

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING ÅRSREDOVISNING 2014





2014

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

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

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

- Bolaget ska inte äga någon fastighet som inte är strategiskt viktig för att nå Vision Älvstaden.

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

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

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

Under året har vi tagit första steget mot att nå målet att bli ett av Sveriges mest effektiva och välskötta kommunala bolag. För att kunna leverera med kvalitet och effektivitet har stora förändringar genomförts inom organisationen. Därtill har ett stort antal nyrekryteringar gjorts för

att säkerställa att rätt kompetens finns inom exploatering och fastighetsutveckling för att matcha uppdraget.

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


Lena Andersson, VD

ÄLVSTADEN SKA GÖRA GÖTEBORG SYNLIG för världen.

Älvstaden har under 2014 påbörjat sitt förverkligande, bland annat i form av markanvisningen för Frihamnen, byggstart av Skeppsbron Etapp 1 och det parallella uppdraget för Masthuggskajen. Så här är läget för delprojekten vid årets slut:

Södra Älvstranden

Under 2014 påbörjades byggnationen av Skeppsbron och spårvagnsspår längs Stora Badhusgatan (Etapp 1), av Trafikverket. Byggnationen kommer att fortgå under 2015 och arbetet med en ny knutpunkt, Stenpirens resecentrum, för buss, spårvagn och färja på Stenpiren påbörjas i början av 2015.

Detaljplan för kvarter på Skeppsbron (1) är antagen under 2014, men överklagad. Våra förhoppningar är att planen ska vinna laga kraft under början av 2015. Under den kommande femårsperioden ska området levandegöras med ca 400 bostäder, 30 000 kvm hotell, kontor och handel samt ett levande kaj- och hamnstråk med park och bad. Utbyggnaden av Västlänken kommer att påverka genomförandet.

Masthuggskajen (2) – Norra Masthugget har under 2014 genomfört parallella arkitektuppdrag med syfte att få fram förslag till strukturplan för området. Slutredovisningen med de fyra utvalda teamen gjordes mot slutet av året och följdes upp med att delar av bidragen ställs ut i Älvrummet. Målet är att ha en antagen detaljplan och byggstart under 2016. Här skall byggas en blandstad med bostäder, kontor och handel med fokus på stadspuls, lokalt liv och kopplingar till Långgatorna, Linnéstaden, Kungshöjd och Haga.

3. Kvillebäcken

Antalet verksamheter har ökat i Kvillebäcken under året. Närmare tjugo aktörer har hunnit flytta in i området

förutom saluhallen. Vid årsskiftet öppnas Glasiären. På väg in är bland annat Friskis&Svettis, stadsdelsbiblioteket och Lundby Stadsdelsförvaltning. Bostadsförsäljningen går mycket bra i området. Det har blivit känt för många hur centralt och attraktivt området är och vilken effekt även Backaplans fortsatta utveckling kommer att få. Utbyggnaden av Kvillebäcken har nått ungefär halvvägs. När området står färdigt 2018 har det gett staden ett tillskott på ca 2 000 bostäder och ca 500 arbetsplatser. Kville Saluhall blev klar 2013 och väckte mycket uppmärksamhet. Fastigheten har nominerats till ett mycket prestigefyllt arkitekturpris: European Union Prize for Contemporary Architecture – Mies van der Rohe Award 2015. Sedan saluhallens invigning har byggnadens design väckt mycket uppmärksamhet och bland annat belönats med pris för god byggnadskonst 2014 av Per och Alma Olssons fond, Yimbypriset och en nominering till Kasper Salin-priset.

4. Gullbergsvass

Planering och projektering av stora infrastrukturprojekt (Hisingsbron, sänkning av E45, Västlänken och Bangårdsviadukten) inom Gullbergsvass och dess närhet pågår parallellt med omfattande planering av stora stadsutvecklingsprojekt inom Centralenområdet. Många frågor behöver besvaras och koordineras. Mot den bakgrunden har en förstudie inklusive en grov exploateringskalkyl för hela Gullbergsvass startat och beräknas bli klar i början av 2015. Förstudien ska klargöra förutsättningarna och beskriva möjliga inriktningar för stadsutvecklingen i Gullbergsvass. Arbetet leds av Älvstranden och sker i nära samverkan med berörda förvaltningar för Göteborg Stads räkning.

Inom området planeras även en förstudie för omlokalisering av spårfunktioner där nuvarande kombiterminal, uppställningspår och Göteborg norra ingår. Arbetet leds av Stadsbyggnadskontoret i samverkan med berörda bolag och förvaltningar inom Göteborgs Stad tillsammans med Trafikverket och Jernhusen.

Nedsänkningen av E45 erbjuder möjlighet till överdäckning på sträckan Stadsjärnaregatan – Falutorget. Tre olika alternativ för överdäckning har utretts där ett kombinationsalternativ förordas. Alternativet innebär en överdäckning direkt integrerat med nedsänkningen i den västra delen och ett senare utförande i den östra delen. Förslaget bifölls i kommunstyrelsen och antogs av kommunfullmäktige i december 2014.

5. Frihamnen

Under sommaren 2014 var programmet för Frihamnen ute på samråd och en första markanvisning för Etapp 1, innehållande ca 1 000 bostäder och 1 000 arbetsplatser, genomfördes under hösten tillsammans med Fastighetskontoret. Bedömningskriterierna formulerades utifrån generella krav om mångfald i boende, social hållbarhet och sociala åtaganden. En målbild med låga hyresnivåer, för en del av hyresrätterna, beskrevs också upp i inbjudan.

Totalt 64 ansökningar kom in till Fastighetskontoret och de allra flesta höll mycket hög klass. Beslut om markanvisning togs den 28 november i Älvstrandens styrelse då åtta aktörer valdes ut för att inleda utvecklingen av Frihamnen: Hauschild + Siegel Architecture, Botrygg Göteborg AB, Magnolia Bostad AB, Förvaltnings AB Framtiden, GöteborgsLokaler, Rikshem AB, JP Kvarterfastigheter, NCC AB och Parkeringsbolaget.

Aktörerna står för en blandning av innovation och genomförandekraft och visar prov på spännande lösningar för hållbar stadsutveckling. Rikshem och Framtiden har markanvisats bostäder, med övervägande delen hyresrätter. BoTrygg och Magnolia kommer att bygga hyresrätter och bostäder med andra upplåtelseformer samt hotell. Hauschild + Siegel arbetar med brukarmedverkan i sin bostadsutveckling. Samtliga aktörer som ska bygga hyresrätter säger sig klara målbilden för hyresnivåerna. JR Kvarterfastigheter utvecklar bottenvåningarna och kommer att ta ett större grepp på hela kvarter och stråk. NCC har verksamheter/kontor som huvudsaklig inriktning.

I teamet ingår också Parkeringsbolaget som tar ett helhetsgrepp på parkerings- och mobilitetsfrågan. Tillsammans utgör aktörerna ett starkt team som bidrar till planprocessen och långsiktighet i byggandet, vilka tillsammans klarar av att bygga en tät och blandad stad.

Processen går nu vidare med detaljplanen för den första etappen. Området kommer totalt att innehålla 15 000–20 000 boende och lika många arbetsplatser när det är fullt utbyggt.

6. Lindholmen

Detaljplanens överprövning för Lindholmshamnen släpptes i slutet av 2014. Nu pågår planeringen för att komma igång med ca 450 bostäder, lokaler, restauranger och kontor. Byggstart planeras under 2015. Utredning pågår om hur området skall förhålla sig till framtida klimatförändringar avseende höga vattennivåer. Mark- och gatuarbeten förväntas starta under 2015 och området ska stå klart 2020. Byggnadsnämnden har gett klartecken till att starta detaljplan för Karlavagnskvarteret med skyskrapan Karlavagnstornet, som planeras bli Nordens högsta byggnad. Projektet innehåller bostäder och arbetsplatser.

Övriga områden

På Norra Älvstranden, det geografiska område som faller utanför Älvstaden, fortgår utbyggnaden av Västra Eriksberg och Inre Sannegården.

Stadsbyggnadskontoret driver arbetet med detaljplan för bostäder norr om Eriksbergsdockan och området som möjliggörs när Hamnbanan läggs under mark. Vi deltar i arbetet som markägare tillsammans med Göteborgs Stad. Västra Eriksberg om totalt ca 2 200 bostäder, beräknas som helhet vara klart 2019, medan Inre Sannegården om totalt ca 350 bostäder samt Centrumhuset färdigställs under 2016. I Örgryte Torp har byggstart skett under året och arbetet framskrider enligt plan. Intresset att flytta hit är enormt stort, första inflyttningarna beräknas ske under 2016–2017.

Arbetsätt i Älvstaden

Göteborgs Stad har beslutat att använda Älvstaden som en testarena där vi prövar nya modeller och tekniker – socialt, ekologiskt och ekonomiskt.

Vi ska kraftsamla inför 2021 och vi ska arbeta på ett sätt som skapar uppmärksamhet och intresse för det vi gör. Samtidigt som vi planerar för Älvstaden i ett långsiktigt perspektiv ska vi göra området tillgängligt här och nu genom tillfälliga åtgärder och aktiviteter.

Flera frågor är gemensamma och hanteras genom samarbete i fokusgrupper. De arbetar för att få fram modeller och verktyg som ska underlätta planerings- och exploateringsarbetet.

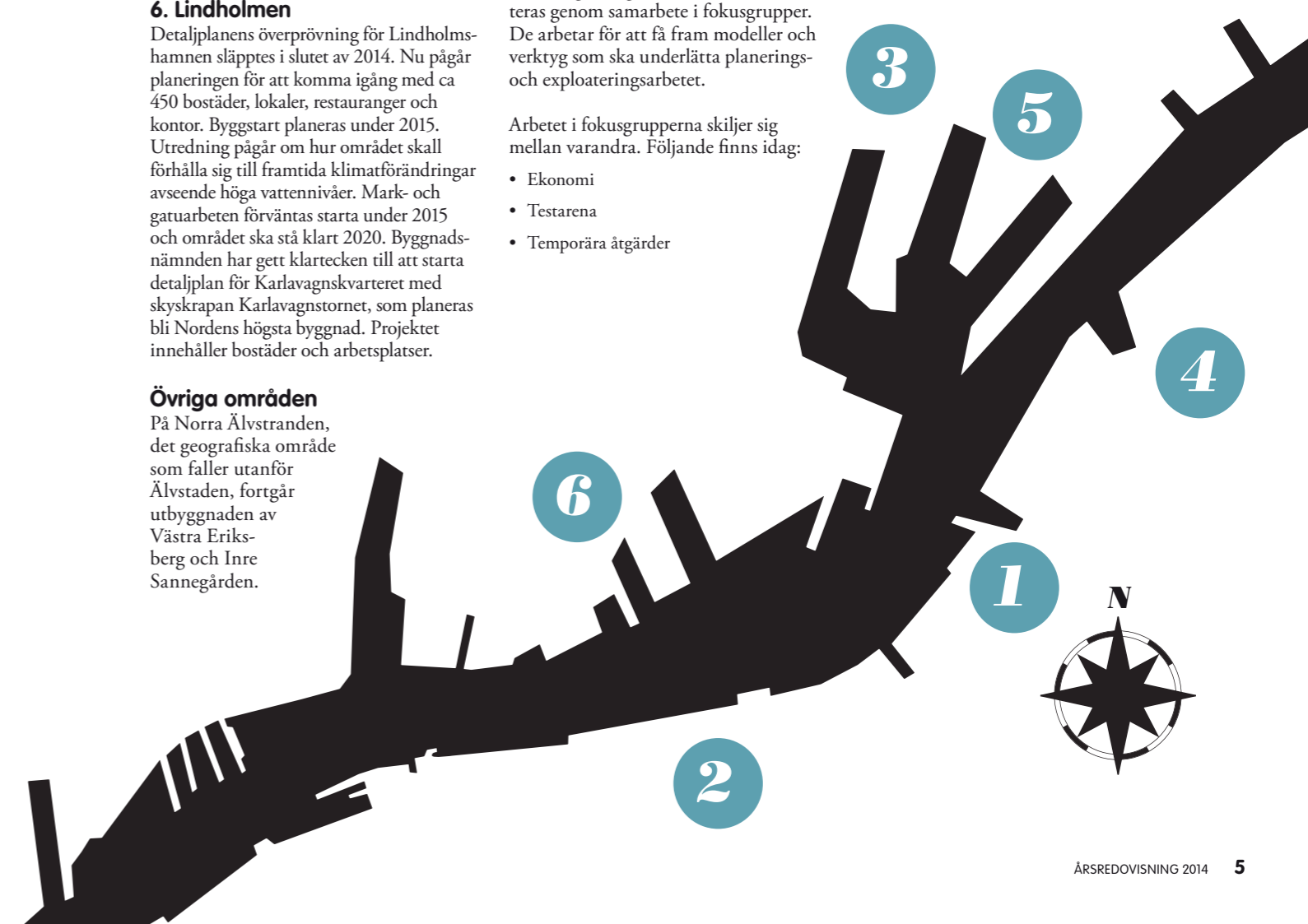
Arbetet i fokusgrupperna skiljer sig mellan varandra. Följande finns idag:

- Ekonomi
- Testarena
- Temporära åtgärder

- Lundbyleden/Hamnbanan
- Dialog medborgare
- Dialog näringslivet
- Vatten och klimat
- Socialt blandat boende
- Parkering

Utöver det är samarbetet med jubileumsorganisationen 2021 av stor vikt.

Göteborgs Stad söker bästa möjliga kunskap och metoder för samarbete. I älvstadsarbetet gör vi det bland annat genom att samarbeta med Mistra Urban Futures, Johannebergs och Lindholmens Science Parks. Exempelvis pågår ett projekt, finansierat via Vinnovas Utlysningen Hållbara Attraktiva Städer där Göteborgs Stad tillsammans med Mistra Urban Futures och Johanneberg Science Park ska utveckla en innovationsplattform. Göteborgs innovationsplattform ska använda Göteborg och Älvstaden som testområde med fokus på hållbara livsstilar, en stad för alla och smarta energisystem.



ÄLVNUMMET

– Framtiden är här.

Älvstranden Utveckling driver Älvrummet tillsammans med Stadsbyggnadskontoret. Här visas och diskuteras stadens framtidsplaner. Under 2014 har Älvrummet rymt info om allt från Nordens högsta skyskrapa och information om allt spännande som är på gång i Frihamnen till hur Göteborg ska klara framtida vattennivåer.

Under året har Älvrummet installerat två fantastiskt pedagogiska verktyg, Cityplanner och Min Stad. 3D-modeller där man lätt kan se områden och sammanhang runt älven. På väggar och golv har aktuell information om projekt som Centralenområdet, Frihamnen och Västsvenska paketet funnits under året.

Älvrummet är ett mycket viktigt forum för dialog och diskussion. En bra bit över 90 000 personer besökte Älvrummet under 2014 och programmet har som vanligt varit digert med seminarier, föreläsningar och het debatt om angelägna

ämnen som kopplas till utvecklingen av områdena kring och i närheten av älvstränderna. Bland programpunkterna kan nämnas tillkännagivandet av vem som vann Karlavagnstornets arkitekt-tävling, föreläsningarna av professor Ann McAfee från Vancouver, och den livliga Göteborg Live-debatten "Älvstaden ett medelklassgetto?".

Älvrummet lockar även med sin utsida. Under våren, sommaren och hösten var de handmålade stolarna på trädäcket flitigt använda av fikande, glassätande och "take-away-lunchande" människor. Helt i enlighet med ambitionerna.

ETT AXPLOCK AV AKTIVITETER I ÄLVNUMMET 2014

JANUARI

- Miljöförvaltningen Klimatprogrammet

FEBRUARI

- Sopplunch – "Vilka värden är viktigast när vi bygger stad?" OkiDoki! Arkitekter berättade om ett projekt i Vallastaden, Linköping, där man fokuserat på den sociala hållbarheten.

MARS

- Sopplunch – "Sydafrikansk stadsutveckling i Göteborg?" Annelie Hultbén och Bo Aronsson berättade om samarbetet med Port Elisabeth i Sydafrika.
- Sopplunch – "I tillåtande oaser blandas subkultur och näringsliv." En presentation av en studie av sex europeiska städer med annorlunda stadsplanering.

APRIL

- Sopplunch – "Vem i hela världen vill bygga i Göteborg?" Trendspaning från fastighets- och investerarmässan Mipim.

MAJ

- Frukost – Centralenområdet är Göteborgs kunskapsstötaste plats.
- Båttur till Frihamnen – Ta del av aktiviteterna i Frihamnen.
- Kvällsvandring till Frihamnen.

JUNI

- Sopplunch – "Så får vi liv och rörelse över älven." Framtidspaning över möjliga älvförbindelser i framtiden.
- Sopplunch – "Visning av programförslaget för Frihamnen."
- Presentation – "Vem ska rita Nordens största bus?" Första skisserna på Karlavagnstornet visas för press och allmänhet.

AUGUSTI

- Guidad tur – "En dag ska allt det här bli ditt."

SEPTEMBER

- Sopplunch – "Så kan man bygga stad på Backaplan."

OKTOBER

- Sopplunch – Dr. Ann McAfee har receptet på världens bästa stad. Före detta stadsbyggnadsdirektören i Vancouver berättade om sina prisade insatser i staden.
 - Informationsfrukost om Västlänken.
- Göteborg Live – "Älvstaden ett medelklassgetto?"
- Bonytt 2014 – "Hitta din nya bostad" bomässa.

NOVEMBER

- Sopplunch – "Är Göteborg redo när vattnet stiger?" Ulf Moback och Staffan Bolminger berättade om hur Göteborg tar sig an höjda vattennivåer.
- Göteborg Live – "Museum eller Manhattan?" Hur vill vi att vår stad ska vara?

DECEMBER

- Sopplunch – "Hur skapar vi en levande Älvstad?" VD och stadsutvecklaren Helle Söholt från Gehl Arkitekter berättade om sina erfarenheter.

Antal besökare 2014: cirka 91 000

INNOVATION I STADSUTVECKLING

– Älvstaden som testarena

Ett hållbart samhälle är vad vi alla vill ha, vad vi alla behöver. Men ska vi lyckas möta och hantera alla tuffa urbana utmaningar krävs kunskap och idéer. Med utgångspunkt från stadens strategiska projekt för innovation och stadsutveckling – Göteborgs Innovationsplattform – lyfter vi nivån på stadsutvecklingen. Inte minst i Göteborg.



I Göteborg pågår ett strategiskt samarbete inom staden där akademi, näringsliv och offentlig sektor ingår. Syftet är att **identifiera, testa** och **utveckla** nya arbetssätt för innovation i stadsutveckling. Älvstaden är den verkliga testaren.

Fokus ligger just nu på att ta fram en innovationsstrategi för Älvstaden och en innovationsprocess som bidrar till ökad omställning. Innovationsprocessen ska tillföra den normala stadsutvecklingsprocessen en strukturerad utvecklingskraft för förändring. Innovationsstrategin tas fram i bred samverkan och inkluderar såväl handlingsplan som kulturperspektiv. Den skall vara klar hösten 2015.

Redan under hösten 2014 har ett innovationslab genomförts, under ledning av Älvstrandens verksamhetsutvecklare. Innovationslabbet var ett test av ett potentiellt arbetssätt för att involvera fler discipliner och kompetenser i samverkan kring ett urval av stadens utmaningar i linje med Vision Älvstaden.

Öppna upp för fler

Innovationslabbet undersökte om metoder för att öppna upp stadens processer för fler människor än vanligt i syfte att tillföra stadsutvecklingsprocessen ny utvecklingskraft för att därigenom nå en ny nivå på lösningar.

Det blev ett intensivt och kreativt höstprojekt med 125 medverkande från såväl företag och samhällsaktörer, som akademi. De medverkande har varit idésprutor för Göteborgs framtid i ett utmaningsdrivet innovationslab och i en workshopserie för hållbar stadsutveckling. Syftet var att tillsammans med målgrupper och intressenter utveckla idéer och lösningar som möter verkliga behov på utmaningar som kan passa in i vår nya stad.

Tydliga förslag lanserades

Aktiviteterna fokuserade på tre olika innovationsområden:

- Hållbara livsstilar
- Skapa en stad för alla
- Smarta energisystem

Vad blev resultatet? 15 utmaningar antogs av 17 team. Lika många koncept presenterades, i var sin affärsmodell, som presenterades i december. Nästa steg är att finna former för att implementera koncepten i Älvstaden som testarena.

Ibland blir resultatet i ett labb både lyckat och betydelsefullt. Detta var definitivt ett kreativt experiment med mersmak, ett test med stor framtidspotential. En ny labbprocess väntar under våren 2015.

HÅLLBARHETSARBETE

i tre dimensioner

Göteborg ska vara en stad för alla. Det kräver innovativa lösningar för blandat boende, mötesplatser och en mångfald av verksamheter. Liksom hållbara livsstilar och smarta system. Älvstrandens hållbarhetsarbete 2014 har präglats av workshops, visions- och idéarbete – men också av noggranna analyser och tydliga kravspecifikationer.



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.

Hållbarhetsarbetet har varit en framgångsfaktor för Älvstranden genom åren. Vi har lyckats ta stora steg när det gäller energieffektivitet, miljöcertifierade hyresrätter och Gröna Avtal. Vi har lyckats få in ett holistiskt synsätt där skapandet av mötesplatser, mångfald i boendet och mobilitet är en självklar del av hållbarhetstänkandet i stadsutvecklingen.

Hållbarhetsåret 2014:

- Sommaren 2014 levererade vi Älvstrandens Utvecklings första hållbarhetsredovisning. Den togs fram i linje med den internationella standarden Global Reporting Initiative, GRI och var en heltäckande genomgång av 2013 års arbete. Hållbarhetsredovisningen spreds till samarbetspartners, kollegor i staden samt till övriga intressenter. Den var ett led i vårt arbete med att öka kunskapen internt och externt om värdeskapande hållbarhetsarbete. Den skulle också utveckla våra arbetsmetoder, se var vi kan bli bättre och uppnå en total

transparens av verksamheten på det ekologiska, ekonomiska och sociala planet.

- Frihamnens markanvisning satte ribban högt när det gäller krav på hyresnivåer för ett socialt blandat boende. Projektet är en pilot där vi testar att motverka stadens segregationsproblematik genom att skapa ett inkluderande boende där andelen billiga hyresrätter är stor. Branschen antog utmaningen att med gemensamma krafter lösa problematiken på ett glädjande positivt sätt.
- Frihamnens övriga specifika hållbarhetskrav är bl a en grundnivå för alla byggnader som uppfyller FEBY12:s passivhuskrav för bostäder och motsvarande nivåer enligt FEBY för verksamhetslokaler. Tillsammans med alla intressenter inom energiområdet i Göteborg skall vi arbeta fram system för Integrerad energidesign, dvs att lågenergibyggnader kopplas till stadens system på ett intelligent sätt för att uppnå minimalt koldioxidavtryck. För det krävs utveckling av byggnadsteknik, system, lokal energiproduktion och affärsmodeller. Stor kraft ska också läggas på att lösa vardagslivets behov av service och närhet i en tät stad samtidigt som nya tekniker och affärsmodeller måste testas och implementeras för mobilitets- och logistiklösningarna.
- I förstudien för Gullbergsvass prioriteras förandet av en process för stadsutveckling

som från början syftar till att skapa en stad för alla. Under året har en social konsekvensanalys och en kulturvärdesanalys genomförts. En plan för dialog, delaktighet och medskapande medföljer från start.

- I Masthuggskajens parallella uppdrag läggs tyngd på stadsmässiga kvaliteter och bedömningen av de fyra förslagen gjordes utifrån hela spektrumet av hållbarhet och modellen för social konsekvensanalys.
- I juryarbetet för den uppmärksammade arkitekttävlingen kring Karlavagnstornet gjordes en social konsekvensanalys där det vinnande förslaget också var det bästa ur detta perspektiv.
- Älvstranden är samarbetspartner i Sweden Green Building Council. Där pågår nu utvecklingsarbetet med ett svenskt system för hållbarhetscertifiering av stadsdelar – vilket kommer att bli ett bra verktyg för allt framtida stadsbyggande.
- Vi driver och är part i ett flertal utvecklings- och forskningsprojekt med fokus på frågor inom transport, energi, avfall, hållbara livsstilar, ekonomitjänster och hållbara ljudmiljöer – samtliga relaterade till stadsutvecklingsprocessen.

En mer omfattande och djuplodande redogörelse för hållbarhetsarbetet 2014 kommer i hållbarhetsredovisningen under 2015.

PRIORITERADE

hållbarhetsområden



Mötesplatser

Offentliga platser och rum som skapar gränsöverskridande möten.

Socialt blandat boende

Så många samhällsgrupper som möjligt ska ha möjlighet att bo i Älvstaden.



Blandning och mångfald av verksamheter

Den täta blandstaden ska präglas av bredd och variation av verksamheter och aktörer.



Miljöanpassade transporter och mobilitet

En hälsosam stadsmiljö planeras för minimerade transportbehov.



Hållbar energianvändning globalt och lokalt

Energibehoven i stadsdelar vi utvecklar och fastigheter vi äger ska vara så små som möjligt.



Nyttiggöra ekosystemtjänster

Växtlighet och vatten som resurser för stadsmiljöns hälsa, biologiska mångfald och klimatmässiga robusthet.



Slutna kretslopp och smartare resursanvändning

Stadsmiljön ska formas ur ett livscykelperspektiv med användarvänlig avfallshantering och materiaffektivare byggverksamhet.



SOCIAL HÄNSYN

i offentlig upphandling

Älvstranden deltar i ett pilotprojekt för att använda offentlig upphandling som ett arbetsmarknadsverktyg. Upphandlingsbolaget leder projektet och uppdraget är att arbeta fram en modell för Göteborgs Stads arbete med ökad social hänsyn i offentlig upphandling. Detta sker i bred samverkan med stadens organisationer, marknaden, branscher och samverkansparter.

Mottagare av den framtagna modellen är kommunstyrelsen eftersom måluppfyllelsen för det prioriterade målet ska öka. Att fler medborgare får arbete och självförsörjning är en mycket viktig strategisk fråga för staden. Social hänsyn i stadens upphandlingar ska ses som ett verktyg för att uppnå det målet. De prioriterade målgrupperna för pilotprojektet är ungdomar, utrikesfödda och personer med funktionsnedsättning.

Att fler medborgare får arbete och självförsörjning är en mycket viktig strategisk fråga för staden.

De samverkande parterna i pilotprojektet är Stadsdelsförvaltningarna, Vuxenutbildningsförvaltningen, Arbetsförmedlingen och Försäkringskassan. De upphandlingar som ska göras med social hänsyn inom pilotprojektet ska tas fram av Upphandlingsbolaget, Higab, Älvstranden, Trafikkontoret och Park- och naturförvaltningen. Tillsammans prövar och mejslar vi fram modellen för att hitta områden och avgränsningar som kommer att utgöra ramverk för social hänsyn vid upphandling i staden.

ÅRSREDOVISNING och koncernredovisning

Styrelsen och verkställande direktören för Älvstranden Utveckling AB, org.nr. 556659-7117, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari–31 december 2014

INNEHÅLL	SIDA
Förvaltningsberättelse	11
Resultaträkning – koncernen	18
Balansräkning – koncernen	19
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser – koncernen	20
Kassaflödesanalys – koncernen	21
Resultaträkning – moderföretaget	22
Balansräkning – moderföretaget	23
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser – moderföretaget	24
Kassaflödesanalys – moderföretaget	25
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	26
Underskrifter	45
Revisionsberättelse	46
Granskningsrapport	47

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE för verksamhetsåret 2014

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

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

Koncernen

Älvstranden Utveckling AB är moderbolag i Älvstrandenkoncernen. I koncernen ingår Norra Älvstranden Utveckling AB och Södra Älvstranden Utveckling AB som sammanlagt i sin tur har totalt 24 dotter- och dotterdotterbolag. För ytterligare upplysningar om dotterbolagen hänvisas till not 14.

Från och med årsstämman 2014 har Älvstranden Utvecklings styrelse bestått av:

Mattias Jonsson (S), ordförande
Magnus Nylander (M), vice ordförande
Marina Johansson (S), ledamot
Kjell Björkqvist (FP), ledamot
Ulf Kamne (MP), ledamot
Theres Börjesson (M), suppleant
Mats Pilhem (V), suppleant, under året ersatt av
Monica Djurner (V), suppleant
Martin Hellström (KD), suppleant

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

Bolagets verksamhet

Styrdokument

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

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

Enligt ägardirektivet är vårt uppdrag att:

- kunna ta risker och verka dels som ett utvecklingsbolag dels som byggherre.
- ha ett långsiktigt förhållningsätt vid fullgörandet av uppdraget.
- byggandet av blandstad ska vara ledande i arbetet.
- se till barnperspektivet i all planering och utveckling.
- verka för att stadsmiljön fungerar tillfredsställande också ur ett socialt och kulturellt perspektiv.
- skapa och bevara sociala och ekologiska värden samt utveckla bolagets kompetens och metoder kring detta.
- stödja det strategiska utvecklingsarbetet för en hållbar stadsutveckling genom god samverkan och effektivt samarbete med stadens planerande nämnder och olika externa intressenter.
- utveckla samarbetet med mindre exploatörer och byggbolag.

- samverka med Fastighetsnämnden/Fastighetskontoret och, före beslut om förvärv och avyttring av fastigheter, höra Fastighetsnämnden.
- aktivt arbeta med platskapande aktiviteter i de områden där bolaget verkar.
- skapa ett ekonomiskt handlingsutrymme och endast i begränsad omfattning långsiktigt äga och förvalta fastigheter.

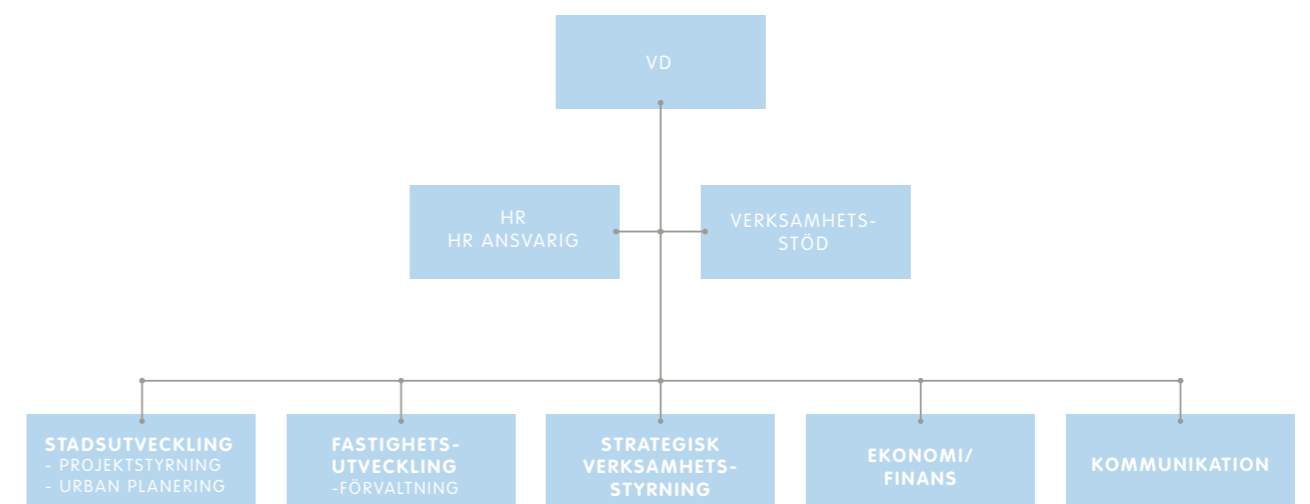
Ledning

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

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

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

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



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

Byggrätternas värde

Byggrätterna i Älvstrandenkoncernen befinner sig i olika skeden av värderingsprocessen där någon enstaka byggrätt har vunnit laga kraft med bygglov och några objekt är endast vid idéstadiet.

Ett byggrättsvärde styrs till stora delar av risk. Desto längre fram i planskedet ju mindre är risken. Risk och värde styrs dock inte bara av var i planprocessen fastigheten återfinns. Läge och lokalslag är minst lika viktigt. För industri är tillexempel planrisken ofta större än för bostäder givet den politiska vilja som ofta finns att skapa bostäder. Därutöver finns en marknadsrisk där r ex industrier kan behöva för verksamheten specifika tillstånd eller kontor som skall hyras ut. Desto mer omfattande en byggrätt är ju större kan marknadsrisken anses vara. Utöver planrisk och marknadsrisk kan tidsfaktorn 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. Desto längre fram i tiden ett projekt ligger ju osäkrare är det. Är sedan projektet till viss del avhängigt infrastrukturinvesteringar, eller på annat sätt påverkande beslut som ännu ej är fattade blir risken större då värdet, beroende på ansatt kalkylränta, kan komma att påverkas kraftigt om projektet försenas eller tidigareläggs.

Då värderingsrapporten skall ligga till grund för bokslut måste marknadsvärdet 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. För objekten vid Skeppsbron och Järntorget fortlöper kassaflödet något enstaka år och för objekten i Frihamnen har restvärdet efter tio år reducerats. I de fall där exploatering av byggrätten anses vara mer osäker eller ligga längre fram i tiden har en justering gjorts på byggrätten istället där oftast restvärdet efter tio år har reducerats från byggrättsvärderingen.

Ränte- och refinansieringsrisk

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

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

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

Förväntad framtida utveckling

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

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

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

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

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

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

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

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

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

Definitioner: se not 30

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

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Till årsstämans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	-218 895 824
Årets resultat	-20 813 068
Summa	-239 708 892

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-239 708 892
Summa	-239 708 892

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

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

Resultaträkning – koncernen

Belopp i tkr	Not	2014-01-01 –2014-12-31	2013-01-01 –2013-12-31
Hysesintäkter		386 696	397 368
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-94 118	-94 608
Underhållskostnader		-22 761	-23 310
Hysesgästanpassningar		-2 288	-3 311
Tomträttsavgäld		-923	-838
Fastighetsskatt		-20 487	-20 584
Uthyrning och fastighetsadministration		-11 490	-9 501
Driftnetto		234 629	245 216
Avskrivningar, nedskrivningar och reverseringar		-154 532	-129 548
Bruttoresultat	3, 4	80 097	115 668
Realisationsresultat sålda fastigheter		59 672	24 830
Central administration och marknadsföring		-49 526	-37 066
Övriga rörelseintäkter		1 478	3 046
Övriga rörelsekostnader		-10 307	-12 454
Rörelseresultat	3, 4	81 414	94 024
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	17 351	31 665
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-106 891	-134 213
Resultat efter finansiella poster		-8 126	-8 524
Skatt på årets resultat	7	22 297	-4 609
Årets resultat		14 171	-13 133

Balansräkning – koncernen

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

Balansräkning – koncernen

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

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser – koncernen

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

Kassaflödesanalys – koncernen

Belopp i tkr	Not	2014-01-01 –2014-12-31	2013-01-01 –2013-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	25	-8 126	-8 524
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	27	36 788	69 262
		28 662	60 738
Betald inkomstskatt		-23 781	-22 843
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		4 881	37 895
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-105 730	62 108
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		25 604	-55 316
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-75 245	44 687
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-165 940	-122 852
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		373 289	37 550
Förvärv av dotterföretag		-	-6 496
Kassaflöde från investeringsverksamheten		207 349	-91 798
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		50 000	-
Amortering av lån		-200 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-150 000	-
Årets kassaflöde		-17 896	-47 111
Likvida medel vid årets början		18 619	65 730
Likvida medel vid årets slut	26	723	18 619

Resultaträkning – moderföretaget

Belopp i tkr	Not	2014-01-01 –2014-12-31	2013-01-01 –2013-12-31
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-184	-187
Uthyrning och fastighetsadministration		-105	-98
Driftnetto		-289	-285
Avskrivningar		-127	-258
Bruttoresultat		-416	-543
Central administration och marknadsföring		-311	-315
Övriga rörelseintäkter		4 133	4 745
Övriga rörelsekostnader		-22	-
Rörelseresultat	3, 4	3 384	3 887
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	51 790	7 504
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-108 117	-65 612
Resultat efter finansiella poster		-52 943	-54 221
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		34 820	36 810
Resultat före skatt		-18 123	-17 411
Skatt på årets resultat	7	-2 690	-1 987
Årets resultat		-20 813	-19 398

Balansräkning – moderföretaget

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

Balansräkning – moderföretaget

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

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser – moderföretaget

Belopp i tkr	2014-12-31	2013-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Kassaflödesanalys – moderföretaget

Belopp i tkr	Not	2014-01-01 –2014-12-31	2013-01-01 –2013-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	25	-52 943	-54 221
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	27	-168	4 858
		-53 111	-49 363
Betald inkomstskatt		-839	-9 911
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-53 950	-59 274
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-4 548	4 702
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		58 498	54 572
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-	-
Årets kassaflöde		-	-
Likvida medel vid årets början		-	-
Likvida medel vid årets slut	26	-	-

NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER

och bokslutskommentarer

Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1

Redovisningsprinciper

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

Övergångsdatum till K3 har fastställts till den 1 januari 2013. För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga belopp i resultaträkning, balansräkning samt noter räknats om för jämförelseåret i enlighet med bestämmelserna i kapitel 35 Första gången detta allmänna råd tillämpas.

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

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 planenliga 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 det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller koncernen/företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

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

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

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

Tillkommande utgifter

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

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

Avskrivningar

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

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

	<i>Nyttjandeperiod</i>
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 realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Låneutgifter

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

Nedskrivningar – materiella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

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

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller 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 BFNR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

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

Värdering av finansiella tillgångar

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

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

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

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

Värdering av finansiella skulder

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

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

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

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

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

Avgiftsbestämda planer

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

Förmånsbestämda planer

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

Ersättningar vid uppsägning

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

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

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

Skatt

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

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

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag. I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

Avsättningar

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

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

Intäkter

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

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

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

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

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent 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 boksluts-

disposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

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

Not 2

Viktiga uppskattningar och bedömningar

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade

värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.
– Nedskrivningsprövning
– Avsättningar

Not 3

Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer

Medelantalet anställda	2014-01-01 –2014-12-31	Varav män	2013-01-01 –2013-12-31	Varav män
Moderföretaget				
Sverige	-	0 %	-	0 %
Totalt i moderföretaget	-	0 %	-	0 %
Dotterföretag				
Sverige	56	46 %	45	58 %
Totalt i dotterföretag	56	46 %	45	58 %
Koncernen totalt	56	46 %	45	58 %

Redovisning av könsfördelning i företagsledning	2014-12-31 Andel kvinnor	2013-12-31 Andel kvinnor
Moderföretaget		
Styrelsen	20 %	20 %
VD och övriga ledande befattningshavare	75 %	60 %
Koncernen totalt		
Styrelsen	20 %	20 %
VD och övriga ledande befattningshavare	75 %	60 %

Not 3 Forts

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inkl pensionskostnader	2014-01-01 – 2014-12-31		2013-01-01 – 2013-12-31	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderföretaget	-	-	-	-
<i>(varav pensionskostnad)</i>		<i>(-)</i>		<i>(-)</i>
Dotterföretag	34 015	18 870	24 062	12 847
<i>(varav pensionskostnad)</i>		<i>(6 306)</i>		<i>(3 989)</i>
Koncernen totalt	34 015	18 870	24 062	12 847
<i>(varav pensionskostnad)</i>	<i>1)</i>	<i>(6 306)</i>	<i>1)</i>	<i>(3 989)</i>

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

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda	2014-01-01 – 2014-12-31		2013-01-01 – 2013-12-31	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderföretaget	-	-	-	-
<i>(varav tantiem o.d.)</i>	<i>(-)</i>		<i>(-)</i>	
Dotterföretag	1 494	32 521	1 502	22 560
<i>(varav tantiem o.d.)</i>	<i>(-)</i>		<i>(-)</i>	
Koncernen totalt	1 494	32 521	1 502	22 560
<i>(varav tantiem o.d.)</i>	<i>(-)</i>		<i>(-)</i>	

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

Arvode och kostnadsersättning till revisorer	2014-01-01 – 2014-12-31	2013-01-01 – 2013-12-31
Koncernen		
Stadsrevisionen, Göteborgs Stad		
Revisionsuppdraget	116	170
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	17
	116	187
Deloitte AB		
Revisionsuppdraget	346	320
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	45	-
Andra uppdrag	55	50
	446	370

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

revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 4

Operationell leasing

Leasingavtal där företaget är leasetagare	2014-12-31	2013-12-31
Koncernen		
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Inom ett år	291	251
Mellan ett och fem år	153	260
Senare än fem år	-	-
	444	511

Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	2014-12-31	2013-12-31
	454	481

Leasingavtalen avser företagsbilar och kontorsmaskiner.

Moderföretaget

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

Leasingavtal där företaget är leasegivare	2014-12-31	2013-12-31
Koncernen		
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal		
Inom ett år	295 899	322 161
Mellan ett och fem år	515 301	807 504
Senare än fem år	45 122	98 681
	856 322	1 228 346

	2014-01-01 – 2014-12-31	2013-01-01 – 2013-12-31
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	14 363	14 718

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

Moderföretaget

Moderföretaget har inga leasingavtal där företaget är leasegivare.

Not 5

Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2014-01-01 –2014-12-31	2013-01-01 –2013-12-31
Koncernen		
Ränteintäkter Göteborgs kommun	16 891	30 821
Ränteintäkter, övriga	460	844
	17 351	31 665
Moderföretaget		
Ränteintäkter, koncernföretag	48 280	26
Ränteintäkter Göteborgs kommun	3 510	7 468
Ränteintäkter, övriga	-	10
	51 790	7 504

Not 6

Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014-01-01 –2014-12-31	2013-01-01 –2013-12-31
Koncernen		
Räntekostnader, Göteborgs kommun	-105 493	-133 351
Räntekostnader, övriga	-1 520	-1 008
Aktiverad ränta	122	146
	-106 891	-134 213
Moderföretaget		
Räntekostnader, koncernföretag	-74 485	-24 953
Räntekostnader, Göteborgs kommun	-33 631	-40 659
Räntekostnader, övriga	-1	-
	-108 117	-65 612

Not 7

Skatt på årets resultat

	2014-01-01 –2014-12-31	2013-01-01 –2013-12-31
Koncernen		
Aktuell skattekostnad	-4 549	-8 817
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-33	1 316
Uppskjuten skatt	26 879	2 892
	22 297	-4 609
Moderföretaget		
Aktuell skattekostnad	-2 690	-
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-	1 491
Uppskjuten skatt	-	-3 478
	-2 690	-1 987

Avstämning av effektiv skatt	2014-01-01 – 2014-12-31		2013-01-01 – 2013-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Koncernen				
Resultat före skatt		-8 126		-8 524
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	22,0 %	1 788	22,0 %	1 875
Ej avdragsgilla kostnader	-88,8 %	-7 215	-86,4 %	-7 364
Ej skattepliktiga intäkter	362,3 %	29 442	0,7 %	59
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,4 %	-33	15,4 %	1 316
Justering skatt avskrivning och nedskrivning övervärde 18 %	-20,7 %	-1 682	-4,6 %	-392
Övrigt	0,0 %	-3	-1,2 %	-104
Redovisad effektiv skatt	274,4 %	22 297	-54,1 %	-4 609
Moderföretaget				
Resultat före skatt		-18 123		-17 411
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	22,0 %	3 987	22,0 %	3 830
Ej avdragsgilla kostnader	-36,8 %	-6 677	-42,0 %	-7 309
Ej skattepliktiga intäkter	0,0 %	-	0,0 %	1
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0 %	-	8,6 %	1 491
Redovisad effektiv skatt	-14,8 %	-2 690	-11,4 %	-1 987

Not 8

Förvaltningsfastigheter

<i>Byggnader</i>	2014-12-31	2013-12-31
Koncernen		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	3 950 203	3 862 131
Nyanskaffningar	2 217	11 997
Förvärv av dotterföretag	-	13 619
Avyttringar och utrangeringar	-18 981	-15 917
Omklassificeringar	40 619	78 373
Vid årets slut	3 974 058	3 950 203
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-910 196	-797 517
Förvärv av dotterföretag	-	-5 620
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	9 383	5 709
Årets avskrivning	-112 511	-112 768
Vid årets slut	-1 013 324	-910 196
Akkumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-114 946	-120 818
Under året återförda nedskrivningar	888	26 812
Årets nedskrivningar	-15 256	-20 940
Vid årets slut	-129 314	-114 946
Redovisat värde vid periodens slut	2 831 420	2 925 061
Mark, markanläggningar och fastighetstillhör		
	2014-12-31	2013-12-31
Koncernen		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 230 876	1 209 284
Nyanskaffningar	61 021	31 019
Avyttringar och utrangeringar	-227 947	-9 668
Omklassificeringar	11 055	241
Vid årets slut	1 075 005	1 230 876
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-133 166	-121 744
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	9 386	743
Omklassificeringar	-	-12
Årets avskrivning	-11 226	-12 153
Vid årets slut	-135 006	-133 166

Not 8 Forts

<i>Mark, markanläggningar och fastighetstillhör forts.</i>	2014-12-31	2013-12-31
Koncernen		
Akkumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-6 127	-6 127
Under året återförda nedskrivningar	1 000	-
Årets nedskrivningar	-7 340	-
Vid årets slut	-12 467	-6 127
Redovisat värde vid periodens slut	927 532	1 091 583
Byggnadsinventarier		
	2014-12-31	2013-12-31
Koncernen		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	71 930	65 213
Nyanskaffningar	160	2 083
Avyttringar och utrangeringar	-42	-
Omklassificeringar	-	4 634
Vid årets slut	72 048	71 930
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-45 017	-38 270
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	42	-
Årets avskrivning	-6 567	-6 747
Vid årets slut	-51 542	-45 017
Redovisat värde vid periodens slut	20 506	26 913
Redovisat värde vid periodens slut		
	2014-12-31	2013-12-31
Byggnader	2 831 420	2 925 061
Mark, markanläggningar och fastighetstillhör	927 532	1 091 583
Byggnadsinventarier	20 506	26 913
Vid årets slut	3 779 458	4 043 557

Not 9

Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2014-12-31	2013-12-31
Koncernen		
Akkumulerade verkliga värden		
Vid årets början	6 914 000	6 710 000
Vid årets slut	6 436 737	6 914 000

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

För utförlig information om värderingsmetod mm hänvisas till sidan 15. Se rubriken fastigheternas värde.

Not 10

Byggnader

	2014-12-31	2013-12-31
Koncernen		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	13 156	13 156
Vid årets slut	13 156	13 156
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-6 862	-5 371
Årets avskrivning	-1 495	-1 491
Vid årets slut	-8 357	-6 862
Redovisat värde vid årets slut	4 799	6 294

Not 11

Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör

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

Not 12

Inventarier

	2014-12-31	2013-12-31
Koncernen		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	32 176	30 300
Nyanskaffningar	2 406	1 330
Avyttringar och utrangeringar	-1 062	-177
Omklassificeringar	610	723
Vid årets slut	34 130	32 176
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-14 397	-12 674
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	850	-
Årets avskrivning	-1 758	-1 723
Vid årets slut	-15 305	-14 397
Redovisat värde vid årets slut	18 825	17 779
Moderföretaget		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 584	1 584
Vid årets slut	1 584	1 584
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-1 223	-965
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-127	-258
Vid årets slut	-1 350	-1 223
Redovisat värde vid årets slut	234	361

Not 13

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

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

Not 14

Andelar i koncernföretag

	2014-12-31	2013-12-31
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 % i)	2014-12-31 Redovisat värde	2013-12-31 Redovisat värde
Norra Älvstranden Utveckling AB, 556001-3574, Göteborg	100,0	2 082 165 1)	2 082 165
<i>Fastighets AB Fribordet, 556248-5747, Göteborg</i>			
<i>Norra Älvstranden Bostäder AB, 556260-3281, Göteborg</i>			
<i>GVA Fastighets AB, 556291-8390, Göteborg</i>			
<i>GVA Fastigheter KB, 916836-2888, Göteborg</i>			
<i>GVA Fastigheter KB, 916836-2888, Göteborg</i>			
<i>Lindholmen Utveckling AB, 556080-7967, Göteborg</i>			
<i>Västra Sannegården Fastighets AB, 556608-9040, Göteborg</i>			
<i>Ferux Fastighet i Göteborg AB, 556615-0123, Göteborg</i>			
<i>Fastighets AB Sannegården 734:110, 556067-5810, Göteborg</i>			
<i>Förvaltnings AB Sannegården, 556043-3194, Göteborg</i>			
<i>Norra Älvstranden Service AB, 556558-0619, Göteborg</i>			
<i>Eriksbergs Förvaltnings AB, 556079-4306, Göteborg</i>			
<i>Lindholmospiren Alfa AB, 556629-6546, Göteborg</i>			
<i>Lindholmospiren Beta AB, 556625-8074, Göteborg</i>			
<i>Menlin Fastighets AB, 556602-4922, Göteborg</i>			
<i>Fastighets AB Navet, 556609-4354, Göteborg</i>			
<i>Torphuset Fastighets AB, 556690-7571, Göteborg</i>			
<i>Fastighets AB Vinni, 556953-3861, Göteborg</i>			
<i>Fastighets AB Vingaren, 556953-3937, Göteborg</i>			
<i>Fastighets AB Kratos, 556953-4034, Göteborg</i>			
<i>FriPoint AB, 556024-1456, Göteborg</i>			
<i>Göteborgs Frihamns AB, 556246-9519, Göteborg</i>			
<i>S Tingsvassen 739:137 Fastighets AB, 556606-2641, Stockholm</i>			
<i>Södra Älvstranden Utveckling AB, 556658-6805, Göteborg</i>	100,0	100 000 2)	100 000
<i>Älvstranden Gullbergsvass AB, 556023-2646, Göteborg</i>			
		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 2014-12-31 uppgick till 946 054 tkr, varav årets resultat 3 933 tkr.

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

Not 15

Övriga andelar

	2014-12-31	2013-12-31
Koncernen		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 139	1 139
	1 139	1 139
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-554	-525
Årets avskrivningar	-28	-29
	-582	-554
Redovisat värde vid periodens slut	557	585

Övriga andelar avser andelar i samfällighetsföreningar.

Not 16

Ränteswappar

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

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

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

Not 17

Uppskjuten skatt

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

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 39 tkr.

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

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

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 1 080 tkr.

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

Not 18

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
	Koncernen	
Förutbetalda hyreskostnader	8 372	6 443
Övriga förutbetalda kostnader	1 500	2 366
Upplupna hyresintäkter	3 790	3 552
Upplupna intäkter ej fakturerade projekt	5 567	3 603
Övriga upplupna intäkter	1 133	573
	20 362	16 537

	2014-12-31	
	2014-12-31	2013-12-31
Moderföretaget		
Övriga upplupna intäkter	204	103
Övriga poster	6	8
	210	111

Not 19

Eget kapital i ingångsbalansräkningen

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

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

Not 20

Eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl årets resultat
Koncernen			
Justerad ingående balans 2014-01-01	200 000	300 000	-2 568
Årets resultat			14 171
Eget kapital 2014-12-31	200 000	300 000	11 603

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat inkl årets resultat
Moderföretaget			
Justerad ingående balans 2014-01-01	200 000	300 000	-218 896
Årets resultat			-20 813
Eget kapital 2014-12-31	200 000	300 000	-239 709

Not 21

Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

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

Not 22

Övriga avsättningar

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

1) Inkl ökning av befintliga avsättningar.

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

Dotterbolaget Norra Älvstranden Utveckling AB sålde under år 2010 byggrätter i Kvillebäcken och Inre Sannegården. I det pris bolaget erhöll ingick åtagande att sanera mark och bekosta infrastruktur

i respektive område. Totalt avsattes 157 Mkr och per 2014-12-31 återstod 69 Mkr.

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

Not 23

Långfristiga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Koncernen		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen: Lån Göteborgs kommun	3 060 000	3 210 000

Moderföretaget

Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen Lån Göteborgs kommun	1 200 000	1 200 000
---	-----------	-----------

Not 24

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

Moderföretaget

Övriga poster	587	125
	587	125

Not 25

Betalda räntor och erhållen utdelning

	2014-01-01 – 2014-12-31	2013-01-01 – 2013-12-31
Koncernen		
Erhållen ränta	17 351	31 665
Erlagd ränta	-108 311	-129 638
Moderföretaget		
Erhållen ränta	51 790	7 504
Erlagd ränta	-108 411	-61 012

Not 26

Likvida medel

	2014-12-31	2013-12-31
Koncernen		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Banktillgodohavanden	723	18 619
	723	18 619

Not 27

Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m

	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
Koncernen		
Av- och nedskrivningar samt reversering av tillgångar	155 096	130 204
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-145 490	-18 238
Avsättningar avseende pensioner	-166	-922
Övriga avsättningar	28 768	-46 357
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-1 420	4 575
	36 788	69 262
Moderföretaget		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	126	258
Ej betald ränta	-294	4 600
	-168	4 858

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.

0 % (0 %) av inköpen och 100 % (100 %) av försäljningen andra företag inom den företagsgrupp som företaget tillhör.

Inköp och försäljning inom koncernen

Av moderföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser

Not 30

Nyckeltalsdefinitioner

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

Göteborg 2015-02-06


Mattias Jonsson
Ordförande


Kjell Björkqvist


Ulf Kamne


Magnus Nylander


Marina Johansson


Lena Andersson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits 2015-02-06

Deloitte AB


Harald Jagner
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har avgivits 2015-02-06


Vivi-Ann Nilsson
Av kommunfullmäktige utsedda revisorer


Lars Bergsten

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Älvstranden Utveckling AB

Organisationsnummer 556659-7117

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Älvstranden Utveckling AB för räkenskapsåret 2014-01-01–2014-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 11–45.

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Göteborg den 6 februari 2015

Deloitte AB



Harald Jagner

Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT FÖR ÅR 2014

Till årsstämman i Älvstranden Utveckling AB

Org. nr. 556659-7117

Till Göteborgs kommunfullmäktige för kännedom

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

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

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

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

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

Göteborg den 6 februari 2015



Lars Bergsten
av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor



Vivi-Ann Nilsson
av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Älvstranden Utveckling AB

Besöksadress: Götaverksgatan 10
Postadress: Box 8003, 402 77 Göteborg
Växeltelefon: 031-368 96 00
www.älvstranden.com

