering pågår för att visa upp ett av stadens viktigaste utvecklingsområden för göteborgare och besökare från hela världen.
- ✓ **Jubileumsparken 2021**
Jubileumsparken rustas för stadens jubileum. Planerna växer fram med hjälp av platsskapande aktiviteter och i ett långsiktigt samarbete mellan tre internationella arkitektteam.

Effektiv styrning av komplexa projekt

Göteborg har aldrig någonsin tidigare drivit så många komplexa utvecklingsprocesser, med så många olika aktörer inblandade. Under 2016 har det blivit tydligt att staden behöver utveckla gemensamma arbetssätt för att nå målen.

En stor utmaning är att synkronisera alla parallella processer och att driva utvecklingsarbetet i den takt som motsvarar tillgängliga resurser. En annan utmaning är att skapa en samverkanskultur som stärker känslan av delaktighet i arbetet med att förverkliga Vision Älvstaden.

Göteborg samlades 2012 kring en gemensam vision om Älvstaden – de centrala delarna utmed Göta älv. Idag finns cirka 2 500 lägenheter i Älvstaden. Målet är att antalet lägenheter ska fördubblas till 2035. Antalet arbetsplatser ska fördubblas under samma tid. Älvstaden ska bli en del av en stark regional kärna, en stad som binds samman över älven och där alla oavsett bakgrund har möjlighet att bo, arbeta och leva.

Hållbarhet och innovation

Älvstaden ska utvecklas hållbart ur alla dimensioner; socialt, ekologiskt och ekonomiskt. Fokus ligger på innovation, tänka nytt och bryta ny mark. Ett intensivt arbete pågår med övergripande planering och detaljplanering, och på flera platser har byggnation påbörjats och i vissa fall även färdigställt. Stadens förvaltningar och bolag arbetar samtidigt med stora infrastrukturprojekt, som Västsvenska paketet och ny Hisingsbro, och satsar på en hög takt i bostadsbyggandet i flera andra stadsdelar.

Tydlig styrning och ledning

En slutsats är att styrning och ledning behöver utvecklas i takt med att projekten kommer in i andra faser och därmed

blir mer och mer komplexa. Staden har under året enats om en gemensam projektmetodik, som innefattar stadsbyggnadskontoret, fastighetskontoret, park- och naturförvaltningen, trafikkontoret och Älvstranden Utveckling.

Älvstadens projekt Skeppsbron blir testarena för det nya arbetssättet, men tanken är att metodiken ska användas i alla stadsutvecklingsprojekt i staden – från första idé till dess att människor flyttar in och fastigheter ska drivas och förvaltas.

Tydligt mandat och ansvar

Metodiken stöds av ett gemensamt projektverktyg, som handlats upp under året, och som nu implementeras. Metodik och verktyg samlar inblandade för-

ÄLVSTADENS ORGANISATION

Staden har valt att organisera sin samverkan i planering och genomförande i en styrgrupp och en mer operativ projektledningsgrupp. I Älvstadsorganisationen ingår stadsbyggnadskontoret, fastighetskontoret, trafikkontoret, stadsledningskontoret, park- och naturförvaltningen, SDN Lundby, Business Region Göteborg och Älvstranden Utveckling. Fokus ligger på framdrift, ekonomi och kvalitet samt på att arbetet sker i enlighet med den stadsutvecklingsmodell som tagits fram för förverkligandet av visionen.

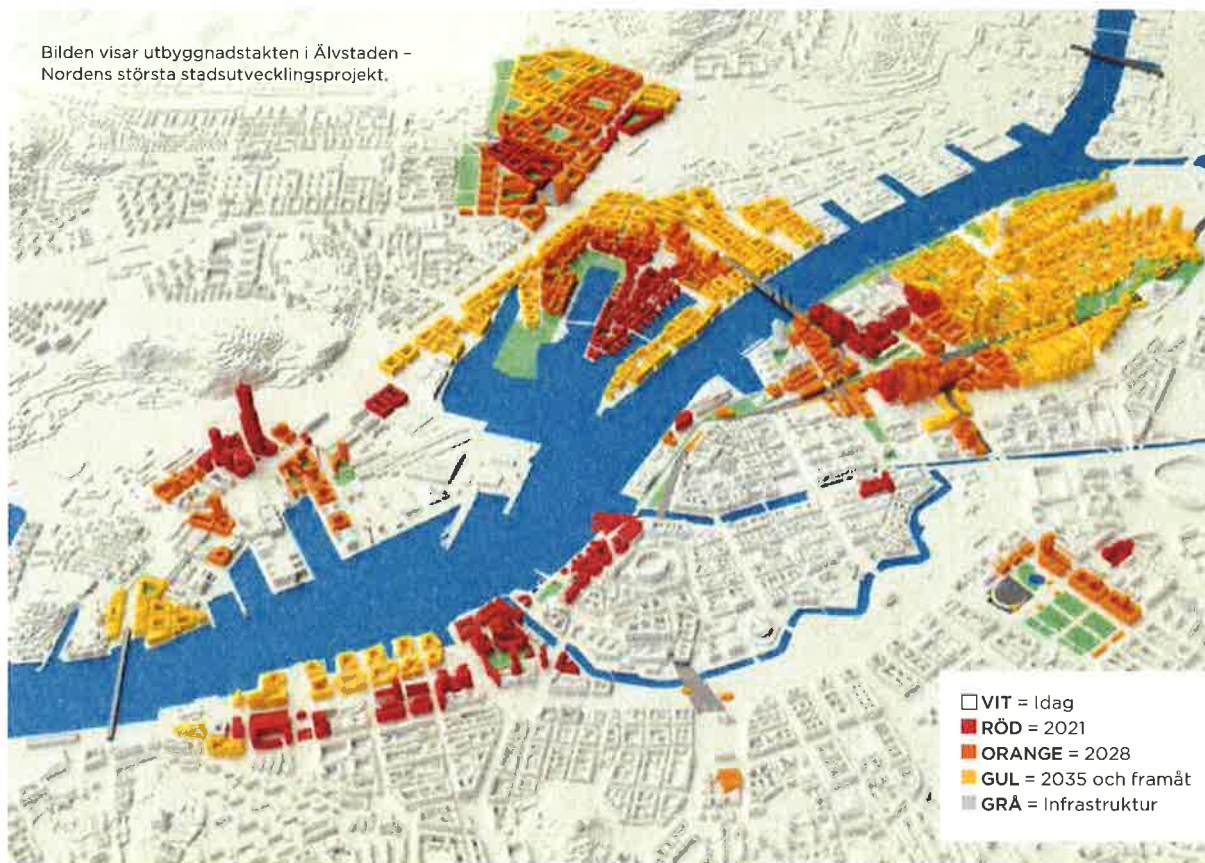
Viktiga verktyg för styrningen av arbetet är färdplanen, som anger planerad utbyggnadstakt, exploateringskalkylen som visar beräknade intäkter och kostnader för utbyggnaden samt värderosen som redovisar vilka kvaliteter som eftersträvas i varje område enligt visionen.

Älvstaden består av sju delområden; Backaplan, Centralenområdet, Frihamnen, Gullbergsvass, Lindholmen, Ringön och Södra Älvstranden. För varje område har två projektledare utsetts, en från stadsbyggnadskontoret och en från Älvstranden Utveckling alternativt fastighetskontoret, beroende på vem som äger huvuddelen av marken i området.

Älvstranden Utveckling har rollen att vara en sammanhållande länk i stadsbyggnadsprocessen och ska därför bidra till förutsättningar för gott samspel mellan Göteborgs Stads förvaltningar, stadens invånare och näringslivet. Det gemensamma uppdraget är att genomföra Nordens största stadsutvecklingsprojekt.



Bilden visar utbyggnadstakten i Älvstaden – Nordens största stadsutvecklingsprojekt.



valtningar och bolag och tar ett helhetsgrepp på alla åtaganden. Roller, mandat och ansvar tydliggörs för att skapa ett enhetligt arbetssätt. Målsättningen är effektivare processer, utvecklad samverkan och därmed större kontroll och bättre styrning i de många gånger komplexa stadsutvecklingsprojekt som är aktuella.

För att få grepp om såväl ekonomi, tid och kvalitet arbetar Älvstadenorganisationen även med tre övergripande verktyg; exploateringskalkyl, färdplan/tidplan och ett verktyg i form av en "värderos". Värderosen har tagits fram i ett första försök att systematiskt mäta att visionens höga kvalitetsambitioner möts på bästa sätt. Samtliga verktyg förfinas och utvecklas successivt över tid i syfte att få en enhetlig och effektiv styrning och ledning av arbetet i de olika delområdena och i Älvstaden som helhet.

Samverkanskultur

En annan insikt som vuxit sig stark är att en tydlig struktur måste stödjas av en gemensam Älvstaden-kultur – en kultur som gör det naturligt att samverka på tvären i stället för i den traditionella linjeorganisationen.

Det grundläggande i Älvstaden-kulturen är en förståelse för att alla stadens aktörer måste samverka för att gemensamt uppnå visionen, en stad som planeras som en helhet i stället för i delar. Här är det också viktigt att få med byggherrar och andra bolag som rent faktiskt ska bidra till att förverkliga visionen.

Pionjärbete

Utvecklingsarbetet i Älvstaden är på flera sätt ett pionjärbete. Många lösningar ska finnas och prövas för allra första gången, vilket görs bäst genom tidig samverkan.

Älvstadenorganisationen kan identifiera de frågor som kräver innovativa lösningar och vara testarena, men frågorna behöver många gånger lyftas upp till hela staden för att man ska få en samlad bild av utmaningarna. Ett antal frågor har lyfts till en gemensam nivå:

- Klimatanpassning. Hur ska problematiken med högt vatten hanteras och finansieras? Hur ska ett älvkantsskydd utformas?
- Socialt blandad stad. Vad är det egentligen, och hur kan vi åstadkomma det?
- Offentliga rum. Hur utformar vi dem så att människor vill vara där?
- Mobilitetslösningar. Vi vill bygga en stad där det finns smarta sätt att resa och transportera. Hur gör vi det?

Genom att lyfta gemensamma utmaningar och målkonflikter i ett tidigt skede blir det möjligt att ta fram professionella underlag för beslut och hitta kreativa kompromisslösningar.

Hållbara livsmiljöer

Målen om jämlikhet och social hållbarhet har länge funnits med i Göteborgs Stads budget, men från och med 2016 är de samlade till ett enda mål: Jämlikt Göteborg. Utvecklingen av Älvstaden kan bli hävstång i detta arbete.

Jämlikt Göteborg handlar om att minska skillnader i människors livsvillkor genom att skapa hälsofrämjande och hållbara livsmiljöer. En god samhällsplanering kan främja hälsan, medan en dålig miljö kan påverka människors hälsa och samhällets sociala sammanhållning negativt.

Älvstaden står för en praktik i många av de här frågorna och kan bidra med erfarenheter och stöd, exempelvis med modeller för att skapa socialt blandat boende och levande bottenvåningar. Ett annat exempel är platsbyggnad – hur människor genom olika aktiviteter skapar nya rum i staden där de vill vara.

Analysera, mäta och lära

Arbetet med Jämlikt Göteborg ska utgå från gemensamma och kontinuerliga analyser, som bygger på ett bra kunskapsunderlag, ger bättre förutsättningar för goda förslag och lösningar. Några metoder är stadens modeller för social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys.

För att veta att åtgärderna får önskad effekt behövs metoder för att mäta, utvärdera och lära av gjorda erfarenheter. Att arbeta för social hållbarhet i stadsutveckling är att arbeta med komplexa och svårösta samhällsfrågor. Arbetet behöver därför ske i lärande processer.

Jämlikt Göteborg är ett långsiktigt samarbete mellan stadsbyggnadskontoret, kulturförvaltningen, park- och naturförvaltningen, SDF Angered, Framtiden, lokalförvaltningen, trafikkontoret, fastighetskontoret och Älvstranden Utveckling.

Inkludera medborgarna

Medborgardialogen är en väl integrerad metod i arbetet med att utveckla Älvstaden. Dialogen ger bättre beslutsunderlag för planerare och beslutsfattare och ökar förtroendet för arbetet med att utveckla en socialt hållbar stad. I Jämlikt Göteborg ska stor vikt läggas på att många olika grupper av människor finns representerade i planeringen och att deras erfarenheter och behov tas tillvara.

Jubileumsåret

2021 är jubileumsåret då Göteborg fyller 400 år. Året markerar det första stora klivet i utvecklingen av framtidens Göteborg. Nya stadsdelar, som binder samman staden över älven, har vuxit fram på Lindholmen, i Frihamnen och på Södra Älvstranden.

Göteborgarnas egna idéer om att komma närmare vattnet, minska avståndet mellan människor och att mötas på nya kreativa platser har blivit jubileets tre teman.

Det handlar inte bara om att bygga nytt. Det handlar om att samla staden och att tillsammans nyttja jubileet som en katalysator för att driva en positiv utveckling av Göteborg och regionen. 400-årsjubileet ska ge långvariga, positiva effekter för alla som bor, besöker och verkar i staden.



PRIORITERADE HÅLLBARHETSOMRÅDEN

Hållbarhet genomsyrar Älvstranden Utvecklings hela verksamhet. För att förtydliga arbetet har vi fokuserat på sju prioriterade hållbarhetsområden där vi har en viktig påverkan, utifrån vår roll som hållbar stadsutvecklare. Dessa prioriteringar omvandlar vi sedan till mål för projekt och delmål i processer.



Mötesplatser

Mötesplatser och offentliga rum ska skapa förutsättningar för gränsoverskridande, sociala och kreativa möten. Vi ska genom samverkan och delaktighet skapa mötesplatser för en mångfald av göteborgare och besökare vid olika väderlekar, årstider och tider på dygnet.



Socialt blandat boende

Bostadsbeståndet ska möta behoven för olika målgrupper i Göteborg. Vi ska bedriva en viljestyrd planering mot en framtidsvision i kombination med väl förankrade målgruppsanalyser och skapa möjligheter för så många samhällsgrupper som möjligt att bosätta sig i Älvstaden.



Blandning och mångfald av verksamheter

Den täta blandstaden ska präglas av en stor bredd och variation av verksamheter och aktörer. Mångfalden bidrar till ett spännande och intressant stadsliv som kan locka ny kompetens och främja en långsiktig näringslivsutveckling. Med nytänkande fastighetsutveckling ska vi skapa förutsättningar för mångfald.

Miljöanpassade transporter och mobilitet

Utvecklingen av transport- och mobilitetslösningar i stadsmiljön ska bidra till att Göteborg blir en hållbar stad. Området planeras för att minimera transportbehovet. Lösningar som främjar en hälsosam stadsmiljö ska prioriteras.



Hållbar energianvändning globalt och lokalt

Vår energianvändning och de klimatutsläpp den bidrar till ska vara globalt hållbar. Vi ska minimera energibehovet i stadsdelar vi utvecklar och fastigheter vi äger samt välja förnybara energikällor.



Nyttiggöra ekosystemtjänster

Växtlighet och vatten ska nyttjas som resurser i stadsmiljön för att främja hälsa och välmående, biologisk mångfald och skapa robusthet mot ett förändrat klimat.



Slutna kretslopp och smartare resursanvändning

Stadsmiljön ska möjliggöra minskad resursförbrukning ur ett livscykelperspektiv. Vi ska skapa en användarvänlig avfallshantering för boende och verksamhetsutövare som erbjuder återbruk. I vår roll som fastighetsutvecklare ska vi bidra i arbetet mot en materialeffektivare byggverksamhet.



Frihamnen prisat för nytänkande

Planpriset 2016

Sveriges Arkitekter har delat ut årets pris för god svensk samhällsplanering och stadsbyggnad till Frihamnen. Enligt juryn för Planpriset 2016 är Frihamnen i Göteborg ett inspirerande föredöme:

"När sjöfarten flyttar ut mot havet tar Göteborg chansen att göra älven till en tillgång för alla. I planarbetet med Frihamnen har Göteborgs Stad utvecklat ett nytänkande arbetssätt för att bjuda in medborgarna, företagen och de kommunala förvaltningarna att samarbeta kring utvecklingen av en mer socialt och ekologiskt hållbar stad. Ett inspirerande föredöme."

Inflyttning i första bostäderna

Tre aktörer av tjugotvå intresserade har valts ut för att bygga 900 tillfälliga bostäder för studenter, nyanlända och företag. Bostäderna byggs på Kvillepiren och i vattnet i Lundbyhamnen. De ska kännas urbana, bygga på en social idé och passa platsen. Studenterna, och inte företagen, får det bästa läget – helt enligt uppdraget att bygga en blandstad.

Utbyggnad av infrastruktur och planering av lekplats och andra omgänces-

utor påbörjades under vintern. Arbete med vattendom för bostäderna på vatten pågår. Hela processen har skett på bara ett år och i september 2017 flyttar de första hyresgästerna in.

Förbättrad detaljplan

Detaljplanen för etapp 1 har reviderats. Samrådshandlingen har kompletterats med en rad utredningar kring bland annat park, kollektivtrafik, lokalklimat och hållbarhetsprogram. Frågor som har analyserats är stråk och kopplingar mellan innerstaden och Hisingen/Backa-plan och hur väl integrerad Frihamnen blir med kringliggande stadsdelar.

Förbättrad tidplan

För att säkra tidplan för planering och genomförande har metoden visuell planering använts i samarbete med stadens förvaltningar, bolag, Länsstyrelsen och konsortiet. Visuell planering innebär att man gör en gemensam tidplan där tiderna och sambanden tydliggörs.

Unga driver Jubileumsparken

Jubileumsparken öppnade för säsongen i maj. Tillsammans med föreningen Passalen

detta är...

Frihamnen

Frihamnen och delar av Ringön ska utvecklas till en tät innerstadsstadsdel vid älven med 9 000 nya bostäder och 15 000 nya arbetsplatser. Utbyggnaden av området sker i flera etapper fram till 2040. De första 1 000 bostäderna och 1 000 arbetsplatserna ska stå klara till jubileumsåret 2021.

Konsortiet för den första etappen består av Framtiden, Rikshem, Botrygg, Magnolia Bostad, NCC, Bonava, Parkeringsbolaget, Hauschild + Siegel och Älvstranden Utveckling.

har parken anställt och utbildat 30 unga parkvårdare från alla delar av staden i en så kallad IOP, Idéburet Offentligt Partnerskap.

Fler än 37 000 personer har under året deltagit i Jubileumsparkens aktiviteter: badet och bastun, sommarläger, seglarskola samt simskola för barn, nyanlända och andra i behov av att lära sig simma. Andra uppskattade aktiviteter är rollerderby och odling som medborgarna själva driver. Genom aktiviteterna etablerar och formar göteborgarna en ny plats i staden, en plats som förenar människor med olika bakgrund och från olika stadsdelar.

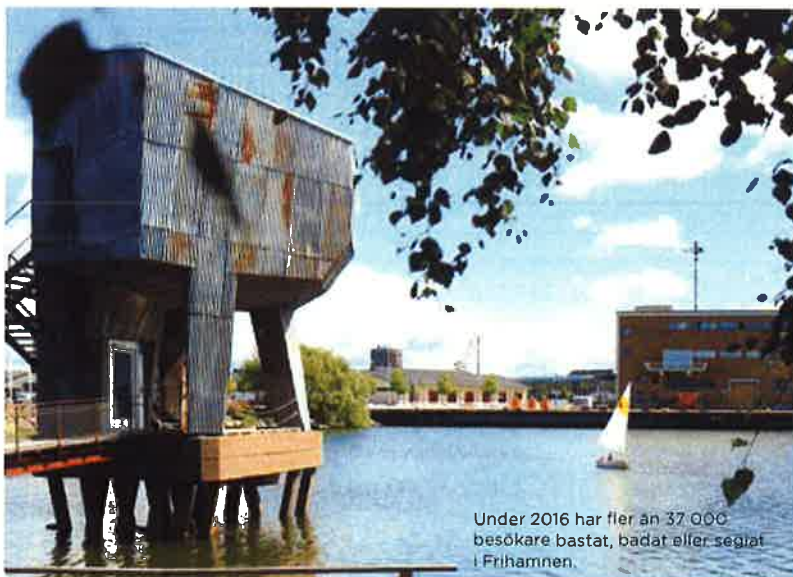
Jubileumsparken utvecklas i nära samverkan med stadsdelsförvaltningen för att lösa frågor kring samutnyttjande av olika ytor för skolor, förskolor och allmänhet.

Nya idéer för Jubileumsparken

Hjärtat i Jubileumsparken är blått. Det är tydligt i förslagen som tre internationella konsultteam presenterat för parkens fortsatta utveckling mot 2021 och därefter. Man föreslår bland annat ett publikt bad i hela den mellersta hamnbassängen som bärande del av utvecklingen i Jubileumsparken och Frihamnen. Att kunna bada mitt i staden var ett av de absolut starkaste önskemålen från göteborgarna i dialogarbetena inför både 2021-jubileet och Älvstaden.

Framtidens mobilitet

Arbetet med mobiliteten i Frihamnen har kommit långt. Ett koncept med tekniska, juridiska och ekonomiska lös-



Under 2016 har fler än 37 000 besökare bastat, badat eller seglat i Frihamnen.

Hanna Areslätt, Projektchef

Projektchefen kommenterar



Frihamnen är Göteborgs största och kanske mest komplexa stadsutvecklingsprojekt. Få städer har oexploaterad mark i absolut city-

läge och därför attraherar arbetet med att förvandla de gamla hamnpirarna till en nytänkande och hållbar blandstad stort nationellt och internationellt intresse. Under året har konsortiet arbetat med en detaljplan för etapp 1.

Planen har omarbetats under året, varför?

- Vi valde att zooma ut från Frihamnen för att klargöra vad vår del av staden ska göra för hela staden. Om det är någon av stadsdelarna i Älvstaden som ska förena Göteborg så är det Frihamnen, säger Hanna Areslätt, projektchef.

Ett annat skäl till omarbetningen av planen var att exploateringsgraden höjdes i samband med samrådsbeslutet.

- Med högre hus behöver vi skapa större kvarter för att få bra ljusinsläpp och fungerande gårdar. Resultatet har blivit färre gator och en tydligare

gatustruktur. Sammantaget har vi fått en mycket bättre plan där vi riktat om kvarteren så att de öppnar upp mot staden.

Hur ser projektkalkylen ut i dagsläget?

- Frihamnen klarar att ge ett plus på sista raden. Det är ett stort område med hög exploateringsgrad. Samtidigt krävs stora investeringar i till exempel park, gator och klimatsäkra kajer.

ningar är framtaget i samverkan med stadens förvaltningar, Västtrafik, ElectriCity och konsortiet för etapp 1. Målet är att stadsdelens invånare ska kunna leva utan bil. Stort fokus har lagts på framtidens kollektivtrafik med kompletterande lösningar som bilpool och packcykelpool.

Transporterna till och från Frihamnen kommer att lösas med omlastning till mindre bilar. Dessa kan också transportera bort avfall. Även vattenvägarna är intressanta för transporter.

Utvecklingen av mobilitet och logistik sker i Dencity, ett forsknings- och utvecklingsprojekt som delvis är finansierat av Vinnova och genomförs med parter från näringsliv, kommun och akademi.

Kajkonstruktionen utreds

En studie av alternativa utföranden av kajer pågår. Arbetet kommer att ske parallellt med förprojekteringen och för alternativen kommer en livscykelanalys att tas fram. Alternativen kan ge utrymme för att ta hand om muddermassor från andra samtida projekt i Göteborg.

Volvo Ocean Race 2018

Göteborg blir återigen värdstad för Volvo Ocean Race under midsommarveckan 2018.

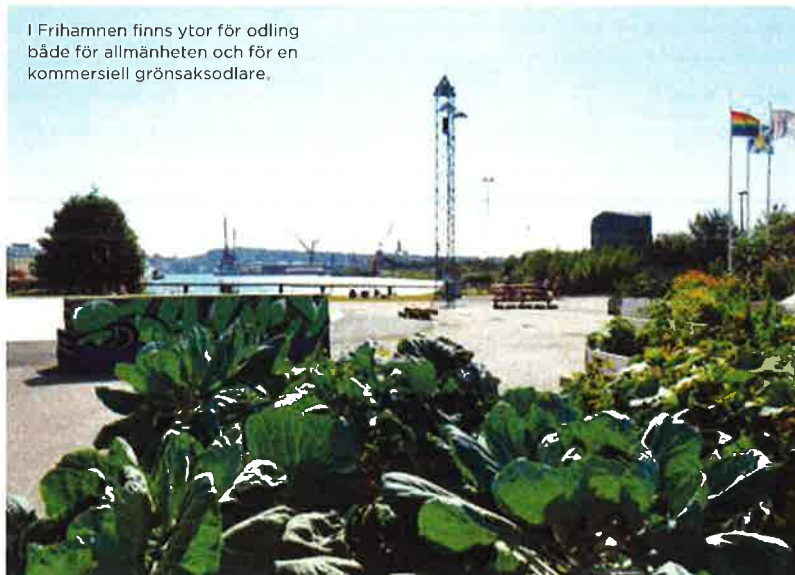
Placeringen av etappmålsgången och Race Village i Frihamnen gör att ett av stadens viktigaste utvecklingsområden åter exponeras för göteborgare och omvärld.

2015, när Volvo Ocean Race gästade Göteborg, kom 335 000 besökare till Frihamnen, vilket är besöksrekord för en målgång. Nationella och internationella medier publicerade mer än 1 500 artiklar.

2018 kommer Jubileumsparken att ha fått fler aktiviteter. Älvstranden Utveckling kommer att presentera planerna för Frihamnens första etapp och kanske kan besökarna få en glimt av grävsopor som har börjat arbeta.

Älvstranden Utveckling är en av huvudsponsorerna till Volvo Ocean Race tillsammans med Göteborg & Co och Göteborgs Hamn.

I Frihamnen finns ytor för odling både för allmänheten och för en kommersiell grönsaksodlare.



PROJEKTETS MÖJLIGHETER

- Stark förankring i Vision Älvstaden.
- Stort intresse för etablering i Frihamnen.
- Väl sammansatt konsortium.
- Etablerat samarbete med stadens förvaltningar.
- Platsbyggnad och socialt blandat boende positiva profilfrågor.
- Stort medialt intresse.
- Möjlighet att utveckla framtidens mobilitet.
- Kommunalt markägande, få sakägare – möjlighet till framdrift.

Gullbergsvass bygger på sin historia

Medskapande stadsutveckling

I förstudien för Gullbergsvass, som blev klar 2015, finns en uttalad ambition att tidigt involvera aktörer och medborgare. Medskapande och platsskapande aktiviteter ska vara en integrerad del av stadsutvecklingsprocessen. Det finns många idéer i förstudien som ska undersökas vidare.

Förstudien beskriver tre olika tänkbara stadsbebyggelser i Gullbergsvass: Kvarterstaden, Europastaden och Klusterstaden. Kvarterstaden har traditionella kvarter och det finns en central park med täta, höga hus och lägre hus vid lugna kajer. Europastaden är mer storskalig till sin karaktär och kännetecknas av en lugn park i söder och en tät, intensiv och urban älvfront. Klusterstaden har en mångfald av kvarterstyper, integrerade grönytor och ett parkstråk utmed älven.

Götaleden däckas över

E45 mellan den nya Hisingsbron och gasklockan sänks ner och får en överdäckning med plats för täta stadskvar-

ter, som knyter an till Gullbergsvass. Ovanpå den nedsänkta leden planeras för cityliv med bostäder, kontor och handel. Överdäckningen av den västra delen beräknas vara klar 2020 och är ett första steg mot att förverkliga en ny attraktiv stadsbebyggelse i de mest centrala delarna av Göteborg.

Överdäckningen av E45 gör att Kämpgatan kan förlängas söderut. Det är en av nycklarna till att binda samman staden norr och söder om Götaleden och göra Gullbergsvass mer attraktivt för arbetsplatser och i framtiden bostäder.

Utvecklingsstrategi för terminalen

I Gullbergsvass äger bolaget den tidigare ASG-terminalen på 60 000 kvm, en byggnad vars yta är betydligt större än Nordstans. I terminalen kommer det att finnas plats för många verksamheter.

För att skapa ett attraktivt hyresobjekt och samspara med nuvarande och kommande hyresgäster på bästa sätt, tar Älvstranden Utveckling fram en strategi för att utveckla lokalerna på ett struktu-

detta är...

Gullbergsvass

Idag en anonym del av staden, i morgon ett nav som knyter ihop fem stadsdelar. I Gullbergsvass kommer 20 000 människor att bo och lika många att kunna arbeta.

Området byggs ut främst efter 2025, men det finns möjligheter att arbeta med temporära skeden långt tidigare, med kajstråket vid Drömmarnas kaj inklusive den nuvarande platsen för Gasklockan.

Inom och kring stadsdelen pågår stora infrastrukturprojekt, som överdäckningen av E45, omlokalisering av spårfunktioner och järnvägstunneln Västlänken. Direkt väster om området pågår utvecklingen av Centralenområdet.

rerat och långsiktig sätt. Parallellt arbetar man med att hitta konkreta, temporära lösningar i närtid som kan stötta behov i staden.

En omdaning av terminalbyggnaden kan vara ett verktyg för stadsutveckling på kort och lång sikt. Strategin för terminalbyggnaden presenteras en bit in på 2017.

Mobilitetslösningar

Bygget av Västlänken och överdäckningen av E45 skapar ett konkret behov av att arbeta med mobilitet i området,

Drömmarnas kaj ger Gullbergsvass en unik marin karaktär.



Carl-Anton Holmgren, Projektchef

Projektchefen kommenterar



Gullbergsvass ligger i Göteborgs kärna vid älven, med en yta motsvarande 200 fotbollsplaner. Området domineras idag av storskaliga industrier, kontor och infrastruktur i form av vägar och järnvägsspår. Här finns också en mängd kultur- och industrimiljöer som Skansen Lejonet, lilla gas-klockan, den stora terminalbyggnaden och Drömmarnas kaj.

– Det är riktiga guldgrubbor, som ger området karaktär och som vi ska anstränga oss för att knyta an till i stadsplaneringen, säger Carl-Anton

Holmgren, projektchef för Gullbergsvass. Vi inspireras också av att Gullbergsvass är ett logistikområde idag. Kanske ska vi jobba med framtidens moderna logistik här.

Ett stort stadsutvecklings- och flera stora infrastrukturprojekt pågår i och direkt anslutning till Gullbergsvass och påverkar områdets framtida struktur och möjligheter. Samspelet mellan trafiklösningar och stadsutvecklingsidéer är komplicerat och kräver omfattande samverkan och samordning.

– Stadens övergripande planering för framtidens Gullbergsvass har tillfälligt satts på paus, av resursskäl. När

vi arbetar med våra projekt och utvecklar våra fastigheter, både byggnader och mark, är det viktigt att förändringarna stödjer helheten och möjliggör hög måluppfyllelse av Vision Älvstaden. Vi arbetar så att vi ska stötta både framtida utveckling och nuvarande behov tillsammans med andra aktörer.

exempelvis parkering, kollektivtrafik, trafikföring, cykelkopplingar och gångflöden.

Älvstranden Utveckling har startat ett mobilitetsprojekt för att tillsammans med områdets intressenter arbeta fram åtgärder som kan lösa både dagens och

morgondagens behov. Ett exempel är parkeringsanläggningar med tilläggs-tjänster som koppling till bilpooler, kollektivtrafik, cykling och andra mobilitetstjänster.

Mobilitetsprojektet kan också skapa förutsättningar för att nyttja befintliga

lokaler och områden i Gullbergsvass på ett bra sätt i väntan på omvandlingen till en helt ny stadsdel.



– Europastaden – en av tre möjliga strukturer för framtidens Gullbergsvass.

PROJEKTETS MÖJLIGHETER

- Stödja stadsutvecklingen i Centralområdet och kommande i Gullbergsvass genom en utvecklingsstrategi för terminalbyggnaden.
- Stödja stadsutveckling och Västsvenska paketet med snarliga temporära och permanenta mobilitetslösningar.
- Skapa flexibla lösningar för framtida underjordisk infrastruktur för till exempel fjärrvärme och VA.
- Undersöka möjligheter till temporära bostäder i arbetet med strategi för markanvändning Göteborg Norra.
- Knyta ihop staden med fysiska och sociala kopplingar för att över- brygga barriärer till närliggande stadsdelar som Olskroken, Svingeln, Partihallarna, Ringön och Stampen.
- Ta vara på områdets unika miljöer som Drömmarnas kaj, lilla gas-klockan, platsen för stora gas-klockan och Skansen Lejonet.

Första spadtaget i Lindholmshamnen



Byggstart för fler bostäder

Nu syns grävmaskinerna i det blivande bostadsområdet Lindholmshamnen, precis intill hamnbassängen. Omkring 600 nya bostäder ska byggas och de första kommer att vara inflyttningsklara hösten 2018. Intill skapas mötesplatser vid vattnet, en ny park och parkstråket Lindholmen Science Play, som ska ta vara på barns och ungas kreativitet.

Samtidigt pågår planeringsarbete för utformning av ett älvkantsskydd mot stigande vattennivåer. Utmaningen är att konstruera ett effektivt skydd som integreras med kaj och bryggor utan att bli en barriär mot vattnet. Ett annat pionjärarbete är att, tillsammans med byggherrarna, hitta en lösning för att hantera förorenad jord från tidigare industrimark på ett kostnadseffektivt sätt.

Samarbete utvecklar hållbarhet

Byggherrarna i Lindholmshamnen har kommit överens om ett separat hållbarhetsprogram som kompletterar detaljplanen och exploateringsavtalet. Ambitionen är att uppfylla målen i certifieringen

Miljöbyggnad Guld, som bland annat styr energi- och materialanvändningen. Man planerar också för gröna tak, solceller, tjänster som bilpooler och nytänkande sätt att ta hand om och återanvända regnvatten för bevattning.

Inflyttningsklara kontor

Flera aktuella projekt bidrar till att öka tillgången på kontorsytor inom området. Castellum bygger Blenda, 9 100 kvm kontorsyta med inflyttning första kvartalet 2017. Skanska utvecklar Piren2 om 7 500 kvm med inflyttning våren 2017. Husvärden utvecklar kontor i Brygghuset om 5 000 kvm med inflyttning våren 2018. Samtliga fastigheter är miljöcertifierade.

Temporära studentlägenheter

Under hösten flyttade 156 studenter in i Urban Cribbs, möblerade moduler med balkong, som ligger ett stenkast från vattnet, Chalmers och Lindholmen Science Park. Älvstranden Utveckling hyr ut marken och står för grundläggningen. Framtidens Boende i Göteborg har utvecklat konceptet.

detta är...

Lindholmen

Idag arbetar, studerar, forskar eller bor 21 000 människor på Lindholmen. Här ligger Lindholmen Science Park, som är en internationell samverkansmiljö för forskning, innovation och utbildning inom Transport, ICT och Media. Det är också på Lindholmen som Älvstranden Utveckling har sitt största fastighetsinnehav. Fram till jubileumsåret 2021 tillkommer 1 200 nya bostäder och 3 000 nya arbetsplatser. Planering pågår för att knyta samman Lindholmen och Masthugskajen med en linbana, Nordens högsta byggnad, Kariatornet, bedöms för närvarande stå klar till 2021.

I det första byggherrekonsortiet, som genomför projektet Lindholmshamnen, ingår Peab, Skanska, HSB och Älvstranden Utveckling.

Thomas Nygren, Projektchef

Projektchefen kommenterar



Lindholmen är en expansiv blandning av internationella företag, studenter och forskare - en historisk varvmiljö som tagit klivet in i

kunskapssamhället och är i stark tillväxt. Ett exempel är fordonsutvecklaren CEVT (China Euro Vehicle Technology), som vuxit från 150 till drygt 1 600 medarbetare på drygt två år och därmed blivit en av Göteborgs större privata arbetsgivare.

Vad innebär det stora intresset för Lindholmen?

- Vi vill möta tillväxten genom att bygga en levande blandstad där kontor kompletteras med bostäder, verksamheter, skolor, torg och parker, säger Thomas Nygren, projektchef för Lindholmen. Första spadtaget för nya bostäder togs under hösten.

Hur ser bostadsförsörjningen ut på sikt?

- För att öka takten förtätar och planlägger vi för nya områden, men en stor utmaning för hela byggsektorn är kompetens- och resursförsörjningen. Därför krävs det prioriteringar utifrån ett hela stadenperspektiv.

Urban Cribb är ett pilotprojekt, som ger kunskap för framtida byggande av mobila bostäder. Det bidrar inte minst till att möta det stora behovet av studentbostäder.

Strategi för hela Lindholmen

Arbetet med att ta fram ett stadsutvecklingsprogram, STUP, och en strategi för alla delar inom Lindholmen har påbörjats. I arbetet deltar byggherrar, näringslivet, föreningar, stadsbyggnadskontoret och Älvstranden Utveckling. Syftet är att skapa en bra helhet av bostäder, verksamheter, skolor och grönområden för att utveckla Lindholmens roll som kunskaps- och företagsnod. Arbetet inkluderar kollektivtrafik, parkering, klimatanpassning, linbana och ny älvförbindelse.

Centrala Lindholmen förnyas

Chalmersfastigheter och Älvstranden Utveckling samarbetar för att utveckla Centrala Lindholmen. Fyra arkitektkontor har presenterat idéer som ska ligga till grund för kommande detaljplanarbete. Syftet är att stärka Lindholmens Science Parks roll som ekonomisk utvecklingsmotor med internationell dragningskraft och att utveckla cam-

pusmiljön runt Chalmers så att den bjuder in till möten och väcker nyfikenhet på vetenskap och teknik, i synnerhet hos barn och unga – de framtida studenterna.

Linbana över älven

På några få år har linbanan gått från idé till beslut. Linbanan planeras stå klar till 2021 och ska gå i kollektivtrafik mellan Wieselgrensplatsen och Järntorget, med hållplats på Lindholmen. Den binder samman staden och erbjuder resenärerna hög turtäthet med låg energiförbrukning och låga driftskostnader. Gondolerna beräknas kunna avgå med 45 sekunders mellanrum och kapaciteten blir lika stor som för en spårvagnslinje. Göteborg blir först i Sverige med att integrera en linbana som en del av den ordinarie kollektivtrafiken.

Nya detaljplaner

Detaljplanearbetet för parkområdet Karlavagnsplatsen har försenats något på grund av förändringar i utformningen av Karlatornet. Totalt kommer 1 900 bostäder att byggas vid Karlavagnsplatsen och fram till 2021 kommer cirka 600 att färdigställas. Parkområdet har minskats och behovet av stadsdelspark kommer att tillgodoses på

PROJEKTETS MÖJLIGHETER

- Skapa nya platser och innehåll till göteborgarna genom att ta vara på Göteborgs och Lindholmens varvshistoria.
- Göteborg har en unik kunskapsnod i Lindholmen Science Park och Campus Lindholmen. Företag och organisationer ska ha möjlighet att fortsätta växa samtidigt som Lindholmen utvecklas till en mer levande blandstad.
- Lindholmen har 2,8 km kajlinje vilket ger stora möjligheter att planera och skapa rum som ger ett mer värde för göteborgarna.

annan plats inom Lindholmen. Detaljplanebeslut beräknas före sommaren 2017.

Detaljplanen för 85 studentbostäder i fastigheten Smedjan beräknas vara klar för detaljplanebeslut under första kvartalet 2017.

Detaljplanen för det nya Lindholmens tekniska gymnasium beräknas gå till beslut andra kvartalet 2017.



Utsikt från Urban Cribb, möblerade moduler för studenter ett stenkast från Chalmers Lindholmen.

Skeppsbron rustat för genomförande

Ny organisation med beslutskraft

En staden-gemensam projektorganisation har fått ansvaret för etapp 2 på Skeppsbron, en viktig förändring som ska effektivisera planering och genomförande. Om arbetssättet blir framgångsrikt blir det förebild för övriga stadsutvecklingsprojekt i Älvstaden.

Skeppsbron är också pilotprojekt för införandet av projektverktyget XLPM, som ska ge bättre styrning i komplexa stadsutvecklingsprojekt.

En projektplan för området utarbetas och inför genomförandefasen görs analyser för riskhantering, ekonomirutiner, kravhantering med mera.

Redo att bygga kajgaraget

Parkeringsbolaget har kontrakterat Skanska för att bygga kajgaraget för 700 bilar, som placeras under kajstråket. Samtidigt byggs kajlinjen ut en bit i vattnet. Byggstarten är planerad till 2017 då den norra rampen för upp- och nedfart till garaget byggs. Övriga delar av garaget byggs 2018-2020.

Planering av gator och torg

Trafikkontoret påbörjade vid årsskiftet en genomförandestudie för utbyggnad av allmän platsmark, det vill säga kajer, kajstråk, gator och torg.

detta är...

Skeppsbron

450 nya bostäder och 30 000 kvm lokalytor för butiker, restauranger och kontor.

Kajstråket från Stenpiren till Rosenlundskanalen ska bli göteborgarnas mötesplats vid älven med resecentrum, park, bad i anslutning till kajen, caféer, restauranger och butiker.

Under kajstråket byggs en parkeringsanläggning med plats för 700 bilar.

De första lägenheterna beräknas vara klara för inflyttning 2021-2022.

PROJEKTETS MÖJLIGHETER

- En gemensam projektorganisation och bättre samarbete inom staden ger större effektivitet och kontroll.
- Projektets ekonomi kan förbättras genom att optimera intäktsidan. En strategi för detta har tagits fram.

Skeppsbron var den första kajen som anlades vid älven. Härifrån utgick en gång i tiden ostindiefarare och senare ångfartyg. På senare år har området främst använts för parkeringsplatser. Nu ska staden skapa en levande mötesplats i centrala Göteborg där människor kommer närmare vattnet.



Rune Arnesen, Projektchef

Projektchefen kommenterar

Varför har ni skapat en ny genomförandeorganisation för Skeppsbron?

- Projektorganisationen samlar inblandade förvaltningar och bolag under en hatt och tar ett helhetsgrepp på alla stadens åtaganden. Det ger större kontroll och bättre styrning än i nuläget då ett flertal aktörer ska samverka utan gemensam styrning, säger projektchef Rune Arnesen, som tagit fram lösningen på uppdrag av Älvstadenorganisationen.

När de olika förvaltningarnas linjeorganisationer har fattat beslut om den

staden-gemensamma organisationen kan den börja arbeta. Samarbetspartners är bland andra trafikkontoret, fastighetskontoret, stadsbyggnadskontoret, park- och naturförvaltningen, Parkeringsbolaget och Älvstranden Utveckling.

Vilka utmaningar finns i Skeppsbroprojektet?

- Projektet är underfinansierat i dagsläget. Vi har tagit fram förslag för att maximera intäkterna och därigenom förbättra finansieringen av projektet,

men möjligheterna är begränsade.

- Vi arbetar också intensivt med att hitta rätt koncept för att skapa levande bottenvåningar och att finna aktörer som vill fylla de publika ytorna på Skeppsbrogajen med innehåll. Där ska det bli butiker, caféer och andra verksamheter som lockar besökare ner till vattnet.



Markanvisning under 2017

Underlaget för en öppen markanvisning är klart och kommer att presenteras för byggherrar som är intresserade av att bygga bostäder och lokaler på Skeppsbron. Markanvisningen är planerad till första kvartalet 2017.

Skeppsbropiren

Under medborgardialogerna önskade sig göteborgarna ett utomhusbad i älven och en publik byggnad med aktiviteter som lockar många till Skeppsbron.

Den publika byggnaden, med paradläge på Skeppsbropiren, ska bli ett signalbygge som gestaltas i en arkitekttävling. Stadens institutioner har erbjudits att fylla huset med innehåll.

Mötesplats vid Älven

Skeppsbron är på god väg att bli göteborgarnas nya mötesplats vid älven. Ett nytt resecentrum för kollektivtrafik med spårvagn, buss och båt kom på plats i etapp 1. I etapp 2 fortsätter Skeppsbron att ta form med det nya kajgaraget och utvecklingen av kvarter och allmän plats.



Global Business Gate, ett centrum för internationell handel, ska byggas på en ny halvö bakom Järntorget. Strax västerut på Mästhuggskajen ska ostindiefararen Göteborg läggas för ankar. Därmed knyts historia och framtid samman i den internationella handels- och sjöfartsstaden Göteborg.

Lokalt och globalt på Masthuggskajen

Kultur i ögonhöjd

Under året har konceptet Kulturkvarter Masthuggskajen formulerats i dialog mellan kulturlivet och aktörer inom samhälls- och näringsliv. Tanken är att ett "horisontellt kulturhus" skapas i fastigheternas bottenvåningar, för en levande och välkomnande stadsdel stora delar av dygnet. Kvarteren är redan idag bland stadens mest kulturellt livaktiga och nya kultursatsningar knyter därför an till en befintlig dynamik. Förslaget, som är framtaget på uppdrag av Älvstranden Utveckling tillsammans med konsortiet, lyfter kulturen som utvecklingskraft både för samhället och för näringslivet. Kulturella mötesplatser öppnas för att gestalta, konfrontera och diskutera skilda erfarenheter. Man ser också möjligheter i mötet mellan kulturlivet på Södra älvstranden och Norra älvstrandens innovativa teknikföretag.

Strategi för socialt blandat boende

Alla, oavsett social eller ekonomisk bakgrund, ska ha möjlighet att bosätta sig på Masthuggskajen. Konsortiet har under året tagit fram en strategi för socialt blandat boende. Målbilden är att 15 procent av de planerade bostäderna ska vara ekonomiskt tillgängliga hyresrätter med hyresnivåer som ska gälla i minst 15 år från inflyttning.

Det finns också en ambition bland byggherrarna att sänka de ekonomiska trösklarna till ägt boende, genom att till exempel minska kontantinsatsen, erbjuda hyrköp eller att få färdigställa rälägenheter på egen hand. Bostadsrättsbyggare bör även skapa boendeformer för olika familjekonstellationer, som särboende med barn, regnbågsfamiljer, gemensamhetsboenden, kollektivboenden för äldre eller ungdomar.



detta är...

Masthuggskajen

Fram till 2027 byggs här 1 200 bostäder och 3 000-4 000 arbetsplatser, från Rosenlundskanalen till Stigbergsliden och från Första Långgatan till och med Oscarsleden.

Konsortiet består av Elof Hansson Fastigheter, Folkets Hus Göteborg, NCC Property Development, Riksborgen, Stena Fastigheter och Älvstranden Utveckling. Den första detaljplanen väntas antas under 2017.

Rune Arnesen, Projektchef

Projektchefen kommenterar

Masthuggskajen blir en stadsdel med stor spännvidd, där ett dynamiskt kulturliv möter internationell business och lokala, småskaliga verksamheter.

Masthuggskajen ska bygga vidare på och stärka den identitet som idag präglar Järntorget och Långgatorna, och som attraherar en mix av göteborgare, oavsett plånbok och bakgrund.

Kulturen kommer att få en framträdande roll i de nya kvarteren. Varför?

– Kulturen är en utvecklingskraft i samhället. Det kunde vi se för 100 år sedan då kulturen byggdes kring Götaplatsen och Liseberg. Idag ska vi bygga den kring Järntorget och på Masthuggskajen, säger Rune Arnesen, projektchef för Masthuggskajen.

Vilka andra verksamheter kommer att profilera området?

– Vi ser att Global Business Gate, en klustermiljö för internationella affärer som planeras vid Järntorget, kommer att göra området högt intressant för samarbeten mellan näringslivet, akademien och staden. Lindholmen Science Park ser ökade möjligheter till samarbeten som kopplar samman innovatörer och kapital som verkar på båda sidor om älven.



Stena Line stannar på kajen

Stena Lines hyresavtal för Danmarks-terminalen har förlängts till 2035. Etapp 2, som innehåller många bostäder och även verksamheter, kan därför starta efter 2035. Staden har dock möjlighet att säga upp hyresavtalet 2025 om det är väsentligt ur ett stadsutvecklingsperspektiv.

Pilotprojekt för Citylab Action

Masthuggskajen är ett av tolv pilotprojekt för Citylab Action, ett nationellt framtaget processledningsverktyg för hållbar stadsutveckling. Målet är att ta fram effektiva verktyg och processer för att säkerställa en hållbar utveckling av stadsdelar, med möjlighet till certifiering.

Aktörerna i konsortiet för Masthuggskajen har under året enats om en gemensam målbild för området samt projektspecifika hållbarhetsmål. Arbetet har organiserats om så att hållbarhetsfrågorna vävs in naturligt i planarbetet – en förutsättning för att kunna tänka nytt och finna tidigare oprövade lösningar.

Masthuggskajen är på många sätt ett innovationsområde. Hur bevarar och utvecklar man områdets starka identitet? Vilka hyresmodeller och förvaltningsmodeller gör att många har råd att

leva och verka i området? Hur skapar man goda bostadsmiljöer trots närheten till buller och föroreningar från Oscarsleden? Hur underlättar man en hållbar livsstil?

Den nya organisationen består av åtta temagrupper, som har en blandning av hållbarhets- och plankompetens. En särskild koordineringsgrupp säkerställer framdrift i arbetet samt att det bedrivs enligt kraven för Citylab och projektets mål och hållbarhetsmål.

Nu pågår arbetet med att ta fram ett hållbarhetsprogram och en handlingsplan där målet är att certifieras under 2017. När kvalitetssäkrade processer och metoder finns på plats ska de bilda mönster för övriga stadsutvecklingsprojekt i Älvstaden.

Global Business Gate

På en ny halvö i Göta älv, bakom Järntorget, planeras Global Business Gate, ett centrum för internationellt inriktade företag. Syftet är att ytterligare stärka Göteborgs ställning som handelsstad, skapa tillväxt och ökad sysselsättning. Tanken är också att stärka sambandet mellan företag på båda sidor älven.

– Masthuggskajen är ett av de allra mest intressanta investeringsområdena i Göteborg, säger Lennart Hedström, vd för Elof Hansson Fastigheter, som driver projektet.

Global Business Gate ska rymma uppåt 2 500 arbetsplatser för små och stora företag som ägnar sig åt internationell handel och affärer och tjänster kring dem, exempelvis finansiering, ekonomi, transport, juridik, kommunikation och IT. I bottenvåningarna skapas utrymme för service, restauranger, kulturverksamhet samt öppna platser för möten, samtal och kunskapsutbyte. Om allt går enligt planerna invigs Global Business Gate under stadens jubileumsår 2021.

PROJEKTETS MÖJLIGHETER

- Skapa en blandstad med bostäder, arbetsplatser och kulturoplevelser, tillsammans med många olika intressenter.
- Genom arbetet med Citylab Action skapa en hållbar stadsdel med nationell och internationell lyskraft.

INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse	19
Styrelse	20
Koncern	26
Resultaträkning	27
Balansräkning	28
Rapport över förändringar i eget kapital	29
Kassaflödesanalys	30
Moderföretag	31
Resultaträkning	31
Balansräkning	32
Rapport över förändringar i eget kapital	33
Kassaflödesanalys	34
Noter	35
Underskrifter	55
Revisionsberättelse	56
Granskningsrapport	58

LOKALKLUSTRET

Göteborgs Stads bolag ägs av koncernbolaget Göteborgs Stadshus AB. Inom koncernen är bolagen indelade i sju underkoncerner eller kluster efter olika politikområden. Higab AB är moderbolag inom Lokalklustret med dotterbolagen Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, Göteborgs Stads Parkerings AB och Älvstranden Utveckling AB.



Uppdrag

De fyra bolagen i Lokalklustret har många gemensamma beröringspunkter men arbetar utifrån olika uppdrag.

Higab äger, förvaltar och utvecklar fastigheter inom näringsliv, utbildning, kultur och idrott. Ägardirektivet betonar framför allt uppgiften att vårda och utveckla stadens kulturfastigheter.

GöteborgsLokaler förvaltar kommersiella lokaler för butik, kontor och kommunal verksamhet. Här ligger tonvikten på stadens torg då uppdraget är att skapa lokala och levande handels- och mötesplatser i Göteborg.

Parkeringsbolaget bidrar till en tillgänglig, attraktiv och hållbar stad genom att utveckla parkerings- och mobilitetslösningar. Bolaget erbjuder parkering för bilar, cyklar och betalningslösningar som förenklar resandet och främjar förändrade resvanor.

Älvstranden Utveckling har i uppdrag att förverkliga Vision Älvstaden. Tillsammans med Göteborgs Stads planerande förvaltningar och näringslivet utvecklar bolaget en inkluderande, grön och dynamisk innerstad runt älven.

NYCKELTAL FÖR LOKALKLUSTRET 2016

Lokalyta, ägd och förvaltd, kvm	1 406 003
Parkeringsplatser, antal*	41 845
Uthyrningsgrad, %	92,8
Marknadsvärde, mnkr	19 997
Bokfört värde, mnkr	6 181
Hysesintäkter, mnkr	1 406
Fastighetsinvesteringar, mnkr	591
Årets resultat efter finansiella poster, mnkr	517

*Göteborgs Stads Parkeringsaktiebolag, egna och förvaltda parkeringsplatser.

Handwritten signature

Förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2016

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

Ägarförhållanden

Älvstranden Utveckling AB, org nr 556659-7117, är ett helägt dotterbolag till Higab AB, org nr 556104-8587, som är ett helägt dotterbolag till Göteborgs Stadshus AB, org nr 556537-0888. Göteborgs Stadshus AB ägs till 100 procent av Göteborgs 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 i sin tur sammanlagt har totalt 23 dotter- och dotterdotterbolag. För ytterligare upplysningar om dotterbolagen hänvisas till not 15.

Från och med årsstämman 2016 har Älvstranden Utvecklings styrelse bestått av fem ordinarie styrelseledamöter och tre suppleanter. Styrelseledamöterna presenteras på sidan 20.

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

Bolagets ledning består av en strategisk ledningsgrupp (fyra personer inklusive VD) och fyra ledningsutskott. Mer om detta under rubriken Åtgärder för att stärka organisationen.

Bolagets verksamhet

Kommunens ändamål med sitt ägande av bolaget är att främja den långsiktiga stadsutvecklingen kring Göta Älv genom att förverkliga Vision Älvstaden. Kommunfullmäktige antog Vision Älvstaden i oktober 2012. Ett nytt ägardirektiv antogs i början av 2013. Tillsammans ger dokumenten en tydlig inriktning framåt. Utöver Vision Älvstaden och ägardirek-

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

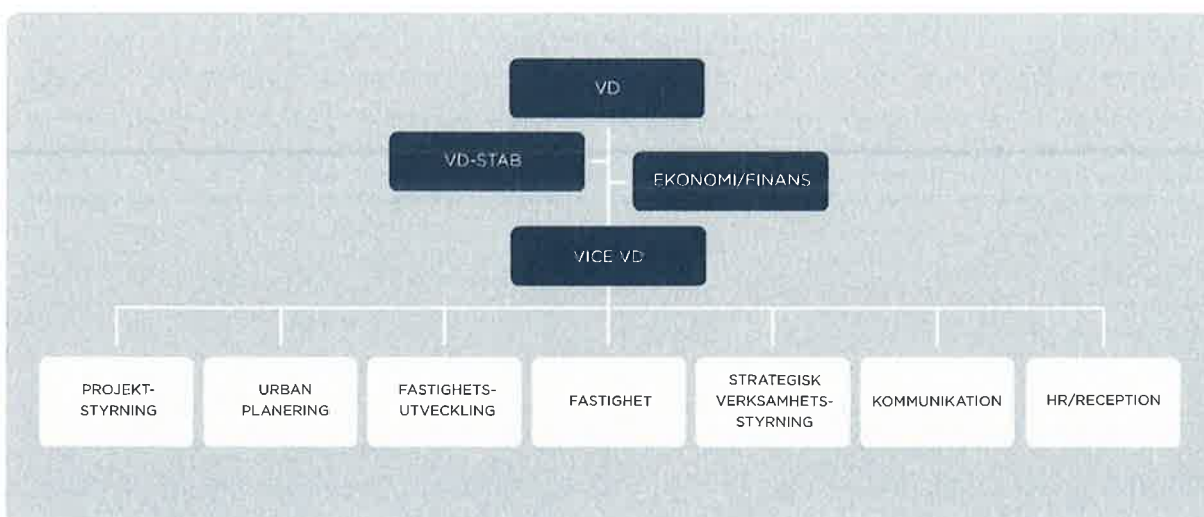
Älvstranden Utveckling har sedan bolaget fick det nya ägardirektivet befunnit sig i en förändringsfas med betoning på att:

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

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

Åtgärder för att stärka organisationen

Flera år av intensiv personaltillväxt kopplat till arbete med förändrad verksamhet och att genomförandet av Vision Älvstaden är inne i en startfas har skapat behov av att stärka ledningen av bolaget. I början av 2016 fick därför vice VD i uppgift att på heltid ansvara för bolagets interna arbetsorganisation. Då skapades också en delegerad struktur för beslutsfattande i form av fyra olika ledningsutskott



Styrelse



Mattias Jonsson (S)
ordförande, f. 1974



Magnus Nylander (M)
vice ordförande, f. 1973



Lena Andersson
vd, f. 1965



Bosse Parbring (MP),
f. 1967



Lennart Duell (L),
f. 1945



Hanna Alexandersson
(S), f. 1991



Håkan Hallengren (S)
suppleant, f. 1967



Göran Sylvesten (KD)
suppleant, f. 1954



Babak Khosravi (V)
suppleant, f. 1968

VÄSENTLIGA STYRELSEBESLUT 2016

- Investera 204,2 mnkr för konsortiesamordning, projektering och utbyggnad av allmän plats inom detaljplan Götaverksgatan/Lindholmen. Markanvisa och försälja resterande byggrätter inom detaljplanen för minst 270 mnkr.
- Anvisa 25 000 m² bruttoarea till Västfastigheter för specialistsjukhus i Frihamnen.
- Anvisa 6 600 m² till Smyrnaförsamlingen i Göteborg för kyrka i Frihamnen.
- Investera 18 mnkr för projektet Ombyggnation Santosskolan, Lindholmen.
- Investera 30 mnkr för takomläggning Lundbystrandshallen.
- Godkänna utvärderingsgruppens förslag till tilldelning av arrendeanvisning för temporära bostäder i Frihamnen.
- Anvisa 11 620 m² i Älvstranden Utvecklings andel av Lindholmshamnen till Riksbyggen för kooperativa hyresrätter och lokaler.
- Investera 21 mnkr för sanering, grundläggning och ledningsomläggningar för det temporära studentbostadsprojektet Urban Cribb.
- Investera 105 mnkr i samband med parkeringsanläggning på Skeppsbron.
- Investera 12,6 mnkr för ombyggnation av kontor till boende för nyanlända för lokalförvaltningen på Lindholmen.
- Anvisa Lindholmen 6:9 till Peab för bostäder.
- Godkänna rambudget på 60 mnkr för Frihamnen etapp 1.

pl

och en strategisk ledningsgrupp. Ledamöter i de olika utskotten är chefer och andra medarbetare med viktig kompetens att tillföra olika frågor. Syftet med den nya ledningsmodellen är att skapa en effektivare ledning och ett större ansvarstagande i organisationen. Operativa beslut fattas mer delegerat och med större delaktighet än tidigare.

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

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

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

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

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

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

Förbättringar inom Process- och informationshanteringen

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

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

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

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

Verksamhetsplan

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

Styrelsen har fastslagit bolagets vision, ledstjärnor och långsiktiga strategier. En översyn av kritiska framgångsfaktorer har genomförts.

Älvstranden Utveckling har utarbetat ett balanserat styrkort med mått och målvärden för att kunna mäta hur bolaget lyckas med effektiviseringar. Ett balanserat styrkort säkerställer också genomförandet av aktiviteter inom ramen för verksamhetsplanen för 2017, samt handlingsplaner per avdelning.

Ekonomisk utveckling 2016

Koncernen Älvstranden Utveckling redovisar för helåret 2016 en omsättning på 354,9 (361,0) mnkr. Rörelseresultatet uppgick till 172,7 (391,4) mnkr. Den stora avvikelser mellan åren beror på en stor försäljning 2015 av fastighetspaketet Ankaret. Driftnetto från fastighetsförvaltningen har ökat för 2016 men i 2015 års driftnetto ingår en vattenläcka i Frihamnen som påverkade kostnaderna med 5,3 mnkr. Koncernen har återfört tidigare års nedskrivningar med 3,5 (32,2) mnkr och årets nedskrivningar uppgår till 14,6 (6,8) mnkr. Resultatet av fastighetsförsäljningarna under 2016 uppgår till 155,8 mnkr, posten innehåller försäljningar som genomförts under 2016 men även justeringar för avsättningar från gamla fastighetsaffärer. Vid försäljning av byggrätter redovisas kommande åtaganden som övriga avsättningar. Dessa avsättningar omprövas i varje bokslut och eventuell förändring redovisas över resultaträkningen. Central administration och marknadsföring har ökat med 7,6 mnkr vilket till största del beror på ökat antal nyanställda. Räntenettet har minskat till följd av att räntederivat med hög ränta har löpt ut under året.

Medarbetare

Koncernen har per den 31 december 2016 82 medarbetare, varav 9 visstidsanställda. Könsfördelningen är 40 procent män och 60 procent kvinnor, vilket ur ett jämställdhetsperspektiv är mycket bra. På chefsnivå låg fördelningen per november 2016 på 18 procent män och 82 procent kvinnor. Sjukfrånvaron har under året i genomsnitt varit 3 procent.

Älvstranden Utveckling befinner sig fortfarande i en utvecklingsfas där ett stort antal medarbetare har rekryterats till nyinsatta tjänster under 2016. Vi har under året haft en något större personalomsättning än föregående år vilket också medfört fler ersättningsrekryteringar. Under 2016 har bolaget märkt en ökad svårighet att rekrytera nya medarbetare inom framförallt projektledning. Konkurrensen är stor på marknaden med många aktörer som vill rekrytera samma kompetens. Bolaget kommer framåt att fokusera på att genomföra kompetensstrategiska åtgärder för att möta denna utmaning.

I december genomförde bolaget en medarbetarundersökning med ett NMI-resultat 63 och HME (Hållbart medarbetar-engagemang) på 75.

Resultatet i både NMI- och HME-undersökningen är 7 respektive 5 punkter bättre än undersökningen 2015. Detta är ett positivt resultat som visar på tydlig förbättring.

I styrkortet var målet för 2016 att nå ett NMI på 62.

Väsentliga händelser

Nedan redovisas de mest väsentliga händelserna i Älvstranden Utvecklings verksamhet under 2016.

Fastighetsförsäljningar under året

Under året har ett flertal transaktioner genomförts. De största försäljningarna avser byggrätter på Lindholmen: Karlavagnstornet som har sålts till Serneke, Lindholmshamnen till Peab/Skanska/HSB, Optionstomten till Skanska, Brotomten till Husvärden samt Plejadgatan till SGS Studentbostäder. En slutlig tilläggsköpeskilling avseende Örgryte Torp har fastställs och ingår också bland årets försäljningar.

Våra utvecklingsområden

Under 2017 beräknas flera större detaljplaner av Älvstadens byggbara yta bli antagna. Det innebär att arbetet med Älvstaden skiftar karaktär från planeringsfokus till ett påtagligt och konkret genomförande. Bolaget i sig står väl rustat inför en kommande intensiv genomförandefas av Älvstaden. Men visionen kan bara genomföras i samverkan inom staden. Att hela staden anammar en ny kultur, nya arbetssätt och annorlunda styrning med bland annat en tydlig prioritering av stadsutvecklingen är avgörande för att kunna skala upp produktion enligt liggande färdplan.

Under 2016 har Älvstranden Utveckling tillsammans med stadsbyggnadskontoret haft sju pågående detaljplaner, två startade detaljplaner samt en lagakraftvunnen detaljplan. Målet för året var enligt styrkort och verksamhetsplan sju pågående, en startad och en lagakraftvunnen detaljplan.

Frihamnen

Byggstart har skett av infrastruktur för cirka 900 temporära bostäder på land och vatten i Frihamnen. Preliminär första inflyttning är i september 2017, beroende på när bygglov blir beviljat. Under året har samråd för detaljplan etapp 1 genomförts. Efter samrådet har planen reviderats och arbete med underlag till granskningshandling pågår. Förprojektering och andra utredningar för att rigga genomförandet av etapp 1 har påbörjats. En förstudie kring infrastrukturen i Hisingsbrons förlängning (etapp 2) har genomförts. Fördjupade studier kring Jubileumsparken pågår.

Arbetet med Frihamnens första detaljplan fick Planpriset 2016 av Sveriges Arkitekter. Juryn motiverar priset bl a med att "Göteborgs Stad har utvecklat ett nytänkande arbetssätt för att bjuda in medborgarna, företagen och de kommunala förvaltningarna att samarbeta kring utvecklingen av en mer socialt och ekologisk mer hållbar stad."

Bolagets styrelse har fattat beslut om investeringar för att upprätta temporära bostäder i Frihamnen. Målsättningen är bland annat att skapa bostäder i området som vänder sig till olika målgrupper i behov av temporära bostadslösningar. Cirka en tredjedel av bostäderna reserveras för studenter, en tredjedel blir företagsbostäder och ytterligare en tredje-

del ska tilldelas nyanlända. Under året har områdets tidsbestämda arrende tilldelats tre aktörer; Brofred Bygg & Entreprenad AB, Tempohousing Scandinavia A/S och Udvikling Danmark A/S. Under våren gjordes en hyresanvisning för temporära bostäder och utbyggnad av media och infrastruktur har påbörjats. Den första temporära lösningen planeras vara på plats under september 2017 och att all inflyttning beräknas vara klar till våren 2018.

Platsbyggnad är en strategisk planeringsmetod som använts under pågående planeringsfas av området före genomförandet av permanent byggnation. I den framväxande Jubileumsparken i Frihamnen har under de senaste tre åren platsbyggnad i form av bland annat utomhusbad, bastu, sim- och seglarskola testats. Aktiviteterna är bland annat ett resultat av medborgares önskemål om att komma närmare vattnet och att få ett allmänt bad i centrala staden. Syftet med placeringen i Frihamnen är att få människor att känna en tillhörighet till platsen och delta i planeringen redan innan den permanenta bebyggelsen kommer på plats. Tanken är att åstadkomma en allmötesplats som bidrar till social blandning där alla göteborgare känner sig välkomna. Metoden har fått stort genomslag både i medier och hos allmänheten.

Ett samverkansarbete mellan Älvstaden-projektet och en ideell organisation (Passalen) i en så kallad IOP - Idéburet Offentligt Partnerskap - är starten på att säkerställa arbetet med att bygga parken med medborgarna. IOP:n blev 2016 projektet "Det blå certifikatet" där 33 ungdomar, utan tidigare förkunskap, anställdes och lärdes upp att handha aktiviteter och en park. "Det blå certifikatet" är en värdeskapande del av planeringen av området.

Vid sidan av och sammanflätat med de tre upphandlade internationella konsultteamen som, från våren 2016, ritar och planerar för Jubileumsparkens fortsatta utveckling mot 2021 har även ett parkråd etablerats. Varje parkrådsmedlem, part eller organisation deltar för det civila samhället och bidrar genom samtal till Jubileumsparkens användningsområden och organisationsmöjligheter i den. Syftet med gruppen är att fortsätta att göra människor delaktiga i alla nivåer och finna parter/organisationer som agerar röstbärare och opinionsbildare kring specifika frågeställningar.

Gullbergsvass

Under året har Trafikverkets arbeten med E45 och Västlänken intensifierats. Särskilt byggstarten av nedsänkningen av E45 har påverkat Älvstranden Utvecklings mark, byggnader och hyresgäster. Ett antal ledningsomläggningar har hantearats. Förstudie för Kämpegatan har färdigställts. Den visar på goda möjligheter att stötta stadsutvecklingen i området i samverkan med interna och externa aktörer. Marken för "Kvarter E" i detaljplanen för överdäckning av E45 har beslutat överlätas från Älvstranden Utveckling till fastighetskontoret som arbetar med en markanvisning. Överenskommelse med staten har träffats angående omlokalisering av spårfunktioner i Gullbergsvass. Göteborgs Stad har förhandlat som en part med representanter för Älvstranden Utveckling (huvudförhandlare) och Göteborgs Hamn som förhandlare.

Eftersom terminalbyggnaden påverkas kraftfullt har ett projekt startats för att hantera omdaning på ett strukturerat och strategiskt vis. Ett mobilitetsprojekt för att arbeta strategiskt med framtidens sätt att resa har initierats eftersom behovet av parkeringsplatser förväntas öka. Samverkan med andra bolag och förvaltningar diskuteras.

Ett arbete med strategi för markinnehav i Gullbergsvass pågår.

Övergripande planering av Gullbergsvass har pausats sedan sommaren 2015 när förstudien färdigställdes. Skälet är att stadens samlade resurser prioriteras till andra arbetsuppgifter.

Lindholmen

Lindholmens utveckling som kunskaps- och företagsnod fortsätter, och området kompletteras i pågående planering och byggnation med fler bostäder och annan serviceverksamhet. Under hösten flyttade 156 studenter in i Urban Cribbs på Lindholmen, temporära studentbostäder i möblerade moduler i anslutning till Lindholmen Science Park och Chalmers. Nyanlända flyttade under hösten in i ett boende, som Älvstranden Utveckling utvecklat för stadens räkning, på Lindholmen.

Arbete med tre detaljplaner pågår och beräknas vara klart under våren 2017. Den största av dessa är Karlavagnsplatsen som innehåller en ny kvarterstruktur med cirka 1 900 bostäder och även handel, skola, förskola, kontor och hotell. De andra två projekten syftar till att möjliggöra 85 studentbostäder i fastigheten Smedjan och att utöka Lindholmens Tekniska Gymnasium. Genomförande av flera projekt pågår också, bl a Lindholmshamnen som innehåller cirka 600 bostäder samt lokaler för verksamheter, förskola och en restaurangbyggnad på 1 000 kvm vid älven. Byggnation av tre kontorsfastigheter pågår varav två står klara under 2017 och den tredje beräknas klar 2018. Tillsammans tillför de ytterligare 25 000 kvm kontorsytor till området. Dessutom studeras områden vid centrala Lindholmen samt i området kring Pumpgatan i förstudier som kommer att lägga grunden för ett framtida mer detaljerat planarbete.

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

Kvillebäcken

Arbetet med sista etappen fortsätter och samtliga bygglotter utom den sista har påbörjats. Området är populärt och det är stor efterfrågan på alla nya bostäder som släpps på marknaden. Gator och vägar, etapp IV har färdigställts vilket

bl a innebär att Gustaf Dalensgatan i princip är klar. Under året hade 314 bostäder inflyttning i Kvillebäcken där totalt 2 058 bostäder ska vara färdigställda till 2018–2019. Totalt är 1 515 lägenheter inflyttade till och med 2016.

Diskussioner har genomförts för att säkra kopplingar till befintliga kvarter i omgivande stadsdel för att stärka den sociala hållbarheten. Arbete med att säkra möjligheter för bil- och cykelpooler har genomförts. Försök med elpackcyklar kommer starta under 2017 när en överenskommelse om huvudmannaskap med Parkeringsbolaget träffats.

Nya restauranger och andra näringsidkare har etablerats i området under året. Kvillejul genomfördes för tredje gången och både nya och tidigare aktörer i närområdet medverkade.

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

Södra Älvstranden – Masthuggskajen och Skeppsbron
För Masthuggskajen har arbete med samrådsredogörelse pågått under hela 2016. Knäckfrågor är överbyggnad av ramper till Götatunneln, parkeringslösningar, luftföroreningar, buller, skyfall och placering av linbanestation. Beslut om granskning och en antagen plan förväntas ske i början av 2017. Vinnovaprojektet Tysta Offentliga Rum, som testar att dämpa bullernivåerna, är slutfört i denna omgång. Processen för utvecklingen av Masthuggskajen är en framgångsrik pilot för arbetet med framtagande av en svensk standard för hållbar stadsutveckling – Citylab. För Skeppsbron har förberedande arbete för igångsättning av etapp 2 gjorts under året. Bland annat har Älvstranden Utveckling arbetat fram en för staden gemensam projektorganisation i enlighet med Älvstadens nya gemensamma projektmetodik.

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

Örgryte Torp

Bostadsområdet Örgryte Torp är inne i genomförandefasen. Under året har 153 bostäder färdigställts varav 136 är inflyttade. Alla fyra byggherrarna i konsortiet är igång och trafikkontoret har under året byggt ut gator och kommunal infrastruktur. Första inflyttningen gjordes i HSB bostadsrättsförening före sommaren och under hösten pågick ytterligare inflyttning i Bonavas bostadsrätter och radhus. På uppdrag av Älvstranden Utveckling pågår fortsatt arbete med projektering för utbyggnad av grönytor inom allmän plats med mål att starta byggnation i början av 2017. Samtliga bygglov för kvarteren har under året fastställs vilket inneburit att konsortiemedlemmarnas slutgiltiga andelstal har kunnat fastställas inklusive reglering av tilläggsköpeskilling.

Älvstranden Utveckling fortsätter att koordinera arbetet på uppdrag av byggherrarna i konsortiet.

Inre Sannegårdshamnen

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

Västra Eriksberg

Totalt omfattar Västra Eriksberg 2 179 bostäder. Totalt 2 079 färdigställda, varav 221 under 2016.

Under året har fyra kvarter och kompletterande delar inom allmän plats färdigställts samt ett bostadskvarter inom Kajen påbörjats. Hela utbyggnaden beräknas vara färdig under 2019.

Fastighetsutveckling och fastighetsförvaltning

Enligt Älvstranden Utvecklings ägardirektiv och uppdrag till lokalklustret från kommunfullmäktige ska bolaget se över fastighetsinnehavet och avyttra det som inte är strategiskt för bolaget. En strategi för fastighetsförsäljning har tagits fram i linje med detta. Diskussioner och förberedande arbete för fastighetsöverlåtelser inom lokalklustret har inletts med Göteborgslokaler och Higab. Ett antal objekt, som inte är strategiska för bolaget, är belägna på två stora fastigheter som förut varit varvsområden, vilket kräver både avstyckningar, fastighetsregleringar och detaljplaneändringar innan de kan avyttras. Detta medför att avyttringen tar tid. Under året färdigställdes högstadieskolan Santos som ligger i byggnaderna Brasília, Begonia samt del av Santos. Restaurang Kooperativet öppnade i nyombyggda lokaler i M1 i april.

Hållbar stadsutveckling

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

Hållbarhetsområden som rapporteras enligt GRI G4 är Mötesplatser, Socialt blandat boende, Blandning och mångfald av verksamheter, Miljöanpassade transporter och mobilitet, Hållbar energianvändning globalt och lokalt, Nyttig-göra ekosystemtjänster samt Slutna kretslopp och smartare resursanvändning. Hållbarhetsarbetet integreras i bolagsstyrningen genom verksamhetsplanen och uppföljningen av den samt redovisas i bolagets Hållbarhetsredovisning.

I stadsutvecklingsprojekten omsätts hållbarhetsområdena genom en väl genomarbetad projekt- och processtyrning som ständigt utvecklas och förbättras. För varje stadsutvecklingsprojekt görs fördjupade analyser av nuläge och

förutsättningar. I konsortiesamarbetet formuleras projekt-specifika hållbarhetsmål som sedan bryts ned i strategier och handlingsplaner. Detta samlas i ett dokument, s k Hållbarhetsprogram, som blir en del av de avtal som tecknas vid försäljning av mark. Genom tydliga Hållbarhetsprogram med tillhörande handlingsplaner kan vi följa upp projekten under hela utbyggnadstiden.

Bolagets aktiva utvecklings- och innovationsarbete har bland annat resulterat i ett koncept för socialt blandat boende och kriterier för hur dessa lägenheter ska fördelas. Bolaget har även arbetat med projekten Closer och DenCity tillsammans med andra medverkande aktörer för att lösa några av knäckfrågorna avseende hållbar mobilitet i Frihamnen. Samverkansprojektet Elmob har pågått under året och bland annat bidragit med elcykelpool i Kvillebäcken.

Mer information om Älvstranden Utvecklings hållbarhetsarbete finns i bolagets Hållbarhetsredovisning på alvstranden.com.

Risker och internkontroll

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

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

De mest väsentliga riskerna identifieras på två sätt:

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

Nedan följer en kort beskrivning av bolagets mest väsentliga risker.

Ränterisk

Kommunfullmäktige i Göteborg har under 2013 fattat beslut om finansiell samordning. Det innebär att stadens finansavdelning tar över ansvaret för all upplåning och riskhantering. Älvstrandenkoncernen kommer att ha ett eget konto hos finansavdelningen i staden där en årlig fast ränta utgår. Tidigare använde Älvstrandenkoncernen räntederivat för att minska ränterisken. Dessa kommer inte att ersättas när de löper ut på grund av den nya centrala kontrollösningen. I årsboksutlåtandet har Älvstrandenkoncernen 11 stycken ränteswappar kvar om totalt 1 500 mnkr (nominellt värde) som löper ut under åren 2017-2022. Räntekostnaden är en av de enskilt största posterna i resultaträkningen och resultatpåverkan vid en ränteuppgång är stor. Den finansiella riskhanteringen regleras av de finansiella anvisningar som årligen fastställs av bolagets styrelse.

Refinansieringsrisk/Likviditetsrisk

Refinansieringsrisken (möjligheten att teckna nya lån i takt med att befintliga förfaller) och likviditetsrisken är minimerad genom att bolagets finansiering till 100 procent sker via Göteborgs Stads koncernbank. På balansdagen 2016-12-31 hade Älvstrandenkoncernen en beviljad checkkredit på 50 mnkr, varav 0 (0) mnkr utnyttjats av koncernen.

Måluppfyllelse

Bristande uthållighet i strävan mot Vision Älvstaden riskerar att leda till att de effektmål som anges i visionen missas. Risken förstärks av eventuella otydliga, konfliktande och skiftande politiska mål. Även en eventuell brist på samarbete och gemensam målbild mellan förvaltningarna, oklarheter i roller och ansvar mellan aktörerna i staden samt eventuellt bristande styrning i program och projekt riskerar att leda till missade mål. För att minska risken arbetar bolaget tillsammans med Älvstadsorganisationen med att implementera metodik och verktyg för projektverksamhet.

Arbetsmiljö

Hög arbetsbelastning riskerar att leda till stressade medarbetare som gör felaktiga bedömningar. Det riskerar också i slutändan att leda till sjukskrivningar. Utifrån de arbetsmiljö-mål som sattes i början av 2016 har fokus varit på att bli en minimera arbetsbelastningen och som ett led i detta ska alla medarbetare registrera sin övertid. För att ha en kontrollerad resurssättning införs ett projektkontor och portföljhantering med syfte att möjliggöra prioritering inom och mellan projekt.

Förväntad framtida utveckling

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

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

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Ekonomisk översikt koncernen Belopp tkr	2016	2015	2014	2013
Hysesintäkter	354 940	360 972	386 696	397 368
Rörelsemarginal %	48,7%	108,4 %	21,1 %	23,7 %
Balansomslutning	4 050 378	3 757 085	4 184 816	4 310 708
Avkastning på eget kapital %	12,8%	48,6 %	Neg	Neg
Soliditet %	22,0%	21,9 %	12,2 %	11,5 %

Definitioner: se not 29

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	237 253 593
Årets resultat	-44 630 306
Summa	192 623 287

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	192 623 287
Summa	192 623 287

Upprättad årsredovisning innebär att koncernbidrag på 106 286 tkr har erhållits och 94 400 tkr har lämnats.

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen:

Koncernbidrag har – under förutsättning av årsstämmans godkännande – lämnats med 94 400 tkr till Higab AB.

Älvstranden Utveckling AB har erhållit koncernbidrag uppgående till 106 286 tkr från Norra Älvstranden Utveckling AB. Den föreslagna värdeöverföringen i form av koncernbidrag reducerar bolagets soliditet till 22%. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en betryggande nivå.

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

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

Resultaträkning – koncernen

Belopp i tkr	Not	2016	2015
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		354 940	360 972
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-66 144	-74 092
Underhållskostnader		-13 408	-15 369
Hysesgästanpassningar		-1 261	-3 442
Tomträttsavgäld		-2 695	-956
Fastighetsskatt		-17 912	-18 072
Uthyrning och fastighetsadministration		-18 470	-16 798
Driftnetto		235 050	232 243
Avskrivningar, nedskrivningar och reverseringar		-118 952	-94 406
Bruttoresultat	3, 4	116 098	137 837
Realisationsresultat sålda fastigheter		155 790	345 312
Central administration och marknadsföring		-93 208	-85 591
Övriga rörelseintäkter		1 624	3 859
Övriga rörelsekostnader		-7 565	-9 968
Rörelseresultat	3, 4	172 739	391 449
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 285	4 906
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-64 247	-72 075
Resultat efter finansiella poster		109 777	324 280
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, lämnade		-94 400	-9 120
Resultat före skatt		15 377	315 160
Skatt på årets resultat	8	4 765	-10 772
Årets resultat		20 142	304 388

Balansräkning – koncernen

Belopp i tkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9, 10	3 071 735	3 243 380
Byggnader	11	1 809	3 304
Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör	12	9 851	10 551
Inventarier	13	20 985	18 007
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	386 531	192 086
		3 490 911	3 467 328
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga andelar	16	500	528
		500	528
Summa anläggningstillgångar		3 491 411	3 467 856
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		59 735	33 629
Fordringar hos Göteborgs Stadhuskoncern		14 820	4 264
Fordringar hos Göteborgs Stad		334 374	153 828
Aktuell skattefordran		53 310	60 624
Övriga fordringar		73 195	14 457
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	23 450	22 208
		558 884	289 010
Kassa och bank			
Kassa och bank		83	219
Summa omsättningstillgångar		558 967	289 229
Summa tillgångar		4 050 378	3 757 085

Balansräkning – koncernen

Belopp i tkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		200 000	200 000
Övrigt tillskjutet kapital		300 000	300 000
Balanserat resultat inkl årets resultat		390 154	323 112
Summa eget kapital		890 154	823 112
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	20	20 107	21 124
Uppskjuten skatteskuld	18	187 672	209 621
Övriga avsättningar	21	302 214	141 889
		509 993	372 634
Långfristiga skulder			
Skuld till Göteborgs Stad	22	1 110 000	2 310 000
		1 110 000	2 310 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av Skuld till Göteborgs Stad		1 200 000	—
Leverantörsskulder		84 803	56 617
Skulder till Göteborgs Stadshuskoncern		8 025	2 760
Skulder till moderföretag		47 500	2 000
Övriga skulder		21 762	51 877
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	178 141	138 085
		1 540 231	251 339
Summa eget kapital och skulder		4 050 378	3 757 085

Rapport över förändringar i eget kapital – koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl årets resultat
Ingående balans 2015-01-01	200 000	300 000	11 604
Erhållna aktieägartillskott	—	—	7 120
Årets resultat	—	—	304 388
Eget kapital 2015-12-31	200 000	300 000	323 112
Ingående balans 2016-01-01	200 000	300 000	323 112
Erhållna aktieägartillskott	—	—	46 900
Årets resultat	—	—	20 142
Eget kapital 2016-12-31	200 000	300 000	390 154

Kassaflödesanalys – koncernen

Belopp i tkr	Not	2016	2015
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	24	109 777	324 280
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	26	-57 432	-288 716
		52 345	35 564
Betald inkomstskatt		-9 874	-2 346
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		42 471	33 218
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-102 040	10 100
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		43 455	20 143
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-16 114	63 461
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-294 416	-180 567
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		492 937	872 803
Kassaflöde från investeringsverksamheten		198 521	692 236
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		—	-750 000
Utbetalning till moderföretagets aktieägare		-2 000	—
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 000	-750 000
Årets kassaflöde		180 407	5 697
Likvida medel vid årets början		154 047	148 350
Likvida medel vid årets slut	25	334 454	154 047

Resultaträkning – moderföretaget

Belopp i tkr	Not	2016	2015
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		—	-94
Uthyrning och fastighetsadministration		—	-55
Driftnetto		—	-149
Avskrivningar		—	-58
Bruttoresultat		—	-207
Central administration och marknadsföring		-619	-612
Övriga rörelseintäkter		—	4 040
Rörelseresultat	3, 4	-619	3 221
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	—	452 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	45 685	49 809
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-86 182	-100 004
Resultat efter finansiella poster		-41 116	405 026
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		106 286	27 037
Koncernbidrag, lämnade		-94 400	-9 120
Resultat före skatt		-29 230	422 943
Skatt på årets resultat	8	-15 400	-1
Årets resultat		-44 630	422 942

Balansräkning – moderföretaget

Belopp i tkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	13	5 212	175
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	2 632	484
		7 844	659
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	2 182 165	2 182 165
		2 182 165	2 182 165
Summa anläggningstillgångar		2 190 009	2 182 824
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		79	216
Fordringar hos koncernföretag		583 227	482 751
Övriga fordringar		25	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	1 528	470
		584 859	483 444
Kassa och bank			
Kassa och bank		639	—
		639	—
Summa omsättningstillgångar		585 498	483 444
Summa tillgångar		2 775 507	2 666 268



Balansräkning – moderföretaget

Belopp i tkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (2 000 000 aktier)		200 000	200 000
Reservfond		300 000	300 000
		500 000	500 000
Fritt eget kapital/Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		237 253	-232 589
Årets resultat		-44 630	422 942
		192 623	190 353
		692 623	690 353
Långfristiga skulder			
Skulder till Göteborgs Stad	22	—	1 200 000
		—	1 200 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till Göteborgs Stad	22	1 200 000	—
Leverantörsskulder		6 793	1 609
Skulder till Göteborgs Stadshuskoncern		523	23
Skulder till moderföretag		47 500	2 000
Skulder till Göteborgs Stad		793 822	757 696
Aktuell skatteskuld		12 689	2 691
Övriga skulder		4 526	3 636
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	17 031	8 260
		2 082 884	775 915
Summa eget kapital och skulder		2 775 507	2 666 268

Rapport över förändringar i eget kapital – moderföretaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat inkl årets resultat
Ingående balans 2015-01-01	200 000	300 000	-239 709
Erhållna aktieägartillskott	—	—	7 120
Årets resultat	—	—	422 942
Eget kapital 2015-12-31	200 000	300 000	190 353
Ingående balans 2016-01-01	200 000	300 000	190 353
Erhållna aktieägartillskott	—	—	46 900
Årets resultat	—	—	-44 630
Eget kapital 2016-12-31	200 000	300 000	192 623

Kassaflödesanalys - moderföretaget

Belopp i tkr	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	24	-41 116	405 026
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	26	481	-451 996
		-40 635	-46 970
Betald inkomstskatt		-5 402	839
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-46 037	-46 131
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		4 871	37 692
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		15 600	3 003
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-25 566	-5 436
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-7 648	-484
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-7 648	-484
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-2 000	—
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 000	—
Årets kassaflöde		-35 214	-5 920
Utnyttjad koncernkredit vid årets början		-757 969	-752 049
Utnyttjad koncernkredit vid årets slut	25	-793 183	-757 969

dy

INNEHÅLL NOTER

Not 1	Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	36
Not 2	Viktiga uppskattningar och bedömningar	40
Not 3	Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisor	40
Not 4	Operationell leasing	42
Not 5	Resultat från andelar i koncernföretag	42
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter	43
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	43
Not 8	Skatt på årets resultat	43
Not 9	Förvaltningsfastigheter	44
Not 10	Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter och byggrätter	46
Not 11	Byggnader	46
Not 12	Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör	46
Not 13	Inventarier	47
Not 14	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	47
Not 15	Andelar i koncernföretag	48
Not 16	Övriga andelar	49
Not 17	Ränteswappar	49
Not 18	Uppskjuten skatt	50
Not 19	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51
Not 20	Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	51
Not 21	Övriga avsättningar	51
Not 22	Långfristiga skulder	52
Not 23	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	52
Not 24	Betalda räntor och erhållen utdelning	52
Not 25	Likvida medel	53
Not 26	Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	53
Not 27	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	53
Not 28	Upplysningar om närstående	54
Not 29	Nyckeltalsdefinitioner	54
Not 30	Väsentliga händelser efter balansdagen	54
Not 31	Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust	55

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Klassificering mm

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

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

Fordringar och skulder som avser bolag inom Göteborgs Stadshuskoncern presenteras som koncerninterna fordringar och skulder. Koncernkonto (likvida medel) redovisas som fordran eller skuld till Göteborgs stad. I kassaflödesanalysen redovisas koncernkonto som likvida medel.

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, mark- anläggningar och byggnadsinventarier

Övriga materiella anläggningstillgångar

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

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.

	Nyttjandeperiod
Byggnader	15-100 år
Byggnader, hyresgästpassningar	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

Not 1 Forts

Fastigheternas värde

Älvstrandekoncernen har låtit Newsec Advice AB värdera hela fastighetsbeståndet inför årsbokslutet 2016. Syftet med värderingen är att kontrollera om det finns nedskrivningsbehov eller behov av att reversera tidigare års nedskrivningar av fastigheter i beståndet. Om marknadsvärdet är lägre än det bokförda värdet vid värderingstillfället görs en individuell prövning om den aktuella fastigheten ska skrivas ner. År marknadsvärdet högre än det bokförda värdet på balansdagen görs motsvarande prövning om det finns gamla nedskrivningar som ska återföras. Älvstrandens fastighetsbestånd är belägna främst på Lindholmen. Utöver det finns även flera objekt på Eriksberg, Frihamnen, Skeppsbron, Masthugget samt Gullbergsvass.

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

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

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden som oftast uppgår till tio år. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån en analys av följande: nuvarande och historiska hyror/kostnader, marknadens och närområdets framtida utveckling, fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition, befintliga hyreskontraktsvillkor, marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut, drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten samt bedömda investeringar och hyresgäst Anpassningar. Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden (2017-2026) och ett restvärde vid kalkylperiodens slut diskonteras därefter dessa med den bedömda kalkylräntan. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen speglar Newsec Advice AB:s tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera. Summan av nuvärdet för årliga driftnetton jämte restvärdet vid kalkyltidens utgång kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet.

Byggrätternas värde

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

Risk och värde styrs dock inte bara av var i planprocessen fastigheten återfinns. Läge och lokalslag är minst lika viktigt. För industri är till exempel planrisken ofta större än för bostä-

der givet den politiska vilja som ofta finns att skapa bostäder. Därutöver finns en marknadsrisk där till exempel industrier kan behöva specifika tillstånd för sin verksamhet eller för kontor som ska hyras ut. Ju mer omfattande en byggrätt är, desto större kan marknadsrisken anses vara. Utöver planrisk och marknadsrisk kan tidsfaktorn sägas utgöra en risk. Värdet av en framtida intäkt i form av försäljning av byggrätter måste diskonteras med en ansatt kalkylränta för att ett nuvärde skall kunna erhållas. Ju längre fram i tiden ett projekt ligger, desto osäkrare är det. Är sedan projektet till viss del avhängigt av 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.

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

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

Värdeutveckling under planprocess



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

Not 1 Forts

erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Nedskrivningar – materiella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

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

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utsträngas. 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.

Dokumenterade säkringar av koncernens räntebindning (säkringsredovisning)

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

Säkringsredovisningens upphörande

Säkringsredovisningen avbryts om

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

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

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

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

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och företaget har inte längre någon förpliktelse till den anställda 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.

Not 1 Forts

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 BFAR 2012:1. I de fall förmånsbestämda pensionsplaner finansieras i egen regi redovisas pensionsskulden 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 anställd 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 röstetalet 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.

För klassificering av mellanhavanden se Redovisningsprinciper och rubriken Klassificeringar, stycke tre.

Redovisningsprinciper i moderföretaget

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

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, not 10.
- Avsättningar, not 21.
- Uppskjuten skatt, not 18.

Not 3 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer

Medelantalet anställda	2016-01-01 -2016-12-31	Varav män	2015-01-01 -2015-12-31	Varav män
Moderföretaget				
Sverige	81	43 %	—	0 %
Totalt i moderföretaget	81	0 %	—	0 %
Dotterföretag				
Sverige	—	0 %	62	48 %
Totalt i dotterföretag	—	0 %	62	48 %
Koncernen totalt	81	43 %	62	48 %

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar	2016-12-31 Andel kvinnor	2015-12-31 Andel kvinnor
Moderföretaget		
Styrelsen	20 %	20 %
VD och övriga ledande befattningshavare	83 %	70 %
Koncernen totalt		
Styrelsen	20 %	20 %
VD och övriga ledande befattningshavare	83 %	70 %

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inkl pensionskostnader	2016-01-01 - 2016-12-31		2015-01-01 - 2015-12-31	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderföretaget	-42 979	24 400	—	—
(varav pensionskostnad)		(8 913)		(—)
Dotterföretag	—	—	38 346	21 337
(varav pensionskostnad)		—		(7 535)
Koncernen totalt	-42 979	24 400	38 346	21 337
(varav pensionskostnad)	¹⁾	(8 913)	¹⁾	(7 535)

1) Av koncernens pensionskostnader avser 477 tkr (f.å. 426 tkr) gruppen styrelse och VD.

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

Not 3 Forts

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda	2016-01-01 - 2016-12-31		2015-01-01 - 2015-12-31	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderföretaget	1 442	41 537	—	—
(varav tantiem o.d.)	(—)		(—)	
Dotterföretag	—	—	1 435	36 911
(varav tantiem o.d.)	(—)		(—)	
Koncernen totalt	1 442	41 537	1 435	36 911
(varav tantiem o.d.)	(—)		(—)	

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.

Avskrivningar

1 januari 2016 flyttades personalen till moderföretaget Älvstranden Utveckling AB. I samband med flytten förvär-

vade moderföretaget inkråm från Norra Älvstranden Utveckling AB där personalen tidigare var anställd.

I Koncernen har avskrivningar på inventarier uppgående till 463 tkr (f.å. 440 tkr) fördelats på posterna Uthyrning och fastighetsadministration samt Central administration och marknadsföring.

I Moderföretaget har avskrivningar på inventarier uppgående till 463 tkr (f.å. 0 tkr) fördelats på posterna Uthyrning och fastighetsadministration samt Central administration och marknadsföring.

Arvode och kostnadsersättning till revisorer	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Koncernen		
Stadsrevisionen, Göteborgs Stad		
Revisionsuppdrag	168	168
	168	168
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	360	360
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	30	76
	390	436
Deloitte AB		
Revisionsuppdrag	—	86
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	—	79
Andra uppdrag	—	—
	—	165

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 förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 4 Operationell leasing

Leasingavtal där företaget är leasetagare	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Inom ett år	3 695	3 746
Mellan ett och fem år	13 767	14 034
Senare än fem år	2 537	5 920
	19 999	23 700
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	3 785	1 214

Leasingavtalen avser lokalhyra, företagsbilar och kontorsmaskiner.

Moderföretaget

Moderföretaget har inga leasingavtal där företaget är leasetagare.

Leasingavtal där företaget är leasegivare	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Inom ett år	296 345	266 957
Mellan ett och fem år	482 451	390 341
Senare än fem år	14 900	28 763
	793 696	686 061
	2016	2015
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	30 452	27 257

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 Resultat från andelar i koncernföretag

	2016	2015
Anteciperad utdelning	—	452 000
	—	452 000

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Koncernen		
Ränteintäkter, övriga	1 285	4 906
	1 285	4 906
Moderföretaget		
Ränteintäkter, koncernföretag	45 178	49 506
Ränteintäkter, övriga	507	303
	45 685	49 809

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Koncernen		
Räntekostnader, långfristig skuld, Göteborgs Stad	-63 103	-71 129
Räntekostnader, övriga	-1 144	-946
	-64 247	-72 075
Moderföretaget		
Räntekostnader, långfristig skuld, Göteborgs Stad	-29 032	-29 194
Räntekostnader, övriga	-57 150	-70 810
	-86 182	-100 004

Not 8 Skatt på årets resultat

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Koncernen		
Aktuell skattekostnad	-17 188	-1 579
Uppskjuten skatt	21 953	-9 193
	4 765	-10 772
Moderföretaget		
Aktuell skattekostnad	-15 400	-1
	-15 400	-1

Not 8 Forts

Avstämning av effektiv skatt	2016-01-01 - 2016-12-31		2015-01-01 - 2015-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Koncernen				
Resultat före skatt		15 377		315 160
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	22,0 %	-3 383	22,0 %	-69 335
Ej avdragsgilla kostnader	386 %	-59 319	2,3 %	-7 220
Ej skattepliktiga intäkter	-347,4 %	53 417	-31,2 %	98 200
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,5 %	70	0,0 %	—
Justering skatt avskrivning och nedskrivning övervärde 18 %	0,0 %		0,9 %	-2 888
Förändring skattesats från 18 % till 22 %	0,0 %		9,5 %	-30 094
Övrigt	-90,9 %	13 980	-0,2 %	565
Redovisad effektiv skatt	-31,0 %	4 765	3,4 %	-10 772
Moderföretaget				
Resultat före skatt		-29 230		422 943
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	22,0 %	6 431	22,0 %	-93 047
Ej avdragsgilla kostnader	-74,7 %	-21 835	1,5 %	-6 394
Ej skattepliktiga intäkter	0,0 %	4	-23,5 %	99 440
Redovisad effektiv skatt	-52,7 %	-15 400	0,0 %	-1

Not 9 Förvaltningsfastigheter

Byggnader	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	3 350 285	3 974 058
Nyanskaffningar	—	553
Avyttringar och utrangeringar	-23 191	-670 664
Omklassificeringar	38 724	46 338
Vid årets slut	3 365 818	3 350 285
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-940 577	-1 013 324
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	10 104	173 143
Årets avskrivning	-91 494	-100 396
Vid årets slut	-1 021 967	-940 577
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-116 297	-129 314
Under året återförda nedskrivningar	3 529	19 141
Årets nedskrivningar	-1 001	-6 124
Vid årets slut	-113 769	-116 297
Redovisat värde vid årets slut	2 230 082	2 293 411

Not 9 Forts

Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 062 144	1 075 005
Nyanskaffningar	22 822	13 093
Avyttringar och utrangeringar	-133 748	-44 310
Omklassificeringar	27 830	18 356
Vid årets slut	979 048	1 062 144
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-126 309	-135 006
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	1 249	18 010
Årets avskrivning	-9 220	-9 313
Vid årets slut	-134 280	-126 309
Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör forts.	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-140	-12 467
Under året återförda nedskrivningar	—	13 028
Årets nedskrivningar	-13 566	-701
Vid årets slut	-13 706	-140
Redovisat värde vid årets slut	831 062	935 695
Byggnadsinventarier	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	71 347	72 048
Avyttringar och utrangeringar	—	-1 503
Omklassificeringar	—	802
Vid årets slut	71 347	71 347
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-57 073	-51 542
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	—	1 071
Årets avskrivning	-3 683	-6 602
Vid årets slut	-60 756	-57 073
Redovisat värde vid årets slut	10 591	14 274
Redovisat värde vid periodens slut	2016-12-31	2015-12-31
Byggnader	2 230 082	2 293 411
Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör	831 062	935 695
Byggnadsinventarier	10 591	14 274
Vid årets slut	3 071 735	3 243 380

Not 10 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter och byggrätter

	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
Akkumulerade verkliga värden		
Vid årets början	6 002 461	6 436 737
Vid årets slut	7 609 153	6 002 461
Varav:		
Förvaltningsfastigheter	4 316 833	4 008 223
Byggrätter	3 292 320	1 994 238
	7 609 153	6 002 461

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

2016. För utförlig information om värderingsmetod m m hänvisas till sidan 37. Se rubriken fastigheternas värde och byggrätternas värde.

Not 11 Byggnader

	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	13 156	13 156
	13 156	13 156
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-9 852	-8 357
Årets avskrivning	-1 495	-1 495
	-11 347	-9 852
Redovisat värde vid årets slut	1 809	3 304

Not 12 Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör

	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	17 544	17 594
Avyttringar och utrangeringar	—	-50
	17 544	17 544
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-6 993	-6 294
Årets avskrivning	-700	-699
	-7 693	-6 993
Redovisat värde vid årets slut	9 851	10 551

Not 13 Inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	32 738	34 130
Nyanskaffningar	354	497
Avyttringar och utrangeringar	—	-3 470
Omklassificeringar	4 379	1 581
	37 471	32 738
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-14 731	-15 305
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	—	2 230
Årets avskrivning	-1 757	-1 656
	-16 488	-14 731
Redovisat värde vid årets slut	20 985	18 007
Moderföretaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 584	1 584
Nyanskaffningar	1 775	—
Omklassificeringar	3 725	—
	7 084	1 584
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-1 409	-1 350
Årets avskrivning	-463	-59
	-1 872	-1 409
Redovisat värde vid årets slut	5 212	175

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
Vid årets början	192 086	96 914
Avyttringar och utrangeringar	-5 865	-4 175
Omklassificeringar	-70 933	-67 077
Investeringar	271 243	166 424
Redovisat värde vid årets slut	386 531	192 086
Moderföretaget		
Vid årets början	484	—
Omklassificeringar	-3 725	—
Investeringar	5 873	484
Redovisat värde vid årets slut	2 632	484

Not 15 Andelar i koncernföretag

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 182 165	2 182 165
Redovisat värde vid periodens slut	2 182 165	2 182 165

Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Andel i % ^{b)}	2016-12-31 Redovisat värde	2015-12-31 Redovisat värde
Norra Älvstranden Utveckling AB, 556001-3574, Göteborg	100,0	2 082 165 ¹⁾	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			
Ferux Fastighet i Göteborg AB, 556615-0123, Göteborg			
Fastighets AB Vibeke, 556994-4845, Göteborg			
Fastighets AB Vikaren, 556994-4837, Göteborg			
Norra Älvstranden Service AB, 556558-0619, Göteborg			
Eriksbergs Förvaltnings AB, 556079-4306, Göteborg			
Lindholmospiren Beta AB, 556625-8074, Göteborg			
Menlin Fastighets AB, 556602-4922, Göteborg			
Fastighets AB Antares, 556992-7816, Göteborg			
Fastighets AB Radny, 556992-7790, Göteborg			
Fastighets AB Vinstra, 556992-7808, Göteborg			
Fastighets AB Esterel, 556992-7832, Göteborg			
Fastighets AB Raila, 559057-5923, Göteborg			
Fastighets AB Navet, 556609-4354, Göteborg			
Torhuset Fastighets AB, 556690-7571, Göteborg			
Fastighets AB Vingaren, 556953-3937, 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, 556658-6805, Göteborg	100,0	100 000 ²⁾	100 000
Älvstranden Gullbergsvass AB, 556023-2646, Göteborg			
		2 182 165	2 182 165

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

1) Eget kapital per 2016-12-31 uppgick till 950 930 tkr, varav årets resultat 5 998 tkr.

2) Eget kapital per 2016-12-31 uppgick till 90 843 tkr, varav årets resultat -13 083 tkr.

Not 16 Övriga andelar

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

Övriga andelar avser andelar i samfällighetsföreningar.

Not 17 Ränteswappar

	2016-12-31		2015-12-31	
	Nominellt värde	Verkligt värde	Nominellt värde	Verkligt värde
Koncernen				
Skulder				
Ränteswappar	1 500 000	-99 023	1 600 000	-108 938
	1 500 000	-99 023	1 600 000	-108 938
Moderföretaget				
Skulder				
Ränteswappar	400 000	-19 626	400 000	-29 377
	400 000	-19 626	400 000	-29 377

Verkligt värde utgörs av nuvärdet av samtliga kassaflöden i de olika swapparna. Alla kassaflöden beräknas och diskonteras med den för löptiden relevanta nollkupongräntan.

Samtliga nuvärden summeras och sedan görs avdrag för det nominella beloppet i instrumentet, resterande värde utgör verkligt värde.

Not 18 Uppskjuten skatt

	2016-12-31		
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Koncernen			
Väsentliga temporära skillnader			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (skatt 22 %)	3 072 102	2 228 127	843 975
	3 072 102	2 228 127	843 975

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 922 tkr.

	2016-12-31		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Koncernen			
Väsentliga temporära skillnader			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (skatt 22 %)	—	185 675	185 675
Periodiseringsfond	—	2 200	2 200
Skattemässigt underskottsavdrag	203	—	-203
Uppskjuten skattefordran/skuld	203	187 875	187 672
Kvittning	-203	-203	—
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	—	187 672	187 672

	2015-12-31		
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Koncernen			
Väsentliga temporära skillnader			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (skatt 22 %)	3 242 251	2 304 374	937 877
	3 242 251	2 304 374	937 877

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 76 tkr.

	2015-12-31		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Koncernen			
Väsentliga temporära skillnader			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (skatt 22 %)		206 332	206 332
Periodiseringsfond		3 306	3 306
Skattemässigt underskottsavdrag	17	—	-17
Uppskjuten skattefordran/skuld	17	209 638	209 621
Kvittning	-17	-17	—
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	—	209 621	209 621

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
Förutbetalda hyreskostnader	4 248	6 647
Övriga förutbetalda kostnader	2 514	2 420
Upplupna hyresintäkter	4 419	1 929
Upplupna intäkter ej fakturerade projekt	9 052	5 768
Övriga upplupna intäkter	3 217	5 444
	23 450	22 208
Moderföretaget		
Övriga upplupna intäkter	1 146	390
Övriga poster	382	80
	1 528	470

Not 20 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

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

Not 21 Övriga avsättningar

	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
Framtida åtaganden vid fastighetsförsäljningar		
Redovisat värde vid årets början	141 889	180 907
Avsättningar som gjorts under året ¹⁾	234 420	—
Belopp som tagits i anspråk under året	-59 928	-35 998
Outnyttjade belopp som har återförts under året	-14 167	-3 020
Redovisat värde vid årets slut	302 214	141 889

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 2019. Totalt avsattes 374 mnkr och per 2016-12-31 återstod 34 mnkr. Under år 2016 har avsättningen ökat med 26 mnkr.

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 mnkr och per 2016-12-31 återstod 39 mnkr. Återföring av avsättning har gjorts i Kvillebäcken med 14 mnkr och ökning av avsättning har gjorts i inre Sannegården med 2 mnkr under år 2016.

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 mnkr och per 2016-12-31 återstod 45 mnkr. Under år 2016 har avsättningen ökat med 10 mnkr hänförligt till dessa åtaganden.

Dotterbolaget Fastighets AB Fribordet sålde under år 2016 byggrätter i Lindholmshamnen. I det pris bolaget erhöll ingick åtagande att sanera mark och bekosta infrastruktur i området. Totalt avsattes 193 mnkr och per 2016-12-31 återstod 168 mnkr.

Not 22 Långfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
Skulder som förfaller mellan två till fem år från balansdagen	1 110 000	—
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	—	2 310 000
	1 110 000	2 310 000
Moderföretaget		
Skulder som förfaller mellan två till fem år från balansdagen	—	—
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	—	1 200 000
	—	1 200 000

Kortfristig del av skuld till Göteborgs Stad kommer att refinansieras via Göteborgs Stad under 2017.

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
Periodiserade hyresintäkter	87 657	81 564
Upplupna löner och semesterlöner	4 777	4 168
Upplupna sociala avgifter	3 710	3 277
Upplupna driftskostnader fastigheter	4 860	4 011
Fastighetsskatt	18 484	20 987
Upplupna räntor	13 864	13 929
Upplupen kostnad Trafikkontoret	27 249	—
Övriga poster	17 540	10 149
	178 141	138 085
Moderföretaget		
Upplupna löner och semesterlöner	4 777	—
Upplupna sociala avgifter	3 710	—
Upplupna räntor	7 921	7 903
Övriga poster	623	357
	17 031	8 260

Not 24 Betalda räntor och erhållen utdelning

	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Koncernen		
Erhållen ränta	1 285	4 906
Erlagd ränta	-64 247	-73 172
Moderföretaget		
Erhållen ränta	45 682	49 809
Erlagd ränta	-86 183	-100 059

Not 25 Likvida medel

	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Banktillgodohavanden	83	219
Tillgodohavande på koncernkonto	334 371	153 828
	334 454	154 047

I koncernens balansräkning har koncernkonto klassificerats som Fordran hos Göteborgs stad, i kassaflödesanalysen ses koncernkontot som Likvida medel.

Moderföretaget

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Banktillgodohavanden	639	—
Utnyttjad kredit på koncernkonto	-793 822	-757 969
	-793 183	-757 969

I moderföretagets balansräkning har koncernkonto klassificerats som Skuld till Göteborgs Stad, i kassaflödesanalysen ses koncernkontot som Utnyttjad koncernkredit (likvida medel).

Not 26 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m

	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Koncernen		
Av- och nedskrivningar samt reversering av tillgångar	119 413	94 846
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-336 088	-343 084
Avsättningar avseende pensioner	-1 017	-363
Övriga avsättningar	160 325	-39 018
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-65	-1 097
	-57 432	-288 716
Moderföretaget		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	463	59
Ej betald ränta	18	-55
Anticiperad utdelning från dotterbolag	—	-452 000
	481	-451 996

Not 27 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser		
Garantiåtaganden, PRI	402	422
	402	422
Moderföretaget		
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 28 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 0 % (100 %) av försäljningen andra företag inom den företagsgrupp som företaget tillhör (Älvstrandenkoncernen).

Not 29 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:	Rörelseresultat / Hyresintäkter
Balansomslutning:	Totala tillgångar
Avkastning på eget kapital:	Resultat efter finansiella poster / Genomsnittligt justerat eget kapital
Soliditet:	Justerat eget kapital / Balansomslutningen
Justerat eget kapital:	Eget kapital plus 78 % av obeskattade reserver

Not 30 Väsentliga händelser efter balansdagen

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

Not 31 Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	237 253 593
Årets resultat	-44 630 306
	192 623 287

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	192 623 287
Summa	192 623 287

Årsredovisningens undertecknande

Göteborg 2017-02-10


 Mattias Jonsson
 Ordförande


 Bosse Parbring


 Lennart Duell


 Magnus Nylander


 Hanna Alexandersson


 Lena Andersson
 Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-02-10

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


 Bror Frid
 Auktoriserad revisor


 Sven Andersson
 Av kommunfullmäktige
 utsädda revisorer


 Hans Aronsson

Vår granskningsrapport har lämnats 2017-02-10

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Älvstranden Utveckling AB, org.nr 556659-7117

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Älvstranden Utveckling AB för år 2016. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 19–55 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen, koncernredovisningen och återfinns på sidorna 0–18 och 58–62. Därutöver har annan information inhämtats per datumet för denna revisorsrapport, som består av information som finns i Älvstranden Utveckling AB Årsrapport 2016 och den inkluderar inte de finansiella rapporterna eller vår revisors rapport. Det är styrelsen och den verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och den verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsnämndens webbplats. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen. www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning för Älvstranden Utveckling AB för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och den verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsnämndens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 10 februari 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Bror Frid
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Diarieförd

Datum: xx/2-2017

Nr: xxxxxxxx

Till årsstämman i Älvstranden Utveckling AB
Till Göteborgs kommunfullmäktige för kännedom

Org. nr. 556659-7117

Vi, av fullmäktige i Göteborgs Stad utsedda lekmannarevisorer, har granskat Älvstranden Utveckling AB:s verksamhet under år 2016.

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, 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 verkställande direktör i en granskningsredogörelse. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för vår bedömning.

Vi har i granskningen inte gjort några iakttagelser som visar att bolagets verksamhet inte har bedrivits i enlighet med ändamålet i bolagsordning och ägardirektiv.

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



Syen R. Andersson
av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Göteborg den 10 februari 2017



Hans Aronsson
av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Hållbarhet

Hållbar stadsutveckling är Älvstranden Utvecklings huvuduppgift. De tre hållbarhetsperspektiven – ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet – ska därför genomsyra verksamheten.

För att öka transparensen redovisar Älvstranden Utveckling resultatet av bolagets hållbarhetsarbete enligt den internationella redovisningsstandarden GRI G4.

Hållbarhetsfrågorna är identifierade genom en väsentlighetsanalys enligt GRI G4, som genomförts inför tidigare hållbarhetsredovisningar. Väsentlighetsanalysen utgår från ett brett antal hållbarhetsfrågor av relevans för fastighetsbranschen och Älvstranden Utveckling. Representanter för viktiga intressentgrupper har fått reflektera över frågorna i djupintervjuer. Nyckelpersoner inom Älvstranden Utveckling har analyserat resultatet och tagit fram en lista med prioriterade hållbarhetsfrågor som bör ingå i bolagets hållbarhetsredovisning. Resultatet har förankrats i bolagets ledning.

Bolagets väsentliga hållbarhetsområden är:

- Blandning och mångfald av verksamheter, hyreskontrakt och boende
- Påverkan på lokalsamhälle (lokaltrafik, samhällsservice etc)
- Transparens i markanvisningsprocessen
- Skapande av mötesplatser
- Motverka mutor och korruption
- Kompetensutveckling och utbildning av medarbetare
- Mångfald och lika möjligheter inom organisationen
- Ekonomiskt resultat
- Indirekt ekonomisk påverkan
- Energiförbrukning
- Utsläpp av växthusgaser och andra luftföroreningar
- Förorenad mark
- Nyttiggöra ekosystemtjänster

Blandning och mångfald av verksamheter, hyreskontrakt och boende

Älvstranden Utveckling ska främja den långsiktiga stadsutvecklingen kring Göta Älv. Ledande i detta arbete ska vara byggandet av blandstad med en funktionell blandning av bostäder, handel, kontor, rekreation och nöjesliv.

De verktyg som används för att skapa förutsättningar för blandstaden är bland annat:

- **Intressentdialoger** Älvstranden Utveckling för en ständig strukturerad dialog med sina intressenter: göteborgarna, politiker, byggherrar, myndigheter och akademi. Syftet är att lyssna av intressenternas behov, önskemål och idéer och låta intressenterna påverka stadsutvecklingen. Det gäller inte minst dem som vanligtvis inte gör sina röster hörda.
- **Platsbyggnad** En arbetsmetod som innebär att de tilltänkta användarna av platsen bjuds in och deltar i eller skapar aktiviteter innan platsen bebyggs. Användarna får en tidig relation till platsen och kan uttrycka önskemål om hur den ska utvecklas.
- **Krav i markanvisningarna** I avtalen med byggherrar och andra privata aktörer formuleras krav och mål som driver utvecklingen av hållbara lösningar och nya affärsmodeller som möjliggör dessa.
- **Konsekvensanalyser** Exempel på konsekvensanalyser är hållbarhetsanalyser, sociala konsekvensanalyser och barnkonsekvensanalyser, som ligger till grund för mål och handlingsplaner.

Hållbarhetsredovisning

På dessa sidor beskrivs kortfattat och övergripande hur Älvstranden Utveckling arbetar med de prioriterade hållbarhetsfrågorna. Konkreta exempel, resultat och GRI-index enligt GRI G4 Core redovisas i bolagets hållbarhetsredovisning som publiceras på www.alvstranden.com.

- **Hållbarhetscertifiering** Älvstranden Utveckling deltar i Citylab Action för att utveckla ett nationellt processledningsverktyg för hållbar stadsutveckling, med möjlighet att certifiera hela stadsdelar. Sweden Green Building Council, som leder Citylab Action, certifierar även byggnader. Projekt Masthugskajen har deltagit i pilotomgången för Citylab Action, där arbetet för att möta kraven i Citylab bedrivs i bred samverkan mellan konsortiet och stadens förvaltningar och bolag.

>>Läs mer om Masthugskajen/City Lab på www.alvstranden.com

Påverkan på lokalsamhälle (lokaltrafik, samhällsservice etc) Samhällsservice

Älvstranden Utveckling arbetar nära resursnämnderna i SDF Lundby, Centrum och Majorna-Linné samt lokalförvaltningen för att säkerställa tillräcklig kommunal service i områden som är under planering. En insikt är att man tidigt i processen måste ta höjd för god kommunal service, som skolor, förskolor och bibliotek.

För att hantera olika målkonflikter under byggtiden och säkra ett gott helhetsresultat har Älvstranden Utveckling skapat en strategisk grupp med representanter för bland annat park- och naturförvaltningen, idrott- och föreningsförvaltningen och stadsbyggnadskontoret. Ett exempel på en sådan målkonflikt är när en hög exploateringsgrad i ett område krockar med behovet av tillräckligt stora lektyr kring förskolor. Det gäller då att andra delar av staden bidrar för att skapa parker och grönområden i närheten.

Lokaltrafik

I Älvstadenorganisationen finns höga ambitioner för att utveckla framtidens mobilitetslösningar med Älvstaden som testarena. Lösningarna för de olika områdena planeras i bred samverkan mellan offentliga och privata aktörer.

Älvstranden Utveckling samarbetar med stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret för att skapa goda förutsättningar för arbetet. I ett tidigt skede involveras också byggherrarna i de konsortier som ska bygga de nya stadsdelarna.

Ett konkret exempel på nytänkande mobilitet är Electric City där 15 partners från industri, forskning och samhälle testar och utvecklar morgondagens eldrivna kollektivtrafik.

>>Läs mer om mobilitet på www.alvstranden.com eller under Indirekt ekonomisk påverkan sid 61.

Transparens i markanvisningsprocessen

Göteborgs Stad har tagit fram en policy för anvisning av mark för bostäder och verksamheter.

Älvstranden Utveckling äger en del av stadens mark. I markanvisningen till byggherrarna formulerar Älvstranden Utveckling förutsättningar som ska säkerställa att de nya stadsdelarna utvecklas och byggs i enlighet med målsättningarna i Vision Älvstaden. Tydliga och kommunicerade förutsättningar för markköp skapar transparens i markanvisningsprocessen.

Älvstranden Utveckling har en gemensam process i dessa frågor med fastighetsnämnden, som har det övergripande ansvaret för de mark- och bostadspolitiska uppgifterna i Göteborgs Stad.

Så går markanvisningen till

1. Ett markområde ska exploateras

Projektet inleds med en förstudie av områdets förutsättningar. När förstudien är genomförd och detaljplanen finns med i kommande produktionsplan sker första markanvisningen i området. Markanvisningen annonseras på goteborg.se/markanvisning. Därefter görs ett första urval.

2. Alla ser till områdets bästa

Ett konsortium bildas med de utvalda bolagen. Samtliga parter finns representerade i organisationen. Allas erfarenheter och kunskaper tas tillvara för att området ska bli så attraktivt och hållbart som möjligt. Under arbetet med att ta fram en detaljplan kan ett andra urval av aktörer genomföras för att skapa mångfald och fylla kompletterande behov i området.

3. Fördelning av bygglotter

När detaljplanen börjar ta form delar konsortiet in området i bygglotter och hyresrätter, bostadsrätter och verksamheter placeras ut. När detaljplanen vunnit laga kraft förvärfvas byggrätterna av konsortieparterna. I samband med fördelningen av mark kan konsortiet bjuda in ytterligare aktörer att delta i utvecklingen av området.

4. Samarbete även efter byggstart

Konsortiets medlemmar tar ensamt ansvar för genomförandet av sina respektive delprojekt. Konsortiet fortsätter att samarbeta för att arbetet ska gå så smidigt som möjligt. Konsortiet avvecklas när hela området är utbyggt enligt plan och erfarenheterna från arbetet identifierats och dokumenterats för kommande projekt.

Skapa mötesplatser

Vision Älvstaden lyfter fram att mötesplatser är en viktig aspekt av en levande stad. Offentliga rum, som ger plats för sociala och kreativa möten, är oundgängliga för en vital demokrati. Målet är att alla delar av Älvstaden ska befolkas dygnet runt och vara tillgängliga för alla oavsett bakgrund och förutsättningar.

En av metoderna som används för att skapa attraktiva mötesplatser kallas platsbyggnad. De tilltänkta användarna av platsen bjuds in och deltar i eller skapar aktiviteter. Den gemensamma utvecklingen ger nya perspektiv på platsen och nya ingångar för hur den ska användas framöver. Det gör också att fler kan tänka sig att flytta dit när bostäder börjar bli klara.

Platsbyggnad är en del av den processplan som ska leda mot detaljplan.

>>Läs mer om platsbyggnad i Frihamnen på www.alvstranden.com

Motverka mutor och korruption

För övergripande styrning i dessa frågor används bolagets interna etiska riktlinjer, den gemensamma värdegrunden och stadens riktlinjer för inköp och upphandling.

Älvstranden Utveckling har tagit fram ett styrdokument för hur jävssituationer och bisysslor ska fångas upp och hanteras. En kontinuerlig utbildning av medarbetarna skapar god kunskap i ämnet. Bolaget har en förteckning över tänkbara jävssituationer där alla anställda ska ange sina nära relationer och bisysslor. Detta används bland annat för att kunna göra stickprover för att kontrollera att inga oegentligheter sker, men främst för att ha en öppen dialog mellan chef och medarbetare om vad som är en acceptabel arbetsrelation eller inte.

Kompetensutveckling och utbildning av medarbetare

Älvstranden Utveckling har breddat och fördjupat bolagets samlade kompetens genom att på kort tid rekrytera ett stort antal nya medarbetare inom olika kompetensområden. Den interna kompetensöverföringen, som sker naturligt i det dagliga arbetet, har därför stor betydelse för medarbetarnas utveckling.

I bolagets budget avsätts medel för kompetensutveckling och utbildning av medarbetarna. De aktuella behoven, kopplade till bolagets mål, identifieras årligen i utvecklings-samtalet mellan chef och medarbetare.

Alla medarbetare har under året deltagit i arbetet med att medvetandegöra och ta fram en gemensam värdegrund för Älvstranden Utveckling. Värdegrunden består av grundläggande värderingar och en beskrivning av konkreta ageranden i samspelet internt och externt. Älvstranden Utveckling vill på detta sätt bidra till att bygga den gemensamma Älvstadenkulturen.

Mångfald och lika möjligheter inom organisationen

Älvstranden Utveckling ska vara en attraktiv arbetsplats för medarbetarna. Att vara en bra arbetsgivare är viktigt för att

W

kunna rekrytera och behålla den bästa kompetensen för varje position.

Den viktigaste strategin för att skapa mångfald och jämlikhet i bolaget är att fokusera på kompetens. När kompetensen är i fokus blir det tydligt att medarbetarens ålder, kön och bakgrund saknar relevans.

Ekonomiskt resultat

I Älvstranden Utvecklings ägardirektiv framgår att bolaget ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ekonomiskt handlingsutrymme. Bolaget ska endast i begränsad omfattning långsiktigt äga och förvalta fastigheter.

För detaljerat ekonomiskt resultat 2016 se sidorna 19–54 i årsredovisningen.

Indirekt ekonomisk påverkan

Älvstranden Utveckling skapar förutsättningar för andra aktörer att utvecklas genom att förverkliga Vision Älvstaden. Uppdraget är att bygga en inkluderande, grön och dynamisk innerstad som genererar välbefinnande och bryter segregationen.

Exempel är utvecklingen av Masthuggskajen som ger plats för Global Business Gate, ett internationellt centrum för handel och affärer och arbetet med att ytterligare öka Lindholmens attraktionskraft genom att skapa en blandstad runt befintliga verksamheter inom näringsliv, forskning och utbildning.

Ytterligare ett exempel är utvecklingen av nytänkande mobilitetslösningar i Frihamnen, som kan inspirera andra utvecklingsprojekt att skapa tillgängliga och hållbara stadsdelar och städer.

>>Läs mer om indirekt ekonomisk påverkan, till exempel genom utvecklingen av Lindholmen Science Park, på www.alvstranden.com.

Energiförbrukning

Älvstranden Utvecklings uppdrag är att bygga hållbara stadsdelar. Bolagets viktigaste påverkan på energiområdet är att styra mot effektiva energilösningar via de markanvisningar som görs och via hållbarhetsprogrammet för respektive utvecklingsprojekt.

Älvstranden Utveckling arbetar också med att minska energiförbrukningen i de fastigheter som bolaget äger och förvaltar. Fastigheterna har i de flesta fall fjärrvärme och fjärrkyla. Bolaget kompletterar även fastigheterna med solceller för elproduktion.

Redovisade nyckeltal för egna fastigheter:

- Energiförbrukning per energikälla (GWh)
- Andel energiförbrukning per energikälla (%)
- Energiförbrukning totalt (GWh) och energiintensitet (kWh/m²)

>>Läs mer om energiförbrukning på www.alvstranden.com.

Utsläpp av växthusgaser och andra luftföroreningar

Hållbarhetsarbetet inom detta område bedrivs ur fem perspektiv, för att minska och förebygga utsläpp. Det gäller den egna verksamheten och de fastigheter som bolaget äger, men framför allt fokuserar man på en stadsplanering som minimerar framtida utsläpp, på hållbara byggprocesser och på att hållbarhetscertifiera byggnader i nyproduktion.

Redovisade nyckeltal för den egna verksamheten och egna fastigheter:

- Andel koldioxidutsläpp från energikällor, tjänsteresor och arbetspendling (%)
- Koldioxidutsläpp totalt (ton) och koldioxidutsläppsintensitet (kg/m²)
- Direkta och indirekta koldioxidutsläpp (ton)

>>Läs mer om utsläpp av växthusgaser och andra luftföroreningar på www.alvstranden.com.

Förorenad mark

Älvstaden omfattar Backaplan, Centralenområdet, Frihamnen, Gullbergsvass, Lindholmen, Ringön och Södra Älvstranden. Dessa områden har dominerats av industri- och varvsverksamhet och därför kan viss mark behöva saneras innan den kan användas för bostadsändamål.

Älvstranden Utveckling låter fristående experter undersöka marken och baserat på deras analys sammanställs en åtgärdsplan.

Nyttiggöra ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är ekosystemens direkta och indirekta bidrag till människors välbefinnande och livsvillkor. Tjänsterna ger bland annat luft- och vattenrening, jordbildning, primärproduktion och naturupplevelser.

Grönytor och lösningar för dagvattenhantering är prioriterade utvecklingsområden för Älvstranden Utveckling. Genom att anlägga bostadsnära parker och gröna stråk som binder samman större grönområden ökar förutsättningarna för biologisk mångfald och rekreation.

Ett konkret exempel på ekosystemtjänster är Lindholmshamnen, där målet är att ta hand om allt dagvatten lokalt och göra vattnets väg synlig i området.

Ett annat exempel är det gemensamma arbetet i staden med att konstruera skydd för kajerna för att hantera extrema vädersituationer och stigande havsnivåer som väntas följa på klimatförändringarna.

>>Läs mer om ekosystemtjänster på www.alvstranden.com.

OM ÄLVSTRANDEN UTVECKLING

Älvstranden Utveckling är **ett kommunalt bolag med uppdrag att förverkliga vision Älvstaden**. Tillsammans med Göteborgs Stads planerande förvaltningar och näringslivet skapar vi en inkluderande, grön och dynamisk blandstad runt älven.



**ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING**

ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING AB
Lindholmsallén 10
Box 8003, 402 77 Göteborg
Telefon 031-368 96 00
info.alvstranden@alvstranden.goteborg.se
alvstranden.com



27

DIARIEFÖRD

datum

14/2-2017

nr

0128/17.1

Handling 7

2017-03-10

Dnr 0128/17.1

2017-02-14

Granskningsrapport för år 2016

Till årsstämman i Älvstranden Utveckling AB
Till kommunfullmäktige för kännedom

Org.nr: 556659-7117

Vi, av fullmäktige i Göteborgs Stad utsedda lekmannarevisorer, har granskat Älvstranden Utveckling AB:s verksamhet under år 2016.

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

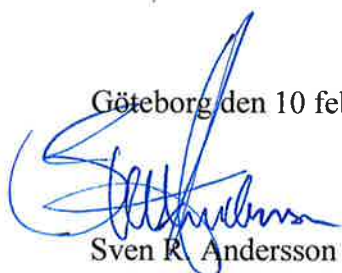
Vårt ansvar är att granska och bedöma om bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

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

Vi har i granskningen inte gjort några iakttagelser som visar att bolagets verksamhet inte har bedrivits i enlighet med ändamålet i bolagsordning och ägardirektiv.

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 10 februari 2017



Sven R. Andersson
av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor



Hans Aronsson
av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor