

Beslutsärende – Årsredovisning 2015 för Norra Älvstranden Utveckling AB

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner bokslut för Norra Älvstranden Utveckling AB avseende helåret 2015.
- Styrelsen avger årsredovisning för 2015 enligt för bolaget utarbetat förslag samt föreslår för årsstämman i bolaget att i ny räkning överföra de medel som står till stämmans förfogande.

Ärendet

Årsredovisning för Norra Älvstranden Utveckling AB avseende 2015 bifogas som Bilaga 1.

Bilagor

Bilaga 1. Årsredovisning för Norra Älvstranden Utveckling AB

Styrelsen och verkställande direktören för

Norra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556001-3574

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
Kassaflödesanalys	12
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	13
Underskrifter	26

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge redogörelse för förvaltningen av Norra Älvstranden Utveckling AB för år 2015.

Ägandeförhållanden

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

Koncernstruktur

Norra Älvstranden Utveckling AB är moderbolag till 11 helägda dotterbolag samt 17 dotterdotterbolag. Norra Älvstranden Utveckling AB ingår i en koncern där Älvstranden Utveckling AB, org nr 556659-7117 upprättar koncernredovisning för den största koncernen. För ytterligare upplysningar om dotterbolagen hänvisas till not 14.

Norra Älvstrandens styrelse består av
 Mattias Jonsson (S), ordförande
 Magnus Nylander (M), vice ordförande
 Joakim Larsson (MP), ledamot
 Lennart Duell (FP), ledamot
 Hanna Alexandersson (S), ledamot
 Håkan Hallengren (S), suppleant
 Martin Hellström (KD), suppleant
 Babak Khosravi (V), suppleant

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

Bolagets verksamhet

Styrdokument

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

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

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

För att lyckas leverera Vision Älvstaden i god samverkan med övriga i staden har en Älvstaden-organisation bildats för att koordinera stadsutvecklingsprojekten från ett hela staden-perspektiv. I styrgruppen sitter direktörerna för de olika förvaltningarna och kommunala bolagen. Älvstranden Utvecklings kommunikationschef har utsetts till kommunikationsansvarig för Älvstaden-projektet som helhet.

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

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

Läs mer om Älvstranden Utvecklings ägardirektiv och bolagets modell för stadsutveckling på alvstranden.com.

Åtgärder för att stärka organisationen

Sedan i slutet av 2013 pågår på styrelsens uppdrag en förändringsresa för att säkra att bolaget bättre knyter an till ägardirektivet, Vision Älvstaden och till de lagar och policydokument som gäller för ett kommunalt bolag. Huvudfokus har legat på de områden som Stadsrevisionens granskning gav kritik på 2013.

2014 genomfördes en omorganisation och rekrytering av nyckelpersoner för att bättre möta uppdraget. Under 2015 fortsatte arbetet med att kvalitetssäkra att vi följer ägardirektivet samt gällande lagar och regler. Bland annat har följande åtgärder genomförts:

- Dokumenthanteringsplan, Arkivbeskrivning och Förteckning över IT-system som innehåller allmänna handlingar godkända och beslutade av Regionarkivet och Älvstrandens styrelse i november 2015
- Bolagsspecifika anvisningar och rutiner har upprättats
 - Anvisning för hantering av allmänna handlingar
 - Rutin för post och e-post
 - Rutin för registrering i LIS-diariet
 - Rutin för utlämnande av allmän handling
 - Rutin för hantering av allmänna handlingar vid fastighetsförsäljning
- Egna stickprovskontroller för att kontrollera postöppning och utlämnande av allmän handling
- En arkivassistent var projektanställd 100 timmar april–juni för att ordna och förteckna bolagets äldre byggprojekthandlingar.
- Fortsatt grundutbildning av personal inom inköp
- Egna stickprovskontroller för att bland annat kontrollera ramavtalsstrohet

Stadsrevisionen har under 2015 genomfört en löpande granskning av bolagets verksamhet. Årets granskning omfattar

- Grundläggande granskning
- Styrning och uppföljning av investeringar
- Rutiner för efterlevnad av stadens policy och regler för markanvisning
- Uppföljande granskning.

Resultatet från årets granskning av bolaget avrapporteras till styrelsen och årsstämman.

Verksamhetsplan

Under året har vi arbetat intensivt med att ta fram tydliga mål för 2016 (styrkort) och en aktivitetsplan för att nå målen (verksamhetsplan). Arbetet har utgått från bolagets målbild som består av ägardirektivet, Vision Älvstaden och vd:s två strategiska delmål; "Vi ska vara Sveriges mest välskötta och effektiva kommunala bolag 2019" samt "Vi ska vara nationellt ledande inom hållbar stadsutveckling 2024". Arbetet har bedrivits i olika tvärgrupper vilket har inneburit att 60 procent av bolagets personal har varit engagerade i att utveckla och påverka det slutliga förslaget till Styrkort 2016 som antogs av styrelsen 2015.

Medarbetare

Koncernen har per den 31 december 2015 70 medarbetare, varav 4 visstidsanställda. Könsfördelningen är 46 procent män och 54 procent kvinnor, vilket ur ett jämställdhetsperspektiv är mycket bra. För bolagets ledningsgrupp låg fördelningen per 2015-12-31 på 40 procent män och 60 procent kvinnor. Per 2016-02-01 infördes en ny ledningsmodell och fördelning för ledningsgruppen ändrades då till 25 procent män och 75 procent kvinnor. Sjukfrånvaron har under året varit 1,97 procent.

Älvstranden Utveckling befinner sig i en stor tillväxtfas och har under 2014 och 2015 rekryterat ett stort antal medarbetare. Med detta följer att bolaget måste prioritera kompetensförsörjningen. Ledningen har under 2015 genomfört ett antal GAP-analyser för att fastställa vilka utbildningsbehov bolaget står inför inom olika områden.

I mars deltog Älvstranden Utveckling i den NMI-undersökning som staden genomförde. Svarsfrekvensen för Älvstranden Utvecklings del var 89 procent och medelvärdet för helhetsbedömningen (NMI) låg på 56. Hållbart medarbetarengagemang (HME), som är ett annat index som mäts av Göteborgs Stad, uppgick till 70.

Resultatet i både NMI- och HME-undersökningen är lägre än föregående år. Detta var väntat med tanke på den stora och snabba förändringsfas bolaget går igenom och som inleddes strax efter 2014 års medarbetarundersökningar. Bolagets övergripande mål är att höja medarbetarnöjdheten till nästa mättillfälle. Under året togs därför en Handlingsplan NMI fram som pekar ut vilka olika insatsområden som vi valt att fokusera på.

Hållbar utveckling

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

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

I stadsutvecklingsprojekten omsätts hållbarhetsområdena genom en väl genomarbetad projektstyrning som ständigt utvecklas och förbättras. För varje stadsutvecklingsprojekt görs fördjupade analyser av nuläge och förutsättningar. I konsortiesamarbetet formuleras projektspecifika hållbarhetsmål som sedan bryts ned i strategier och handlingsplaner. Detta samlas i ett dokument som vi kallar Hållbarhetsprogram och 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.

Vårt aktiva utvecklings- och innovationsarbetet har resulterat i ett koncept för socialt blandat boende och kriterier för hur dessa lägenheter ska fördelas. Vi har fått beviljat projektet DenCity inom vilket vi tillsammans med andra medverkande aktörer ska lösa några av knäckfrågorna avseende hållbar mobilitet i Frihamnen.

För ökad måluppfyllelse kommer en strategi och handlingsplan för att bli nationellt ledande inom hållbar stadsutveckling att tas fram under 2016.

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

Väsentliga händelser

Stadsutveckling

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

Inre Sannegården

Under året har byggnationen av återstående Centrumhuset och sista bostadskvarteret på östra sidan påbörjats. Hela området beräknas helt färdigställt under 2017. Till årsskiftet 2015 var totalt 230 bostäder inflyttade, varav 133 under året.

Kvillebäcken

Kvillebäcken är den första etappen i planen att göra Backaplansområdet till en naturlig del av Göteborgs innerstad. En grön stadsdel där det är lätt att leva klimatsmart. Det är också en stadsdel där mötet mellan människor står i fokus, med saluhallen som tydlig symbol. Byggnationen är nu inne på sista etappen och under 2018 beräknas de första kvarteren stå klara. Området i sin helhet ska vara färdigställt 2019.

Under år 2015 har styrgruppen gett arbetsgruppen i uppdrag att stärka samordningen av trygghets- och säkerhetsfrågorna inom området. Under året genomfördes också sanering av lotten N via Derome utan rapporterade missöden. Gatuetapp IV har startat.

Lindholmen

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

Arbete med tre detaljplaner har påbörjats under 2015, den största av dessa är Karlavagnsplatsen som innehåller en ny kvarterstruktur med cirka 1600 bostäder och även handel, skola, förskola, kontor och hotell. De andra två projekten syftar till att möjliggöra 80 studentbostäder i en existerande byggnad och att utöka Lindholmens Tekniska Gymnasium. Genomförande av flera projekt pågår också, bl.a. Lindholmshamnen som innehåller bl.a. cirka 450 bostäder samt lokaler för verksamheter. Byggnation för två kontorsfastigheter pågår. Dessutom studeras områden vid centrala Lindholmen samt i området kring Pumpgatan, i förstudier som kommer att lägga grunden för 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 under 2016. Andra övergripande frågor som drivs i samverkan är vatten och mobilitet. En plan för hantering av skyfall och dagvatten tas fram för hela Lindholmen. Mobilitetsarbetet innefattar många olika frågor såsom 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. Båda dessa har påbörjats under 2015.

Risker och internkontroll

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

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

De mest väsentliga risker identifieras på två sätt:

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

Nedan följer en kort beskrivning av bolagets mest väsentliga risker.

Ränterisk

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

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

Refinansieringsrisk

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

Verksamhetsstyrning

Oklarhet i hur arbetet ska utföras och av vem inom bolaget och i staden riskerar att skapa friktion i arbetet internt och externt. Vi har under 2015 bland annat tagit fram rutiner för kartlagda processer där roller och ansvar tydliggörs.

Ledarskap

Ett otydligt eller ifrågasatt ledarskap kan leda till stress, oro och låg trivsel bland medarbetarna. Vi arbetar kontinuerligt med NMI-undersökningar och analyser av dessa. Resultatet följs upp i såväl medarbetarsamtal som i framtagna handlingsplaner för att höja NMI. En plan för bolagets värdegrundsarbete har även antagits under året.

Arbetsmiljölag

Brister i planering eller utförande i byggarbetsmiljön kan leda till tillbud och olyckor. Som byggherre eller beställare kan vi bli polisanmälda och ålagda att betala vite. Under 2015 har nya verktyg tagits fram för att höja säkerheten och kvaliteten i bolagets byggprocesser, bland annat systemet "Leverantörskontroll" som används som kontrollverktyg mot leverantörer.

Fastighetsutveckling och fastighetsförvaltning

Enligt Älvstranden Utvecklings ägardirektiv och uppdrag till lokalklustret från Kommunfullmäktige ska vi se över fastighetsinnehavet och avyttra det som inte är strategiskt för bolaget. En strategi för fastighetsförsäljning har tagits fram i linje med detta och vi har överlag kommit långt i det interna arbetet. Men på grund av att ett antal objekt, som inte är strategiska för bolaget, är belägna på två stora fastigheter som förut varit varvsområden, kommer avyttringen att ta tid. Detta eftersom det krävs både avstyckningar, fastighetsregleringar och detaljplaneändringar.

Fastigheternas värde

Älvstrandenkoncernen har låtit Newsec Advice AB värdera hela fastighetsbeståndet inför årsbokslutet 2015. Syftet med värderingen är att kontrollera om det finns nedskrivningsbehov eller behov av att reversera tidigare års nedskrivningar av fastigheter i beståndet. Om marknadsvärdet är lägre än det bokförda värdet vid värderingstillfället görs en individuell prövning av den aktuella fastigheten om nedskrivning ska göras. Är marknadsvärdet högre än det bokförda värdet på balansdagen görs motsvarande prövning om det finns gamla nedskrivningar som ska reverseras. Beståndet är spretigt och innehåller allt från toppmoderna kontorsbyggnader till tung industri. En betydande del av portföljens marknadsvärde kommer från Lindholmen Science Park och utbildningsbyggnaderna.

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

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

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden (2016-2025) och ett restvärde vid kalkylperiodens slut diskonteras därefter dessa med den bedömda kalkylräntan. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen speglar Newsec Advice AB:s tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera. Summan av nuvärdet för årliga driftnetton jämte restvärdet vid kalkyltidens utgång kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet.

Byggrätternas värde

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

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

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.

På balansdagen 2015-12-31 uppgår marknadsvärdet för byggrätter till 121,0 MSEK och för byggnader/parkeringar till 1 111,6 MSEK.

Förväntad framtida utveckling

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

Området Inre Sannegården beräknas vara helt färdigställt under 2017. Kvillebäcken beräknas i sin helhet vara färdigställt 2019. Lindholmens utveckling som företagsnod utvecklingen inom kunskaps- och företagsnod fortsätter, och området kompletteras i pågående planering och byggnation med fler bostäder och annan serviceverksamhet.

För de av bolagets dotter- samt dotterdotterbolag som är verksamma inom Älvstaden förväntas följande framtida utveckling: Enligt Vision Älvstaden ska Göteborg byggas ut till en tät stadsmiljö som främjar möten och samverkan. Att stärka och utveckla stadens centrala delar är en förutsättning för Göteborgs och regionens framtida utveckling. Enligt Göteborgsregionens mål- och strategidokument ska befolkningsökningen i regionen vara minst 10 000 invånare per år. Kärnan ska stärkas med ytterligare 45 000 boende och 60 000 arbetsplatser till 2030. Genomförandet av Vision Älvstaden är därför en stor utmaning. Området ska omvandlas till en levande och dynamisk del av stadskärnan samtidigt som det finns svåra frågor att lösa – exempelvis förhållandet till förändrade vattennivåer.

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

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

Norra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556001-3574

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

<i>Ekonomisk översikt</i>	2015	2014	2013	2012
<i>Belopp i tkr</i>				
Hysesintäkter	94 716	90 275	90 665	92 999
Resultat efter finansiella poster	492 803	35 389	28 081	20 384
Rörelsemarginal %	20,6%	16,0%	13,6%	7,6%
Avkastning på eget kapital %	42,1%	3,7%	3,0%	2,2%
Balansomslutning	2 972 651	3 280 507	3 230 354	3 281 967
Soliditet %	47,0%	28,8%	29,2%	28,5%

Definitioner: se not 29

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

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat		712 857 629
Årets resultat		450 878 258
	Summa	<u>1 163 735 887</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Utdelas till aktieägaren		452 000 000
Balanseras i ny räkning		711 735 887
	Summa	<u>1 163 735 887</u>

Upprättad årsredovisning innebär att koncernbidrag på 18 791 tkr har erhållits och 60 504 tkr har lämnats. Vidare föreslår styrelsen att utdelning lämnas med 452 000 tkr till aktieägaren.

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen:

Koncernbidrag har - under förutsättning av årsstämmans godkännande - lämnats med 3 063 tkr till Lindholmspiren Beta AB, 5 839 tkr till S Tingsvassen 739:137 Fastighets AB, 3 218 tkr till Fastighets AB Fribordet, 4 428 tkr till Fastighets AB Navet, 6 481 tkr till Södra Älvstranden Utveckling AB, 202 tkr till Fripoint AB, 10 177 tkr till Göteborgs Frihamns AB, 59 tkr till Fastighets AB Kratos och 27 037 tkr till Älvstranden Utveckling AB.

Styrelsen föreslår att utdelning om 452 000 tkr, vilket motsvarar 3 691,39 kr per aktie, lämnas till moderbolaget Älvstranden Utveckling AB.

Norra Älvstranden Utveckling AB har erhållit koncernbidrag uppgående till 10 322 tkr från Norra Älvstranden Service AB, 40 tkr från Lindholmen Utveckling AB, 2 168 tkr från Eriksbergs Förvaltnings AB, 3 757 tkr från Ferux i Göteborg AB och 2 504 tkr från Torphuset Fastighets AB.

De föreslagna värdeöverföringarna i form av koncernbidrag och utdelning reducerar bolagets soliditet till 47,0%. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

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

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

Resultaträkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Hysesintäkter		94 716	90 275
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-21 270	-21 184
Underhållskostnader		-4 162	-4 932
Hysesgästanpassningar		-1 118	-576
Tomträttsavgäld		-114	-114
Fastighetsskatt		-1 160	-1 187
Uthyrning och fastighetsadministration		-2 141	-3 725
Driftnetto		64 751	58 557
Avskrivningar, nedskrivningar och reverseringar		-30 049	-28 374
Bruttoresultat	3, 4	34 702	30 183
Realisationsresultat sålda fastigheter		2 672	-3 600
Resultat efter fastighetsförsäljningar		37 374	26 583
Central administration och marknadsföring		-18 101	-11 272
Övriga rörelseintäkter		2 709	1 221
Övriga rörelsekostnader		-2 463	-2 130
Rörelseresultat	3, 4	19 519	14 402
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	460 256	8 970
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	64 415	92 745
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-51 387	-80 728
Resultat efter finansiella poster		492 803	35 389
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		18 791	29 677
Koncernbidrag, lämnade		-60 504	-59 745
Resultat före skatt		451 090	5 321
Skatt på årets resultat	8	-212	-1 388
Årets resultat		450 878	3 933

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	9	398 599	422 388
Mark och markanläggningar	11	39 175	41 763
Inventarier och byggnadsinventarier	12	19 429	22 466
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	76 436	18 202
		<u>533 639</u>	<u>504 819</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	466 511	458 255
Fordringar hos koncernföretag	15	783 543	783 543
Övriga andelar	16	528	557
		<u>1 250 582</u>	<u>1 242 355</u>
Summa anläggningstillgångar		1 784 221	1 747 174
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		3 466	8 948
Fordringar hos Göteborgs Stad		360	1 450
Fordringar hos koncernföretag		1 159 104	1 497 351
Aktuell skattefordran		15 429	15 429
Övriga fordringar		1 131	1 053
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 940	9 102
		<u>1 188 430</u>	<u>1 533 333</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		—	—
Summa omsättningstillgångar		1 188 430	1 533 333
SUMMA TILLGÅNGAR		2 972 651	3 280 507

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (122 447 aktier)		122 447	122 447
Uppskrivningsfond		34 631	34 631
Reservfond		76 118	76 118
		<u>233 196</u>	<u>233 196</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		712 858	708 925
Årets resultat		450 878	3 933
		<u>1 163 736</u>	<u>712 858</u>
		1 396 932	946 054
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelse	20	21 124	21 487
Uppskjuten skatteskuld	18	8 874	8 662
Övriga avsättningar	21	59 137	70 665
		<u>89 135</u>	<u>100 814</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till Göteborgs Stad	22	1 110 000	1 860 000
Skulder till koncernföretag		285 737	285 737
Övriga skulder		–	5 000
		<u>1 395 737</u>	<u>2 150 737</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		12 984	10 557
Skulder till Göteborgs Stad		21 516	28 757
Skulder till koncernföretag		23 642	8 750
Övriga skulder		11 762	10 249
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	20 943	24 589
		<u>90 847</u>	<u>82 902</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>2 972 651</u>	<u>3 280 507</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		
Garantiåtaganden, PRI	422	430
	<u>422</u>	<u>430</u>

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr		2015	2014
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	24	492 803	35 389
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	26	-441 170	-1 641
		<u>51 633</u>	<u>33 748</u>
Betald inkomstskatt		–	-1 869
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		51 633	31 879
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		786 017	-1 456 244
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		3 228	-10 131
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>840 878</u>	<u>-1 434 496</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-60 810	-23 296
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		–	8 747
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-60 810</u>	<u>-14 549</u>
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		29 677	–
Upptagna lån		–	50 000
Amortering av lån		-750 000	–
Lämnade koncernbidrag		-59 745	-18 354
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-780 068</u>	<u>31 646</u>
Årets kassaflöde		–	-1 417 399
Likvida medel vid årets början		–	1 417 399
Likvida medel vid årets slut	25	–	–

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Klassificering mm

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

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

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

Tillkommande utgifter

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

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

Avskrivningar

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

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

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

Norra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556001-3574

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

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

Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

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

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

Leasing

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

Leasetagare

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

Leasegivare

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

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

Norra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556001-3574

Värdering av finansiella tillgångar

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

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

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

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

Värdering av finansiella skulder

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

Dokumenterade säkringar av bolagets räntebindning (säkringsredovisning)

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

Säkringsredovisningens upphörande

Säkringsredovisningen avbryts om

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

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

Ersättningar till anställda*Ersättningar till anställda efter avslutad anställning*

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

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

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

Avgiftsbestämda planer

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

Förmånsbestämda planer

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

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

Norra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556001-3574

Ersättningar vid uppsägning

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

- a) avsluta en anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller
 - b) lämna ersättningar vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång.
- Ersättningar vid uppsägningar redovisas endast när företaget har en detaljerad plan för uppsägningen och inte har någon realistisk möjlighet att annullera planen.

Skatt

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

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Avsättningar

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

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

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

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

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

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

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

Norra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556001-3574

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

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

- Nedskrivningsprövning, not 10.
- Avsättningar, not 21.

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

	2015	varav män	2014	varav män
Sverige	62	48%	56	46%

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar

	2015-12-31 Andel kvinnor	2014-12-31 Andel kvinnor
Styrelsen	20%	20%
VD och övriga ledande befattningshavare	70%	75%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2015	2014
Löner och ersättningar	38 346	34 015
Sociala kostnader	21 337	18 870
(varav pensionskostnad) 1)	(7 535)	(6 306)

1) Av bolagets pensionskostnader avser 426 tkr (f.å. 432 tkr) gruppen styrelse och VD.

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

	2015		2014	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar	1 435	36 911	1 494	32 521
(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 månadslönen i högst 18 månader. Verkställande direktören har rätt till en premiebestämd tjänstepension på 30% av ordinarie lön.

Norra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556001-3574

Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2015	2014
<i>Stadsrevisionen, Göteborgs Stad</i>		
Revisionsuppdraget	168	116
	168	116
<i>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</i>		
Revisionsuppdraget	360	–
	360	–
<i>Deloitte AB</i>		
Revisionsuppdraget	86	346
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	79	45
Övriga tjänster	–	55
	165	446

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

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

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

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	-3 627	-227
Mellan ett och fem år	-13 853	-153
Senare än fem år	-5 919	–
	-23 399	-380
	2015	2014
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	-1 117	-307

Leasingavtalen avser lokalhyra, företagsbilar och kontorsmaskiner.

Leasingavtal där företaget är leasegivare

	2015	2014
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	73 274	75 644
Mellan ett och fem år	117 140	156 113
Senare än fem år	24 563	32 313
	214 977	264 070
	2015	2014
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	7 684	7 781

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

Norra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556001-3574

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2015	2014
Anteciperad utdelning	452 000	–
Resultat från andelar i koncernföretag, KB	8 256	8 970
	<u>460 256</u>	<u>8 970</u>

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015	2014
Ränteintäkter, koncernföretag	63 523	79 273
Ränteintäkter, Göteborgs Stad	779	13 381
Ränteintäkter, övriga	113	91
	<u>64 415</u>	<u>92 745</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015	2014
Räntekostnader, koncernföretag	-8 572	-10 156
Räntekostnader, Göteborgs Stad	-41 935	-69 218
Räntekostnader, övriga	-880	-1 354
	<u>-51 387</u>	<u>-80 728</u>

Not 8 Skatt på årets resultat

	2015	2014
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	–	2
Uppskjuten skatt	-212	-1 390
	<u>-212</u>	<u>-1 388</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2015		2014	
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		451 090		5 321
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	22,0%	-99 240	22,0%	-1 171
Ej avdragsgilla kostnader	0,1%	-435	0,0%	-238
Ej skattepliktiga intäkter	-22,0%	99 463	-0,4%	20
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	–	0,0%	2
Redovisad effektiv skatt	0,0%	<u>-212</u>	21,6%	<u>-1 388</u>

Norra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556001-3574

Not 9	Byggnader	2015-12-31	2014-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	702 581	687 539
	Avyttringar och utrangeringar	-489	-4 355
	Omklassificeringar	1 001	19 397
	Vid årets slut	<u>703 093</u>	<u>702 581</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>			
	Vid årets början	-217 897	-200 093
	Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	110	2 343
	Årets avskrivning	-19 382	-20 147
		<u>-237 169</u>	<u>-217 897</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>			
	Vid årets början	-62 296	-59 581
	Under året återförda nedskrivningar	-	-
	Årets nedskrivningar	-5 029	-2 715
		<u>-67 325</u>	<u>-62 296</u>
	Redovisat värde vid årets slut	398 599	422 388
	Skattemässigt restvärde fastigheter	360 393	385 421

Not 10 Upplysning om förvaltningsfastigheter

	2015-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde
Vid årets början	473 338	1 168 400
Vid årets slut	444 824	1 178 200

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

I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark, markanläggningar och byggnadsinventarier.

För att säkerställa om det finns eventuella nedskrivningsbehov har samtliga förvaltningsfastigheter och byggrätter värderats av Newsec Advice AB i samband med årsbokslutet 2015.

För utförlig information om värderingsmetod mm hänvisas till sidan 6. Se rubriken fastigheternas värde.

Norra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556001-3574

Not 11 Mark och markanläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	82 798	85 604
Avyttringar och utrangeringar	–	-2 806
	<u>82 798</u>	<u>82 798</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-40 980	-38 549
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	–	39
Årets avskrivning	-2 414	-2 470
	<u>-43 394</u>	<u>-40 980</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-55	–
Årets nedskrivningar	-174	-55
	<u>-229</u>	<u>-55</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>39 175</u>	<u>41 763</u>

Not 12 Inventarier och byggnadsinventarier

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	53 439	53 715
Nyanskaffningar	197	786
Avyttringar och utrangeringar	-1 150	-1 062
Omklassificeringar	1 378	–
	<u>53 864</u>	<u>53 439</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-30 973	-28 303
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	–	850
Årets avskrivning	-3 462	-3 520
	<u>-34 435</u>	<u>-30 973</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>19 429</u>	<u>22 466</u>

I företaget har avskrivningar på inventarier uppgående till 440 tkr (f.å. 562 tkr) fördelats på posterna uthyrning och fastighetsadministration samt central administration och marknadsföring.

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	18 202	15 089
Omklassificeringar	-2 379	-19 397
Under året nedlagda kostnader	60 613	22 510
Redovisat värde vid årets slut	<u>76 436</u>	<u>18 202</u>

Norra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556001-3574

Not 14 Andelar i koncernföretag

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	333 808	324 838
Resultatandel i kommanditbolag	8 256	8 970
	<u>342 064</u>	<u>333 808</u>
<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
Vid årets början	249 652	249 652
	<u>249 652</u>	<u>249 652</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-125 205	-125 205
	<u>-125 205</u>	<u>-125 205</u>
Redovisat värde vid årets slut	466 511	458 255

Spec av företagets innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Andel i % i)	Eget kapital	Årets resultat	2015-12-31
				Redovisat värde
Fastighets AB Fribordet, 556248-5747, Göteborg	100	154 408	-25 472	24 337
Norra Älvstranden Bostäder AB, 556260-3281, Göteborg	100	14 093	335	1 000
GVA Fastigheter AB, 556291-8390, Göteborg	100	114 736	2 794	33 466
GVA Fastigheter KB, 916836-2888, Göteborg	51	535 239	16 189	273 143
Norra Älvstranden Service AB, 556558-0619, Göteborg	100	315 309	-52	72 819
Lindholmen Utveckling AB, 556080-7967, Göteborg	100	1 325	1	1 207
Västra Sannegården Fastighets AB, 556608-9040, Göteborg	100	124	2	100
Ferux Fastighet i Göteborg AB, 556615-0123, Göteborg	100	452 545	446 003	6 164
Fastighets AB Sannegården 734:110, 556067-5810, Göteborg	100	668	15	499
Förvaltnings AB Sannegården, 556043-3194, Göteborg	100	2 955	72	3 279
FriPoint AB, 556024-1456, Göteborg	100	51 815	-1	50 497
		<u>1 643 217</u>	<u>439 886</u>	<u>466 511</u>
				2014-12-31
				Redovisat värde
Fastighets AB Fribordet, 556248-5747, Göteborg	100	179 880	-1 426	24 337
Norra Älvstranden Bostäder AB, 556260-3281, Göteborg	100	13 758	344	1 000
GVA Fastigheter AB, 556291-8390, Göteborg	100	111 941	2 931	33 466
GVA Fastigheter KB, 916836-2888, Göteborg	51	519 050	17 587	264 887
Norra Älvstranden Service AB, 556558-0619, Göteborg	100	315 362	66 640	72 819
Lindholmen Utveckling AB, 556080-7967, Göteborg	100	1 325	-	1 207
Västra Sannegården Fastighets AB, 556608-9040, Göteborg	100	122	1	100
Ferux Fastighet i Göteborg AB, 556615-0123, Göteborg	100	6 543	-	6 164
Fastighets AB Sannegården 734:110, 556067-5810, Göteborg	100	653	15	499
Förvaltnings AB Sannegården, 556043-3194, Göteborg	100	2 883	74	3 279
FriPoint AB, 556024-1456, Göteborg	100	51 816	-37	50 497
		<u>1 203 333</u>	<u>86 129</u>	<u>458 255</u>

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

Norra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556001-3574

Not 15 Fordringar hos koncernföretag

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	783 543	783 543
Tillkommande fordringar	—	—
Redovisat värde vid årets slut	<u>783 543</u>	<u>783 543</u>

Not 16 Övriga andelar

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 139	1 139
	<u>1 139</u>	<u>1 139</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-582	-554
Årets avskrivningar	-29	-28
Redovisat värde vid årets slut	<u>-611</u>	<u>-582</u>
	528	557

Avser andelar i samfällighetsföreningar.

Not 17 Ränteswappar

	2015-12-31		2014-12-31	
	Nominellt värde	Verkligt värde	Nominellt värde	Verkligt värde
<i>Skulder</i>				
Ränteswappar	<u>1 200 000</u>	<u>-79 561</u>	<u>1 400 000</u>	<u>-99 792</u>
	1 200 000	-79 561	1 400 000	-99 792

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

	Redovisat värde	2015-12-31 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	<u>437 773</u>	<u>397 438</u>	<u>40 335</u>
	437 773	397 438	40 335
		2015-12-31	
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	—	<u>8 874</u>	<u>8 874</u>
Uppskjuten skattefordran/skuld	—	<u>8 874</u>	<u>8 874</u>

Norra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556001-3574

	<i>Redovisat värde</i>	<i>2014-12-31 Skattemässigt värde</i>	<i>Temporär skillnad</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	464 151	424 778	39 373
	<u>464 151</u>	<u>424 778</u>	<u>39 373</u>

	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>2014-12-31 Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	–	8 662	8 662
Uppskjuten skattefordran/skuld	–	8 662	8 662

Not 19 Eget kapital

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

Not 20 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Avsättningar enligt tryggandelagen FPG/PRI-pensioner	21 124	21 487
	<u>21 124</u>	<u>21 487</u>

Not 21 Övriga avsättningar

<i>Framtida åtaganden vid fastighetsförsäljningar</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Redovisat värde vid årets början	70 665	87 655
Avsättningar som gjorts under året ¹	–	6 274
Belopp som tagits i anspråk under året	-8 508	-23 264
Outnyttjade belopp som har återförts under året	-3 020	–
Redovisat värde vid årets slut	<u>59 137</u>	<u>70 665</u>

1) Inkl ökning av befintliga avsättningar.

Bolaget 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 initialt 157 Mkr.

Norra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556001-3574

Not 22 Långfristiga skulder

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

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	6 018	11 048
Upplupna löner och semesterlöner	4 168	5 740
Upplupna sociala avgifter	3 277	2 999
Fastighetsskatt	1 144	1 172
Upplupna driftskostnader, fastigheter	1 204	1 447
Övriga poster	5 132	2 183
	<u>20 943</u>	<u>24 589</u>

Not 24 Betalda räntor och erhållen utdelning

	2015	2014
Erhållen ränta	64 415	92 745
Erlagd ränta	-52 429	-81 422

Not 25 Likvida medel

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Banktillgodohavanden	<u>—</u>	<u>—</u>
	—	—

Bolaget ingår i moderbolaget, Älvstranden Utveckling AB's, koncernkontostruktur.

Älvstranden Utveckling AB ingår i sin tur i Göteborgs Stads koncernkontostruktur.

Per balansdagen uppgick saldot till 713 166 tkr (f.å 1 487 814 tkr).

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

	2015	2014
Av- och nedskrivningar samt reverseringar av tillgångar	30 490	28 937
Realisationsresultat försäljning av anläggningstillgångar	1 529	-3 758
Resultatandel från kommanditbolag	-8 256	-8 970
Anteciperad utdelning från dotterbolag	-452 000	—
Avsättningar till pensioner	-363	-166
Övriga avsättningar	-11 528	-16 990
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-1 042	-694
	<u>-441 170</u>	<u>-1 641</u>

Not 27 Koncernuppgifter

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

Norra Älvstranden Utveckling AB är moderbolag i en koncern omfattande 11 dotterbolag.

Norra Älvstranden Utveckling AB upprättar ingen koncernredovisning i enlighet med årsredovisningslagen (ÅRL) 7 kap § 2. Koncernen konsolideras i Älvstranden Utveckling AB.

Norra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556001-3574

Not 28 Upplysningar om närstående

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

Inköp och försäljning inom koncernen

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 4,2% (5,9%) av inköpen och 3,0% (3,2%) av försäljningen egna dotterföretag.

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

Göteborg 2016-

Mattias Jonsson
Ordförande

Joakim Larsson

Lennart Duell

Magnus Nylander

Hanna Alexandersson

Lena Andersson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bror Frid
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har avgivits 2016-

Sven Andersson
Av kommunfullmäktige utsedda revisorer

Hans Aronsson