

Beslutsärende – Årsredovisning 2015 för Älvstranden Utveckling AB

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner bokslut för 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

Resultatsammandrag för Älvstranden Utveckling AB beträffande perioden januari–december 2015 samt balansräkning per 2015-12-31 framgår av Bilaga 1.

Kommentarer till utfallet redovisas i Bilaga 2.

Årsredovisning och koncernredovisning för Älvstranden Utveckling AB avseende 2015 bifogas som Bilaga 3.

Bilagor

Bilaga 1. Resultatsammandrag helår 2015 samt balansräkning per 2015-12-31

Bilaga 2. Kommentarer till utfallet

Bilaga 3. Årsredovisning och koncernredovisning 2015 för Älvstranden Utveckling AB

Älvstranden Utveckling AB

Resultat- och Balansräkning

Resultaträkning	Utfall	Budget	Diff	Prognos	Budget	Diff
Mkr	1900-01-00	1900-01-00		2015	2015	
Fastighetsförvaltning						
Hysesintäkter	361,0	0,0	361,0	362,3	386,8	-24,5
Driftskostnader	-74,0	0,0	-74,0	-66,2	-73,3	7,1
Underhållskostnader	-15,4	0,0	-15,4	-16,1	-18,7	2,6
Övriga fastighetskostnader	-22,5	0,0	-22,5	-23,4	-23,4	0,0
Personal- och förvaltningskostnader	-15,5	0,0	-15,5	-16,0	-14,9	-1,1
Summa fastighetskostnader	-127,4	0,0	-127,4	-121,7	-130,3	8,6
Driftsöverskott före avskrivningar	233,6	0,0	233,6	240,6	256,5	-15,9
Avskrivningar	-119,8	0,0	-119,8	-121,1	-134,4	13,3
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	113,8	0,0	113,8	119,5	122,1	-2,6
Utveckling						
Värdeskapande aktiviteter	-4,6	0,0	-4,6	-4,0	-10,8	6,8
FoU hållbar stadsutveckling	-1,3	0,0	-1,3	-1,3	-3,3	2,0
Personal- och utvecklingskostnader	-5,3	0,0	-5,3	-6,0	-7,0	1,0
Summa utvecklingskostnader	-11,2	0,0	-11,2	-11,3	-21,1	9,8
Intäkter fastighetsförsäljning	872,9	0,0	872,9	872,4	0,0	872,4
Kostnad sålda fastigheter	-527,5	0,0	-527,5	-525,4	0,0	-525,4
Resultat fastighetsförsäljningar	345,4	0,0	345,4	347,0	0,0	347,0
Gem. central- och adm.kostnader	-66,7	0,0	-66,7	-68,0	-68,0	0,0
Volvo Ocean Race	-9,0	-8,0	-1,0	-9,0	-8,0	-1,0
Övriga rörelseintäkter	3,9	0,0	3,9	3,0	0,0	3,0
Övriga rörelsekostnader	-10,0	0,0	-10,0	-10,0	0,0	-10,0
Reversering/nedskrivning fastigheter	25,3	0,0	25,3	0,0	0,0	0,0
Rörelseresultat	391,5	-8,0	399,5	371,2	25,0	346,2
Finansnetto	-67,2	0,0	-67,2	-67,3	-105,0	37,7
Resultat efter finansnetto	324,3	-8,0	332,3	303,9	-80,0	383,9
Koncernbidrag	-9,1	0,0	-9,1	0,0	0,0	0,0
Aktuell & uppskjuten skatt	-10,8	0,0	-10,8	20,7	10,0	10,7
Periodens resultat	304,4	-8,0	312,4	324,6	-70,0	394,6

BALANSRÄKNING	1900-01-00	2014-12-31
Fastigheter (Mask o inv)	3 275,2	3 814,4
Pågående nyanläggningar	192,1	96,9
Finansiella anl.tillg.	0,5	0,6
Uppskjuten skattefordran	0,0	0,0
Kortfristiga fordringar	267,9	144,9
Likvida medel	0,0	148,3
Tillgångar	3 735,7	4 205,1
Eget kapital	823,1	511,6
<i>Soliditet</i>	<i>22,0%</i>	<i>12,2%</i>
Räntebärande skulder	2 331,1	3 081,5
Uppskjuten skatteskuld	209,6	200,4
Reservering fastighetsaffärer	141,9	180,9
Ej räntebärande skulder	230,0	230,7
Skulder & Eget kapital	3 735,7	4 205,1

Koncernen Älvstranden Utveckling AB – Kommentarer till bokslut 2015-12-31 (Jämförelse inom parentes avser budget för hela 2015)

Sammanfattning

Årets resultat efter finansnetto uppgår till 324,3 mnkr (- 80,0). Anledningen till att utfallet är avsevärt bättre än budget är framför allt försäljningen av fastighetspaketet Ankaret. Ankaret innehåller tre fastigheter; M2, Citadellet och Tornen. Köparen, Atrium Ljungberg AB, tillträdde aktierna till de bolag som ägde fastigheterna den 30 september 2015.

Fastighetsförvaltning

Hysesintäkter innefattar hyra, parkeringsintäkter, ersättning för media (el, värme, kyla, vatten) samt fastighetsskatt. För år 2015 uppgår koncernens hyresintäkter till 361,0 mnkr (386,8).

Hysesintäkterna understiger budgeten med 25,8 mnkr och beror främst på försäljningen av Ankaret samt den för höga budgeteringen av intäkterna för parkeringarna. När vi budgeterade för 2015 bruttoredovisade vi intäkterna och kostnaderna för de parkeringsplatser som Göteborgs Stads Parkerings AB skulle börja förvalta, men intäkterna/kostnaderna för förvaltningen kom sedan avräknade som nettobelopp. Detta medför att hyresintäkterna och driftskostnaderna är för högt budgeterade.

Fastighetskostnaderna för året uppgår till - 127,4 mnkr (- 130,3). Utfallet avseende driftskostnaderna ser ut att vara i nivå med budget men flera avvikelser finns i den posten. De tre största posterna är felbudgeterade parkeringskostnader, avyttringen av Ankaret samt vattenläckan i Frihamnen. Underhållskostnaderna är något lägre än budget och prognos vilket beror på att vi inte hann göra allt som var planerat under 2015. Utfallet för personal- och förvaltningskostnaderna är lite högre än budget och det beror på att fastighetsförvaltningen har blivit en egen avdelning under 2015 vilket medfört ytterligare kostnader. Två projektledare har rekryterats till den nya avdelningen under året, en är ersättningsrekrytering och en tjänst är ny.

Avskrivningar

Årets utfall uppgår till - 119,8 mnkr (- 134,4). Avvikelsen beror främst på försäljningen av Ankaret samt att vissa projekt och hyresgästanpassningar är senarelagda och att dessa avskrivningar därför saknas i en jämförelse mot budget.

Värdeskapande aktiviteter

Utfallet per den 31 december uppgår till - 4,6 mnkr jämfört med budget om - 10,8 mnkr. Vid budgettillfället var det inte helt klarlagt om de värdeskapande aktiviteterna skulle komma att belasta resultaträkningen eller redovisas som en investering i balansräkningen. Under 2015 har Älvstranden valt att satsa mycket på projektet Badkultur. Den största delen av detta projekt redovisades som en investering.

FoU Hållbar stadsutveckling

Utfallet för 2015 uppgår till - 1,3 mnkr jämfört med budget om - 3,3 mnkr. Anledningen till avvikelsen är att vi inte anlitat konsulter i den utsträckning som var tänkt vid budgettillfället.

Personal- och utvecklingskostnader

Kostnaderna för 2015 uppgår till - 5,3 mnkr (- 7,0). Avvikelsen beror på att nyrekryteringar som var planerade i budgeten har försenats avsevärt på grund av svårigheter att hitta rätt kompetens.

Fastighetsförsäljningar

Älvstranden budgeterar inte för fastighetsförsäljningar. Intäkterna från fastighetsförsäljningar under 2015 uppgår till 872,9 mnkr. Kostnader för sålda fastigheter uppgår till - 527,5 mnkr och avser bokförda värden på avyttrade fastigheter samt kostnader för lantmätare, fastighetsvärderingar, jurister mm. Under 2015 utfördes tre fastighetsförsäljningar: Ankaret till Atrium Ljungberg AB, Polishuset i Frihamnen till Fastighetskontoret samt Kinesiska Muren till Higab AB.

Gemensamma central- och administrationskostnader

Denna post omfattar administrations- och marknadsföringskostnader av central karaktär som inte är direkt hänförliga till den löpande fastighetsförvaltningen. Kostnaderna för 2015 uppgick till - 66,7 mnkr (- 68,0).

Volvo Ocean Race

Älvstranden Utveckling AB var delaktig i målgången av Volvo Ocean Race som Home Coming partner våren/sommaren 2015. Vid budgettillfället avsattes - 8,0 mnkr för detta. Utfallet 31 december uppgår till - 9,0 mnkr.

Övriga rörelseintäkter

Älvstranden budgeterar inte för övriga rörelseintäkter. Per den 31 december uppgår övriga rörelseintäkter till 3,9 mnkr. Posten består av försäkringsersättningar för vattenläckor, brand- och stormskador samt ersättningar för extern delfinansiering av utförda innovationsprojekt.

Övriga rörelsekostnader

Ingen budgetering görs avseende övriga rörelsekostnader. Per den 31 december uppgick kostnaderna till - 10,0 mnkr. Den enskilt största posten är kostnaden om - 4,6 mnkr för utrantering i samband med komponentbyten på fastigheter. Ytterligare en utrantering om - 1,2 mnkr för inventarier har gjorts i samband med Ankaret-affären. En annan betydande post avser tidigare nedlagda kostnader om - 3,0 mnkr för en förstudie gällande ombyggnation av Kajskjul 113. Eftersom förstudien avslutats och projektet är nedlagt har kostnaderna resultatförts i sin helhet. Kundförluster om - 1,0 mnkr ingår också under rubriken övriga rörelsekostnader.

Reversering/nedskrivning fastigheter

I samband med årsbokslutet värderas hela fastighetsbeståndet för att identifiera om eventuella reverseringar (återföring av tidigare års nedskrivningar) eller nedskrivningar är aktuella. Det bokförda värdet får inte överstiga det bedömda marknadsvärdet per den 31 december. Newsec Advice AB har i samband med årsbokslutet genomfört en marknadsvärdebedömning av hela Älvstrandenskoncernens fastighetsbestånd som resulterade i flera reverseringar och tre nya nedskrivningar.

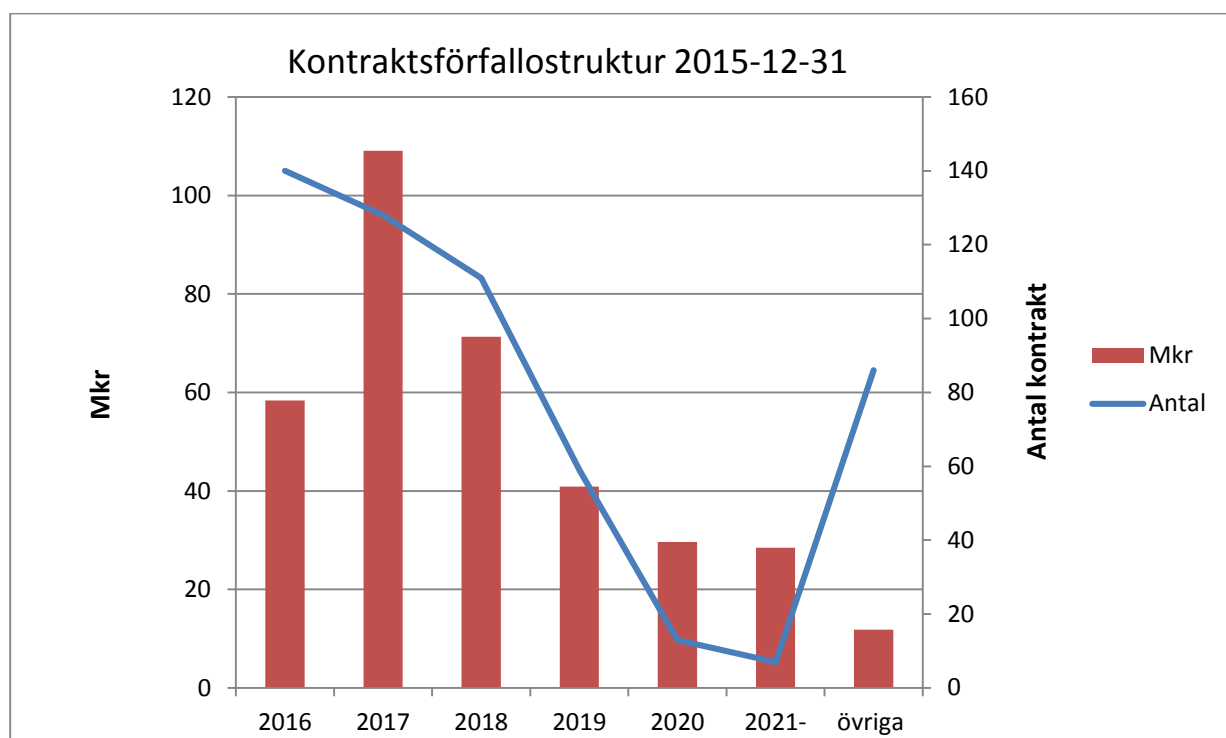
Årets nedskrivningar avser en fastighet på Nordviksgatan - 1,3 mnkr, Saluhallen Kvillebäcken - 4,4 mnkr samt Riverside - 1,1 mnkr. Flera reverseringar av tidigare års nedskrivningar gjordes också om totalt 32,2 mnkr. De största reverseringsbeloppen avsåg byggrätter på Lindholmen 4,4 mnkr, Reparationsverkstaden 10,5 mnkr, två byggnader i Frihamnen 10,8 mnkr. Det bedömda marknadsvärdet för hela Älvstrandens fastighetsbestånd uppgår per den 31 december 2015 till 6 037,1 mnkr (6 447,5) mnkr. Anledningen till att koncernens totala marknadsvärde är lägre beror på försäljningen av Ankaret.

Ytterligare upplysningar om metodik, risker mm för värderingen finns i årsredovisningen på sidorna 19-21.

Finansnetto

Finansnettot uppgår till - 67,2 mnkr (- 105,0). Avvikelsen beror främst på ett fortsatt gynnsamt ränteläge samt amorteringar som skett under slutet av 2014 som minskade skulden jämfört med budget. Ytterligare amortering om 700 mnkr utfördes efter försäljningen av Ankaret. Den genomsnittliga räntan i låneportföljen om 2 310,0 mnkr uppgick per 2015-12-31 till 2,45 % och den genomsnittliga återstående räntebindningstiden till 3,0 år.

Kontraktsförfallostruktur hyreskontrakt Älvstrandenkoncernen den 31 december 2015



Hyresläget för Älvstrandenkoncernen den 31 december 2015

UB 2015-12-31	Kontor	Lager & Industri	Utbildning	Service/Övrigt*	Projekt	Arrenden / Parkering	Totalt	Exkl. projekt
Total uthyrningsbar yta, kvm	97 908	73 736	42 749	28 660	94 936		337 989	243 053
- vakant yta	-14 942	-9 572	-1 191	-3 341	-26 109		-55 155	-29 046
Uthyrd yta, kvm	82 966	64 164	41 558	25 319	68 827	0	282 834	214 007
<i>Uthyrningsgrad</i>	<i>84,7%</i>	<i>87,0%</i>	<i>97,2%</i>	<i>88,3%</i>	<i>72,5%</i>		<i>83,7%</i>	<i>88,0%</i>
Hyresvärde, tkr	158 596	41 302	64 414	24 740	38 995	22 571	350 616	311 622
- vakant	-15 338	-5 252	-1 215	-3 031	-8 854		-33 690	-24 836
Hyresintäkt	143 257	36 050	63 199	21 709	30 141	22 571	316 926	286 786
<i>Ekonomisk uthyrningsgrad</i>	<i>90,3%</i>	<i>87,3%</i>	<i>98,1%</i>	<i>87,8%</i>	<i>77,3%</i>	<i>100,0%</i>	<i>90,4%</i>	<i>92,0%</i>
<i>Hyra kr / kvm</i>	<i>1 727</i>	<i>562</i>	<i>1 521</i>	<i>857</i>	<i>438</i>		<i>1 121</i>	<i>1 340</i>

Fördelning på kategori sker enligt hyresavtalets huvudsakliga användning

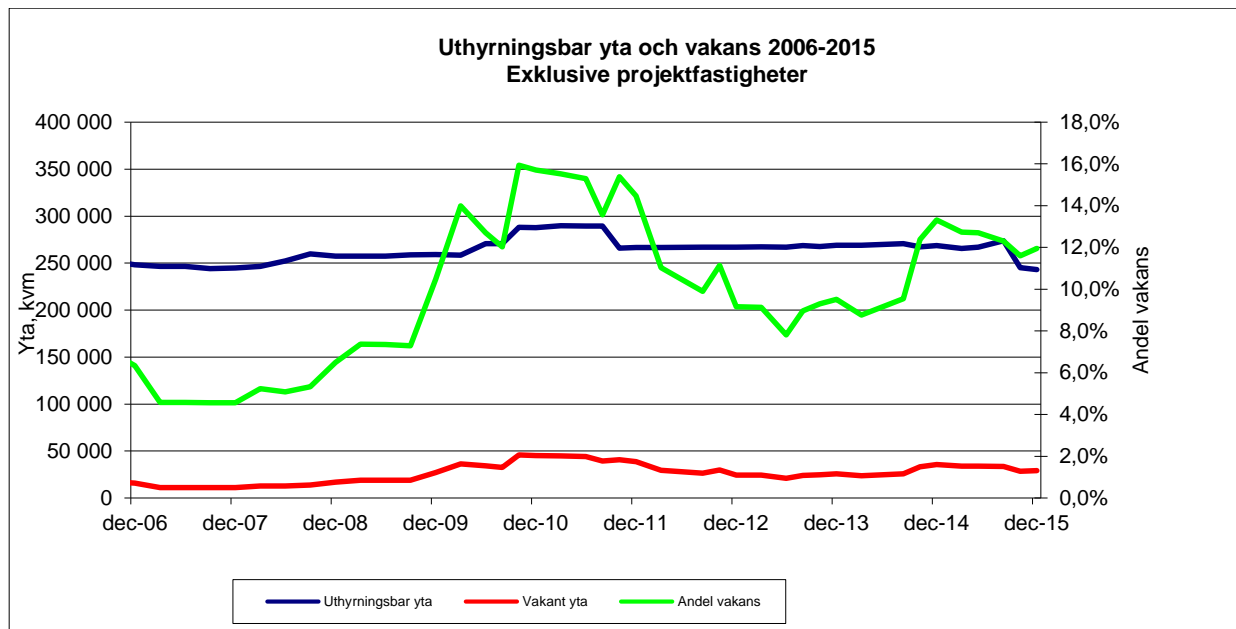
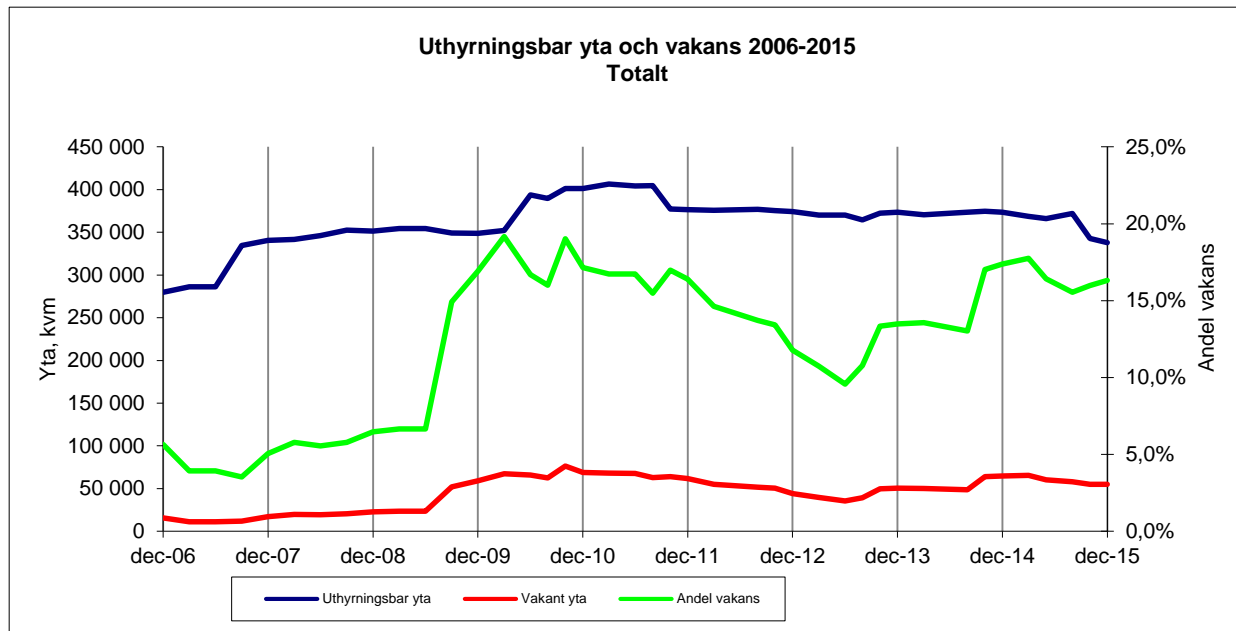
Hyresvärde hyresintäkt baseras på årshyra (exkl. media)

Arrenden/parkering visas endast bedömd årshyra

* Kategorin "Service/övrigt" omfattar i huvudsak butiker, restauranger, idrottshallar och ateljéer

Betalningsläget för Älvstranden koncernen den 31 december 2015

Av de fakturor som förföll till betalning per 2015-12-31 kvarstår per 2016-02-02 fordringar om 1,9 mnkr. Av de i dagsläget aktuella fordringarna är 1,5 mnkr reserverade som kundförluster.



Pågående projekt för Älvstranden koncernen den 31 december 2015

Nedan redovisas pågående projekt med en beslutad investeringsram om minst 10 mnkr.

Benämning	Beslut	Utfall	Prognos	Beräknat färdigt
<i>Stadsutveckling:</i>				
Skeppsbron, detaljplan kvarter genomförande	30	4	30	2026 Q4
Masthuggskajen, detaljplan	28	9	28	2016 Q4
<i>Fastighetsutveckling:</i>				
LSP (resterande ytor)	120	118	123,1 ***	2016 Q3
Eriksbergs pirar	10	6	10	2016 Q3
Lindholmen Brasilia & Begonia	58	60 *	58	2016 Q3
Ombyggnad Citadellet- vårt kontor**	20	18	20	2016 Q1
M1 Restaurang Kooperativet	25,5	2	25,5	2016 Q2
Badkultur	15,1	15	19,1 ***	2016 Q4
Temporära bostäder	70	1	70	2017 Q1
Idrott i Santos	70	1	70	2017 Q3
Summa	446,6	234,0	453,7	

* I projektet ligger kostnader som är beräknade att vidarefaktureras under Q1 2016. Förväntat utfall kvarstår därmed om 58 mnkr.

** I och med försäljningen av fastighetspaketet Ankaret ligger projektet Ombyggnad Citadellet - vårt kontor inte längre i Älvstrandenkoncernens redovisning. Dock kvarstår Älvstrandenkoncernens ansvar för kostnaderna för projektet.

*** Äskande om utökad budget tas upp för styrelsebeslut 2016-02-12.

Avsättningar

Benämning	Beslut	Utfall	Prognos	Avsättning gjord	Beräknat färdigt
<i>Stadsutveckling:</i>					
Västra Eriksberg, infrastruktur	476	391	423	2006	2019 Q4
Inre Sannegården, infrastruktur	89	85	88	2009-2014	2017 Q2
Östra Kvillebäcken, infrastruktur och sanering	64	50	70	2010	2018 Q4
Östra Kvillebäcken, interna kostnader	21	13	24	2010	2018 Q4
Örgryte Torp, sanering och infrastruktur	115	74	115	2014	2018 Q4
Summa	765	613	720		

Kommentarer till projekten

I Skeppsbron intensifieras nu arbetet med kommande markanvisning och fastighetsbildning. Ny kalkyl för denna exploatering ska också tas fram tillsammans med berörda förvaltningar.

I projektet Detaljplan Järnvägsgatan bearbetas nu remissvaren efter samrådet. Planarbetet fortgår med utredningar bl.a. linbana, dialog med Trafikverket kring Götatunneln och arbete pågår med planeringen av fastighetsförvärv och fastighetsbildningar. Utformning av genomförandeavtal med staden pågår med fastighetskontoret. Arbeta med framtagande av nya avtal med konsortiet pågår.

Projektet ombyggnation av Brasilia och Begonia till grundskola fick under hösten en utökad budget om 13,5 mnkr, till totalt 58,0 mnkr. Anledningen till de ökade kostnaderna är bl a forcering av entreprenörens arbete p.g.a. förseningar i bygglovsprocessen, att högre krav än projekterat tillkom efter bygglovets samt tillkommande kostnader för moms.

Badkultur i Frihamnen fick under hösten en utökad budget för byggnationen av en prototyp för pool i älven. Budgeten utökades med 5,1 mnkr, till totalt 15,1 mnkr. Anledningen till merkostnaderna är oförutsedda förseningar i leveranstider samt arbete under semestertider för att hålla den snäva tidplanen samt tillkommande kostnader för moms. Vid styrelsemötet 2016-02-12 föreslås styrelsen godkänna ytterligare utökad budget om 4 mnkr, totalt 19,1 mnkr för projektet. Tilläggsbudgeten avser nödvändiga investeringar som det första årets utvärdering av prototypen visat, såsom tillgänglighetslift, utökad säkerhet vid ismassor och på grund av det stora allmänna intresset; en wc-anläggning med vattentoaletter samt ombyggnad av entrédel.

Fastigheten M1 står inför en omvandling av de lokaler som fram tills nu använts för tyngre industri. Enligt den beslutade utredningen rörande strategiska fastigheter är M1 inte strategisk för Älvstranden och föreslås bli avyttrad inom fem år. En ombyggnad av gamla lagerlokaler till en modern restaurang kommer avsevärt att öka fastighetens värde vid en försäljning. Detta är alltså en investering som ökar fastighetens värde.

Styrelsen godkände under hösten en investering om 70,0 mnkr inkl. moms för infrastruktur och allmän platsåtgärder för temporära bostäder på och invid Kvillepiren. Målbilden är att fördelningen av lägenheter ska vara ca 1/3 flyktingar/nyanlända, 1/3 studenter, och 1/3 företagsbostäder samt några verksamhetslokaler. Området har undersökts avseende buller och stabilitet. Allmänplatsåtgärder måste anläggas för att skapa ett trivsamt bostadsområde inkl. vägar, gångvägar, belysning, parkåtgärder etc. Sammantaget ger de föreslagna områdena möjlighet till bebyggelse om ca 25 000 kvm BTA.

Styrelsen har godkänt en budget om 70,0 mnkr för ombyggnad av SVT:s gamla lokaler i Santos för idrottsändamål till SDF Lundby och UBF. SDF Lundby har en omfattande inflyttning till de områden som har bebyggt på Norra Älvstranden och elevunderlaget har ökat kraftigt. En ny högstadieskola, Santos-skolan, har startats och SDF Lundby behöver en idrottshall till sina elever. Utbildningsförvaltningen har också stora behov av idrottslokaler eftersom den lokal som idag används har stora brister. Projektet kommer innehålla två idrottsanläggningar med separata ingångar och målet för inflyttning är augusti 2016 för SDF Lundby och juni 2017 för UBF.

I Västra Eriksberg och Inre Sannegården pågår sedan flera år utbyggnad allmän plats och arbetet följer tidplan. I Inre Sannegården återstår endast mindre åtgärder medan det på Västra Eriksberg återstår mer och tidplanen är längre. Prognosen är lägre än budget men vi ser en risk för att färdigställandet blir dyrare än prognos men inom ursprunglig budget.

I Östra Kvillebacken pågår utbyggnad av kvarter enligt plan. En grundlig genomgång av nedlagda kostnader allmän plats har utförts och upphandling av återstående arbeten är genomförd av Trafikkontoret och vi ser inget behov av ytterligare reserveringar.

I Örgryte Torp är alla fyra byggherrarna i konsortiet igång sedan i september samtidigt som arbete med utbyggnad allmän plats pågår i området. Både tidplan och budget för utbyggnad allmän plats håller sig inom tidigare beslut och ramar.

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
ÅRSREDOVISNING

2015



INNEHÅLL

VD-intervju	2
Startskottet för nya Skeppsbron	4
Med målet att mixa stadens mitt	6
Testarena för djärva affärslösningar	9
Här är göteborgarna med och bygger sin stad	11
Förvaltningsberättelse	13
Styrelse och Ledning	14
<i>Finansiell rapportering</i>	
Koncernen	22
Moderföretaget	27
Noter	31
Underskrifter	51
Revisionsberättelse	52
Granskningsrapport	53

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING 2015

Leverans
Göteborg får vardagsrum vid vattnet. **4**



Hållbarhet
En mänsklig mix skapar möten och affärer. **6**

Mod
Ny innerstad utmanar gamla normer. **8**



VÅRT ÄGARDIREKTIV I KORTHET

- Förverkliga Vision Älvstaden
- Samarbeta
- Ta ekologiskt, socialt och ekonomiskt ansvar
- Tänka barnperspektiv och blandstad
- Följa Göteborgs Stads markanvisningspolicy
- Göra temporära åtgärder
- Ha stabil ekonomi

HÅLLBARHETSREDOVISNING

Älvstranden Utveckling hållbarhetsredovisar enligt GRI G4 och rapporterna publiceras som pdf på bolagets webbplats.



Därför finns Älvstranden Utveckling

Vårt uppdrag är att i samverkan med andra förverkliga Vision Älvstaden – ett av Nordens största stadsutvecklingsprojekt. Älvstranden Utveckling ska vara länken mellan politiken, stadens förvaltningar, byggherrarna och övriga aktörer.

Genom att *stärka kärnan, möta vattnet och hela staden* skapar vi en inkluderande, hållbar och dynamisk innerstad som är öppen för världen. Vår roll är att förverkliga den politiska visionen, med marknaden och medborgarna som drivkraft. Älvstranden Utveckling äger 370 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta och cirka 4 miljoner kvadratmeter potentiella byggrätter. Bolaget äger och förvaltar också 76 byggnader. Älvstranden Utveckling AB är ett helägt kommunalt bolag, ägt av Göteborgs Stad.



Vi är redo att förverkliga visionen om Älvstaden

2015 blev året då Göteborg tog ett tydligt kliv i utvecklingen från stor småstad till mindre storstad. Detaljplanen för Frihamnens första etapp ska ut på samråd och på Södra Älvstranden börjar projekteringen av en ny stadsdel.

Älvstranden Utveckling, som har uppdraget att förverkliga Vision Älvstaden, har under året fokuserat på tre områden: att leverera mot plan, att rekrytera nyckelmedarbetare och att säkerställa bolagets ekonomiska handlingskraft för framtiden.



”Alla aktörer måste förändra sättet att arbeta med planfrågorna för att vi ska hitta lösningar som gör att staden får fart framåt.

Lena Andersson, VD

Vilka är årets viktigaste aktiviteter och beslut som har tagit oss närmare Vision Älvstaden?

Lena Andersson: Vi har genomfört en av göteborgsregionens största fastighetsaffärer för att finansiera resurser som behövs för att förverkliga den planerade tillväxten för staden. Intäkten ger oss muskler att växla upp. Vi kommer att fortsätta sälja färdigutvecklade fastigheter och byggrätter, helt enligt bolagets strategi.

Ett betydelsefullt beslut är att investera i byggandet av temporära bostäder i Frihamnen. Det blir de allra första bostäderna i Göteborgs nya innerstad.

Hur har bolaget förändrats sedan du tillträdde som vd i slutet av 2013?

Lena: Bolaget har fått ett väldigt bra ägardirektiv som ger oss vägledning och tydlighet i förändringsarbetet. Vi ses som en resurs, stadens redskap för att få fram bostäder och arbetsplatser i snabbe takt.

Vi har också stärkt vår organisation eftersom uppdraget mer och mer går in i genomförandefasen. Det är nu vi behöver de stora resurserna och de absolut bästa kompetenserna.

Vilken återkoppling får ni från era intressenter?

Lena: Intressenterna förstår att vi fått ett nytt ägardirektiv och en ny roll. Tydligast, enligt intressenterna, är den nya öppenheten. Ett citat från vår intressentundersökning får illustrera detta: ”Den största skillnaden i Älvstrandens arbete, är att man nu pratar om en lärande organisation”.

Undersökningen visar också att det finns stora förhoppningar på Älvstrandens nya ledning på genomförandekraft, att gå från ord till handling.

Hur ser du på kommande utmaningar?

Lena: Vi befinner oss i en brytningstid där vi går från den stora småstaden till en mindre storstad. Vi kommer nu in i en fas då alla aktörer i staden måste förändra sättet att tänka och arbeta med planfrågorna. Det är nödvändigt för att vi ska hitta de lösningar som gör att staden får fart framåt.

Ett exempel är att vi, tillsammans med övriga aktörer, bättre genomför politiska beslut, löser politiska knutar och tillgodoser de förväntningar som finns på leverans.

Hur har förutsättningarna i omvärlden förändrats?

Lena: Det har skett en nödvändig förändring i stadens inställning till stadsutveckling. Göteborg måste vara en investeringsvänlig stad, eftersom vi inte klarar att öka byggandet enbart med offentliga medel. Privata medel behöver bekosta en del projekt, exempelvis infrastruktur. Det viktiga för staden är att prioritera och göra strategiska val: Vad ska vi göra själva, vad ska vi bjuda in till?

Vilka möjligheter ser du framåt?

Lena: När vi nu ökar takten i byggandet är vi angelägna om att göteborgarna ska känna sig trygga i att det blir bra. Därför vill vi lyssna på barn, unga och andra grupper som är exkluderade från det som vi normalt förknippar med stadsutveckling. Om de känner att de varit med och skapat staden och förstår tankarna bakom, så blir det mycket lättare att stanna och satsa på Göteborg.

Vad driver dig?

Lena: Göteborg kan bli en av de mest attraktiva städerna i Norden! Jag vill vara med och ge staden det här riktiga lyftet framåt. Löser vi bostadsbristen ger vi hela systemet en injektion. Med bra bostäder och god samhällsservice blir det intressant för företag att etablera sig här. Vi får också en rimlig chans att göra Göteborg till en stad utan segregation och utanförskap. Snabbaste vägen till integration är när människor kan säga: ”Vi möts i stan.”

- AFFÄRSSTRATEGI OCH MÅL
- Hållbar stadsutveckling är Älvstrandens Utvecklings affärsstrategi. Ekologiska och sociala mål ska nås med de ekonomiska verktyg vi har. Hit hör exploateringskalkyler, markanvisningar, fastighetsförsäljningar och upphandlingar.
- Bolaget har två strategiska mål:
 - • Att vara Sveriges mest effektiva och välskötta kommunala bolag 2019.
 - • Att vara nationellt ledande inom hållbar stadsutveckling 2024.

Startskott för nya mötesplatsen Skeppsbron

Utvecklingen av Södra Älvstranden innebär att Göteborgs centrum återförenas med vattnet. Här ska människor leva, arbeta och mötas.

2015 var genombrottsåret för Skeppsbron, då detaljplanen för den andra etappen vann laga kraft. Här får göteborgarna ett nytt livligt vardagsrum: ett 350 meter långt kajstråk vid vattnet.

Variation och mångfald

Det som utmärker 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, med variation, mångfald och möjlighet till kontakt människor emellan.

Här finns badet i älven intill en liten park, här finns butiker, kaféer och restauranger och flexibla ytor för aktiviteter. Det är lätt att ta sig hit från hela staden med spårvagn, buss eller båt via knutpunkten vid Stenpiren eller med bilen, som kan ställas i det nya underjordiska kajgaraget med 700 platser.

Markanvisningen startar under 2016 och 2020 beräknas flyttlassen gå till de

första lägenheterna – en blandning av bostadsrätter och hyresrätter. I kvarteren finns också förskola, kontor och bottenvåningar med handel. De två 1800-tals-husen ”Kinesiska Muren” och Merkurhuset bevaras och blir en del av de nya kvarteren.

Utförningen av Skeppsbron har vuxit fram i dialogprocessen om Södra Älvstranden. Många av de förslag som fördes fram förverkligas, bland annat badet, parken, de öppna ytorna mot älven och kvarterstrukturen.

Hållbar förebild

Målet är att Skeppsbron ska bli en förebild för hållbar stadsutveckling, även ekologiskt. Området ska ha en tydlig miljöprofil med solfångare och grönytor på taken samt grönskande väggar. Den senaste tekniken ska användas inom energiförsörjning, miljöanpassat byggande och energieffektiva hus.

- VIKTIGA HÄNDELSER 2015
- April – Detaljplanen för andra etappen på Skeppsbron, Skeppsbron kvarter, vann laga kraft.
- Juni – Beslut i byggnadsnämnden om att gå ut på samråd med detaljplan för Järnvägs-gatan på Masthuggskajen.
- Augusti – Spårvagn, buss och båt börjar trafikera Stenpiren på Skeppsbron.

BUSINESS OCH BOSTÄDER

De nya kvarteren på Skeppsbron och Masthuggskajen sträcker sig från Stora Hamnkanalen i öster till Stigbergsliden i väster.

Området blir en variationsrik del av staden. Skeppsbron erbjuder stora gemensamma ytor för aktiviteter och rekreation, lätta att nå från alla håll. Vid Järntorget planeras ett nytt storhotell och en klustermiljö för verksamheter inom internationella affärer – Global Business Gate – blandat med bostäder och handel.

Längre västerut längs med Masthamngatan möter lugna bostadsområden och ett område med återbruk, hantverk och mindre verksamheter. I framtiden kan det långa kajstråket sträcka sig västerut ända till Röda Sten.

Den nya staden vid vattnet blir verklighet genom tät samverkan mellan Göteborgs Stad, privata och ideella aktörer. Älvstranden Utveckling är länken mellan marknaden och politiken och har uppdraget att driva genomförandet.



I augusti öppnade spårvägs-länken mellan Brunnsparken och Järntorget, med hållplats vid det nya resecentrumet Stenpiren.

MASTHUGGSKAJEN SIKTAR HÖGT

Från Rosenlundskanalen fram till Kommersen byggs Göteborgs första stadsdel med storstadskaraktär. Höga, täta hus för tankarna till ett mini-Manhattan. Samtidigt ska området unika identitet värnas.

Husen på Masthuggskajen sträcker sig 20 våningar mot himlen och det nya hotellet vid Järntorget blir 27 våningar högt. Målbilden är en tät blandstad med bostäder, kontor och handel som blir en naturlig del av folk- och kulturlivet på Långgatorna, i Linnéstaden, Kungshöjd och Haga.

Masthuggskajen sträcker sig från Rosenlundskanalen till Stigbergsliden. Med den nya stadsdelen kommer Göteborgs stadskärna att växa västerut mot Majorna. Den södra och norra älvstranden knyts samman med linbana och båttrafik och därmed stärks hela Göteborg.

Unik identitet

Utmaningen är att bevara områdets nuvarande identitet. Hur kan vi bygga nytt utan att rasera? Här finns idag Stadsmissionen, Röda Korset, Kvinnofolk-högskolan och loppmarknaden Kommersen. Det är verksamheter som välkomnar alla göteborgare, mitt i staden.

Älvstranden Utveckling strävar efter att skapa relationer med människor som idag bor och verkar här. Deras kunskap och syn på utvecklingen tas tillvara i utökade samråd, bland annat i workshops med små affärsverksamheter och med barn och unga.

Planen för Masthuggskajen innehåller hälften bostäder, hälften verksamheter, vilket ger ungefär 1 200 bostäder och 3 000 arbetsplatser.

Masthuggskajen planeras, som allra första projekt, med utgångspunkt i stadens nya trafikstrategi för 2035, där man räknat med 25 procent mindre biltrafik än i dag.

Av den totala byggbara ytan kommer Älvstranden Utveckling att markanvisa 30 000 kvadratmeter i ett senare skede för att komplettera med det som behövs för att nå visionen för området.

Konsortiet som samarbetar i utvecklingen av Masthuggskajen består av Elof Hansson Fastigheter, Folkets Hus Göteborg, NCC, Riksbyggen och Stena Fastigheter Göteborg tillsammans med Älvstranden Utveckling.

Med målet att mixa stadens mitt

Älvstranden Utveckling söker upp människor som vanligtvis inte har inflytande på stadsutvecklingen. De ska nu ges prioritet.

-Invånarna har en grundläggande rätt till sin egen stad, säger Adelina Lundell och Kristian Käll, processledare för social hållbarhet.

-Det som kommer ut av medborgardialogen måste staden vara beredd att genomföra. Den insikten håller på att mogna i staden och hos byggherrarna.

Älvstranden Utveckling vill skapa förutsättningar för en rättvis utveckling av Göteborg. Upplevd social rättvisa är en förutsättning för social tillit. Tilliten underlättar möten mellan människor, öppnar för nya idéer och skapar affärer. Omvänt blir kostnaderna stora för det samhälle där det inte finns tillit till det gemensamma.

Ett område där tilliten är skadad är bostadsfrågan. Vem kan få bostad i stadens centrum, vem kan få bostad överhuvudtaget? Sverige har länge haft en fungerande, generell välfärdspolitik, där alla ska ha rätt till bostad. Men idag är kostnaden för nybyggda bostäder ofta höga, vilket exkluderar många människor.

Bryta innanförskapet

-Hittills har man talat om ett utanförskap. Vårt synsätt är att ska vi bryta innanförskapet i stadens mitt. Det är här vi måste mixa och motverka polariseringen i samhället. Fler människor ska känna att Göteborg är deras stad och vilja påverka utvecklingen av den, säger Adelina.

När visionen för Älvstaden togs fram var det få som trodde att det skulle gå att bygga billiga bostäder, eftersom det inte fanns incitament för detta. Inför markanvisningen för Frihamnen utmanade Älvstranden Utveckling byggmarknaden att ta fram bostäder med en blandad prisbild för att skapa en mix i området.

De sociala processledarna vill lyfta fram byggherrarnas mod. De tar en risk att få lägre avkastning i de aktuella projekten. Men samtidigt ökar möjligheten att ta marknadsandelar om de visar att de kan bygga billigare utan att tumma på kvaliteten. Och de är med och skapar historia.

VIKTIGA HÄNDELSER 2015

- Formaliseringen av arbetet med kriterier för att fördela bostäder med lägre hyra i Frihamnen.
- Metodutveckling av utökad samråd med olika målgrupper kring detaljplanen för Masthuggskajen, i samverkan med stadsdelsförvaltningen och kulturförvaltningen.

Vem får bo billigt?

-Byggherrarna i Frihamnen konsortiet inser att de bygger mer än hus, de deltar i samhällsbyggandet och vill göra något bra för Göteborg. Det är den inställningen vi behöver för att kunna jobba med social hållbarhet, säger Kristian.

Arbetet med att ta fram kriterier för en rättvis fördelning av de billigare hyreslägenheterna i Frihamnen har börjat. Frågan diskuteras med många olika aktörer, bland andra Hyresgästföreningen och organisationen jagvillhabostad.nu.

Nästa steg blir att fördjupa invånarnas rätt till staden på lika villkor. Hur kan vi göra fler till delägare i utvecklingen av Älvstaden? Hur hittar vi nya modeller för att motverka boendesegregationen? Hur kan vi arbeta mer med hälso-perspektiv och jämställdhetsperspektiv i stadsbyggnadsprocessen? Att utveckla metoder och kompetens för social hållbarhet är ett av uppdragen i ägardirektivet för Älvstranden Utveckling.

VERKTYG FÖR SOCIAL HÅLLBARHET

Markägandet Markägandet är förutsättningen för att kunna driva hållbar stadsutveckling som förverkligar den politiska visionen.

Medborgardialogen Dialogen med berörda och intresserade göteborgare syftar till att nå fler än de som vanligtvis gör sina röster hörda.

Konsortieavtalen I avtalen med privata aktörer enas vi om tydliga hållbarhetsmål och driver därigenom utvecklingen av hållbara lösningar och affärsmodell.

Konsekvensanalyser Hållbarhetsanalyser och barnkonsekvensanalyser.

Platsbyggnad Test i skala 1:1 i tidsluckan fram till exploatering för att ta reda på vad göteborgarna gillar och successivt göra platsen till en del av den nya staden.

Innovationslabbet En testarena för nya tekniklösningar och arbetsprocesser inom hållbar stadsutveckling, med syfte att innovationerna snabbare ska bli verklighet. Innovationslabbet är en del av Göteborgs innovationsplattform för hållbar stadsutveckling.

VÄRDESKAPANDE HÅLLBARHETSARBETE



MÖTESPLATSER

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



SOCIALT BLANDAT BOENDE

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



BLANDNING OCH MÅNGFALD AV VERKSAMHETER

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



MILJÖANPASSADE TRANSPORTER OCH MOBILITET

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



HÅLLBAR ENERGIANVÄNDNING GLOBALT OCH LOKALT

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



NYTTIGGÖRA EKOSYSTEMTJÄNSTER

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



SLUTNA KRETSLOPP OCH SMARTARE RESURSANVÄNDNING

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

Invånarna har en grundläggande rätt till sin egen stad – på lika villkor.



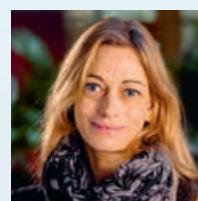
Från bastun i Frihamnen ser man Göteborgs själ i ett enda litet fönster.

Bastun i Frihamnen sätter Göteborg på kartan. 4 800 göteborgare har testat den nya utsikten under året.

MOD ATT BRYTA NY MARK

”Vår styrelse och stadens övriga politiska ledning har med markanvisningen i Frihamnen drivit på för en ny lösning som kan bryta det segregerade boendet. Andra modiga aktörer i utvecklingen av Frihamnen är byggherrarna som skapar den blandade staden och stadens förvaltningar som tillsammans med byggkonsortiet tänker nytt kring frågor som mobilitet, dagvatten, godshantering och handel.

Älvstranden Utveckling har uppdraget att använda Frihamnen som en testarena. Vi behöver fortsatt utveckla våra verktyg och metoder för att kunna påverka framtidens stadsutveckling. Genom att utveckla till exempel metoderna för kalkyl kan vi få mer kvalitet för pengarna.”



• HANNA ARESLÄTT,
• Projektchef Frihamnen

Testarena för djärva affärslösningar

Utvecklingen av Frihamnen till en tät innerstad är ett banbrytande projekt, även med globala mått. Att utveckla en sådan stad från grunden kräver aktörer som frigör sig från gamla arbetssätt och normer.

Om tjugo år ska minst 9 000 bostäder och 15 000 arbetsplatser i Frihamnen knyta samman staden över älven. Till sammans med service, handel, skolor och Jubileumsparken motsvarar projektet en mindre svensk stad, där det även planeras för ett sjukhus. Målet är en tät och blandad innerstad. Här har många råd att bo, bostadvåningarna är fulla av verksamheter, cykeln går före bilen och bostäder och arbetsplatser finns sida vid sida.

Garanterat låg hyra

Älvstranden Utveckling styr mot Vision Älvstaden genom att sätta tydliga ramar och fråga efter nya, kreativa affärsmodeller. Bostadsmarknaden utmanades i etapp 1 genom att 500 nyproducerade hyresrätter ska erbjudas till garanterat låg hyra i minst 15 år, för att skapa ett blandat boende. Runt 5 000 kronor för 60 kvadrat öppnar dörren för betydligt fler boende än vanligt. De byggherrar som valts ut i konkurrens har ett starkt socialt fokus och ser en affär i att möta ett behov som få andra försökt möta tidigare.

Leva gott utan bil

Ett av de djärvaste greppen i Frihamnen är att antalet bilplatser per lägenhet är

betydligt färre än det normala parkeringstalet. Här kan man leva ett gott liv utan bil och i stället välja cykel, kollektivtrafik och bilpool. Stadens parkeringsbolag, som är en del av konsortiet, har varit drivande i arbetet med hållbar mobilitet.

Närheten till vattnet är den nya stadens största kvalitet, men läget kräver klimatanpassningar för att möta höga vattenstånd. Nödvändiga lösningar kan skapa nya kvaliteter i stadsrummet. Jubileumsparken blir till exempel både skolgård, park och yta som tar hand om dagvatten. Fler får en grön stadsmiljö genom att vatten dras in i området för att sugas upp av träd och grönska.

Utvecklingen av Frihamnen bygger på en bred dialog. Ett påtagligt exempel är så kallad platsbyggnad, ett sätt för göteborgarna att utforska en plats som tidigare varit otillgänglig.

I Frihamnen finns bland annat bastun, lekberget och ett flytande bad i älven.

Dialog i skala 1:1

Med platsbyggnad fyller man tidsluckan mellan plan och genomförande och får chansen att möta göteborgarna i ett samtal om den framtida staden, en dialog i skala 1:1.

- VIKTIGA HÄNDELSER 2015
- *Januari* – Markanvisningsavtal för etapp 1.
- *Februari*: Start för utformning av detaljplanen för etapp 1.
- Bastun i Jubileumsparken öppnar.
- *Maj* – Leksulpturen Berget i Jubileumsparken öppnar.
- *Juni* – Målgång för Volvo Ocean Race med 350 000 besökare under en vecka.
- *Augusti* – Det flytande badet i Jubileumsparken öppnar.
- *September* – Bastun nomineras till Kasper Salinpriset för Sveriges bästa byggnad 2015.
- *December* – Beslut om samråd i byggnadsnämnden i Göteborgs Stad för detaljplanen, etapp 1.

Under våren har parterna arbetat fram detaljplanen i en öppen process, ett unikt arbetssätt som är en del av visionen. Älvstranden Utveckling, stadens förvaltningar och byggkonsortiet har stött och blött idéer under tre workshops som alla avslutats med öppna presentationer för allmänheten.

TEMPORÄR STADSDEL UTVECKLAR FRIHAMNEN

Runt 650 temporära bostäder på land och på vatten för studenter, företag och nyanlända börjar byggas i en första etapp under 2016. I början av året bjuds intressenter in till en arrendeanvisning till totalt nio lotter för temporära bostäder kring Kvillepiren. Under 2016 påbörjas också Urban Cribs som kommer att ge 160 studentlägenheter på Lindholmen.

Att arbeta med temporära lösningar är en utpekad strategi för utvecklingen av Frihamnen och en fortsättning av rådets framväxt. Tidsbegränsade lösningar fungerar även som övergång till den första permanenta byggetappen.

De temporära bostäderna kommer att finnas kvar i 15 år.



Vi utvecklar Frihamnen i en öppen process.
Det är en del av visionen.

Yttre Kvillepiren kan komma att användas för Frihamnens byggtransporter sjövägen.

Kvillepiren och Lundbyhamnen ska få temporära bostäder för företag, studenter och nyanlända. Bostäderna ska byggas både på vatten och land.

Bananpiren fortsätter att utvecklas som arena för olika typer av evenemang.

Norra Frihamnspiren. Frihamnens etapp 1. Till jubileumsåret 2021 ska 1 000 bostäder och 1 000 arbetsplatser vara klara. Byggstart 2017 om detaljplanen antas enligt plan.

Jubileumsparken, som redan innehåller bastu, bad, stadsodling och andra aktiviteter, fortsätter utvecklas.

Den nya bron över älven ska vara invigningsklar 2020. Efter klartecken från mark- och miljööverdomstolen startar byggnationen 2016/17.

I konsortiet för etapp 1 ingår: Hauschild + Siegel Architecture, Botrygg Göteborg AB, Magnolia Bostad AB, Förvaltnings AB Framtiden, GöteborgsLokaler, Rikshem AB, JR Kvarterfastigheter, NCC AB och Parkeringsbolaget tillsammans med Älvstranden Utveckling.

Här är göteborgarna med och bygger sin stad

Älvrummet har under året haft 100 000 besökare. Många lockas av möjligheten att diskutera och påverka Göteborgs nya hjärta, Älvstaden.

Älvrummet är en mötesplats för inspiration och information om Göteborgs stadsutveckling, öppen 359 dagar om året. 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. 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 klimatomål.

Påverka experterna

Dialogen i Älvrummet är ett kraftfullt komplement till den demokratiska planprocessen. Projektansvariga, experter och politiker möter dem som berörs och fångar upp synpunkter och idéer. I det nya konceptet Måndagssnack kan man mingla under avspända former och diskutera med experterna på tu man hand.

Många besökare uppskattar också de interaktiva verktygen Cityplanner, som visar hela Göteborg i 3D och Min Stad, ett klotterplank där man kan lägga in egna stadsutvecklingsförslag på en karta över Göteborg.

Ett av Älvrummets mål är att attrahera ännu fler unga vuxna, i åldrarna 17-35 år. Under 2015 bokade 108 skolklasser guidade lektioner, en aktivitet som stadigt växer. Barn och unga får förståelse för att de kan påverka sin framtida stad och att alla inte tycker lika.

– Hur gör man när man ska ta beslut i en hel stad? Jag vill väcka ett intresse hos unga människor att vilja påverka och ta eget ansvar, säger Sara Carlsson, som ansvarar för guidningarna.

Andra grupper som besöker Älvrummet är nyanlända, som erbjuds tolkade turer, och SFI-grupper (Svenska för invandrare).

En stor del av ökningen under året är besöken från andra kommuner, som vill byta erfarenheter och inspireras av arbetet med att utveckla Göteborg till en hållbar stad.



Under 2015 har Älvrummet arrangerat 19 soppluncher, Måndagssnack med mera. Utöver det har Trafikverket vid sex tillfällen haft öppet hus och samråd kring både Götaleden och Västlänken.

Älvrummet drivs av Älvstranden Utveckling i samspel med en rad förvaltningar och bolag i Göteborgs Stad.

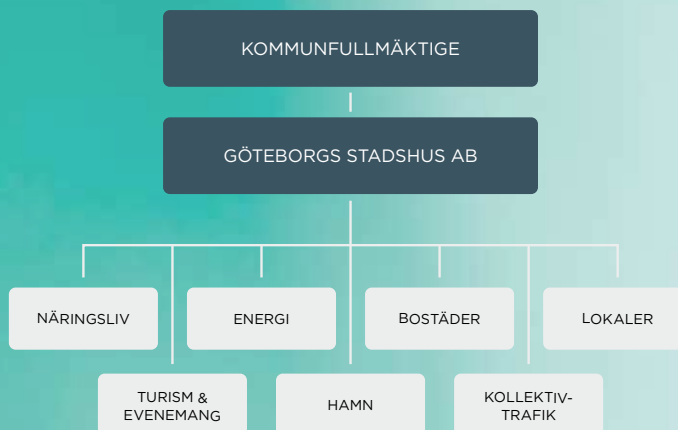


INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse	13
Styrelse	14
Ledning	15
Koncern	22
Resultaträkning	23
Balansräkning	24
Ställda säkerheter och ansvarförbindelser	25
Kassaflödesanalys	26
Moderföretag	27
Resultaträkning	27
Balansräkning	28
Ställda säkerheter och ansvarförbindelser	29
Kassaflödesanalys	30
Noter	31
Underskrifter	51
Revisionsberättelse	52
Granskningsrapport	53

LOKALKLUSTRET

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



Uppdrag

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

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

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

Parkeringsbolaget bidrar till stadens utveckling och förändrade resvanor genom att erbjuda och driva utvecklingen av parkerings- och mobilitetslösningar. Bolaget bedriver parkeringsverksamhet, som skötsel och övervakning, på egna ytor samt på andra fastighetsägares parkeringsområden.

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

NYCKELTAL FÖR LOKALKLUSTRET 2015

Lokalyta, m ²	1 445 033
Parkeringsplatser, antal	42 427
Uthyrningsgrad, %	91,3
Bokfört värde, MSEK	9 270
Hysesintäkter, MSEK	1 075
Fastighetsinvesteringar, MSEK	434
Årets resultat, MSEK	310

Förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2015

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

Ägarförhållanden

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 procent av Göteborg Stad, org nr 212000-1355.

Koncernen

Älvstranden Utveckling AB är moderbolag i Älvstranden-koncernen. I koncernen ingår Norra Älvstranden Utveckling AB och Södra Älvstranden Utveckling AB som sammanlagt i sin tur har totalt 29 dotter- och dotterdotterbolag. För ytterligare upplysningar om dotterbolagen hänvisas till not 15.

Från och med årsstämman 2015 har Älvstranden Utvecklings styrelse bestått av fem ordinarie styrelseledamöter och tre suppleanter. Styrelseledamöterna presenteras på sidan 14.

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

Bolagets ledning består av 11 personer inklusive VD och presenteras på sidan 15.

Bolagets verksamhet

Styrdokument

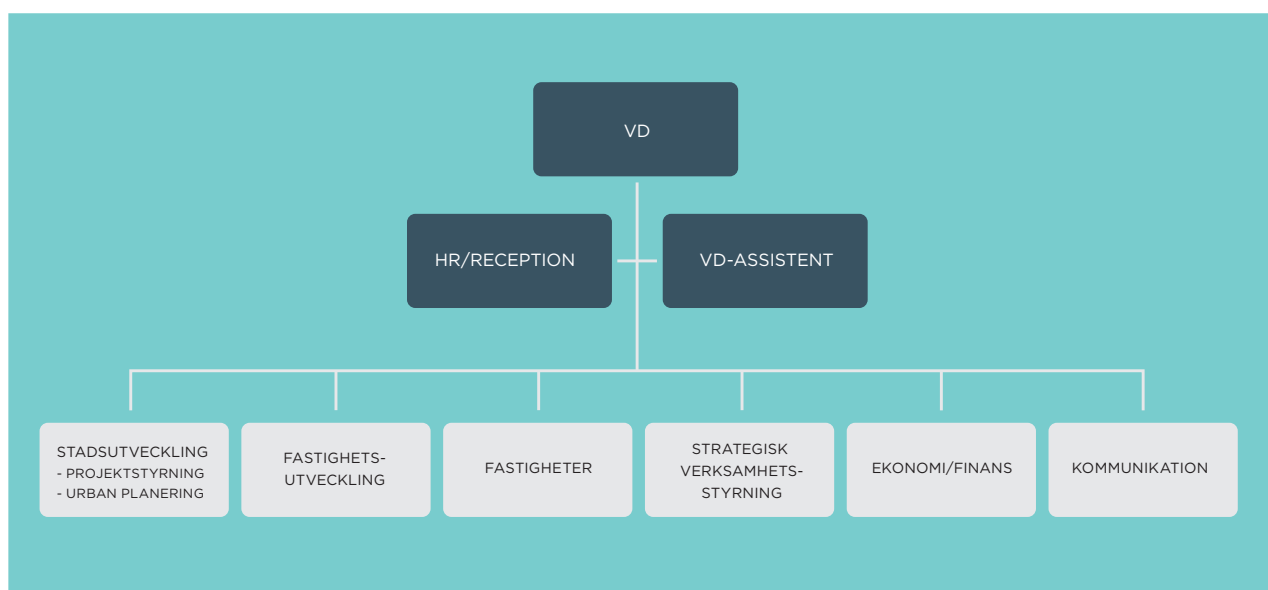
Kommunens ändamål med sitt ägande av bolaget är att främja den långsiktiga stadsutvecklingen kring Göta Älv genom förverkligande av Vision Älvstaden.

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.



Styrelse



Från vänster övre raden:

Mattias Jonsson (S) ordförande, *f. 1974* • **Lennart Duell** (L), *f. 1945* • **Magnus Nylander** (M) vice ordförande, *f. 1973*
Joel Fingal adjungerad arbetstagarrepresentant SACO, *f. 1984* • **Martin Hellström** (KD) suppleant, *f. 1967*.

Från vänster nedre raden:

Glenn Johannesson adjungerad arbetstagarrepresentant Unionen, *f. 1965* • **Lena Andersson** vd, *f. 1965*,
Håkan Hallengren (S) suppleant, *f. 1967*.

Ej med på bild:

Joakim Larsson (MP), *f. 1987* • **Hanna Alexandersson** (S) *f. 1991* • **Babak Khosravi** (V) suppleant, *f. 1968*.

Ledning



Från vänster övre raden:

Lena Andersson vd, f. 1965 • **Patrik Stoppert** HR-ansvarig, f. 1975,

Sara Anderberg chef strategisk verksamhetsstyrning, f. 1978 • **Helena Wingbro Ågren** vd-assistent, f. 1973,

Marika Ogrelus kommunikationschef, vice vd, f. 1966 • **Martin Blixt** chef stadsutveckling, f. 1968.

Från vänster nedre raden:

Ulrika Palmblad Gröön, chef fastighetsutveckling, f. 1964 • **Mi Mathiesen**, chef ekonomi/finans, f. 1969,

Kjell Johansson, chef fastighet, f. 1957.

Ej med på bild:

Åsa Swan chef urban planering, f. 1962 • **Mats Ransgård** chef projektstyrning, f. 1964

Stadsbyggnadskontoret, fastighetskontoret, trafikkontoret och Älvstranden Utveckling är 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 bolaget fick kritik på vid Stadsrevisionens granskning 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 Älvstranden Utvecklings 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 byggprojekt-handlingar.
- Fortsatt grundutbildning av personal inom inköp
- Egna stickprovskontroller för att bland annat kontrollera ramavtalstrohet

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.

Ekonomisk utveckling 2015

Älvstranden Utveckling AB redovisar för helåret 2015 en omsättning på 361,0 (386,7) MSEK. Rörelseresultatet uppgick till 391,5 (81,4) MSEK. Anledningen till det starka resultatet är försäljningen av de tre fastigheterna Citadellet, Tornen och M2 som tillsammans kallades Ankaret.

Resultatet från fastighetsförvaltningen har minskat till följd av försäljningen. Räntenettet har också minskat eftersom en stor del av försäljningslikviden har använts för amortering av lån.

Koncernen har återfört tidigare års nedskrivningar med 32,2 (1,9) MSEK och årets nedskrivningar uppgår till 6,8 (22,6) MSEK. Älvstranden Utveckling deltog som Home Coming Partner vid målgången av Volvo Ocean Race i Frihamnen under 2015. Kostnaderna för detta uppgick till 9,0 MSEK.

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 36 procent män och 64 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 genomförde Älvstranden Utveckling en NMI-undersökning. 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 medarbetarundersökning.

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 bolaget valt att fokusera på.

Väsentliga händelser

Nedan redovisas de mest väsentliga händelserna i Älvstranden Utvecklings verksamhet under 2015.

Försäljning av fastighetspaketet Ankaret

I juni tecknades avtal om försäljning av fastigheterna Lundbyvassen 4:7, Lundbyvassen 4:8 och Lundbyvassen 4:13 (även kallade Citadellet, Tornen och M2). Fastigheterna såldes i ett paket som kallades Ankaret. Köpare var Atrium Ljungberg, som tillträdde fastigheterna den 30 september 2015.

Enligt den strategi för fastighetsförsäljning som tagits fram betraktades fastigheterna som säljmogna och innehavet var enligt bolagets ägardirektiv inte strategiskt.

En stor del av erhållen försäljningslikvid från affären Ankaret har använts till att amortera av bolagets lån.

Temporära bostäder i Frihamnen

I oktober fattade bolagets styrelse beslut om investeringar för att upprätta temporära bostäder i Frihamnen. Målsättningen är bland annat att skapa bostäder i området som vänder sig till olika målgrupper i behov av temporära bostadslösningar. Cirka en tredjedel av bostäderna reserveras för studenter, en tredjedel blir företagsbostäder och ytterligare en tredjedel ska tilldelas nyanlända. Tanken är att skapa både mindre boenden för ensamkommande flyktingbarn samt genomgångslägenheter för nyanlända familjer. Även verksamhetslokaler som vänder sig till mindre verksamheter i behov av temporära lokaler ska skapas i området.

Under hösten genomfördes kartläggning av potentiella områden i Frihamnen och den första temporära lösningen planeras vara på plats under 2016/2017.

Platsbyggnad i Frihamnen

Den strategiska metoden med platsbyggnadsåtgärder i den framväxande Jubileumsparken har under de senaste två åren testats i Frihamnen i form av bland annat playa och stadsodling. Metoden har fått stort genomslag både i media och hos allmänheten. De senaste platsbyggnadsåtgärderna är den allmänna bastun samt det allmänna badet som öppnades i februari respektive augusti 2015. Under våren byggdes också lekskulpturen Berget.

Aktiviteterna är bland annat ett resultat av medborgares önskemål om att komma närmare vattnet och att få ett allmänt bad i centrala staden. Syftet med placeringen i Frihamnen är att få människor att känna en tillhörighet till platsen och vara med i planeringen redan innan den permanenta bebyggelsen kommer på plats. Tanken är att åstadkomma en allmötesplats som bidrar till social blandning där alla göteborgare känner sig välkomna.

Volvo Ocean Race

Älvstranden Utveckling var 2015 en av tre huvudsponsorer och samarbetspartner till kappseglingen Volvo Ocean Race. Målgången för den världsomspännande tävlingen och dess Race Village var placerat i Frihamnen, vilket gav en unik exponering av stadsutvecklingen i området. Bolaget utnyttjade också tillfället att nå ut med Vision Älvstaden till göteborgarna och omvärlden.

Stadsutveckling

Under 2015 har Älvstranden Utveckling tillsammans med stadsbyggnadskontoret haft sju pågående detaljplaner, två startade detaljplaner samt en lagakraftvunnen detaljplan. Målet för året var enligt styrkort och verksamhetsplan sju pågående, en startad och en lagakraftvunnen detaljplan.

Frihamnen

Under året har arbetet med samrådshandling för detaljplan etapp 1 pågått samtidigt som utredning om markförvärv för etapp 2 har påbörjats. En förstudie kring infrastrukturen i Götaålvbrons förlängning (etapp 2) startades, del 1 avslutades i december. Arbetet med underlag för uthyrning av Bananpiren samt hyresanvisning för temporära bostäder pågår också, liksom arbetet med att sammanfatta genomfört arbete i platsbyggnad.

Gullbergsvass

I juni 2015 levererades förstudien för älvstadsområdet Gullbergsvass. Arbetet har skett i samverkan med sex berörda förvaltningar och tar ett helhetsgrepp kring området för att reda ut förutsättningar och beskriva möjliga framtida inriktningar i linje med Vision Älvstaden.

Arbetet med inriktning Gullbergsvass har fortsatt utifrån beslutade direktiv. Under året har justeringar i projektplan med arbetspaket m.m. genomförts samt tydligare samordning med Centralen-området. Syftet är ytterligare precisering av vad som måste genomföras inom Gullbergsvass. Detaljplan för Byggnation ovan E45 har varit på samråd. Älvstranden Utveckling berörs som markägare och stadsutvecklare. En förstudie för möjlig bebyggelse längs den blivande Kämpegatan har påbörjats.

Under året har stadsbyggnadskontoret ansvarat för arbetet med en förstudie kring omlokalisering av spårfunktioner i Gullbergsvass. Förhandlingar med staten är påbörjade, Göteborgs stad förhandlar som en part med representanter för Älvstranden och Göteborgs Hamn som förhandlare.

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 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 älvkantsskydd 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.

Kvillebäcken

Under året påbörjades arbetet med sista etappen i området. Området är populärt och det är stor efterfrågan på alla nya bostäder som släpps på marknaden. Arbeta med att säkra möjligheter för bil- och cykelpooler har genomförts. Diskussioner och arbete med att säkra stadsmässighet vid nyckelplatser har genomförts. Även diskussioner och arbete för att säkra kopplingar till befintliga kvarter i omgivande stadsdel för att stärka sociala hållbarheten har genomförts. Media har uppmärksammat området och diskuterar synpunkter på hur staden hanterar befintliga aktörer i ett område som ska exploateras

Södra Älvstranden – Masthuggskajen och Skeppsbron

För Masthuggskajen har arbete med samrådsredogörelse pågått. Knäckfrågor är överbyggnad av ramper till Götatunneln, krav om MBK, luftföroreningar, buller, skyfall och ÄVS för trafiklösningen. Vinnovaprojektet Tysta Offentliga Rum pågår fortsatt, där vi testar att dämpa bullernivåerna. Projektet ska utvidgas till nytt projekt på Första Långgatan.

För Skeppsbron har Västtrafiks byggnation av resecentrum på Stenpiren fortsatt i etapp 1. Vad gäller etapp 2 har Älvstranden Utveckling rollen som beställare. Arbetet har fortgått med bland annat fastighetsbildning och projektgruppsmöten har genomförts för att klargöra roller och ansvar. Underlag för markanvisning och alternativ för Kaj-garaget har också tagits fram under året.

Örgryte Torp

Bostadsområdet Örgryte Torp är inne i genomförandefasen. Alla fyra byggherrarna i konsortiet är sedan i september igång samtidigt som Trafikkontorets arbete med utbyggnad

av gator och kommunal infrastruktur pågår i området. Kontrakt med leverantör av sopsugsanläggning undertecknades med Envac av byggherregruppen innan sommaren. Älvstranden Utveckling koordinerar arbetet på uppdrag av byggherrarna i konsortiet.

Inre Sannegårdshamnen

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.

Västra Eriksberg

Under året har ytterligare ett kvarter inom Kajen-området påbörjats och kompletterande delar inom allmän plats färdigställt. Till årsskiftet 2015 var 1 741 bostäder av totalt 2 179 inflyttade, varav 168 under året.

Hela utbyggnaden beräknas vara färdigställd under 2019.

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. 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.

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 innovationsarbete 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 Hållbarhetsredovisning på alvstranden.com.

Risker och internkontroll

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

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

De mest väsentliga riskerna identifieras på två sätt:

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

Nedan följer en kort beskrivning av bolagets mest väsentliga risker.

Ränterisk

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.

Älvstrandenkoncernen 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 påbörjat framtagandet av rutiner för kartlagda processer där roller och ansvar tydliggörs.

Ledarskap

Ett otydligt ledarskap kan leda till stress, oro och låg trivsel bland medarbetarna. Vi arbetar kontinuerligt med NMI-undersökningar och analyser av dessa. Resultatet följs upp såväl i medarbetarsamtal som i framtagen handlingsplan 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. Älvstranden utveckling arbetar aktivt med dessa frågor och under 2015 har nya verktyg tagits fram för att höja säkerheten och kvaliteten i bolagets byggprocesser, bland annat systemet "Leverantörskontroll". Det används som kontrollverktyg avseende våra leverantörers kunskap och arbete med byggarbetsmiljö.

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 om den aktuella fastigheten ska skrivas ner. Är marknadsvärdet högre än det bokförda värdet på balansdagen görs motsvarande prövning om det finns gamla nedskrivningar som ska återföras. Älvstrandens fastighetsbestånd är belägna främst på Lindholmen. Utöver det finns även flera objekt på Eriksberg, Frihamnen, Skeppsbron, Masthugget samt Gullbergsvass.

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

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

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

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden (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 jämfört restvärdet vid kalkyltidens utgång kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet.

Byggrätternas värde

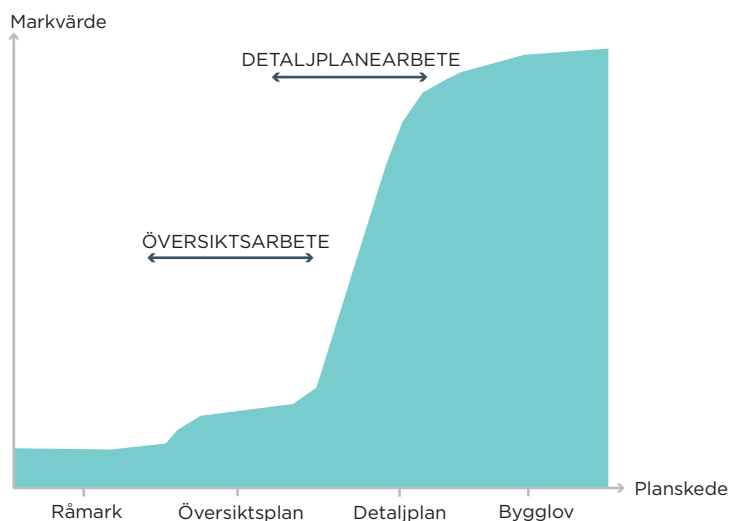
Byggrätterna i Älvstrandenkoncernen befinner sig i olika skeden av värderingsprocessen där någon enstaka byggrätt har vunnit laga kraft med bygglov och några objekt är på idéstadiet. Under planprocessen utvecklas markvärdet stegvis när projekten konkretiseras och osäkerhetsfaktorer elimineras. Det fulla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

planprocessen kan vara stor när råmark omvandlas till färdig byggrätt, se illustration nedan.

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 specifika tillstånd för sin verksamhet eller för kontor som ska hyras ut. Ju mer omfattande en byggrätt är, desto större kan marknadsrisken anses vara. Utöver planrisk och marknadsrisk kan tidsfaktorn sägas utgöra en risk. Värdet av en framtida intäkt i form av försäljning av byggrätter måste diskonteras med en ansatt kalkylränta för att ett nuvärde skall kunna erhållas. Ju längre fram i tiden ett projekt ligger, desto osäkrare är det. Är sedan projektet till viss del avhängigt av infrastrukturinvesteringar, eller på annat sätt påverkande beslut som ännu ej är fattade, blir risken större då värdet, beroende på ansatt kalkylränta, kan komma att påverkas kraftigt om projektet försenas eller tidigareläggs.

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.

Värdeutveckling under planprocess



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 1 994,2 MSEK och för byggnader/parkeringar till 4 042,9 MSEK.

Förväntad 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 2021. Med ett genomförande av Älvstaden kan Göteborg klara regionens tillväxtmål för bostäder i kärnan.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Ekonomisk översikt koncernen Belopp tkr	2015	2014	2013	2012
Hysesintäkter	360 972	386 696	397 368	377 791
Rörelsemarginal %	108,4%	21,1 %	23,7 %	50,3 %
Balansomslutning	3 735 705	4 184 816	4 310 708	4 423 030
Avkastning på eget kapital %	48,6%	Neg	Neg	17,6 %
Soliditet %	22,0%	12,2 %	11,5 %	11,5 %

Definitioner: se not 30

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

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	-232 588 892
Årets resultat	422 942 485
Summa	190 353 593

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	190 353 593
Summa	190 353 593

Upprättad årsredovisning innebär att koncernbidrag på 27 037 tkr har erhållits och 9 120 tkr har lämnats.

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen:

Koncernbidrag har – under förutsättning av årsstämman godkännande – lämnats med 9 120 tkr till Higab AB.

Älvstranden Utveckling AB har erhållit koncernbidrag uppgående till 27 037 tkr från Norra Älvstranden Utveckling AB. Den föreslagna värdeöverföringen i form av koncernbidrag reducerar bolagets soliditet till 22,0%. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

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

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

Resultaträkning – koncernen

Belopp i tkr	Not	2015	2014
Hysesintäkter		360 972	386 696
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-89 598	-94 118
Underhållskostnader		-15 369	-22 761
Hysesgästanpassningar		-3 442	-2 288
Tomträttsavgäld		-956	-923
Fastighetsskatt		-18 072	-20 487
Uthyrning och fastighetsadministration		-6 539	-11 490
Driftnetto		226 996	234 629
Avskrivningar, nedskrivningar och reverseringar		-94 406	-154 532
Bruttoresultat	3, 4	132 590	80 097
Realisationsresultat sålda fastigheter		345 312	59 672
Central administration och marknadsföring		-80 344	-49 526
Övriga rörelseintäkter		3 859	1 478
Övriga rörelsekostnader		-9 968	-10 307
Rörelseresultat	3, 4	391 449	81 414
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	4 906	17 351
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-72 075	-106 891
Resultat efter finansiella poster		324 280	-8 126
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, lämnade		-9 120	–
Resultat före skatt		315 160	-8 126
Skatt på årets resultat	8	-10 772	22 297
Årets resultat		304 388	14 171

Balansräkning – koncernen

Belopp i tkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9,10	3 243 380	3 779 458
Byggnader	11	3 304	4 799
Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör	12	10 551	11 300
Inventarier	13	18 007	18 825
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	192 086	96 914
		3 467 328	3 911 296
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga andelar	16	528	557
		528	557
Summa anläggningstillgångar		3 467 856	3 911 853
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		24 002	49 899
Fordringar hos Göteborgs Stad		146 783	135 339
Aktuell skattefordran		60 624	59 857
Övriga fordringar		14 455	6 783
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	21 766	20 362
		267 630	272 240
Kassa och bank			
Kassa och bank		219	723
Summa omsättningstillgångar		267 849	272 963
Summa tillgångar		3 735 705	4 184 816

Balansräkning – koncernen

Belopp i tkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
Aktiekapital		200 000	200 000
Övrigt tillskjutet kapital		300 000	300 000
Balanserat resultat inkl årets resultat		323 112	11 603
Summa eget kapital		823 112	511 603
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	21	21 124	21 487
Uppskjuten skatteskuld	18	209 621	200 431
Övriga avsättningar	22	141 889	180 907
		372 634	402 825
Långfristiga skulder			
Skulder till Göteborgs Stad	23	2 310 000	3 060 000
Övriga skulder		–	5 000
		2 310 000	3 065 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		39 488	32 881
Skulder till Göteborgs Stad		32 220	33 568
Skulder till moderföretag		2 000	–
Övriga skulder		51 878	19 683
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	104 373	119 256
		229 959	205 388
Summa eget kapital och skulder		3 735 705	4 184 816

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser – koncernen

Belopp i tkr	2015-12-31	2014-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		
Garantiåtaganden, PRI	422	430
Garantiåtaganden, Volvo Ocean Race	–	4 300
	422	4 730

Kassaflödesanalys – koncernen

Belopp i tkr	Not	2015	2014
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	25	324 280	-8 126
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	27	-288 716	36 788
		35 564	28 662
Betald inkomstskatt		-2 346	-23 781
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		33 218	4 881
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		5 377	-105 730
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		18 665	25 604
Kassaflöde från den löpande verksamheten		57 260	-75 245
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-180 567	-165 940
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		872 803	373 289
Kassaflöde från investeringsverksamheten		692 236	207 349
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		—	50 000
Amortering av lån		-750 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-750 000	-150 000
Årets kassaflöde		-504	-17 896
Likvida medel vid årets början		723	18 619
Likvida medel vid årets slut	26	219	723

Resultaträkning – moderföretaget

Belopp i tkr	Not	2015	2014
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-94	-184
Uthyrning och fastighetsadministration		-55	-105
Driftnetto		-149	-289
Avskrivningar		-58	-127
Bruttoresultat		-207	-416
Central administration och marknadsföring		-612	-311
Övriga rörelseintäkter		4 040	4 133
Övriga rörelsekostnader		—	-22
Rörelseresultat	3, 4	3 221	3 384
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	452 000	—
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	49 809	51 790
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-100 004	-108 117
Resultat efter finansiella poster		405 026	-52 943
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		27 037	34 820
Koncernbidrag, lämnade		-9 120	—
Resultat före skatt		422 943	-18 123
Skatt på årets resultat	8	-1	-2 690
Årets resultat		422 942	-20 813

Balansräkning – moderföretaget

Belopp i tkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	13	175	234
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	484	
		659	234
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	2 182 165	2 182 165
		2 182 165	2 182 165
Summa anläggningstillgångar		2 182 824	2 182 399
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		–	10
Fordringar hos Göteborgs Stad		216	139
Fordringar hos koncernföretag		482 751	41 733
Övriga fordringar		7	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	437	210
Summa omsättningstillgångar		483 411	42 099
Summa tillgångar		2 666 235	2 224 498

Balansräkning – moderföretaget

Belopp i tkr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (2 000 000 aktier)		200 000	200 000
Reservfond		300 000	300 000
		500 000	500 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-232 589	-218 896
Årets resultat		422 942	-20 813
		190 353	-239 709
		690 353	260 291
Långfristiga skulder			
Skulder till Göteborgs Stad	23	1 200 000	1 200 000
		1 200 000	1 200 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 530	1 365
Skulder till Göteborgs Stad		765 941	760 309
Skulder till moderföretag		2 000	—
Skulder till övriga koncernföretag		—	80
Aktuell skatteskuld		2 691	1 851
Övriga skulder		3 363	15
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	357	587
		775 882	764 207
Summa eget kapital och skulder		2 666 235	2 224 498

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser – moderföretaget

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

Kassaflödesanalys – moderföretaget

Belopp i tkr	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	25	405 026	-52 943
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	27	-451 996	-168
		-46 970	-53 111
Betald inkomstskatt		839	-839
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-46 131	-53 950
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		37 725	-4 548
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		8 890	58 498
Kassaflöde från den löpande verksamheten		484	—
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-484	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-484	
Årets kassaflöde		—	—
Likvida medel vid årets början		—	—
Likvida medel vid årets slut	26	—	—

INNEHÅLL NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper	32
Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar	35
Not 3 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisor	35
Not 4 Operationell leasing	37
Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag	38
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter	38
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter	38
Not 8 Skatt på årets resultat	39
Not 9 Förvaltningsfastigheter	40
Not 10 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter	42
Not 11 Byggnader	42
Not 12 Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör	42
Not 13 Inventarier	43
Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	43
Not 15 Andelar i koncernföretag	44
Not 16 Övriga andelar	45
Not 17 Ränteswappar	45
Not 18 Uppskjuten skatt	46
Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47
Not 20 Eget kapital	47
Not 21 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	47
Not 22 Övriga avsättningar	48
Not 23 Långfristiga skulder	48
Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48
Not 25 Betalda räntor och erhållen utdelning	49
Not 26 Likvida medel	49
Not 27 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen	49
Not 28 Koncernuppgifter	49
Not 29 Upplysningar om närstående	50
Not 30 Nyckeltalsdefinitioner	50

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 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

Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar eller en kombination av dessa. Älvstranden äger också ett flertal byggrätter som innehas för en för tillfället obestämd användning och som förväntas ge en långsiktig värdestegring. Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för eventuella värdehöjande förbättringsarbeten och med avdrag för plan- enliga avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Intäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med avsnittet Intäkter. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark, markanläggningar och byggnadsinventarier.

Övriga materiella anläggningstillgångar

Övriga materiella anläggningstillgångar utgörs av byggnader, mark, markanläggningar och fastighetstillbehör som inte klassificerats att ingå som förvaltningsfastighet. Övriga materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller koncernen/företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Mindre parkområden, gator och vägar samt pirar etc har i redovisningen klassificerats som materiella anläggningstillgångar. Syftet med innehavet är att främja utvecklingen av området i sin helhet. Ytterligare en fastighet, Älvrummet, används helt eller till betydande del för den egna verksamheten och klassificeras som rörelsefastighet.

Pågående ny- och ombyggnationer redovisas med hittills nedlagda kostnader.

Tillkommande utgifter

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

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

Avskrivningar

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

I koncernen har avskrivningar på inventarier uppgående till 440 tkr (f.å. 562 tkr) fördelats på posterna Uthyrning och Fastighetsadministration samt Central administration och Marknadsföring.

	Nyttjandeperiod
Byggnader	15-100 år
Byggnader, hyresgästpassningar	3-5 år
Byggnadsinventarier och inventarier	3-10 år
Markanläggningar	20-27 år
Mark och konst	0 år

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

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

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

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 -förlust 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

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

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

Värdering av finansiella tillgångar

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

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

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

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

Värdering av finansiella skulder

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

Dokumenterade säkringar av koncernens räntebindning (säkringsredovisning)

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

Säkringsredovisningens upphörande

Säkringsredovisningen avbryts om

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

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

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

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

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och företaget har inte längre någon förpliktelse till den 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 risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

Avgiftsbestämda planer

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

Förmånsbestämda planer

Företag har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1. I de fall förmånsbestämda pensionsplaner finansieras i egen regi redovisas pensionskulden till det belopp som erhålls från PRI Pensionsgaranti.

Ersättningar vid uppsägning

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

a) avsluta en anställd eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller

b) lämna ersättningar vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång. Ersättningar vid uppsägningar redovisas endast när företaget har en detaljerad plan för uppsägningen och inte har någon realistisk möjlighet att annullera planen.

Skatt

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

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemäs-

signa underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

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

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

Avsättningar

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

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

Intäkter

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

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

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

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

Koncernredovisning

Dotterföretag

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

Förändringar i ägarandel

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

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag

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

Redovisningsprinciper i moderföretaget

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

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

Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

- Nedskrivningsprövning, not 10.
- Avsättningar, not 22.
- Uppskjuten skatt, not 18.

Not 3 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer

Medelantalet anställda	2015-01-01 -2015-12-31	Varav män	2014-01-01 -2014-12-31	Varav män
Moderföretaget				
Sverige	—	0 %	—	0 %
Totalt i moderföretaget	—	0 %	—	0 %
Dotterföretag				
Sverige	62	48 %	56	46 %
Totalt i dotterföretag	62	48 %	56	46 %
Koncernen totalt	62	48 %	56	46 %

Redovisning av könsfördelning i företagsledning	2015-12-31 Andel kvinnor	2014-12-31 Andel kvinnor
Moderföretaget		
Styrelsen	20 %	20 %
VD och övriga ledande befattningshavare	70 %	75 %
Koncernen totalt		
Styrelsen	20 %	20 %
VD och övriga ledande befattningshavare	70 %	75 %

Not 3 Forts

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inkl pensionskostnader	2015-01-01 – 2015-12-31		2014-01-01 – 2014-12-31	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderföretaget	–	–	–	–
(varav pensionskostnad)		(–)		(–)
Dotterföretag	38 346	21 337	34 015	18 870
(varav pensionskostnad)		(7 535)		(6 306)
Koncernen totalt	38 346	21 337	34 015	18 870
(varav pensionskostnad)	¹⁾	(7 535)	¹⁾	(6 306)

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

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda	2015-01-01 – 2015-12-31		2014-01-01 – 2014-12-31	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderföretaget	–	–	–	–
(varav tantiem o.d.)	(–)		(–)	
Dotterföretag	1 435	36 911	1 494	32 521
(varav tantiem o.d.)	(–)		(–)	
Koncernen totalt	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 månadslön i högst 18 månader. Verkställande direktören har rätt till en premiebestämd tjänstepension på 30% av ordinarie lön.

Arvode och kostnadsersättning till revisorer	2015-01-01 – 2015-12-31	2014-01-01 – 2014-12-31
Koncernen		
Stadsrevisionen, Göteborgs Stad		
Revisionsuppdrag	168	116
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	–
	168	116
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	360	–
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	76	–
Andra uppdrag	–	–
	436	–
Deloitte AB		
Revisionsuppdrag	86	346
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	79	45
Andra uppdrag	–	55
	165	446

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning

eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 4 Operationell leasing

Leasingavtal där företaget är leasetagare	2015-12-31	2014-12-31
Koncernen		
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Inom ett år	3 746	291
Mellan ett och fem år	14 034	153
Senare än fem år	5 920	–
	23 700	444

Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	1 214	454
--	--------------	------------

Leasingavtalen avser lokalhyra, företagsbilar och kontorsmaskiner.

Moderföretaget

Tillgångar som innehas via operationella leasingavtal	Inga	Inga
---	------	------

Leasingavtal där företaget är leasegivare	2015-12-31	2014-12-31
Koncernen		
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Inom ett år	266 957	295 899
Mellan ett och fem år	390 341	515 301
Senare än fem år	28 763	45 122
	686 061	856 322

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	27 257	30 571

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

Moderföretaget

Moderföretaget har inga leasingavtal där företaget är leasegivare.

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Anteciperad utdelning	452 000	—
	452 000	—

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Koncernen		
Ränteintäkter, Göteborgs Stad	1 081	16 891
Ränteintäkter, övriga	3 825	460
	4 906	17 351
Moderföretaget		
Ränteintäkter, koncernföretag	49 506	48 280
Ränteintäkter, Göteborgs Stad	302	3 510
Ränteintäkter, övriga	1	—
	49 809	51 790

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Koncernen		
Räntekostnader, Göteborgs Stad	-71 129	-105 493
Räntekostnader, övriga	-946	-1 520
Aktiverad ränta	—	122
	-72 075	-106 891
Moderföretaget		
Räntekostnader, koncernföretag	-70 774	-74 485
Räntekostnader, Göteborgs Stad	-29 194	-33 631
Räntekostnader, övriga	-36	-1
	-100 004	-108 117

Not 8 Skatt på årets resultat

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Koncernen		
Aktuell skattekostnad	-1 579	-4 549
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	—	-33
Uppskjuten skatt	-9 193	26 879
	-10 772	22 297
Moderföretaget		
Aktuell skattekostnad	-1	-2 690
	-1	-2 690

Avstämning av effektiv skatt	2015-01-01 – 2015-12-31		2014-01-01 – 2014-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Koncernen				
Resultat före skatt		315 160		-8 126
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	22,0 %	-69 335	22,0 %	1 788
Ej avdragsgilla kostnader	2,3 %	-7 220	-88,8 %	-7 215
Ej skattepliktiga intäkter	-31,2 %	98 200	362,3 %	29 442
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0 %	—	-0,4 %	-33
Justering skatt avskrivning och nedskrivning övervärde 18%	0,9 %	-2 888	-20,7 %	-1 682
Förändring skattesats från 18% till 22%	9,5 %	-30 094	0,0 %	—
Övrigt	-0,2 %	565	0,0 %	-3
Redovisad effektiv skatt	3,4 %	-10 772	274,4 %	22 297
Moderföretaget				
Resultat före skatt		422 943		-18 123
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	22,0 %	-93 047	22,0 %	3 987
Ej avdragsgilla kostnader	1,5 %	-6 394	-36,8 %	-6 677
Ej skattepliktiga intäkter	-23,5 %	99 440	0,0 %	—
Redovisad effektiv skatt	0,0 %	-1	-14,8 %	-2 690

Not 9 Förvaltningsfastigheter

Byggnader	2015-12-31	2014-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	3 974 058	3 950 203
Nyanskaffningar	553	2 217
Avyttringar och utrangeringar	-670 664	-18 981
Omklassificeringar	46 338	40 619
Vid årets slut	3 350 285	3 974 058
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-1 013 324	-910 196
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	173 143	9 383
Årets avskrivning	-100 396	-112 511
Vid årets slut	-940 577	-1 013 324
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-129 314	-114 946
Under året återförda nedskrivningar	19 141	888
Årets nedskrivningar	-6 124	-15 256
Vid årets slut	-116 297	-129 314
Redovisat värde vid periodens slut	2 293 411	2 831 420
Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör		
2015-12-31		
2014-12-31		
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 075 005	1 230 876
Nyanskaffningar	13 093	61 021
Avyttringar och utrangeringar	-44 310	-227 947
Omklassificeringar	18 356	11 055
Vid årets slut	1 062 144	1 075 005
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-135 006	-133 166
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	18 010	9 386
Årets avskrivning	-9 313	-11 226
Vid årets slut	-126 309	-135 006

Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör forts.	2015-12-31	2014-12-31
Koncernen		
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-12 467	-6 127
Under året återförda nedskrivningar	13 028	1 000
Årets nedskrivningar	-701	-7 340
Vid årets slut	-140	-12 467
Redovisat värde vid periodens slut	935 695	927 532
Byggnadsinventarier	2015-12-31	2014-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	72 048	71 930
Nyanskaffningar	—	160
Avyttringar och utrangeringar	-1 503	-42
Omklassificeringar	802	—
Vid årets slut	71 347	72 048
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-51 542	-45 017
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	1 071	42
Årets avskrivning	-6 602	-6 567
Vid årets slut	-57 073	-51 542
Redovisat värde vid periodens slut	14 274	20 506
Redovisat värde vid periodens slut	2015-12-31	2014-12-31
Byggnader	2 293 411	2 831 420
Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör	935 695	927 532
Byggnadsinventarier	14 274	20 506
Vid årets slut	3 243 380	3 779 458

Not 10 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2015-12-31	2014-12-31
Koncernen		
Ackumulerade verkliga värden		
Vid årets början	6 436 737	6 914 000
Vid årets slut	6 002 461	6 436 737

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 19. Se rubriken fastigheternas värde.

Not 11 Byggnader

	2015-12-31	2014-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	13 156	13 156
	13 156	13 156
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-8 357	-6 862
Årets avskrivning	-1 495	-1 495
	-9 852	-8 357
Redovisat värde vid årets slut	3 304	4 799

Not 12 Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör

	2015-12-31	2014-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	17 594	21 598
Avyttringar och utrangeringar	-50	-4 004
	17 544	17 594
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-6 294	-6 126
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	—	637
Årets avskrivning	-699	-805
	-6 993	-6 294
Redovisat värde vid årets slut	10 551	11 300

Not 13 Inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	34 130	32 176
Nyanskaffningar	497	2 406
Avyttringar och utrangeringar	-3 470	-1 062
Omklassificeringar	1 581	610
	32 738	34 130
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-15 305	-14 397
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	2 230	850
Årets avskrivning	-1 656	-1 758
	-14 731	-15 305
Redovisat värde vid årets slut	18 007	18 825
Moderföretaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 584	1 584
	1 584	1 584
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-1 350	-1 223
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-59	-127
	-1 409	-1 350
Redovisat värde vid årets slut	175	234

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2015-12-31	2014-12-31
Koncernen		
Vid årets början	96 914	59 965
Avyttringar och utrangeringar	-4 175	-11 032
Omklassificeringar	-67 077	-52 284
Investeringar	166 424	100 265
Redovisat värde vid årets slut	192 086	96 914
Moderföretaget		
Vid årets början	—	—
Investeringar	484	—
Redovisat värde vid årets slut	484	—

Not 15 Andelar i koncernföretag

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 182 165	2 182 165
Redovisat värde vid periodens slut	2 182 165	2 182 165

Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Andel i % ¹⁾	2015-12-31 Redovisat värde	2014-12-31 Redovisat värde
Norra Älvstranden Utveckling AB, 556001-3574, Göteborg	100,0	2 082 165 ¹⁾	2 082 165
Fastighets AB Fribordet, 556248-5747, Göteborg			
Norra Älvstranden Bostäder AB, 556260-3281, Göteborg			
GVA Fastighets AB, 556291-8390, Göteborg			
GVA Fastigheter KB, 916836-2888, Göteborg			
GVA Fastigheter KB, 916836-2888, Göteborg			
Lindholmen Utveckling AB, 556080-7967, Göteborg			
Västra Sannegården Fastighets AB, 556608-9040, Göteborg			
Ferux Fastighet i Göteborg AB, 556615-0123, Göteborg			
Fastighets AB Vibeke, 556994-4845, Göteborg			
Fastighets AB Vikaren, 556994-4837, Göteborg			
Fastighets AB Sannegården 734:110, 556067-5810, Göteborg			
Förvaltnings AB Sannegården, 556043-3194, Göteborg			
Norra Älvstranden Service AB, 556558-0619, Göteborg			
Eriksbergs Förvaltnings AB, 556079-4306, Göteborg			
Lindholmospiren Alfa AB, 556629-6546, Göteborg			
Lindholmospiren Beta AB, 556625-8074, Göteborg			
Menlin Fastighets AB, 556602-4922, Göteborg			
Fastighets AB Antares, 556992-7816, Göteborg			
Fastighets AB Radny, 556992-7790, Göteborg			
Fastighets AB Vinstra, 556992-7808, Göteborg			
Fastighets AB Esterel, 556992-7832, Göteborg			
Fastighets AB Navet, 556609-4354, Göteborg			
Torphuset Fastighets AB, 556690-7571, Göteborg			
Fastighets AB Vinni, 556953-3861, Göteborg			
Fastighets AB Vingaren, 556953-3937, Göteborg			
Fastighets AB Kratos, 556953-4034, Göteborg			
FriPoint AB, 556024-1456, Göteborg			
Göteborgs Frihamns AB, 556246-9519, Göteborg			
S Tingsvassen 739:137 Fastighets AB, 556606-2641, Stockholm			
Södra Älvstranden Utveckling AB, 556658-6805, Göteborg	100,0	100 000 ²⁾	100 000
Älvstranden Gullbergsvass AB, 556023-2646, Göteborg			
		2 182 165	2 182 165

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

1) Eget kapital per 2015-12-31 uppgick till 1 396 932 tkr, varav årets resultat 450 878 tkr.

2) Eget kapital per 2015-12-31 uppgick till 103 925 tkr, varav årets resultat 2 147 tkr.

Not 16 Övriga andelar

	2015-12-31	2014-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 139	1 139
	1 139	1 139
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-582	-554
Årets avskrivningar	-29	-28
	-611	-582
Redovisat värde vid periodens slut	528	557

Övriga andelar avser andelar i samfällighetsföreningar.

Not 17 Ränteswappar

	2015-12-31		2014-12-31	
	Nominellt värde	Verkligt värde	Nominellt värde	Verkligt värde
Koncernen				
Skulder				
Ränteswappar	1 600 000	-108 938	1 800 000	-136 389
	1 600 000	-108 938	1 800 000	-136 389
Moderföretaget				
Skulder				
Ränteswappar	400 000	-29 377	400 000	-36 597
	400 000	-29 377	400 000	-36 597

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

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

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 76 tkr.

Tidigare år har en del av den uppskjutna skatten varit beräknad till 18%.

I årsboks slutet 2015 har den omvärderats till 22% för att anpassas till idag gällande skattesats.

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

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

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 39 tkr.

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

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Koncernen		
Förutbetalda hyreskostnader	6 647	8 372
Övriga förutbetalda kostnader	2 420	1 500
Upplupna hyresintäkter	1 929	3 790
Upplupna intäkter ej fakturerade projekt	5 768	5 567
Övriga upplupna intäkter	5 002	1 133
	21 766	20 362
Moderföretaget		
Övriga upplupna intäkter	390	204
Övriga poster	47	6
	437	210

Not 20 Eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserat resultat inkl årets resultat
Koncernen			
Ingående balans 2015-01-01	200 000	300 000	11 603
Erhållna aktieägartillskott			7 120
Årets resultat			304 388
Eget kapital 2015-12-31	200 000	300 000	323 112
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat inkl årets resultat
Moderföretaget			
Ingående balans 2015-01-01	200 000	300 000	-239 709
Erhållna aktieägartillskott			7 120
Årets resultat			422 942
Eget kapital 2015-12-31	200 000	300 000	190 353

Not 21 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	2015-12-31	2014-12-31
Koncernen		
Avsättningar enligt tryggandelagen		
FPG/PRI-pensioner	21 124	21 487
	21 124	21 487

Not 22 Övriga avsättningar

	2015-12-31	2014-12-31
Koncernen		
Framtida åtaganden vid fastighetsförsäljningar		
Redovisat värde vid årets början	180 907	152 139
Avsättningar som gjorts under året ¹	—	86 608
Belopp som tagits i anspråk under året	-35 998	-57 840
Outnyttjade belopp som har återförts under året	-3 020	—
Redovisat värde vid årets slut	141 889	180 907

1) Inkl ökning av befintliga avsättningar.

Dotterbolaget Eriksbergs Förvaltning AB sålde år 2006 ett stort antal byggrätter på västra Eriksberg. I det pris bolaget erhöll ingick ett åtagande att bekosta all infrastruktur i området. Detta arbete beräknas vara klart kring år 2019. Totalt avsattes 374 MSEK och per 2015-12-31 återstod 27 MSEK.

Dotterbolaget Norra Älvstranden Utveckling AB sålde under år 2010 byggrätter i Kvillebäcken och Inre Sanne-

gården. I det pris bolaget erhöll ingick åtagande att sanera mark och bekosta infrastruktur i respektive område. Totalt avsattes 157 MSEK och per 2015-12-31 återstod 59 MSEK.

Dotterbolaget Torphuset Fastighets AB sålde under år 2014 byggrätter i Örgryte Torp. I det pris bolaget erhöll ingick åtagande att sanera mark och bekosta infrastruktur i området. Totalt avsattes 80 MSEK och per 2015-12-31 återstod 54 MSEK.

Not 23 Långfristiga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Koncernen		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:		
Lån Göteborgs Stad	2 310 000	3 060 000
Moderföretaget		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Lån Göteborgs Stad	1 200 000	1 200 000

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Koncernen		
Periodiserade hyresintäkter	61 958	74 348
Upplupna löner och semesterlöner	4 168	5 740
Upplupna sociala avgifter	3 277	2 999
Upplupna driftskostnader fastigheter	4 011	5 795
Fastighetsskatt	20 987	21 016
Övriga poster	9 972	9 358
	104 373	119 256
Moderföretaget		
Övriga poster	357	587
	357	587

Not 25 Betalda räntor och erhållen utdelning

	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
Koncernen		
Erhållen ränta	4 906	17 351
Erlagd ränta	-73 172	-108 311
Moderföretaget		
Erhållen ränta	49 809	51 790
Erlagd ränta	-100 059	-108 411

Not 26 Likvida medel

	2015-12-31	2014-12-31
Koncernen		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Banktillgodohavanden	219	723
	219	723

Utöver ovan banktillgodohavanden ingår koncernen i Göteborgs Stads koncernkontostruktur. Per balansdagen uppgick saldot till 153 828 (f.å. 147 629).

Not 27 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m

	2015-01-01 - 2015-12-31	2014-01-01 - 2014-12-31
Koncernen		
Av- och nedskrivningar samt reversering av tillgångar	94 846	155 096
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-343 084	-145 490
Avsättningar avseende pensioner	-363	-166
Övriga avsättningar	-39 018	28 768
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-1 097	-1 420
	-288 716	36 788
Moderföretaget		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	59	126
Ej betald ränta	-55	-294
Anteciperad utdelning från dotterbolag	-452 000	—
	-451 996	-168

Not 28 Koncernuppgifter

Älvstranden Utveckling AB är ett helägt dotterföretag till Higab AB, org nr 556104-8587, med säte i Göteborg.

Not 29 Upplysningar om närstående

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

Inköp och försäljning inom koncernen

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

Not 30 Nyckeltalsdefinitioner

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

Årsredovisningens undertecknande

Göteborg 2016-02-12

Mattias Jonsson
Ordförande

Magnus Nylander
Vice ordförande

Lennart Duell

Joakim Larsson

Hanna Alexandersson

Lena Andersson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-02-12

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bror Frid
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats 2016-02-12

Sven Andersson
Av kommunfullmäktige
utsedda revisorer

Hans Aronsson

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Älvstranden Utveckling AB
Organisationsnummer 556659-7117

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Älvstranden Utveckling AB för år 2015. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 13–51.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2014 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 6 februari 2015 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Älvstranden Utveckling AB för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

Uttalanden

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

Göteborg den 12 februari 2016
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bror Frid
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för år 2015

Diarieförd
Datum: 10/2-2015
Nr: 0087115

Till årsstämman i Älvstranden Utveckling AB
Till Göteborgs kommunfullmäktige för kännedom

Org. nr. 556659-7117

Vi, av fullmäktige i Göteborgs kommun utsedda lekman-
revisorer, har granskat Älvstranden Utveckling AB:s verk-
samhet under år 2015.

Styrelse och verkställande direktör ansvarar för att verk-
samheten bedrivs i enlighet med lagar och föreskrifter, bolag-
sordning samt ägardirektiv.

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

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommu-
nallagen, kommunens revisionsreglemente, god revisions-
sed i kommunal verksamhet och med beaktande av de beslut kom-
munfullmäktige och årsstämman fattat. En sammanfattning av
utförd granskning har överlämnats till bolagets styrelse och
verkställande direktör i en granskningsredogörelse. Gransk-
ningen har genomförts med den inriktning och omfattning
som behövs för att ge rimlig grund för vår bedömning.

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

Göteborg den 12 februari 2016

Sven R. Andersson
av kommunfullmäktige
utsedd lekmanrevisor

Hans Aronsson
av kommunfullmäktige
utsedd lekmanrevisor

OM ÄLVSTRANDEN UTVECKLING

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



**ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING**

ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

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