

Beslutsärende – Årsredovisning 2015 för Södra Älvstranden Utveckling AB

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner bokslut för Södra 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 Södra Älvstranden Utveckling AB avseende 2015 bifogas som Bilaga 1.

Bilagor

Bilaga 1. Årsredovisning för Södra Älvstranden Utveckling AB

Styrelsen och verkställande direktören för

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	11
Underskrifter	18

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Förvaltningsberättelse**Ägarförhållande**

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

Koncernen

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

Södra Älvstrandens styrelse består av
 Mattias Jonsson (S), ordförande
 Magnus Nylander (M), vice ordförande
 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.

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Väsentliga händelser

Vid Södra Älvstranden ska Göteborgs centrum möta vattnet och göra det tillgängligt för alla. Drygt 500 000 kvadratmeter landarea ska bebyggas.

Masthuggskajen

Masthuggskajen är en del av Vision Älvstranden och ingår i Göteborgsregionens tillväxtstrategi som syftar till att utveckla de centrala delarna av staden. Med Masthuggskajen som stäcker sig från Rosenlundskanalen västerut mot Majorna via Stigbergsliden växer Göteborgs Stadskärna och närmar sig vattnet. En ny hållbar stadsdel ska formars med en blandning av stadspuls och lokalt liv. Den södra och norra älvstranden knyts samman med linbana och båttrafik.

Stadsbyggnadskontoret har tillsammans med konsortiet för Masthuggskajen, bestående av Älvstranden Utveckling, Elof Hansson Fastigheter, Folkets Hus Göteborg, NCC, Riksbyggen och StenaFastigheter Göteborg, tagit fram ett förslag till detaljplan. Detaljplanen har varit ute på samråd under sommaren 2015 då alla göteborgare haft möjlighet att lämna förslag och stadsutvecklarna möjlighet att göra förändringar. Knäckfrågor är överbyggnad av ramper till Götatunneln, krav om MBK luftföroreningar, buller, skyfall och ÅVS för trafiklösningen. Diskussioner kring eventuellt strategiskt köp av Kommersen och planering av platsskapande aktiviteter har pågått. Vinnovaprojektet Tysta Offentliga Rum pågår fortsatt där vi testar att dämpa bullernivåerna. Projektet ska utvidgas till nytt projekt på Första Långgatan.

Skeppsbron

Skeppsbron ska bli göteborgarnas nya mötesplats vid älven. Utmärkande för projekt Skeppsbron är att stora, centrala och attraktiva ytor har avsatts för att skapa ett gemensamt rum. Skeppsbron ska bli en socialt hållbar del av staden, öppen för alla invånare.

2015 var genombrottsåret för Skeppsbron, då detaljplanen för den andra etappen vann laga kraft. Älvstranden har i etapp två rollen som beställare. Arbetet har fortgått med bland annat fastighetsbildning. Projektgruppsmöten har genomförts för att klargöra roller och ansvar. Underlag för markanvisning och alternativ för kajgaraget har också tagits fram under året. Markanvisning sker under 2016. Västtrafiks byggnation av resecentrum på Stenpiren har fortsatt i etapp 1.

1800-talshuset "Kinesiska Muren" har sålts till Higab, som tillträdde fastigheten i november 2015. Köpeskillingen uppgick till 3,2 mkr.

Älvrummet

Älvrummet, som ägs av Södra Älvstranden Utveckling AB, är en mötesplats för inspiration och information om Göteborgs stadsutveckling. Tanken är att besökarna ska få en bild av helheten, både det som planeras och det som redan är klart, och möta människorna bakom idéerna. Älvrummet drivs av Älvstranden Utveckling AB i samspel med en rad förvaltningar och bolag i Göteborgs Stad.

Aktuella utställningar kan besökas på plats eller i gratisappen OnSpotStory, som Älvrummet lanserat under året. I Älvrummet visas utvecklingen av bland annat Skeppsbron, Centralenområdet, Frihamnen, Masthuggskajen, Lindholmshamnen och Västsvenska paketet. I anslutning till klimatmötet i Paris i december 2015 presenterade Älvrummet strategier som bidrar till stadens klimatmål.

Hållbarhet

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

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

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.

Risker och intern kontroll

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

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

De mest väsentliga risker identifieras på två sätt:

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

Nedan följer en kort beskrivning av bolagets mest väsentliga risker.

Ränterisk

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 räntebindingstider 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/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.

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.

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Arbetsmiljölöslag

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 bolaget se över sitt fastighetsinnehav samt avyttra det som inte är strategiskt för bolaget. Vi har kommit långt i det interna arbetet, men på grund av att vi har ett antal objekt som inte är strategiska för oss belägna på två stora fastigheter som förut varit varvsområden, kommer avyttringen att ta tid. Detta eftersom det krävs både avstyckningar, fastighetsregleringar och detaljplaneändringar.

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.

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

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

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

Byggrätternas värde

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

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

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

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

På balansdagen 2015-12-31 uppgår marknadsvärdet för byggrätter till 457,1 MSEK och för byggnader/parkeringar till 53,4 MSEK.

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.

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

<i>Ekonomisk översikt (tkr)</i>	<i>2015</i>	<i>2014</i>	<i>2013</i>	<i>2012</i>
Hysesintäkter	4 464	4 399	5 979	6 173
Resultat efter finansiella poster	-3 730	-2 318	150	2 507
Rörelsemarginal %	9,5%	12,0%	22,6%	23,7%
Avkastning på eget kapital %	-3,6%	-2,3%	0,1%	2,4%
Balansomslutning	337 334	326 434	318 981	283 791
Soliditet %	30,8%	31,2%	32,2%	36,2%

Definitioner: se not 21

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

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat		1 778 675
Årets resultat		2 146 998
	Summa	<u>3 925 673</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		3 925 673
	Summa	<u>3 925 673</u>

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

Södra Älvstranden Utveckling AB har erhållit koncernbidrag uppgående till 6 481 tkr från Norra Älvstranden Utveckling AB.

Resultaträkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2015</i>	<i>2014</i>
	1		
Hysesintäkter		4 464	4 399
		4 464	4 399
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-933	-1 312
Underhållskostnader		-108	-514
Fastighetsskatt		-229	-250
Uthyrning och fastighetsadministration		-111	-176
Driftnetto		3 083	2 147
Avskrivningar		-2 116	-2 125
Bruttoresultat	3, 4	967	22
Realisationsresultat sålda fastigheter		-546	-4
Resultat efter fastighetsförsäljningar		421	18
Central administration och marknadsföring		-837	-525
Övriga rörelsekostnader		-9	-19
Rörelseresultat		-425	-526
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	4 764	5 554
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-8 069	-7 346
Resultat efter finansiella poster		-3 730	-2 318
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		6 481	1 019
Resultat före skatt		2 751	-1 299
Skatt på årets resultat	7	-604	287
Årets resultat		2 147	-1 012

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
	9		
Byggnader	8	7 485	7 938
Mark och markanläggningar	10	116 255	117 456
Byggnadsinventarier	11	–	19
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	14 768	5 094
		<u>138 508</u>	<u>130 507</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13	29 091	29 091
Fordringar hos koncernföretag	14	158 481	158 481
Uppskjuten skattefordran	15	812	1 416
		<u>188 384</u>	<u>188 988</u>
Summa anläggningstillgångar		326 892	319 495
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		892	1 299
Fordringar hos Göteborgs Stad		67	60
Fordringar hos koncernföretag		6 263	3 273
Aktuell skattefordran		1 530	1 530
Övriga fordringar		658	777
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 032	–
		<u>10 442</u>	<u>6 939</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		–	–
Summa omsättningstillgångar		10 442	6 939
SUMMA TILLGÅNGAR		337 334	326 434

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>	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (1 000 000 aktier)		100 000	100 000
		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 778	2 790
Årets resultat		2 147	-1 012
		<u>3 925</u>	<u>1 778</u>
		103 925	101 778
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1 390	1 078
Skulder till Göteborgs Stad		7	329
Skulder till koncernföretag		231 727	222 689
Övriga skulder		1	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	284	557
		<u>233 409</u>	<u>224 656</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		337 334	326 434

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

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.

Tillkommande utgifter

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

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

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Fastigheten Älvrummet skrivs av under kontraktperioden, vilken är 5 år.

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

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

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

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

Borttagande från balansräkningen

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

Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

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

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

Leasing

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

Leasegivare

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

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

Värdering av finansiella tillgångar

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

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

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

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

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Skatt

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

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

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

Intäkter

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

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

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

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

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

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

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

-Nedskrivningsprövning, not 9.

Not 3 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

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

Org nr 556658-6805

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

<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Inom ett år	2 314	3 597
Mellan ett och fem år	2 462	5 688
Senare än fem år	–	–
	<u>4 776</u>	<u>9 285</u>
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	370	256

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

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ränteintäkter, koncernföretag	4 754	5 547
Ränteintäkter, övriga	10	7
	<u>4 764</u>	<u>5 554</u>

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Räntekostnader, koncernföretag	-8 067	-7 410
Aktiverad ränta	2	64
	<u>-8 069</u>	<u>-7 346</u>

Not 7 Skatt på årets resultat

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Aktuell skattekostnad	–	–
Uppskjuten skatt	-604	287
	<u>-604</u>	<u>287</u>

Avstämning av effektiv skatt

	<u>2015</u>		<u>2014</u>	
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		2 751		-1 299
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	22,0%	-605	22,0%	286
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	–	0,0%	–
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	1	0,1%	1
Redovisad effektiv skatt	<u>22,0%</u>	<u>-604</u>	<u>22,1%</u>	<u>287</u>

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Not 8	Byggnader	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	16 857	16 857
	Avyttringar och utrangeringar	-3 845	–
	Omklassificeringar	4 161	–
	Vid årets slut	<u>17 173</u>	<u>16 857</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>			
	Vid årets början	-8 919	-7 281
	Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	863	–
	Årets avskrivning	<u>-1 632</u>	<u>-1 638</u>
		-9 688	-8 919
	Redovisat värde vid årets slut	7 485	7 938

Not 9	Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter	<i>2015-12-31</i>	
		<i>Redovisat värde</i>	<i>Verkligt värde</i>
	Vid årets slut	<u>113 795</u>	<u>496 592</u>

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

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 5. Se rubriken fastigheternas värde.

Not 10	Mark och markanläggningar	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	119 839	109 304
	Avyttringar och utrangeringar	-732	–
	Omklassificeringar	–	10 535
		<u>119 107</u>	<u>119 839</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>			
	Vid årets början	-2 383	-1 914
	Årets avskrivning	<u>-469</u>	<u>-469</u>
		-2 852	-2 383
	Redovisat värde vid årets slut	116 255	117 456

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Not 11 Byggnadsinventarier

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	187	187
Avyttringar och utrangeringar	-187	-
	<u>-</u>	<u>187</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-168	-150
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	183	-
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-15	-18
	<u>-</u>	<u>-168</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>-</u>	<u>19</u>

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	5 094	9 926
Omklassificeringar	-4 161	-10 535
Under året nedlagda kostnader	13 835	5 703
Redovisat värde vid årets slut	<u>14 768</u>	<u>5 094</u>

Not 13 Andelar i koncernföretag

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	29 091	29 091
Redovisat värde vid årets slut	<u>29 091</u>	<u>29 091</u>

Spec av företagets innehav av andelar i koncernföretag

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Andel i % i)</i>	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
			<i>Redovisat värde</i>	<i>Redovisat värde</i>
Älvstranden Gullbergsvass AB, 556023-2646, Göteborg	200 000	100,0	29 091 1)	29 091
			<u>29 091</u>	<u>29 091</u>

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

1) Eget kapital per 2015-12-31 uppgick till 84 809 tkr (82 946 tkr), varav årets resultat 1 867 tkr (1 434 tkr).

Not 14 Fordringar hos koncernföretag

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	158 481	158 481
Redovisat värde vid årets slut	<u>158 481</u>	<u>158 481</u>

Not 15 Uppskjuten skatt

	<i>Redovisat värde</i>	<i>2015-12-31 Skattemässigt värde</i>	<i>Temporär skillnad</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	123 740	127 433	-3 693
	<u>123 740</u>	<u>127 433</u>	<u>-3 693</u>

	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>2015-12-31 Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (skatt 22%)	812	–	812
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	<u>812</u>	<u>–</u>	<u>812</u>

	<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	125 394	131 830	-6 436
	<u>125 394</u>	<u>131 830</u>	<u>-6 436</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 (skatt 22%)	1 416	–	1 416
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	<u>1 416</u>	<u>–</u>	<u>1 416</u>

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Upplupna hyresintäkter	174	–
Upplupna intäkter ej fakturerade projekt	858	–
	<u>1 032</u>	<u>–</u>

Not 17 Eget kapital

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

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Förutbetalda hyresintäkter	34	209
Fastighetsskatt	250	250
Övriga poster	–	98
	<u>284</u>	<u>557</u>

Södra Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556658-6805

Not 19 Koncernuppgifter

Södra Älvstranden Utveckling AB är ett helägt dotterbolag till Älvstranden Utveckling AB, org nr 556659-7117, med säte i Göteborg. Älvstranden Utveckling AB ägs till 100% av Higab AB, org nr 556104-8587.

Not 20 Upplysningar om närstående

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

Inköp och försäljning inom koncernen

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0% (0%) av inköpen och 29% (29%) av försäljningen andra koncernföretag.

Not 21 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 den 2016-

Sven Andersson
Av kommunfullmäktige utsedda revisorer

Hans Aronsson