

**Älvstranden Utveckling AB**

Org nr 556659-7117

**Förvaltningsberättelse****Verksamheten 2009**

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge redogörelsen för förvaltningen av Älvstranden Utveckling AB för år 2009. Älvstranden Utveckling AB är ett helägt dotterbolag till Göteborgs Stad (212000-1355).

**Koncernen**

Älvstrandenkoncernen förvärvades av Göteborgs Stad 1996. Säljare var staten som övertog driften av bolaget i samband med strukturomvandlingen inom varvsnäringen som startade under slutet av 1970-talet.

Älvstranden Utveckling AB (Älvstranden) är moderbolag i Älvstrandenkoncernen. I koncernen ingår Norra Älvstranden Utveckling AB (Norra Älvstranden) och Södra Älvstranden Utveckling AB (Södra Älvstranden) som i sin tur har sammanlagt 20 dotter- och dotterdotterbolag. Koncernen äger också tillsammans med Göteborgs Hamn AB bolaget Göteborgs Frihamns AB. Älvstrandens styrelse beslutade 2009-11-26 att godkänna försäljning av Göteborgs Frihamns AB till Älvstranden. Efter ett beslut även i hamnens styrelse kommer överlåtelsen förhoppningsvis att effektueras i början av 2010.

Fr o m årsstämman 2009 har Älvstrandens styrelse bestått av

Mats Karlsson (-), ordförande  
Anneli Hulthén (s), ledamot  
Jan Hallberg (m), ledamot  
Kjell Björkqvist (fp), ledamot  
Olof Rydh (-), ledamot

Kia Andreasson (mp), suppleant  
Marie Lindén (v), suppleant  
Carina Liljesand (kd), suppleant

Styrelsen har, förutom konstituerande sammanträde, hållit fem protokollförda sammanträden.

**Älvstranden Utveckling AB**

Org nr 556659-7117

**Vårt uppdrag**

I mars 2007 fastställde Kommunfullmäktige ett ägardirektiv för Älvstranden. Enligt detta är Älvstrandens uppdrag att:

- Exploatera områden kring Göta Älv som är av betydelse för en gynnsam stadsutveckling
- Leda, driva och vara katalysator – ha helhetssyn över exploateringen
- Skapa ett område för hållbar tillväxt
- Skapa en mångsidig sammansättning av bostäder, arbetsplatser och rekreativsmöjligheter genom att ta hänsyn till de ekologiska, sociala och ekonomiska dimensionerna
- Analysera tillväxtskapande trender för Göteborg
- Aktivt medverka till erfarenhetsutbyte
- Vårda varumärket Älvstranden
- Hålla en framträdande och öppen dialog med Göteborgssamhället
- Säkerställa stabil ekonomisk utveckling genom att förvärva och försälja fastigheter

**Vår vision**

Ägardirektivet utgör tillsammans med visionen för Göteborgs Stad grunden för vår verksamhet. Utifrån detta har vi formulerat vår vision:

- ”Den Goda Staden växer fram på båda sidor om älven. Här samverkar arbete, boende, utbildning, handel, forskning, kultur och rekreation på ett fruktbart sätt. Rummen för människor skapas i en karaktärsfull och vattennära miljö som har det mänskliga mötet som ideal. Här blandas nybyggnation och befintliga byggnader i harmoni med vatten och miljö.
- Varumärket Älvstranden är synonymt med Nytankande, Handlingskraft, Lyhördhet och Öppenhet samt Professionalism.”

**Älvstranden Utveckling AB**

Org nr 556659-7117

**Älvstrandsmodellen – vårt arbetssätt**

Under stadsutvecklingen på Norra Älvstranden har nya arbetssätt utvecklats. Älvstrandsmodellen har blivit ett begrepp som rönt intresse och framgångar.

Älvstrandsmodellen innebär att alla exploatörer är involverade från början i visioner och målsättningar för det område som är aktuellt att utveckla. Grundidén är att alla samverkar för att området som helhet ska bli så bra som möjligt, och inte bara den mark varje enskild exploatör själv ska ansvara för.

Tillsammans med Älvstranden och olika kommunala organ bildar exploatörer och byggare ett konsortium som arbetar fram ett underlag för detaljplan och gestaltningsprogram. Exploatörerna delar också upp området i olika markandelar och kommer gemensamt överens om vad varje enskild marklott ska kosta.

Därefter fördelas de olika markandelarna i ett samråd mellan byggarna, som var och en sedan exploaterar i linje med den gemensamma planen för helheten.

En viktig fråga i processen är att kontinuerligt återföra erfarenheter från vår förvaltningsorganisation in i utvecklingsarbetet. Vi måste t ex använda erfarenhetsåterkopplingen för att dra lärdom av tidigare använda lösningar, både bra sådana och de som i efterhand visat sig vara mindre lyckade.

En fördel med Älvstrandsmodellen blir att det på det här sättet blir lättare att bygga och gestalta ett enhetligt område där det finns en tanke bakom varje detalj. Annars ser gärna exploatörerna bara till den mark de själva ska exploatera.

En annan fördel är att deltagarna i projektet, genom att alla är med från början, hittar samspelet mellan myndigheter och investerare. Det blir ekonomiskt genomförbart, det går fortare och alla blir vinnare. Det är dessutom exploatörerna, inte staden, som bär kostnaden för exploateringen. Byggarna står nämligen även för alla kostnader runt byggandet, inklusive infrastrukturen.

I samtliga projekt där Älvstranden är inblandade försöker vi använda Älvstrandsmodellen tillsammans med en arbetsmodell som vi utvecklat för hur vi vill att kommunikationsarbetet i varje nytt projekt ska bedrivas. Den sistnämnda modellen omfattar följande steg:

- Visionsarbete
- Kommunikationsplan
- Budskapsworkshop – samsyn, Q&A
- Medieträning
- Kontinuerliga uppföljningsmöten

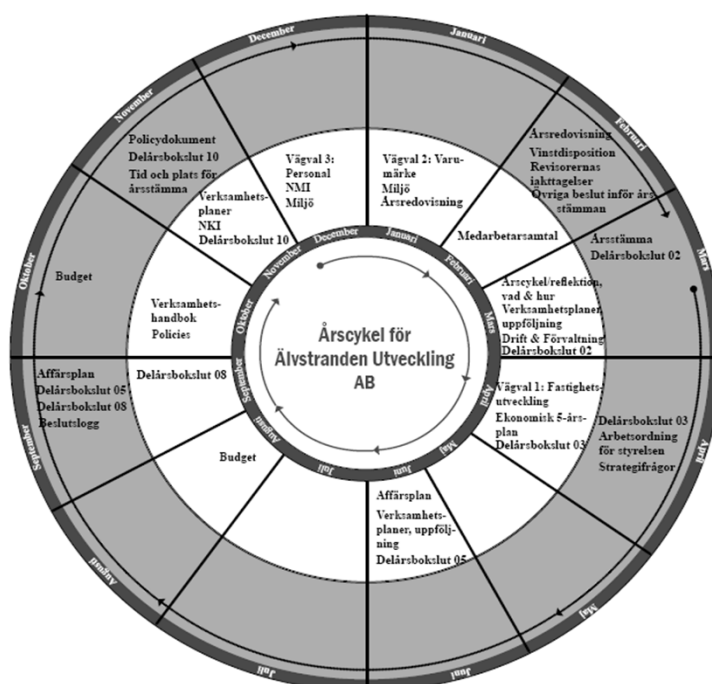
## Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556659-7117

### Affärsplanen styr verksamheten

Affärsplanen är ett verktyg för företagsledningen att strukturerat gå igenom verksamheten, definiera utgångsläge och identifiera vad som krävs för att lösa uppdrag och nå uppsatta mål. I de strategiska vägvalen formulerar Älvstranden vad som är avgörande för att nå visionen och ta fram de aktiviteter som skall genomföras. Affärsplanen fastställs i företagets styrelse och är ett styrande dokument för ledningen och hela organisationen.

I Älvstrandens årscykel (se bild nedan) presenteras det löpande planerings- och uppföljningsarbetet över året. Där framgår vilka aktiviteter som finns inom såväl budget- och bokslutsarbete som affärsplaneringsarbete och uppföljning.



**Älvstranden Utveckling AB**

Org nr 556659-7117

**Affärsplanens huvudstrategier**

I den affärsplan för åren 2009-2011 som antogs av vår styrelse i september 2008 fastställdes tre huvudstrategier för vår verksamhet. Strategierna samverkar med syfte att styra arbetet mot vår vision – den Goda Staden.

De tre strategierna är följande:

**• Utveckla fastigheter;**

Att utveckla respektive område till önskvärd fördelning av fastigheter – i den takt som är möjlig. Älvstranden arbetar enligt Älvstrandsmodellen med att utveckla respektive geografiska område.

Detta ska ske genom att:

- Löpande arbeta med detaljerade investeringsplaner
- Ta fram strategier för vår påverkan på hållbar stadsplanering
- Miljö- och energideklarera våra fastigheter
- Genomföra aktiviteter i respektive område enligt fastställt plan

**• Stärka varumärket;**

Att stärka uppfattningen om Älvstranden och dess geografiska områden hos alla målgrupper.

Detta ska ske genom att:

- Ha varumärkesplattformen som guide i allt arbete
- Säkerställa att medarbetarna "lever varumärket"
- Arrangera workshops för revitalisering av varumärkesarbetet
- Genomföra en proaktiv kommunikation enligt uppgjord plan
- Positionera de geografiska områdena

**• Utveckla organisationen;**

Att skapa en organisation för nästa steg i utvecklingen – rätt processer, rätt struktur och rätt individer. En väl fungerande organisation krävs både för att utveckla fastighetsbeståndet och utveckla ett starkt varumärke. Utmaningen de kommande åren är att applicera befintliga processer på en organisation som är större än dagens.

I takt med att verksamheten expanderar behövs även organisationsstrukturen ses över.

Detta ska ske genom att:

- Implementera introduktionsplaner
- Utveckla målstyrningsarbetet - samlas tvärfunktionellt
- Se över organisationen för hantering av expansion
- Belysa och säkerställa mångfalden
- Fokusera på förbättrad internkommunikation och ökat samarbete mellan avdelningarna

**Älvstranden Utveckling AB**

Org nr 556659-7117

**Affärsplanens mål – det här startade vi 2009 med**

De 21 prioriterade mål som återfinns i Göteborgs Stads budget är naturligtvis grundläggande för vår verksamhet och ska så långt det är möjligt stöttas av den. Målen följs kontinuerligt upp i de rapporter som fyra gånger per år lämnas till ägaren.

Älvstrandens verksamhetsmål har därutöver delats in i fem målområden för vilka långsiktiga mål fastställts. Dessa har sedan brutits ned på affärsplansnivå och åsatts målvärden.

**Tillväxt/Expansion**

Älvstranden ska med Den Goda Staden som vision verka för att skapa tillväxt i sitt geografiska område. Tillväxten ska stödja och följa utvecklingen av Göteborgs Stad och Göteborgs-regionen.	Uppfylla handlingsplan som svarar mot GR:s tillväxtplan.	Handlingsplan för perioden 2009-2011
	Löpande arbete med detaljerade planer för investeringar och desinvesteringar (ekonomisk 5-årsplan)	Samtliga geografiska områden
	Följa upp affärsplan per fastighet	Samtliga fastigheter

**Kunder**

Älvstranden ska skapa en positiv bild av området hos befintliga och potentiella kunder, intressenter samt investorer. Tillsammans med kunderna ska bolaget utveckla området för att skapa stort intresse hos potentiella investorer.	Betyg på NKI (nöjd-kund-index)  Uthyrningsgrad på Norra Älvstranden	Bostäder: > 55% ska ge betyg 5 (av 5) Lokaler: > 75% ska ge betyg > 4 (av 5) Mätning ska genomföras varje år 93% (verksamhetslokaler)
--	---	--

**Medarbetare**

Älvstranden ska vara en attraktiv arbetsgivare där medarbetarna är engagerad i sitt arbete. Genom bra rekryteringar samt kompetensutveckling tillses att medarbetarna har rätt kompetens för sina uppgifter.	Betyg på NMI (nöjd-medarbetar-index)  Uppdatering av verksamhetshandbok	Helhetsbedömning > 75 av 100. Ska genomföras årligen.  Klar under 2009
--	---	---

**Älvstranden Utveckling AB**

Org nr 556659-7117

**Miljö**

Älvstrandens geografiska område ska utvecklas till en stad för framtiden. Området ska positioneras som ett strategiskt område för hållbar utveckling såväl i regionen som i landet.	<p>Strategier för vår påverkan på hållbar stadsutveckling</p> <p>Miljö- och energideklarering. Analysera och åtgärda det befintliga beståndet</p> <p>Spjutspets på nybyggnad inom Bygga-Bo-Dialogen</p> <p>Sprida goda miljöexempel</p>	<p>Inriktningsdokument</p> <p>Ta fram samlade åtgärds-paket (Energi Fjärrvärme: 90   El: 53 kWh/m<sup>2</sup>) Minst ett pilotprojekt per år</p> <p>Kommunikations- och utbildningsplan</p>
---	---	---

**Finans**

Älvstranden ska bedriva sin verksamhet långsiktigt och utan ekonomiska tillskott från ägaren.	<p>Operativt kassaflöde</p> <p>Synlig soliditet</p> <p>Direktavkastning</p>	<p>&gt; 25 MSEK varje år</p> <p>&gt; 12%</p> <p>&gt; 4% varje år</p>
---	---	--

De olika avdelningarna har också utformat verksamhetsmål för den egna verksamheten. Både bolagets mål och avdelningarnas följs upp kvartalsvis och redovisas internt.

**Älvstranden Utveckling AB**

Org nr 556659-7117

**Affärsplanens mål – det här resultatet lämnade vi 2009 med****Tillväxt/Expansion**

Uppfylla handlingsplan som svarar mot GR:s tillväxtplan.	Handlingsplan för perioden 2009-2011	Handlingsplan var klar under första kvartalet 2009
Löpande arbete med detaljerade planer för investeringar och desinvesteringar (ekonomisk 5-års-plan)	Samtliga geografiska områden	Klart
Följa upp affärsplan per fastighet	Samtliga fastigheter	Klart

**Kunder**

Betyg på NKI (nöjd-kund-index)	Bostäder: > 55% ska ge betyg 5 (av 5) Lokaler: > 75% ska ge betyg > 4 (av 5) Mätning skall genomföras varje år	Bostäder: 51% gav betyg 5 Lokaler: 78% gav betyg >4 Mätningen genomfördes i augusti/september
Uthyrningsgrad på Norra Älvstranden	93% (verksamhetslokaler)	89,5%

**Medarbetare**

Betyg på NMI (nöjd-medarbetar-index)	Helhetsbedömning > 75 av 100. Ska genomföras årligen.	Helhetsbedömning 74% Mätningen genomfördes i september
Uppdatering av verksamhetshandbok	Klar under 2009	Arbetet pågår, beräknas vara färdigställt under första halvåret 2010

**Miljö**

Strategier för vår påverkan på hållbar stadsutveckling	Inriktningsdokument	Pilotprojekt med Kvillebäckens föredrag.
Miljö- och energideklarering. Analysera och åtgärda det befintliga beståndet	Ta fram samlade åtgärds-paket (Energi Fjärrvärme: 90   El: 53 kWh/m2)	Åtgärdsplan framtagen. Första projekten startade
Spjutspets på nybyggnad inom Bygga-Bo-Dialogen	Minst ett pilotprojekt per år	Byggandet av en Green Building-certifierad kontorsbyggnad pågår med 38% lägre energiförbrukning är svensk byggnorm och 17% lägre än EU:s riktlinjer för Green Building
Sprida goda miljöexempel	Kommunikations- och utbildningsplan	Klart

**Finans**

Operativt kassaflöde	> 25 MSEK varje år	83,5
Synlig soliditet	> 12%	7,1%
Direktavkastning	> 4% varje år	5,9%

### **Verksamheten – vi har två ben att stå på**

Som bolagsnamnet säger är ett av våra huvudområden att utveckla områdena kring Göta Älv. Vi ska medverka till att positionera området kring älven som ett strategiskt område för hållbar tillväxt och agera på sådant sätt att den långsiktiga tillväxten av Göteborgsområdet främjas.

Men vi har också ett annat grundläggande huvudområde som är nödvändigt för att åstadkomma detta, nämligen förvaltningen av vårt befintliga fastighetsbestånd. Verksamheten finansieras till stor del genom förvaltningen men också genom att värdestegring i mark, byggrätter, byggnader och andra projekt realiserar och skapar finansiella resurser för nya projekt. Förvaltningsområdet ger oss också en chans att ta med oss erfarenheter och lärdomar in i nya utvecklingsprojekt.

Syftet, dvs att generera finansiell styrka, är tydligt, men ägardirektivet säger också att vi endast i begränsad omfattning långsiktigt ska äga och förvalta egna fastigheter. Balansgången mellan att avgöra vad vi ska behålla och vad vi kan avyttra är svår och frågan måste därför ständigt diskuteras. Denna fråga måste också hela tiden vägas samman med frågan om bolagets långsiktighet ställd i relation till ägardirektivet.

Förvaltningsområdet är också viktigt för att skapa möjligheten att föra erfarenheter från den verksamheten vidare in i utvecklingsprojekten. Det handlar om att dra lärdom av vad vi tidigare gjort, både vad som varit bra och vad som varit mindre bra. Den hållbara utvecklingen, både ekonomiskt, ekologiskt och socialt, står ständigt i fokus.

### **Förvaltning – det första grundläggande benet**

Koncernens fastighetsbestånd består i december 2009 av ca 70 byggnader med en sammanlagd uthyrningsbar yta om knappt 350 000 m<sup>2</sup>. Vakansgraden i vårt totala fastighetsbestånd ligger vid samma tidpunkt på ca 16,9%. Merparten av de lediga lokalerna är belägna i projektfastigheter och utgörs till stor del av de lager- och terminalytor som frigjordes i samband med att DHL lämnade området på Gullbergsvass.

Exkluderar vi projektfastigheterna ligger vakansgraden på ca 10,5%. Siffran visar att även vi naturligtvis har känt av det kärva ekonomiska läget men lyckligtvis i lägre omfattning än vi befarade för ett år sedan. Under året har 18 000 m<sup>2</sup> kontorsyta i vårt fastighetsbestånd nyuthyrts till ca 40 helt nya kunder/företag och för ca 17.000 m<sup>2</sup> har befintliga kontrakt omförhandlats

Mitsubishi Electric Automotives har flyttat in på Eriksberg. Företaget levererar produkter till fordonsindustrin och fungerar som ett försäljnings- och projektkoordinationskontor för de svenska kunderna.

Götaverkens gamla ställverk har byggts om till 21 stycken musikstudios. ABF driver där det s k Rockverket. Sammanlagt finns nu 52 replokaler på Lindholmen

På Lindholmen har Rytmus, som är ett musikergymnasium, flyttat in. I lokalerna ryms nu bland klassrummen sju stycken studios.

### **Lindholmen Science Park – stora tillväxtytor på Lindholmen**

Den största utmaningen för vår förvaltningsorganisation ligger i uthyrningen av den nybyggnation av 18.000 m<sup>2</sup> tillväxtytor som pågår på Lindholmen – Lindholmen Science Park.

Byggnationen har pågått under hela 2009 och uthyrningsprocessen startade efter sommaren. Byggnaden, som genom ett inglasat gångstråk byggs samman med den befintliga centrumbyggnaden på Lindholmen (Lindholmospiren 5), beräknas vara inflyttningsklar under sommaren 2010.

De två första våningarna avsätts för testmiljöer, gemensamma forskningsprojekt och en 2.300 m<sup>2</sup> stor konferensanläggning där en sal kan ta emot 600 personer. De fyra översta våningsplanen är vikta för framtida hyresgäster, och kan enkelt anpassas efter behov. Man räknar också med att de flesta företag behöver färre antal kvadratmeter än i ett traditionellt kontorshus, tack vare en yteffektiv interiör och gemensamma utrymmen för reception och servicetjänster.

Tekniskt har ambitionerna för projektet hela tiden varit mycket höga. Byggnaden blev under hösten 2009 certifierad som en Green Building enligt EU:s program för energisnålare byggnader, vilket ytterligare ökar fastighetens attraktivitet. Fastighetens energiåtgång beräknas ligga 17% lägre än EU:s riktlinjer för att certifieras som en GreenBuilding vilket i sin tur ligger 25% lägre än svensk byggnorm. Med bland annat miljöbilpool, stora cykelparkeringar och gemensamma resurser i huset som alla hyresgäster kan utnyttja, får hyresgästerna även optimala förutsättningar att leva med ett grönt helhetsperspektiv, något som allt fler företag idag efterfrågar.

En målsättning är att kontrakt för en tredjedel av ytan skall vara tecknade 2009, en tredjedel under 2010 och resterande tredjedel 2011. Målet för 2009 har uppfyllts i och med att kontrakt för entréplan och plan 2 tecknats med Chalmers Studentkårs Restaurang Lindholmen AB respektive bolaget Lindholmen Science Park. Chalmers Restauranger kommer att driva både konferensanläggningen och den restaurang som planeras

Ett showroom har skapats för att stödja marknadsföringskampanjen och skapa möjligheter för olika aktiviteter, t ex frukost- och lunchmöten med intressenter och mäklargrupper. Kampanjen involverar även de företag som redan är etablerade på Lindholmen genom att de på olika sätt aktivt söker upp företag som de gärna vill ska etablera sig i deras närhet på området.

### **Drift- och underhållsavdelningen – hyresgästernas dagliga kontakt**

Bolagets drift- och underhållsavdelning är en viktig del i förvaltningsorganisationen.

Avdelningen har under 2009 lagt stort fokus på åtgärder definierade utifrån resultatet av den NKI-undersökning som genomfördes 2008. Efter att resultatet från lokalhyresgästernas enkät presenterades för två år har vi fokuserat på frågorna om felanmälan och hur återkopplingen till hyresgästerna sker. När vi tittar på resultatet från årets undersökning kan vi nu konstatera att vi förbättrat resultatet betydligt och att vårt arbete med denna och närliggande frågor har givit resultat.

Sammanfattningsvis kan vi konstatera att vi har ett högt och bra resultat både om vi jämför med tidigare undersökningar och med de resultat som redovisas från marknaden i övrigt.

Även för bostadshyresgästerna har betyget höjts från den förra undersökningen. 92% av respondenterna har svarat med betyget fyra eller fem (på en femgradig skala) på den sammanfattande frågan "Hur nöjd är du som bostadshyresgäst totalt sett med Älvstranden Utveckling som hyresvärd?".

Både för lokal- och bostadshyresgästerna har vi arbetat med att förbättra informationsflödet. Det handlar både om att lämna korrekt information men också om att lämna den snabbt och i så god tid som möjligt. Ett stort arbete har lagts ned på att samla kontaktuppgifter till samtliga hyresgäster för att snabbt kunna nå ut med information.

Drift- och underhållsavdelningen har dessutom arbetet med följande frågor:

## Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556659-7117

### *Inköp*

Under året har vi tagit fram konkreta styrdokument i form av riktlinjer för olika typer av upphandlingar och avrop från befintliga avtal. Riktlinjerna skall fungera som ett handfast praktiskt stöd när det kommer till upphandling och avrop. Riktlinjerna sätter också upp gemensamma regler för hur Älvstrandens inköp/upphandling skall gå till.

Utifrån riktlinjerna har vi också tagit fram checklistor.

Ett eget kapitel om inköp, en inköpshandbok, har lagts in i bolagets verksamhetshandbok. Här kan alla inom företaget titta på de dokument som är viktiga för vårt inköpsarbete. Bland annat hittar man här vår inköpspolicy, alla riktlinjer och checklistor.

På vår hemsida finns nu en egen rubrik som heter Inköp och upphandling. På den platsen kommer information om bla. pågående upphandlingar att finnas.

Under året har det gjorts upphandlingar av bl a yttre fastighetsskötsel för våra samtliga områden samt städning och fönsterputs. Det nya avtalet avseende uteskötsel gäller fr o m 2009-04-01. Avtalet innehåller tydligare krav och i vissa fall även en högre nivå på skötseln. Det finns nu ett bra kartmaterial att följa, där det tydligt framgår för alla parter vad som förväntas. Enligt vår kundenkät är 67% av lokalhyresgästerna och 86% av bostadshyresgästerna nöjda med skötseln av utemiljön.

Beträffande städning är det första gången all vår invändiga städning upphandlas samtidigt. Avtalen, som började gälla från 2009-12-01, utgår från kommunens ramavtal.

Arbetet med att skapa ett eget "Älvstrandswinst" inleddes under hösten. Vi beräknar komma igång med en första version under februari 2010.

### *Fasader*

Det har fortsatt varit stora problem med fukt i fasaderna på de äldre fastigheterna i vårt bestånd. Vissa fasader har åtgärdats akut, medan arbetet i huvudsak har inriktats på att kartlägga problemen med tegel- och putsfasader.

Arbetet har resulterat i en tidplan som anger i vilken ordning fasadproblemen ska åtgärdas.

Under 2009 har putsåtgärder utförts på två fastigheter på Lindholmen och arbetet med en tegelfasad har påbörjats.

### *Energideklarationer*

Under året har samtliga energideklarationer färdigställts och arbetet med att ta hand om resultatet i stället tagit vid

Bolaget har klassat olika typer av åtgärder och satt mål på när de ska bli klara. Samtidigt har vi märkt ett ökat intresse från våra hyresgäster att minska sin energiförbrukning. Samverkan här är viktig för att komma vidare, då hyresgästen många gånger står för sin egen förbrukning och Älvstranden ansvarar för fastighetens.

### *Hissar*

Arbetet med att uppdatera fastigheternas hissar mot de nya lagkraven med inredning i varje hissorg har fortsatt under 2009. Arbetet beräknas vara helt klart under 2010.

### *Tak*

Alla tak har inventerats både med tanke på ytskikt och säkerhet. Säkerhetsåtgärderna kommer att vara klara under våren 2010, medan resten av åtgärderna läggs in i planerat underhåll.

### *Pocket Parks*

Vi har flyttat en liten park från Trädgårdsföreningen och har börjat sätta upp den bredvid byggnaden som inrymmer Älvstrandens bibliotek på Lindholmen. Parken beräknas vara färdig till april 2010.

### *Komposteringsanläggning*

I Lundbyhamnen har en komposteringsanläggning för trädgårdsavfall anlagts. Tanken är att också kunna använda anläggningen för uppläggning av jord, grus och sand för att optimera områdets skötsel och slippa att köpa små enheter när behov uppstår.

**Älvstranden Utveckling AB**

Org nr 556659-7117

**Fastighetsutveckling – vårt andra ben för hållbar stadsutveckling**

Några utdrag ur vårt ägardirektiv:

*”Älvstranden ska vara en strategisk aktör i syfte att exploatera områden kring Göta Älv som är av betydelse för en gynnsam stadsutveckling.....”*

*”Bolaget ska ha en helhetssyn på utvecklingsarbetet och bidra till långsiktig nytta för de områden i vilka de verkar.....”*

*”Bolaget ska medverka till att positionera området kring Göta Älv som ett strategiskt område för hållbar tillväxt såväl i regionen som i landet och agera på sådant sätt att den långsiktiga tillväxten av Göteborgsområdet främjas.....”*

*”Bolaget ska medverka till en mångsidig sammansättning av bostäder, arbetsplatser och rekreativsmöjligheter. De ekologiska, sociala och ekonomiska dimensionerna ska vara vägledande i detta arbete. Detta ska beaktas vid utformningen av stadsmiljöerna.”*

Budskapet är mycket tydligt och förstärks av affärsplanens första huvudstrategi som enkelt uttryckt innebär att vi ska utveckla respektive område till önskvärd fördelning av fastigheter – i den takt som är möjlig.

Nedan följer en genomgång av de viktigaste aktiviteter för fastighetsutveckling vi genomfört eller påbörjat under 2009.

**Centrala Älvstaden – en stark stadskärna för hela regionen**

Göteborg står inför stora utmaningar. Att utveckla stadens centrala delar är inte bara en fråga för Göteborgs kommun. Det är en angelägenhet och ett intresse för såväl Göteborgsregionen som Västra Götalandsregionen och Göteborgs framtid har stor betydelse även i ett nationellt perspektiv.

En hörnsten för den framtida utvecklingen av centrala Göteborg är Göteborgsregionens tillväxtstrategi – att bygga för 30 000 nya boende och 40 000 nya verksamma fram till 2020-2025. Här är Centrala Älvstaden en markresurs som kommer att spela en central roll. Med Centrala Älvstaden menar vi den centrala kärnan kopplad till älven som omfattar Ringön, Frihamnen, Backaplan, delar av Lindholmen, Gullbergsvass och delar av södra älvstranden. De delområdena vi idag är verksamma på beskrivs nedan.

En rad projekt pågår och kommer att påbörjas under de kommande åren. Samtidigt står staden inför viktiga övergripande frågor i ett långsiktigt perspektiv, t ex hur effekterna av framtida klimatförändringar skall hanteras med de risker för höga vattenstånd som förutspås för de kommande decennierna.

För att möta dessa utmaningar och skaffa en beredskap för framtida stadsutveckling och förändringar har en enig kommunstyrelse beslutat att ge Stadskansliet i uppdrag att föreslå hur utvecklingsarbetet för Centrala Älvstaden ska organiseras. Här finns markresurser för en stadsutveckling under lång tid. Men här finns också frågor av komplex och komplicerad natur som måste ges långsiktigt hållbara lösningar.

För arbetet som griper över alla kompetensområden kommer troligtvis en särskild projektorganisation bildas direkt under Kommunstyrelsen. Stadsbyggnadskontoret har här en ledande roll tillsammans med Älvstranden. Arbetet bedrivs i dialog med göteborgssamhället och sker med nationellt och internationellt erfarenhetsutbyte.

Uppdraget kommer troligtvis att innebära att en vision och strategi för Centrala Älvstaden ska utarbetas under 2010-2011.

**Älvstranden Utveckling AB**

Org nr 556659-7117

Ett antal stora och viktiga infrastrukturprojekt ligger i pipelinen och kommer att vara en av förutsättningarna för arbetet med Centrala Älvstaden

Det handlar bl a om

- Västsvenska infrastrukturpaketet med Västlänken, Göta Älvbron, Marieholmstunneln och åtgärder inom ramen för K 2020
- Förbättringar av riksintressena Hamnbanan och Lundbyleden

Frågan om en ny Göta Älvbro är central för utvecklingen både av Centrala Älvstaden och regionens kärna. Alternativen som diskuteras är lågbro, högbro, tunnel eller en kombination av dessa. Ur stadsbyggnadssynpunkt vore det önskvärt med en lågbro som placeras uppströms i förhållande till den nuvarande bron. Detta alternativ skulle ta hand om gång- och cykeltrafiken på ett bra sätt. Men det kräver samverkan och att en överenskommelse med Sjöfartsverket och rederinäringen träffas. En möjlighet att komma till rätta med för många broöppningar vore att fartygen kan passera på vissa tider.

Broplaceringen är avgörande för det fortsatta arbetet vid bl a Lilla Bommen och Frihamnen. Inte minst för att komma till rätta med dagens besvärliga trafiksituation vid Frihamnsmotet och kring Hjalmar Brantingsplatsen. Ur vårt perspektiv är också rampens längd in över land av stor betydelse för hur mycket exploateringsbar mark som kvarstår, vilket i sin tur innebär att ju lägre bro som byggs desto större framgång kommer vi att ha med vårt arbete.

Miljö och hållbarhet är viktiga ord för utvecklingen av Centrala Älvstaden. Verksamheten ska bedrivas med minsta möjliga miljöpåverkan och bidra till en hållbar utveckling ur både ekonomisk, ekologisk och social synvinkel. Därför diskuteras övergripande miljömål för fastighetsutveckling, fastighetsdrift och underhåll, energi, avfallshantering, trafik och transporter samt buller.

## Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556659-7117

### Frihamnen – en stor resurs mitt i stan

Utvecklingen av Norra Älvstranden har efter varvsnedläggelserna på 1970- och 80-talen medvetet skett med början i de centrala delarna vid Eriksberg och Lindholmen och med fortsättning mot öster och väster. Nu är vi framme vid Västra Eriksberg – där byggandet av bostäder pågår för fullt – och det är dags att ta tag i den viktiga frågan om hur vi bäst ska utnyttja Frihamnsområdet i framtiden.

Frihamnsområdet ägs idag av Göteborgs Hamn AB och Norra Älvstranden Utveckling AB. Området är idag till stora delar outnyttjat och erbjuder genom sitt extremt centrala och strategiska läge i staden unika möjligheter för utveckling och komplettering av centrala Göteborg.

Som ett första steg inför planeringen av Frihamnsområdet påbörjade Stadsbyggnadskontoret under 2008 en förstudie i samarbete med Älvstranden Utveckling. Förstudien har syftat till att klarlägga förutsättningarna för Frihamnsområdets framtida utnyttjande och pekar bl a ut några frågor inför det fortsatta arbetet, t ex:

Hur kan Frihamnsområdet

- bidra till regionens och stadens utveckling?
- utvecklas med hänsyn till markens byggbarhet?
- användas med hänsyn till framtida infrastruktur?
- komplettera/bli en del av City och regionkärnan?
- bli en integrerad del av Hisingen?
- bidra till stadens grönstruktur?

I och med att Centrala Älvstaden-projektet startat, där Frihamnsområdet utgör en viktig och strategisk del, kommer resultatet av förstudien för Frihamnen att inkluderas i arbetet med detta projekt.

En byggnad eldhärjades innan sommaren. Byggnaden, som totalförstördes, innehöll i huvudsak lokaler för båtförvaring och -försäljning samt matförsäljning. Platsen sanerades under hösten och fastigheten kommer inte att återuppbyggas utan marken kommer att ingå i den påbörjade planeringen av Frihamnsområdet.

### Backaplan – Göteborgs centrum växer över älven

Backaplansområdet är ett centralt beläget med "spridd externhandel", stora öppna parkeringsytor, trafikbarriärer och lågt markutnyttjande. Backaplan ska i framtiden ses som en naturlig del av Göteborgs stadskärna. Området har stor potential att möta Göteborgs behov av nya bostäder och handel i ett centralt läge med god infrastruktur. I området finns ett tiotal fastighetsägare varav KF Fastigheter och Remvassen är de största.

Älvstrandens uppgift är att samordna utvecklingen av Backaplan. I den projektorganisation som vi bildat tillsammans med Stadsbyggnadskontoret fortsatte arbetet med att ta fram en fördjupad översiktsplan. Hösten 2009 togs beslut av Byggnadsnämnden om godkännande. Planen ska till Kommunfullmäktige för antagande i början av 2010.

Under 2009 fick Stadsbyggnadskontoret i uppdrag av Byggnadsnämnden att påbörja detaljplanearbete för den nordöstra delen av Backaplan. Syftet med planen är att möjliggöra ett handelsområde i en blandstadskarakter med bostäder, kontor och service. Arbetet har påbörjats under året tillsammans med berörda fastighetsägare och under hösten genomfördes ett parallellt uppdrag med fyra arkitektkontor kring möjlig utformning.

**Älvstranden Utveckling AB**

Org nr 556659-7117

**Skeppsbron – göteborgarnas nya mötesplats vid älven**

Under året har fortsatt detaljplanearbete pågått i Skeppsbroprojektet, bland annat har utredningsarbete gällande följande frågor bearbetats:

- Bearbetning av planstrukturen
- Trafiklösningar
- Mediaförsörjning (ledningar)
- Arkeologi
- Parkering
- m m

Detaljplanearbetet mynnade under hösten ut i en samrådshandling som varit utställd under sex veckor bl a i Älvrummet. Flera arrangemang genomfördes i samband med samrådsutställningen, bland annat en välbesökt sopplunch där deltagarna fick insyn i samrådshandlingens innehåll. Förslaget har i huvudsak fått ett mycket positivt mottagande och arbetet med att gå igenom inkomna yttranden påbörjades i slutet av året. Inför utställningen av detaljplanen kommer en fördjupad studie om kaj- och hamnmiljöns innehåll och utformning att genomföras.

Skeppsbron ska bli en förebild inom hållbar stadsutveckling. Den ekologiska hållbarheten profileras genom gröna tak, solfångare, laddningsstationer för elbilar samt bil- och cykelpooler. För att säkerställa att området verkligen blir en ekologiskt hållbar stadsdel planeras ett parallellt teknikuppdrag som ska garantera att de senaste rönen och nyaste tekniken används.

Den sociala hållbarheten lyfts fram genom att stadsdelen ska befolkas under dygnets alla timmar. Detta sker genom att blanda arbetsplatser, butiker och bostäder och resultatet blir bl a ett bättre underlag för service och ökad trygghet.

Skeppsbron blir en relativt tät stadsdel vilket ger ett bra underlag för verksamheter och service. Låga drift- och underhållskostnader är en förutsättning för ekonomisk hållbarhet. För att garantera denna dimension behövs det nytänkande i form av smarta och funktionella lösningar.

Nästa steg är att tillsammans med Stadskansliet diskutera de fördelnings- och finansieringsfrågor som är förutsättningarna för att driva projektet vidare samt vilka konsekvenser dessa får.

**Älvstranden Utveckling AB**

Org nr 556659-7117

**Gullbergsvass – en stor resurs där centrum kan växa**

Gullbergsvass utgör den största resursen på älvens södra sida där de centrala delarna av staden kan växa och utvecklas.

Den hittills största hyresgästen DHL, avflyttade från Gullbergsvass vid halvårsskiftet 2009. I avvaktan på att planeringen av området tar sin början hyrs nu terminalområdet ut som kallager med korta kontrakt utan besittningsrätt.

Gullbergsvass ligger i direkt anslutning till centralstationen och den framtida användningen av spårområdet ingår också i planeringen.

Ett detaljplaneförslag för Regionens hus var under hösten ute på samråd, i övrigt har ingen planering startat på området

**Lindholmen – området som växer så att det knakar**

Området, Lindholmen Science Park, är i nuläget ett av våra mest expansiva områden. Här är idag cirka 230 företag etablerade med fokus på mobil kommunikation, intelligenta fordon och modern medieindustri. Här finns också ett flertal gymnasieskolor och högskoleprogram. Totalt är cirka 17.000 personer verksamma på området. Bland företagen återfinns ett flertal Volvobolag, Ericsson, IBM, Semcon och SVT.

Älvstranden stödjer utvecklingen på Lindholmen både genom att erbjuda nya och befintliga lokaler för företagen men också genom att tillhandahålla den infrastruktur som är nödvändig för att området ska fungera rent praktiskt, bl a i form av bussgator för kollektivtrafiken och mötesplatser för människorna. Planen är att området ska fortsätta växa i snabb takt under kommande åren. För att möta denna efterfrågan bygger vi, som nämnts tidigare, den nya byggnaden Lindholmen Science Park som kommer att vara inflyttningsklar sommaren 2010 och som erbjuder nya möjligheter för att skapa fruktbara samarbeten mellan näringsliv, akademi och samhälle.

Under hösten 2009 började vi anpassa lokaler i Maskinverkstad 2 för Statens Väg- och Transportforskningsinstitut (VTI). VTI kommer inom ramen för ett projekt inom TSS Test Site Sweden, som drivs av Lindholmen Science Park, att investera 20 miljoner kronor i en körsimulator för person- och lastbilar. Simulatorens, som innebär att det går att utföra tester som tidigare inte varit möjliga att genomföra, kommer att finnas på plats på Lindholmen i början av 2011.

SGS:s studentbostäder vid Lindholmhallén färdigställdes 2008 och studenterna som bor i de 385 lägenheterna har skapat liv och rörelse på Lindholmen även utanför kontorstid. Under andra kvartalet 2010 påbörjas byggnation av ytterligare 260 nya bostäder, lika delar bostads- och hyresrätter, som placeras på kvarteret väster om studentbostäderna. Lägenheterna beräknas vara färdigställda efter sommaren 2011. Det är Hökerum Bygg AB och ByggVesta som uppför fastigheterna och marken har under året försålts av Älvstrandenkoncernen. Kvarteret kommer att bestå av två punkthus i sex våningar och två sammanbyggda lamellhus i åtta våningar. I bottenvåningarna skapas möjlighet för etablering av kontor och butiker.

Chalmersfastigheter har börjat bygga Kuggen på Lindholmsplatsen. Kuggen är en byggnad som ska fungera som en mötesplats för aktörer från akademi, näringsliv och samhälle. Den ska också innehålla verksamheter som driver och utvecklar innovation och entreprenörskap.

**Älvstranden Utveckling AB**

Org nr 556659-7117

**Kvillebäcken – ett föredöme inom hållbar stadsutveckling**

Sju byggbolag samarbetar för att skapa en helt ny och hållbar stadsdel i Göteborg Nyckelorden är variation och genuin stadskänsla. Området inramas av Gustaf Daléngsgatan, vattendraget Kvillebäcken, Färgfabriksgatan och Hjalmar Brantingsgatan. Under en åttaårsperiod kommer det att bebyggas med 1.600 lägenheter med blandade upplåtelseformer samt ytor för kontor och lite handel.

Kvillebäcken har framförallt två viktiga kvaliteter – det centrala läget i Göteborg och så själva Kvillebäcken med sitt strömmande vatten och sin grönska som kan utvidgas till parkområden i det kommande utvecklingsområdet.

Ett markägaravtal har tidigare upprättats mellan Älvstranden, Wallenstam och NCC. Byggnationen av området kommer sedan att utföras av ett konsortium bestående av de tre markägarföretagen och fyra andra byggherrar. En överenskommelse har träffats mellan konsortieparterna rörande fördelning av de olika byggrätterna.

Omvandlingen av Kvillebäcken ska bli ett föredöme inom hållbar stadsutveckling och stärka Göteborg som en ledande region inom miljöteknik. Enligt det så kallade "Kvillebäcksfördraget", som undertecknades av samtliga konsortieparter i början av 2010, åtar sig konsortiet att omvandla Kvillebäcken till en socialt, ekonomiskt, och ekologiskt hållbar stadsdel. Åtagandet innebär åtgärder bl a inom energi, trafik, utemiljö och avfallshantering.

Detaljplanen vann laga kraft i december 2009. Projektering av infrastruktur påbörjades i slutet av 2009. Anläggandet av ledningar, gator, torg och park beräknas starta sommaren 2010 och byggstart för bostadskvarteren beräknas till första kvartalet 2011.

Detaljplanearbetet har föregåtts av ett intensivt arbete för att förvärva de av områdets fastigheter som inte ägs av parterna i markägargruppen. Under 2009 har Älvstranden förvärvat eller tecknat avtal avseende förvärv av de sex resterande fastigheterna i området. Ersättningsfastigheter/-lokaler har erbjudits flera av verksamheterna.

I området planeras också för samhällsservice bl. a i form av förskola samt butiker i fastigheternas bottenplan ut mot Gustav Dahléngsgatan. Verksamhetslokaler föreslås vid Vågmästarplatsen och i områdets södra del.

**Norra Masthugget – en spännande del av innerstaden**

Norra Masthugget – området mellan Första Långgatan och Masthuggskajen från Järntorget till Stigbergsliden – har stora möjligheter att utvecklas till en attraktiv del av innerstaden. Målet är att utveckla området till en spännande blandstad med gröna parker och mänskliga, trygga mötesplatser.

Områdena Järnvågen och Söder om Masthuggskajen har slagits ihop till ett programarbete. Här planeras för 600-800 nya bostäder och under året har programhandlingen tagits fram för att tidigt 2010 presenteras för Byggnadsnämnden inför samråd. Programarbetet blir underlag för de kommande detaljplanerna och omvandlingen av Norra Masthugget kommer att pågå under många år.

I området kring Järnvågen har också en arbetsgrupp bildats som arbetar för områdets helhetsutveckling i frågor som rör karaktär, vision, intressen och idéer.

**Älvstranden Utveckling AB**

Org nr 556659-7117

**Eriksberg – där allt startade och fortfarande pågår**

Eriksberg är idag till stora delar en levande stadsdel med en fungerande blandning av boende, verksamheter, butiker och mötesplatser. Sedan några år pågår exploateringen av områdets västligaste del, Västra Eriksberg. Åtta byggherrar är engagerade. Färdigbyggt kommer området att innehålla ca 2.000 bostäder med en blandning av hyres-, bostads- och äganderätter.

På Västra Eriksberg har totalt 206 bostäder påbörjats i två kvarter under året och 338 har färdigställts varav 55 är hyresrätter. Försäljningen av bostäderna går bättre än för ett år sedan och har tagit riktig fart under andra halvåret.

Under året har vi sålt vårt första hyreshusprojekt på Västra Eriksberg, Akterhuset, enligt beslut av vår styrelse i november 2007. Bostadsbolaget fullföljer nu projektet genom att bygga ca 80 lägenheter på Platån

En förskola med fyra grupper à 20 barn har startat fr o m höstterminen 2009 på området där också en stor lekplats iordningställts.

Byggnationen av ett p-däck under mark har startat som ett projekt i en samfällighet bildad av konsortieparterna. P-däcket planeras inrymma 400 platser och kommer att stå klart i december 2010.

I februari invigdes den nya bron över dockan. Samtidigt invigdes också ljussättningen av området som bl a belyser Dockan, bryggan, bron, bergets väggar, Vassparken och Eriksbergskranen.

**Älvstranden Utveckling AB**

Org nr 556659-7117

**Sannegården – Demonstrationsprojektet Hamnhuset**

Hamnhuset är Sveriges största "passivhus" och har nu varit i drift sedan augusti 2008. I vår visningslägenhet har vi under hela 2009 haft ca 100 studiebesök av både nationella och internationella gäster. Flera av våra medarbetare har varit anlitade som föreläsare om Hamnhuset och om hållbart och energieffektivt byggande på konferenser och seminarier runt om i Sverige och Europa, t.ex. vid Energitinget, EU-parlamentet i Bryssel, Passivhus Norden-konferensen samt vid startmötet för regeringens nya satsning "Hållbara Städer". Totalt bedömer vi i dagsläget att ca 7 000 personer har lyssnat på våra föredragshållare. Projektet har också uppmärksammats i media. Ett tiotal artiklar har under året belyst vårt arbete. Vi medverkade även i "Passivhusdagarna" i oktober då vi hade öppet hus i Hamnhuset.

Under 2010 kommer ett nytt forskningsprojekt att pågå i Hamnhuset. Det är delfinansierat av Svenska Byggbranschens Utvecklingsfond samt Västra Götalandsregionen och drivs i samverkan mellan Älvstranden, SP och övriga parter som ingick i byggprojektet. Målet är att följa upp och verifiera inomhusmiljö och energieffektivitet. Projektet möjliggör också att vi kan hålla visningslägenheten öppen ytterligare ett år.

För att fortsätta utvecklingen av arbetssättet för "demonstrationsprojekt" deltar vi även i ett forskningsprojekt tillsammans med Chalmers, Byggherrarna, Fortifikationsverket, m.fl. Projektets namn är "Initiera och implementera innovationer för hållbar utveckling - Byggherren som förändringsagent".

I Sannegården har 105 bostäder färdigställts under 2009. 85 av dessa är hyresrätter.

**Inre Sannegården – en ny mötesplats på Norra Älvstranden**

Detaljplanen för Inre Sannegården antogs under hösten av byggnadsnämnden. Inför antagandet avskiljdes en mindre del söder om Ceresgatan som överklagats.

Ica har under fjärde kvartalet 2009 startat byggnation av sin mest energieffektiva butik hittills med planerad invigning under senhösten 2010. Totalt blir byggnaden ca 6 000 m<sup>2</sup> varav Ica-butiken kommer att ta 3 500 m<sup>2</sup> i anspråk. Resterande 2 500 m<sup>2</sup> upplåts till andra butiker - det som Ica kallar Goda Grannar. Marken för byggnationen har försålts av Älvstranden.

Övrig byggnation kommer att genomföras av ett konsortium bestående av JM, Riksbyggen och Älvstranden. Totalt handlar det om cirka 350 lägenheter där både bostads- och hyresrätter kommer att byggas. Cirka 1 100 m<sup>2</sup> lokaler ingår också i de planerade fastigheterna.

Våren 2010 startar arbetet med infrastrukturen i området och byggnationen av fastigheterna planeras att starta under hösten samma år.

**Älvstranden Utveckling AB**

Org nr 556659-7117

**Stora Torp – nära till allt**

Efter en utvärderingsprocess bildades under vintern ett byggherrekonsortium bestående av Älvstranden, NCC Boende, HSB Göteborg samt Skanska Nya Hem. Konsortiet har samverkat med Stadsbyggnadskontoret och Fastighetskontoret under hela året med målet att ta fram en detaljplan för området. Detaljplaneförslaget var ute på samråd under november och december.

Vi medverkade vid ett välbesökt samrådsmöte i november samt arrangerade en mer än fullsatt sopplunch i Älvrummet i december där vi berättade om planerna.

Området väcker stort intresse både i branschen och bland bostadsspekulanter. En livlig debatt om Stora Torp förs också på Älvstrandens blogg. Vi hoppas att detaljplanen kommer att antas efter sommaren 2010 och att byggstart sedan kan ske i början av 2011.

Parallellt med detta arbete sker rivningen av "Synvillan" (f.d. Radio- och TV-huset). Rivningen sker selektivt, med fokus på återanvändning, och beräknas vara klar i mars 2010. Arbetet är kraftigt försenat på grund av sanering av miljöfarliga ämnen, främst asbest och PCB.

**Älvrummet – arena för dialogen med göteborgarna**

Älvrummet, beläget vid Kanaltorget framför Operan, har under året spelat en viktig roll för att realisera ägardirektivets krav på öppen dialog med göteborgarna. Cirka 60.000 personer har besökt Älvrummet under året för att informera sig via de fasta utställningarna men också via de utställningar som funnits både vid samråd och inför beslut om detaljplaner. Många har också kommit för att delta i de informationsmöten och andra arrangemang som ordnas i byggnaden. Mer än 3.500 personer besökte Älvrummet under Kulturkalaset.

Besökaren i allmänhet är familjer som vill få information om nybyggnation, företag som letar nya lokaler, människor som söker jobb eller som på ett eller annat sätt blir berörda av en ny plan. Stora besöksgrupper är också allmänt nyfikna göteborgare, turister och besökare från andra kommuner.

Under 2009 hade vi 253 bokade grupper på besök i Älvrummet. Räknat per person är det drygt 7.000 personer. Förfrågningarna har kommit från skolklasser, företag, seniorgrupper, föreningar men naturligtvis också från stadsbyggnadskontoret och andra fackförvaltningar och från andra kommuner.

Under året har tre Science Café Göteborg arrangerats i Älvrummet. Caféerna har behandlat ämnen som staden vid älven, den energismarta staden samt den hållbara staden ur olika perspektiv. Samtalen arrangeras av Älvstranden i samarbete med Göteborgs stadsmuseum och Vetenskapsfestivalen.

I samband med Stadsbyggnadskontorets utställningar i Älvrummet har välbesökta soppluncher arrangerats. Exempelvis har lunchmötena i samband med utställningarna om Skeppsbron och en ny älvförbindelse vardera lockat drygt 100-talet intresserade besökare.

De bloggare som aktivt deltar i debatten på nätet i olika frågor rörande stadsutveckling i allmänhet och stadsutveckling i Göteborg i synnerhet har under 2009 blivit en viktig grupp för oss. De har varit flitiga besökare på både Science Café Göteborg och soppluncherna och därefter debatterat på de bloggsidor som finns etablerade på nätet. Älvstranden har också startat en egen blogg som under hösten har ökat antalet unika besökare på vår hemsida med drygt 26%. En grupp bland medarbetarna svarar på inlägg och för fortlöpande en saklig debatt med besökarna.

**Älvstranden Utveckling AB**

Org nr 556659-7117

**Utveckling av varumärket - hur driver vi det vidare?**

Varumärket är summan av alla de aktiviteter som Älvstranden genomför – omvärldens samlade bild av Älvstranden.

Älvstranden ska uppfattas som nytänkande, handlingskraftigt, lyhört och öppet samt professionellt. Det är avgörande att Älvstranden signalerar varumärket i allt vi gör och att vi gör det kontinuerligt, konsekvent och trovärdigt. Den allra viktigaste framgångsfaktorn för ett starkt varumärke är att alla Älvstrandens medarbetare "lever" varumärket i den dagliga verksamheten. En ambassadörsgrupp sattes därför samman 2008 för att tillsammans med respektive chef arbeta med dessa frågor på avdelningarna.

Under 2008 genomfördes en intern intervjuundersökning för att utvärdera hur varumärkesarbetet fungerar och vad som behöver förbättras. Resultatet av den undersökningen visade att tre av fem medarbetare svarade med siffran 4 eller 5 (på en 5-gradig skala) på frågan om de kände till företagets mål och hur den enskilda individen kunde medverka till att uppfylla målen. Resultatet innehöll även liknande siffror beträffande medarbetarnas upplevelse av hur den interna kommunikationen fungerar. Ett totalt genomsnittsvärde på 58 kunde räknas fram ur resultatet.

Under våren satte ledningsgruppen upp en handlingsplan för hur den interna kommunikationen kunde förbättras och i augusti startade ambassadörsgruppen ett arbete med att bryta ner och konkretisera ledningens plan, ta till sig det som kändes viktigt för den egna avdelningen och därefter föra ut det och tillsammans med chefen skapa engagemang i avdelningarna. Även bolagets affärsplan användes som arbetsverktyg. I samband med att arbetet startade satte gruppen upp ett mål att höja siffran från 2008 års undersökning till 75, dvs tre av fyra skulle ge svarsalternativen 4 eller 5.

I december genomfördes samma undersökning på nytt, endast tre månader efter att arbetet startade, och resultatet presenterades innan jul. Med glädje kunde vi konstatera att siffran höjts – från 58 till 78 – något vi hoppats på men kanske inte riktigt vågat tro. Resultatet har visat att genom att aktivt arbeta med affärsplanen på avdelningsnivå och bara genom att exempelvis ställa sig frågan vem som internt behöver ha informationen om ett fattat beslut har både medvetenheten om bolagets mål och tvärkommunikationen mellan avdelningarna ökat. Varumärket fungerar m a o som en "hängrädda" mellan avdelningarnas "stuprör".

Under året har bolagets kommunikationsstrategi uppdaterats. Strategin beskriver hur kommunikationen ska stärka varumärket och därmed stödja bolagets mål och strategiska områden. Utifrån kommunikationsstrategin har vi också utarbetat en plan för konkreta kommunikationsaktiviteter som kvartalsvis följs upp. Planen uppdateras nu för 2010.

Älvstranden har fortlöpande kontakter med en stor mängd externa aktörer inom ett antal olika grupper. Det ställer krav på samstämmighet och tydlighet i Älvstrandens kommunikation.

Mätetal för att följa upp hur vårt varumärke uppfattas ingår i den årliga NKI-undersökningen. 2009 års undersökning visar att uppfattningen av varumärket Älvstranden är oförändrad jämfört med mätningen året innan. Starkast omdöme får vi för nytänkande i form av de svarandes uppfattning att vi tillhandahåller attraktiva lokaler och att bolaget satsar på utveckling. Lägst betyg får omdömena när det gäller vår lyhörddhet och öppenhet där vi enligt undersökningen bl a måste bli bättre på att kommunicera och informera.

**Älvstranden Utveckling AB**

Org nr 556659-7117

Under våren genomförde vi, via en extern konsult, en undersökning riktad mot elva medlemmar i arbets- respektive marknadsgruppen inom Kvillebäckprojektet. Intervjuaren presenterade 29 påståenden där respondenten på en skala från 1-10 fick ange i vilken utsträckning han/hon instämmer eller inte. Påståendena motsvarar direkt de olika delarna i varumärkesplattformen.

Av resultatet kan vi konstatera att betygen är höga, med ett sammanlagt genomsnitt på 7,38, ett sämsta genomsnitt på 6,3 (nytänkande) och ett högsta genomsnitt på 8,2 (offensivt miljöarbete).

För att ytterligare klargöra omvärldens uppfattning av Älvstrandens varumärke upprepade vi under hösten samma undersökning bland 34 personer hos våra samarbetspartners inom myndigheter och förvaltningar.

Även där blev resultatet bättre än förväntat. Sammanfattningsvis kan vi konstatera att betygen är höga, med ett sammanlagt genomsnitt på 7,33. Det sämsta genomsnittet, 6,4, fick vi för lyhördhet och utvecklande rekreationsmiljöer. Motsvarande högsta genomsnitt hamnade på 8,1 för frågor som berörde offensivt miljöarbete, stort engagemang och medvetet arbete med anknytningen till vattnet. En kommentar som framkom bland en övervägande del av de svarande är otydligheter rörande vilken roll Älvstranden har/ska ha i samarbetet med andra förvaltningar och organisationer.

**Älvstranden Utveckling AB**

Org nr 556659-7117

**Utveckling av organisationen – satsningar på kompetens och utveckling**

En väl fungerande organisation är avgörande för att lyckas med såväl fastighetsutveckling som varumärkesutveckling. Utvecklingen ligger i att lyfta organisationen ytterligare för att möta både vårt utökade uppdrag och de större krav från omvärlden vi möter.

Bolagets ledning arbetar utifrån den årscykel som fördelar arbetet över året och som även kopplar ledningens arbete till styrelsearbetet. Samtliga strategiska frågor behandlas inom årscykeln och följs därigenom upp på ett tydligt sätt.

Det program för coachning av ledarna som startade 2008 har fortsatt under hela 2009 med koppling till individuella utvecklingsprogram och kommunikationskompetens.

Bolaget lägger stor vikt vid den årliga NMI-undersökningen och vid att följa upp resultatet av den. I årets undersökning ökade helhetsbetyget från 71 till 74, enligt vår tolkning ett av de högsta värdena inom staden som helhet. Generellt ökade betyget för samtliga frågeområden utom för ett. Det handlar om kompetensutveckling där betyget sjönk från 76 till 73. Det är alltså av största vikt att dessa frågor fokuseras under 2010 i syfte att samtliga medarbetares kompetens ska följa med i den utveckling bolaget genomgår. Ledningen måste därför vara noggranna i arbetet med att rekrytera rätt personer – med rätt kompetens och rätt utvecklingspotential och även sträva efter att utveckla befintliga medarbetare.

Det årliga medarbetarsamtalet får i detta sammanhang allt större betydelse. Vid samtalet läggs stor vikt vid kompetens- och utvecklingsfrågor. Från och med 2010 ska medarbetaren vid samtalet också sätta upp personliga mål kopplade till avdelningens mål samt en handlingsplan för personlig utveckling. Dessa frågor beaktas också till lönerrevisionen, d v s graden av måluppfyllelse kan ha viss påverkan på individens årliga löneutveckling.

Varje avdelning har under 2009 gjort upp tidssatta verksamhetsmål och handlingsplaner utifrån de bolagsmål som återfinns i affärsplanen. Handlingsplanerna följs upp kvartalsvis. Det aktuella läget för samtliga avdelningars handlingsplaner följs upp vid de månatliga informationsmötena där samtliga medarbetare deltar.

Området jämställdhet och mångfald har varit prioriterat under 2009. Den BAS-utbildningsserie som Stadskansliet ordnar är obligatorisk för Älvstrandens medarbetare. Vidare ska jämställdhetsperspektivet alltid tas upp vid medarbetarsamtalet och också vara en fast punkt på agendan för avdelningarnas möten. Som en följd av 2009 års arbete har resultatet i NMI-undersökningen för denna fråga ökat från 54 till 66.

2009-12-31 hade Älvstranden 38 anställda varav två är visstidsanställda. Båda dessa, som är män, blir fr o m 2010-01-01 tillsvidareanställda. Utöver detta har tre nyrekryteringar, samtliga kvinnor, gjorts under året. Ytterligare en kvinna har anställts som börjar 2010-02-01.

Fyra personer har gått i pension under året och två, varav en tidigare var tjänstledig, har slutat på egen begäran.

Sjukfrånvaron under 2009 för samtliga anställda var 3,36% en ökning jämfört med 2008 med 1,87%. Ökningen beror på att en person varit långtidssjukskriven. Fördelningen kvinnor / män var 1,9% respektive 4,1%.

För att hålla sjukfrånvaron så låg som möjligt medverkar bolaget till ett antal friskvårdsinsatser. Möjligheten finns för samtliga anställda att via företagshälsovården få en hälsoundersökning där också nyckeltal för den personliga hälsan mäts och följs upp. Om intresse finns från enskilda individer kan också en plan för livsstilsförändring komma att erbjudas, t ex rökavvänjning, motion, kostråd o dyl. Bolaget lämnar friskvårdsbidrag som då kan användas till någon form av förändring av livsstilen. Samtliga anställda erbjuds också massage på arbetsplatsen. De medarbetare som har lämpliga arbetsuppgifter har också möjlighet att vid behov arbeta hemma under kortare perioder för att på så sätt minska risken för stress.

**Älvstranden Utveckling AB**

Org nr 556659-7117

**Risikexponering****Risker i fastighetsförvaltningen**

Hyresnivån och vakansgraden påverkas väldigt mycket av utvecklingen av svensk ekonomi. Vi befarade inledningsvis under året att finanskrisen och lågkonjunkturen skulle kunna innebära stora intäktsbortfall. Utfallet visade sig betydligt bättre än befarat om än med en högre vakansgrad jämfört med föregående år. Svårigheten har istället varit ett teckna nya avtal på redan vakanta ytor.

Koncernen har idag ca 500 kommersiella kontrakt. Dessa har en god spridning både vad gäller förfallotider, branscher och företagsstorlekar. En relativt stor exponering mot fordonsindustrin kan dock konstateras varför den framtida utvecklingen inom branschen kommer att ha påverkan på bolagets hyresnivå och vakansgrad. Positivt är att många av dessa hyresgäster är knutna till utvecklingsarbete som kommer att vara en prioriterad del i de statliga bidragspaket som utlovats.

När det gäller drift och underhåll av våra fastigheter kan man konstatera att standarden på våra fastigheter är god. Vi kommer dock att ha extraordinära underhållsinsatser de närmaste åren på flera av våra tegelfasader. Det fuktiga och blåsiga klimatet gör att tegelfogarna i vissa hus måste bytas ut. Vidare har den energideklaration som gjorts av fastigheterna visat på effektiviseringsbehov i delar av beståndet.

**Risker i projektverksamheten**

De risker som finns i projektverksamheten kan i stor utsträckning härledas till konjunkturutvecklingen. Bolaget äger många byggrätter som, för sin framtida avkastning, är beroende av att det finns en efterfrågan på nya lokaler och bostäder.

Under 2008 påbörjades byggandet av ytterligare ett kontorshus i Lindholmen Science Park. Byggnaden omfattar ca 18 000 kvm uthyrningsbar yta och kommer att färdigställas under 2010. Bolaget kommer att ha en stor utmaning i att fylla upp dessa ytor med tanke på rådande konjunkturläge.

**Fastigheternas värde**

Fastigheternas värde upptas i redovisningen till det lägsta av bokfört värde och bedömt marknadsvärde. I de fall det bokförda värdet överstiger bedömt marknadsvärde skriver bolaget ned fastighetens värde. Förändringen av fastighetsbeståndets värde ger inte någon påverkan på kassaflödet förrän fastigheterna avyttras.

Den rådande osäkerheten på fastighetsmarknaden har bidragit till ökade direktavkastningskrav hos investerare. Detta i kombination med stigande vakanser och ökade fastighetskostnader har inneburit att nedskrivning av fastigheter varit årets enskilt största resultatpåverkande post.

Omvänt leder ett förbättrat konjunkturläge med större efterfrågan på lokaler samt en stabilare fastighetsmarknad med fler transaktioner till stigande marknadsvärden.

**Ränte- och refinansieringsrisk**

Räntekostnaden är en av de största enskilda posterna i resultaträkningen och risken här kan delas upp i två delar. Dels är det utvecklingen av räntenivån och dels är det refinansieringsrisken. Enligt vår finanspolicy skall vi ha en genomsnittlig räntebindningstid på 1-3 år och i dagsläget ligger vi på 2,1 år. Detta innebär att en ränteförändring slår igenom successivt. I syfte att hantera ränterisken på ett kostnadseffektivt sätt använder bolaget sig av räntederivat, i huvudsak genom att låna med korta räntebindningstider förlängts i tiden via ränteswapavtal.

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

**Älvstranden Utveckling AB**

Org nr 556659-7117

**Säkerhet**

Älvstranden bedriver sedan ett par år tillbaka ett systematiskt säkerhets- och trygghetsarbete. I fokus står människan och den personliga trygg- och säkerheten, samtidigt som vi värnar om att ha så stor öppenheten i verksamheten som möjligt.

**Säkerhet och trygghet i förvaltningsområdet**

Älvstranden har under året på flera olika sätt arbetat med att kontinuerligt genomföra förbättrade åtgärder och vara lyhörda gentemot förslag och åsikter från våra hyresgäster och allmänheten. Ett sätt, som visat sig mycket framgångsrikt, är nätverket Säkerhetsgruppen på Lindholmen där Älvstranden är drivande. Nätverket som består av fastighetsägare, företag, bevakningsbolag samt polisen har träffats fyra gånger under året och genomfört ett antal aktiviteter. Nätverket växte under året i samband med att vi kunde hälsa skolorna på Lindholmen välkomna till gruppen. Under 2009 ingick för första gången trygghet och säkerhet som en del i den årliga kundenkät Älvstranden genomför. Resultatet från denna kommer att få bli tongivande när vi planerar arbetet inför 2010.

**Fastighetsägaransvar**

Att kunna erbjuda säkra och trygga lokaler till våra hyresgäster är en självklarhet och under året har vi genomfört ett flertal projekt för att säkerställa detta.

Älvstrandens systematiska brandskydd har varit under uppbyggnad i ett par år. Under 2009 kunde vi se frukten av detta arbete och det har blivit en naturlig del i vårt dagliga arbete. Mycket tack vare ett omfattande projekt som genomförts med att ta fram kontrollplaner för brandskyddet i respektive hus. Älvstranden genomförde 2008 ett vattensäkerhetsprojekt som under 2009 har tagit ytterligare ett kraftigt steg framåt med ett systematiskt tillvägagångssätt för kontroll och underhåll. Med Älvstrandens ansvar för utveckling av de älvnära områdena känns det extra viktigt att ligga i framkant med säkerhetsarbetet vid vatten.

Hela fastighetsbeståndet har under året inventerats i ett taksäkerhetsprojekt och samtliga hus i behov av förbättringar, har fått en handlingsplan.

**Internt säkerhetsarbete**

Samtliga anställda har under året genomgått utbildning i brand, första hjälpen och hjärtlunggräddning som en del i arbetsmiljöarbetet.

Flera på företaget har utbildats i de nya arbetsmiljöreglerna i samband med anläggningsarbeten, så kallat Byggarbetsmiljösamordning.

Älvstrandens krisledningsgrupp som funnits sedan 2007, har övat två gånger under året.

**Händelser**

Skadestatistiken för Älvstrandens förvaltning av fastigheter fortsätter under 2009 att uppvisa låga siffror med en minskning med 20 % vad gäller både antalet händelser och skadekostnad jämfört med föregående år.

En av våra fastigheter i Frihamnen drabbades av en större brand i juni, med ett flertal hyresgäster drabbade och totalförlust av byggnaden. Inga människor skadades i samband med branden.

Älvstranden lyckades snart erbjuda alternativa lokaler till de drabbade hyresgästerna, varav flera hade en ny lokal redan dagen efter branden.

**Älvstranden Utveckling AB**

Org nr 556659-7117

**Ekologisk hållbarhet**

Miljöarbetet är en långsiktig process som utgör en central del av Älvstranden Utveckling AB:s verksamhet. Att utveckla hållbara stadsdelar är ett av våra strategiska vägval.

Sedan flera år kännetecknas Älvstranden av ett offensivt miljöarbete och vi ligger långt framme inom flera områden. För att stärka och bredda oss ytterligare samt att fortsätta ligga i framkant inom hållbar utveckling krävs ständig vidareutveckling och kunskapsspridning inom miljöområdet.

**Kunskapsspridning**

Vi har sedan länge ett uttalat mål att vi ska ta ett steg framåt i varje projekt vi planerar och genomför, för att hela tiden förbättra vår miljöprestanda. Den uppmärksammade utvecklingen av våra bostadshus med trion Parkhuset, Höghuset och slutligen Sveriges största passivhus, Hamnhuset, har stärkt vår kunskap om hur man kan förbättra miljöprestandan avsevärt mycket mer än vad den svenska byggnormen kräver. Denna kunskap har vi tagit med oss både i vår egen fastighetsutveckling men även i vårt samarbete med andra aktörer i staden. Vi uppför nu ett 18 000 kvm stort kontorshus som är en utbyggnad av Lindholmen Science Park. Genom livscykelberäkningar visar vi att det inte bara går att bygga avsevärt bättre än den svenska byggnormen utan att vi överträffar även EU:s Green Building med god marginal. Lindholmen Science Park planeras för att använda 68 kWh/kvm och är jämfört med normen på 110.

För att få med andra i den positiva utvecklingen av miljöanpassat byggande har vi på Älvstranden arbetat ambitiöst med att sprida vår kunskap i ämnet. Vi har haft ett hundratal studiebesök och föreläsningar under året, både i Hamnhusets visningslägenhet och på universitet och högskolor samt i Bryssel för EU-parlamentariker. I Älvrummet, vår informationsbyggnad på Kanaltorget, har vi haft välbesökta seminarier om hållbar utveckling. Där finns också en utställning om vårt miljöarbete. Älvrummet har under året haft cirka 62 000 besökare.

Älvstranden medverkar också i en mängd styr- och referensgrupper om miljöanpassat och energisnålt byggande, som exempelvis Hållbara Städernas energisystem, 3i (Initiera, Implementera, Innovationer), Extremt väder, Styrgrupp för energieffektivt byggande i Västra Götaland och IVL:s Temakommitté för Hållbart samhällsbyggande m fl.

**Ett hållbart Kvillebäcken**

I vår ambition att få fler med oss i utvecklingen av ett hållbart Göteborg har Älvstranden varit en av aktörerna som under året stöttat Fastighetskontoret med framtagandet av Göteborgs program för Miljöanpassat byggande. Älvstranden har som mål att detta program skall gälla all byggnation i de områden där vi har utvecklingsansvaret. Vi kan ofta påverka hur utbyggnaden sker, även om vi inte äger all mark och inte genomför all byggnation själva. För närvarande pågår utbyggnad av Sannegården, Inre Sannegården, Västra Eriksberg och Kvillebäcken liksom planering av Skeppsbron, Norra Masthugget, Stora Torp samt Backaplan.

I utvecklingen av Kvillebäcken har vi tagit med oss våra erfarenheter och samlade kunskap för att skapa en stadsdel som är en spjutspets inom hållbar stadsutveckling. Kvillebäcken är det första område som byggs där programmet för Miljöanpassat byggande gäller för alla byggherrar. Det innebär bland annat att byggnaderna i Kvillebäcken kommer att bli mycket energieffektiva och miljöanpassade. Kravet på energianvändning i programmet är t ex 60 kWh/m<sup>2</sup> och är jämfört med normkravet på 110.

**Älvstranden Utveckling AB**

Org nr 556659-7117

Göteborgs program för Miljöanpassat byggande har i Kvillebäcken även kompletterats på frivillig väg av alla byggherrar med ett fördrag, det så kallade Kvillebäcksfördraget. Ett mål i fördraget är att införa en världsnyhet inom miljöteknik i Kvillebäcken. Det är en källsorterande sopsug i tre fraktioner kompost, tidningar och brännbart. Men kompostmaterialet kommer inte bara att tas omhand i huset, det kommer att sugas direkt i köksbänken hos de boende. Denna biomassa kommer att användas för tillverkning av biogas i Göteborg.

Men Kvillebäcksfördraget spänner över mer än bara den ekologiska dimensionen, det omfattar även den ekonomiska men framförallt den sociala dimensionen av hållbar utveckling. I Kvillebäcken skall de sju byggherrar som deltar, skapa en stadsdel som har sådana kvaliteter att man kan bo hållbart i centrala Göteborg.

**Flöden av energi och material**

<b>Energi/Material</b>	<b>Enhet</b>	<b>Värde 2009</b>	<b>Jämfört med 2008</b>	<b>Kommentar</b>
Uppvärt fastighetsbestånd	m <sup>2</sup>	346 226	+ 4,1 %	Area för alla Älvstrandens byggnader värmda med alla energislag.
Vatten	m <sup>3</sup>	344 964	+ 21 %	Ökning beror på att hela Gulbergsvassområdet är med i statistiken 2009. I övriga beståndet har vattenanvändningen minskat med 14%.
Fjärrvärme*	MWh	26 934	+ 11%	* Verklig användning. Ett kallare år än normalt, jämför med normalårskorrigerade värden nedan.
Fjärrvärme**	MWh	28 087	+ 1,6 %	** Normalårskorrigerad. Sommaren 2009 anslöts ytterligare 2% av beståndet till fjärrvärme, de är delvis med i statistiken.
Fjärrkyla	MWh	1 791	- 6,9 %	2009 hade vi en svalare sommar än normalt i Göteborg.
El	MWh	20 064	- 10 %	Enbart Bra Miljöval-märkt el. Värdet inkluderar även viss el till våra hyresgäster. Under året har arean för Älvstrandens elmätare minskat med 2%.
Olja	m <sup>3</sup>	76,5	- 37 %	Under året avvecklades en av våra tre oljepannor och ersattes med fjärrvärme.
Naturgas*	m <sup>3</sup>	133 999	+ 12 %	* Verklig användning, ej normalårskorrigerad. Jmfr fjärrvärme.
Tjänsteresor med bil	km	43 967	- 31 %	Totalt för servicefordon, förmånsfordon, bilpool, hyrbilar samt privat bil med milersättning.
Bensin	m <sup>3</sup>	1,574	- 73 %	Tre snåla servicebilar körs på bensin. Tre förmånsbilar har bytts mot miljöbilar under året.
Diesel	m <sup>3</sup>	0,747	- 70 %	En dieseldriven förmånsbil har bytts ut mot en miljöbil under året.
Fordonsgas	m <sup>3</sup>	3613	+ 122 %	Tre förmånsbilar körs från 2009 på biogas med sk Gröngasavtal.
E85	m <sup>3</sup>	10,433	+ 124 %	Fem förmånsbilar körs på E85.

**Älvstranden Utveckling AB**

Org nr 556659-7117

**Fortsatt arbete med energieffektivisering**

Under det gångna året har resultatet av 2008 års energideklarationer omsatts i en plan med kort- och långsiktiga energieffektiviseringsmål. De kortsiktiga åtgärderna har påbörjats och vi har gjort fördjupade studier på de fastigheter som har störst förbättringspotential. Vi förväntar oss att detta arbete ska ge resultat under 2010.

**Förorenad mark och tillståndspliktig verksamhet**

Älvstranden gör rutinmässigt omfattande markmiljöundersökningar i samband med rivning, ny- och ombyggnation. Den totala saneringskostnaden för de områden som Älvstranden äger i dag uppskattas till 108 miljoner kronor.

Kostnader för saneringen finns inte upptagna som en skuld i balansräkningen eftersom kriterierna enligt RR16 inte är uppfyllda. Om vi beslutar att exploatera de aktuella markområdena kommer saneringskostnaderna att redovisas som en avsättning.

Fastighets AB Fribordet, som ingår i Älvstrandenkoncernen, har hyresgäster som bedriver tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken. I och med detta har Älvstranden ett tillstånd som avser utsläpp av avloppsvatten från bland annat verkstadsindustri inom området Östra Lindholmen. Under 2009 har ett nytt kontrollprogram arbetats fram tillsammans med Miljöförvaltningen. Utsläppen låg under året, liksom tidigare år, under gränsvärdena.

**Älvstranden Utveckling AB**

Org nr 556659-7117

**Kommentarer till resultatutfallet**

Hysesintäkter är i nivå med föregående år. Under 2008 påbörjades ett omfattande renoveringsarbete av tegelfasader. Detta har medfört att underhållskostnaderna har ökat under 2008 och 2009.

Avskrivningar och nedskrivningar skiljer mycket mellan åren. Detta beror på att årets nedskrivningar av fastigheter uppgår till 217,7 Mkr.

Det totala marknadsvärdet för fastigheterna 2009-12-31 uppgår till 5 388,5 Mkr jämfört med koncernens bokförda värde om 3 633,2 Mkr.

Resultatet från fastighetsförsäljningar under året avser tre fastighetsaffärer. En fastighet i inre Sannegården samt två stycken fastigheter på Lindholmen. Utrangeringar som belastar resultaträkningen har gjorts under året till ett värde av - 26,8 Mkr.

Andelar i intresseföretag avser ett aktieinnehav i Fripoint AB. Resultatet för 2009 är avsevärt högre än 2008 på grund av en försäkringsersättning som utbetalades efter att en byggnad brunnit ner i Frihamnsområdet.

Finansnettot är bättre än föregående år trots att upplåningen ökat med 75 Mkr under året. Avvikelsen mellan åren förklaras av årets gynnsamma ränteläge.

För perioden redovisas aktuell och uppskjuten skatt om 40,9 Mkr (14,0). Skillnaden förklaras framför allt av upplösning av uppskjuten skatteskuld till följd av nedskrivningar av fastigheter.

**Fastighetsbestånd**

Koncernens fastighetsbestånd består per 2009-12-31 av ca 65 byggnader med en sammanlagd uthyrningsbar yta om knappt 348 700 m<sup>2</sup>. Därutöver finns outnyttjade byggrätter om ca 500 000 m<sup>2</sup>. Fastighetsbeståndets bokförda värde uppgick vid årets slut till 3 633 Mkr (3 926).

Den externa värdering som gjordes 2009-12-31 visar att beståndets marknadsvärde sammantaget överstiger det bokförda med 1 755 Mkr, motsvarande knappt 48 %.

Fastighetsbeståndet och pågående nyanläggningar har under perioden förändrats enligt nedanstående tabell.

	Fastigheter	Pågående nyanläggning	Summa
Bokfört värde 2009-01-01	3 913	203	4 116
Förvärv	53	223	276
Försäljningar	-64	-21	-85
Omfördelningar	32	-32	0
Avskrivningar	-83	0	-83
Nedskrivningar	-218	0	-218
Bokfört värde 2009-12-31	<b>3 633</b>	<b>373</b>	<b>4 006</b>

**Älvstranden Utveckling AB**

Org nr 556659-7117

**Förvärv**

Under året har fastigheter förvärvats på Östra Kvillebäcken för en sammanlagd köpeskilling om 48,2 Mkr. I syfte att erbjuda verksamheterna i området evakueringslokaler eller bytesfastigheter har ytterligare fastigheter förvärvats för 23,0 Mkr. Som pluseffekt har Älvstranden därmed ökat sitt fastighetsinnehav på Backaplan.

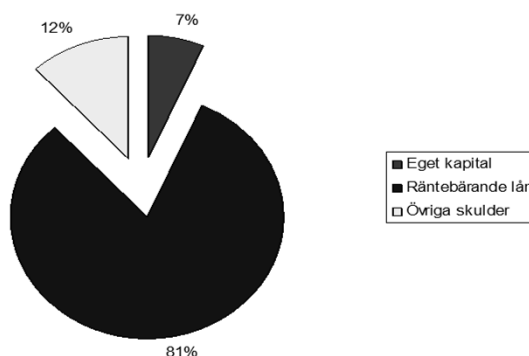
**Avyttringar**

Byggrätter har under året avyttrats för 103,5 Mkr. Försäljningarna gav tillsammans ett resultat om 44,0 Mkr.

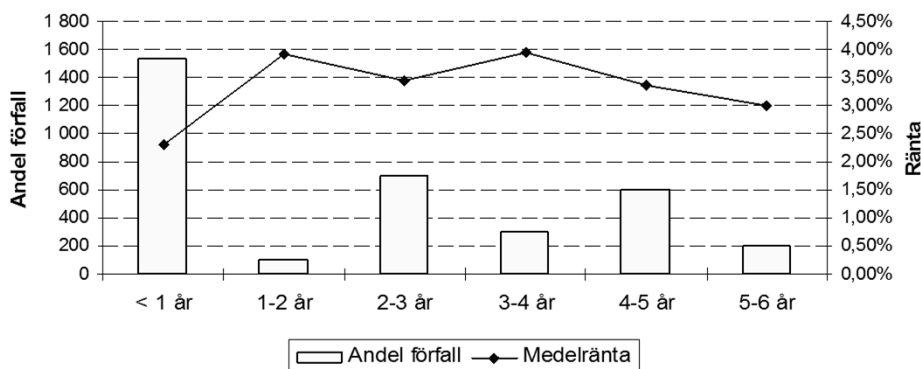
Ytterligare kostnader sålda fastigheter om -26,8 Mkr avser ökade kostnader för försäljningar som gjorts tidigare år.

**Finansiering**

Älvstranden Utveckling AB:s finansiering per 2009-12-31 kan sammanfattas i detta diagram.



Vid årets slut uppgick det egna kapitalet till 304,7 Mkr (474,3) vilket motsvarar en soliditet om 7,1% (10,44). Räntebärande lån uppgick vid årets slut till 3 435 Mkr (3 360). Finansieringen utgörs av lån från Göteborgs Stads koncernbank. Lånen från koncernbanken är kortfristiga men enligt kommunens finanspolicy har koncernbanken ett åtagande att svara för bolagens finansieringsbehov. Den genomsnittliga räntan per 2009-12-31 var 2,95% och den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,1 år. Ränteförfallostrukturen har i huvudsak uppnåtts genom att lån med korta räntebindningstider har förlängts i tiden via ränteswapavtal.

**RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR 2009-12-31**

**Älvstranden Utveckling AB**

Org nr 556659-7117

**Moderföretaget**

Resultatet efter skatt blev -43,7 Mkr (-43,5). Moderbolagets balansomslutning uppgick till 2 197,3 Mkr (2 266,6). Utöver kortfristiga fordringar om 2,0 Mkr (82,3) består tillgångarna i huvudsak av finansiella anläggningstillgångar om 2 195,4 Mkr (2 184,2). Finansieringen har i huvudsak skett genom eget kapital om 470,0 Mkr (500,1) och långfristiga lån om 1 700,0 Mkr (1 745,0).

**Åtgärder med anledning av begränsad avdragsrätt för ränteutgifter i bolag**

Skatteverket hemställde i juni 2008 hos finansdepartementet om vissa lagändringar avseende avdragsbegränsning för räntor inom en så kallad intressegemenskap. I proposition 2008/2009:65 föreslår nu regeringen att nya regler införs fr o m 2009-01-01, i huvudsak i överensstämmelse med skatteverkets förslag.

Det kan finnas en risk för att Älvstranden Utveckling AB "träffas" av den nya lagstiftningen, även om detta uttryckligen inte varit avsikten med förslaget. Sveriges Kommuner och Landsting (SKL) har uppmärksammat problemen för de kommunala bolagskoncernerna utan att detta påverkat lagstiftningen.

Lagförslaget innebär att moderbolaget inte får lov att belasta det skattemässiga resultatet med räntekostnader som är föranledda av den upplåning från kommunen som behövdes för att förvärva aktierna i dotterbolagen när Älvstrand-koncernen bildades. Genom att kommunen inte skattar för sina ränteintäcker får således moderbolagen inte dra av räntekostnaderna.

Bolaget har tillsammans med ägaren uppfattningen att affären genomfördes av affärsmässiga skäl varför bolaget har hanterat räntan som avdragsgill i enlighet med undantaget i den nya lagen. I anslutning till bolagets deklaration avseende 2009 skall detta framgå genom öppet yrkande.

**Bolagets framtida ekonomiska utveckling**

Soliditeten för Älvstranden koncernen har minskat till 7,1% under 2009. Den största anledningen är de betydande nedskrivningar av fastigheter som gjorts om 217,2 Mkr. Bolagets bedömning är att den löpande verksamheten kommer att generera ett positivt kassaflöde. Upplåning kommer att ske hos koncernbanken för att finansiera delar av 2010 års investeringar.

I tjänsteutlåtande Rnr 193/05, Dnr 0654/05 utfärdat 2005-10-19 avseende framtida koncernbildning beträffande Norra Älvstranden Utveckling AB står det att "Om fastighetsmarknaden får en utveckling som innebär kraftigt sänkta priser kan det uppstå en situation då kommunen måste tillskjuta ytterligare kapital för att den finansiella styrkan i koncernen skall vara tillfredsställande".

**Älvstranden Utveckling AB**

Org nr 556659-7117

**Resultat och ställning****Moderföretaget**

<b>Översikt tkr</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Hysesintäkter	–	–	–
Resultat efter finansiella poster	-59 236	-60 445	-58 299
Rörelsemarginal	–	–	–
Avkastning på eget kapital	Neg	Neg	Neg
Balansomslutning	2 197 315	2 266 505	2 240 264
Soliditet	21,4%	22,1%	22,3%

**Koncernen**

<b>Översikt tkr</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Hysesintäkter	344 676	345 768	321 041
Resultat efter finansiella poster	-210 528	-39 539	49 385
Rörelsemarginal	Neg	23,9%	29,6%
Avkastning på eget kapital	Neg	Neg	10,2%
Balansomslutning	4 290 161	4 542 781	4 571 926
Soliditet	7,1%	10,4%	11,1%

**Nyckeltalsdefinitioner****Rörelsemarginal**

Rörelseresultat i procent av hyresintäkter.

**Avkastning på eget kapital**

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital.

**Soliditet**

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

**Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust**

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	164 097
Erhållna koncernbidrag	13 457 620
Årets resultat	<u>-43 663 437</u>
Summa	<u>-30 041 720</u>

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<u>-30 041 720</u>
Summa	<u>-30 041 720</u>

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

**Resultaträkning - koncernen**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-01-01</i>	<i>2008-01-01</i>
		<i>-2009-12-31</i>	<i>-2008-12-31</i>
Hysesintäkter		344 676	345 768
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Driftskostnader		-78 491	-80 934
Underhållskostnader		-36 088	-27 633
Hysesgästanpassningar		-2 630	-1 296
Tomträttsavgäld		-801	-653
Fastighetsskatt		-17 543	-20 526
Uthyrning och fastighetsadministration		-24 833	-23 454
<b>Driftnetto</b>		<u>184 290</u>	<u>191 272</u>
Avskrivningar och nedskrivningar	2	-300 752	-99 200
<b>Bruttoresultat</b>		<u>-116 462</u>	<u>92 072</u>
Resultat sålda fastigheter		17 201	6 106
Central administration och marknadsföring		-17 321	-15 133
Andelar i intresseföretags resultat		10 509	1 763
Övriga rörelseintäkter		5 858	6 683
Övriga rörelsekostnader		-2 368	-6 957
<b>Rörelseresultat</b>	1,2-3	<u>-102 583</u>	<u>84 534</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	19 516	2 832
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-127 461	-126 905
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	14	<u>-210 528</u>	<u>-39 539</u>
Skatt på årets resultat	6	40 948	4 130
<b>Årets resultat</b>		<u>-169 580</u>	<u>-35 409</u>

**Balansräkning - koncernen**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader	7	2 630 341	2 865 978
Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör	8	973 822	1 013 589
Byggnadsinventarier och inventarier	9	43 708	45 784
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	373 401	203 325
		<u>4 021 272</u>	<u>4 128 676</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andelar i intresseföretag	12	43 390	36 231
Övriga andelar	13	2 422	2 600
Andra långfristiga värdepappersinnehav		20	20
		<u>45 832</u>	<u>38 851</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 067 104</b>	<b>4 167 527</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		38 097	56 657
Fordringar hos Göteborgs kommun		645	15 400
Fordringar hos intresseföretag		187	–
Skattefordringar		28 935	71 246
Övriga fordringar		72 874	165 092
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 381	15 643
		<u>158 119</u>	<u>324 038</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>		<b>64 938</b>	<b>51 216</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>223 057</b>	<b>375 254</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 290 161</b>	<b>4 542 781</b>

**Balansräkning - koncernen**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	15		
Aktiekapital		200 000	200 000
Bundna reserver		323 539	316 380
Fria reserver		-49 273	-6 705
Årets resultat		-169 580	-35 409
		<u>304 686</u>	<u>474 266</u>
 <b><i>Avsättningar</i></b>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	16	23 440	23 683
Avsättningar för uppskjuten skatt	6	189 507	232 539
Övriga avsättningar	17	105 828	153 799
		<u>318 775</u>	<u>410 021</u>
 <b><i>Långfristiga skulder</i></b>	18		
Skulder till kreditinstitut		–	300 000
Skulder till Göteborgs kommun		3 435 000	3 060 000
		<u>3 435 000</u>	<u>3 360 000</u>
 <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		24 930	48 703
Skulder till Göteborgs kommun	19	65 341	75 261
Övriga skulder		7 291	49 198
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	134 138	125 332
		<u>231 700</u>	<u>298 494</u>
 <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>4 290 161</u>	<u>4 542 781</u>

**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - koncernen**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>–</u>	<u>300 000</u>
	<u>–</u>	<u>300 000</u>
 <b>Ansvarsförbindelser</b>		
Garantiåtaganden, FPG/PRI	469	483
Borgensförbindelse	1 304	1 304
Borgensförbindelser till förmån för intresseföretag	–	10 000
	<u>1 773</u>	<u>11 787</u>

## Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556659-7117

**Kassaflödesanalys - koncernen**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2009-01-01 -2009-12-31</i>	<i>2008-01-01 -2008-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-210 528	-39 539
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	198 980	-80 074
	-11 548	-119 613
Betald skatt	40 227	-113 441
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	28 679	-233 054
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	123 608	-31 056
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-68 745	30 427
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	83 542	-233 683
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-250 873	-249 665
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	106 053	18 697
Ökning(-)/Minskning(+) av finansiella tillgångar	–	145 646
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-144 820	-85 322
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	375 000	240 000
Amortering av lån	-300 000	–
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	75 000	240 000
<b>Årets kassaflöde</b>	13 722	-79 005
<b>Likvida medel vid årets början</b>	51 216	130 221
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	64 938	51 216

**Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - koncernen**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2009-01-01 -2009-12-31</i>	<i>2008-01-01 -2008-12-31</i>
<b>Betalda räntor och erhållen utdelning</b>		
Erhållen ränta	19 516	2 832
Erlagd ränta	-133 416	-181 016
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m</b>		
Avgår resultatandel i intresseföretag	-10 509	-1 763
Erhållen utdelning från intresseföretag	3 350	51 000
Av- och nedskrivningar av tillgångar	302 064	100 332
Rearesultat avyttring av anläggningstillgångar	-41 756	-6 775
Avsättningar till pensioner	-243	-453
Övriga avsättningar	-47 971	-168 304
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	-5 955	-54 111
	198 980	-80 074

## Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556659-7117

**Resultaträkning - moderföretaget**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-01-01 -2009-12-31</i>	<i>2008-01-01 -2008-12-31</i>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-227	–
Uthyrning och fastighetsadministration		-225	-180
<b>Driftnetto</b>		<u>-452</u>	<u>-180</u>
Avskrivningar	2	-190	–
<b>Bruttoresultat</b>		<u>-642</u>	<u>-180</u>
Central administration och marknadsföring		-148	-152
Övriga rörelseintäkter		3 576	3 576
Övriga rörelsekostnader		–	-434
<b>Rörelseresultat</b>	1,2-3	<u>2 786</u>	<u>2 810</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	3 036	190
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-65 058	-63 445
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-59 236</u>	<u>-60 445</u>
Skatt på årets resultat	6	15 572	16 909
<b>Årets resultat</b>		<u>-43 664</u>	<u>-43 536</u>

**Balansräkning - moderföretaget**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnadsinventarier och inventarier	9	1 054	–
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	1 375	2 028
		<u>2 429</u>	<u>2 028</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andelar i koncernföretag	11	2 182 165	2 182 165
Uppskjuten skattefordran	6	10 770	–
		<u>2 192 935</u>	<u>2 182 165</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 195 364</b>	<b>2 184 193</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		11	70
Fordringar hos Göteborgs kommun		–	5
Fordringar hos koncernföretag		343	80 482
Övriga fordringar		1	28
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 596	1 727
		<u>1 951</u>	<u>82 312</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 951</b>	<b>82 312</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 197 315</b>	<b>2 266 505</b>

## Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556659-7117

**Balansräkning - moderföretaget**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		200 000	200 000
Reservfond		300 000	300 000
		<u>500 000</u>	<u>500 000</u>
<i>Ansamlad förlust / Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		13 622	43 700
Årets resultat		-43 664	-43 536
		<u>-30 042</u>	<u>164</u>
		469 958	500 164
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till Göteborgs kommun	18	1 700 000	1 745 000
		<u>1 700 000</u>	<u>1 745 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		1 744	3 527
Skulder till Göteborgs kommun		22 419	15 525
Skulder till koncernföretag		1 981	–
Övriga skulder		1 211	2 289
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2	–
		<u>27 357</u>	<u>21 341</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 197 315</b>	<b>2 266 505</b>

**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - moderföretaget**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
<b>Ställda säkerheter</b>	Inga	Inga
<b>Ansvarsförbindelser</b>	Inga	Inga

## Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556659-7117

**Kassaflödesanalys - moderföretaget**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2009-01-01 -2009-12-31</i>	<i>2008-01-01 -2008-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-59 236	-60 445
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	190	–
	-59 046	-60 445
Betald skatt	–	–
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	-59 046	-60 445
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	80 361	36 137
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	24 276	-18 702
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	45 591	-43 010
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-591	-1 990
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-591	-1 990
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	–	45 000
Amortering av låneskulder	-45 000	–
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-45 000	45 000
<b>Årets kassaflöde</b>	–	–
<b>Likvida medel vid årets början</b>	–	–
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	–	–

**Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - moderföretaget**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2009-01-01 -2009-12-31</i>	<i>2008-01-01 -2008-12-31</i>
<b>Betalda räntor och erhållen utdelning</b>		
Erhållen ränta	3 036	190
Erlagd ränta	-65 058	-63 445
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m</b>		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	190	–
	190	–

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

*Belopp i tkr om inget annat anges*

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Redovisningsrådets rekommendationer 1-29 och tillhörande uttalanden. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

### 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.

### Värderingsprinciper mm

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

### Koncernredovisning

Koncernredovisning har upprättats i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR 1:00.

#### *Dotterföretag*

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande över den driftmässiga och finansiella styrningen. Dotterföretag redovisas i normalfallet enligt förvärvsmetoden. Förvärvsmetoden innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion vari moderföretaget indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

#### *Intresseföretag*

Aktieinnehav i intresseföretag, i vilka koncernen har lägst 20% och högst 50% av rösterna eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftmässiga och finansiella styrningen, redovisas normalt enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen bokförda värdet på aktier i intresseföretag motsvaras av koncernens andel i intresseföretagets egna kapital samt eventuella restvärden på koncernmässiga över- och undervärden.

I koncernens resultaträkning redovisas som "Andel i intresseföretags resultat" koncernens andel i intresseföretagets resultat efter finansiella intäkter och kostnader justerat för eventuella avskrivningar på eller upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden. Koncernens andel i intresseföretagets redovisade skatter ingår i koncernens andel i intresseföretagets resultat.

Vinstandelar upparbetade efter förvärv av intresseföretag som ännu inte realiserats genom utdelning, avsätts till kapitalandelsfonden som utgör en del av koncernens bundna reserver.

#### *Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag*

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan företag i koncernen liksom därmed sammanhängande orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade vinster uppkomna från transaktioner med intresseföretag elimineras till den del koncernen äger andelar i företaget.

**Älvstranden Utveckling AB**

Org nr 556659-7117

**Intäkter**

Redovisning av intäkter sker enligt Redovisningsrådets rekommendation RR 11, Intäkter. Intäktsredovisning sker i resultaträkningen när det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla bolaget och dessa fördelar kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Intäkterna redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas med avdrag för lämnade rabatter.

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

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

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

**Säkring av koncernens räntebindning**

Avtal om så kallad ränteswap skyddar koncernen mot ränteförändringar. Verklig räntekostnad/ränteintäkt belastar/tillgodoförs periodens resultat under rubriken räntekostnader/ränteintäkter. Ränteswappar värderas ej till verkligt värde.

**Materiella anläggningstillgångar**

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.

*Tillkommande utgifter*

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

*Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnader	1 - 10%
Byggnadsinventarier och inventarier	10 - 33%
Markanläggningar	3,75 - 5%
Mark och konst	0%

Ny- och ombyggnader redovisas som pågående projekt under anläggningstillgångar.

*Lånekostnader*

Lånekostnader redovisas enligt alternativregeln i RR 21 Lånekostnader. Alternativregeln innebär att lånekostnader som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång och som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde. Detta under förutsättningen att det är troligt att de kommer att leda till framtida ekonomiska fördelar och kostnaderna kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

**Älvstranden Utveckling AB**

Org nr 556659-7117

**Nedskrivningar**

De redovisade värdena för koncernens tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att utröna om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet.

En tidigare nedskrivning av en tillgång återförs när det har skett en förändring i de antaganden som vid nedskrivningstillfället låg till grund för att fastställa tillgångens återvinningsvärde. 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.

**Fordringar**

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

**Kundfordringar**

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering.

**Leverantörsskulder**

Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

**Skatt**

Företaget och koncernen tillämpar Redovisningsrådets rekommendation RR 9, Inkomstskatter. Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i koncernmässig goodwill och i normalfallet inte heller i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom överskådlig framtid. I juridisk person redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

**Avsättningar (förutom uppskjuten skatt)**

En avsättning redovisas i enlighet med RR 16 Avsättningar, ansvarsförbindelser och eventualtillgångar i balansräkningen när företaget har ett formellt eller informellt åtagande som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

**Leasing - leasetagare**

Samtliga leasingavtal redovisas enligt reglerna för operationell leasing.

**Älvstranden Utveckling AB**

Org nr 556659-7117

**Koncernuppgifter**

Företaget är helägt dotterföretag till Göteborgs Stad (212000-1355), med säte i Göteborg.

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

**Not 1 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer**

<b>Medelantalet anställda</b>	<i>2009-01-01</i>	<i>varav</i>	<i>2008-01-01</i>	<i>varav</i>
	<i>-2009-12-31</i>	<i>män</i>	<i>-2008-12-31</i>	<i>män</i>
<b>Moderföretaget</b>				
Sverige	—	0%	—	0%
Totalt i moderföretaget	—	0%	—	0%
<b>Dotterföretag</b>				
Sverige	38	59%	35	66%
Totalt i dotterföretag	38	59%	35	66%
Koncernen totalt	38	59%	35	66%

**Redovisning av könsfördelning i företagsledning**

<b>Könsfördelning i företagsledningen</b>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
	<i>Andel kvinnor</i>	<i>Andel kvinnor</i>
<b>Moderföretaget</b>		
Styrelse och VD	17%	0%
Övriga ledande befattningshavare	28%	14%
<b>Koncernen totalt</b>		
Styrelse och VD	17%	0%
Övriga ledande befattningshavare	28%	14%

**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	<i>2009-01-01 --2009-12-31</i>		<i>2008-01-01 --2008-12-31</i>	
	<i>Löner och ersättningar</i>	<i>Sociala kostnader</i>	<i>Löner och ersättningar</i>	<i>Sociala kostnader</i>
Moderföretaget <i>(varav pensionskostnad)</i>	—	— (-)	—	— (-)
Dotterföretag <i>(varav pensionskostnad)</i>	19 757	10 751 (3 690)	19 178	9 952 (2 650)
Koncernen totalt <i>(varav pensionskostnad)</i>	<u>19 757</u>	<u>10 751</u> 1) (3 690)	<u>19 178</u>	<u>9 952</u> 1) (2 650)

1) Av koncernens pensionskostnader avser 355 (f.å. 347) gruppen styrelse och VD.

**Avgångsvederlag**

I verkställande direktörens anställningsavtal finns regler om avgångsvederlag vid uppsägning från företagets sida, innebärande att verkställande direktören är berättigad till vederlag motsvarande månadslönen i högst arton månader. Verkställande direktören har rätt till en premiebästa d tjänstepension på 30% av ordinarie lön.

## Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556659-7117

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

	2009-01-01 --2009-12-31		2008-01-01 --2008-12-31	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderföretaget (varav tantiem o.d.)	— (—)	—	— (—)	—
Dotterföretag (varav tantiem o.d.)	1 380 (—)	18 377	1 318 (—)	17 860
Koncernen totalt (varav tantiem o.d.)	1 380 (—)	18 377	1 318 (—)	17 860

**Arvode och kostnadsersättning till revisorer**

	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Stadsrevisionen, Göteborgs Stad</i>		
Revisionsuppdrag	216	162
Andra uppdrag	—	—
<i>Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB</i>		
Revisionsuppdrag	355	316
Andra uppdrag	91	—
	662	478

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. Allt annat är andra uppdrag.

**Not 2 Avskrivningar och nedskrivningar**

	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader	-65 841	-63 391
Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör	-11 240	-11 233
Byggnadsinventarier och inventarier	-5 823	-5 668
Övriga andelar	-106	-107
	-83 010	-80 399
<i>Nedskrivningar fördelade per tillgång</i>		
Byggnader	-193 298	-10 604
Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör	-24 444	-8 197
	-217 742	-18 801
<i>Moderföretaget</i>		
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnadsinventarier och inventarier	-190	—
	-190	—

I koncernen har avskrivningar på inventarier uppgående till 1 312 tkr fördelats på posterna uthyrning och fastighetsadministration samt central administration och marknadsföring.

## Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556659-7117

**Not 3 Leasingavgifter avseende operationell leasing**

	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Tillgångar som innehas via operationella leasingavtal</i>		
Årets avgifter	469	508
Totala leasingkostnader	<u>469</u>	<u>508</u>
Avtalade framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara kontrakt förfaller till betalning:		
Inom ett år	443	508
Mellan ett och fem år	816	372
Senare än fem år	-	-
	<u>1 259</u>	<u>880</u>
<i>Moderföretaget</i>		
<i>Tillgångar som innehas via operationella leasingavtal</i>	Inga	Inga

**Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
<i>Koncernen</i>		
Ränteintäkter från Göteborgs kommun	17 864	62
Ränteintäkter, övriga	1 652	2 770
	<u>19 516</u>	<u>2 832</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Ränteintäkter, koncernföretag	583	127
Ränteintäkter från Göteborgs kommun	2 449	62
Ränteintäkter, övriga	4	1
	<u>3 036</u>	<u>190</u>

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
<i>Koncernen</i>		
Räntekostnader, Göteborgs kommun	-129 806	-117 588
Räntekostnader, övriga	-5 560	-18 001
Aktiverad ränta	7 905	8 684
	<u>-127 461</u>	<u>-126 905</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Räntekostnader, koncernföretag	-69	-28
Räntekostnader, Göteborgs kommun	-64 987	-63 416
Räntekostnader, övriga	-2	-1
	<u>-65 058</u>	<u>-63 445</u>

## Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556659-7117

**Not 6 Skatt på årets resultat**

<i>Koncernen</i>	<i>2009-01-01</i>	<i>2008-01-01</i>
<i>Aktuell skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)</i>	<i>-2009-12-31</i>	<i>-2008-12-31</i>
Periodens skattekostnad	-2 084	-2 672
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	—	-266
	<u>-2 084</u>	<u>-2 938</u>
<i>Uppskjuten skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)</i>		
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	-1 708	-11 330
Uppskjuten skatteintäkt avseende temporära skillnader	33 223	7 038
Uppskjuten skattekostnad till följd av förändring av skattesatser	—	-979
Uppskjuten skatteintäkt till följd av förändring av skattesatser	—	3 915
Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	11 517	9 141
	<u>43 032</u>	<u>7 785</u>
Skatt på andelar i intresseföretags resultat	—	-717
<b>Totalt redovisad skattekostnad i koncernen</b>	<u>40 948</u>	<u>4 130</u>

<i>Moderföretaget</i>	<i>2009-01-01</i>	<i>2008-01-01</i>
<i>Aktuell skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)</i>	<i>-2009-12-31</i>	<i>-2008-12-31</i>
Skatteeffekt koncernbidrag	4 802	16 909
	<u>4 802</u>	<u>16 909</u>

<i>Uppskjuten skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)</i>		
Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	10 770	—
<b>Totalt redovisad skattekostnad i moderföretaget</b>	<u>15 572</u>	<u>16 909</u>

<i>Avstämning av effektiv skatt</i>	<i>2009-01-01</i>	<i>2008-01-01</i>		
	<i>-2009-12-31</i>	<i>-2008-12-31</i>		
<i>Koncernen</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		-210 528		-39 539
Skatt enligt gällande skattesats	26,3%	55 369	28,0%	11 071
Andra icke-avdragsgilla kostnader	-0,8%	-1 680	-0,7%	-291
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	—	-0,1%	-21
Effekt av ändrad skattesats	0,0%	—	7,4%	2 936
Justering skatt avskrivning och nedskrivning övervärde 18%	-7,4%	-15 505	-9,0%	-3 577
Justering skatt intresseföretag	1,3%	2 764	-15,1%	-5 988
Redovisad effektiv skatt	19,5%	40 948	10,4%	4 130

<i>Skatteposter som redovisats direkt mot eget kapital</i>	<i>2009-01-01</i>	<i>2008-01-01</i>
	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
<i>Moderföretaget</i>		
Aktuell skatt i erhållna koncernbidrag	4 802	16 909
	<u>4 802</u>	<u>16 909</u>

## Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556659-7117

Uppskjuten skatteskuld / skattefordran

<i>Koncernen 2009-12-31</i>	<i>Underlag</i>	<i>Skatt 26,3%/18%</i>
Uppskjuten skatteskuld avseende skillnad mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga restvärde	117 425	30 883
Uppskjuten skatteskuld (18%) avseende förvärvat dotterbolag	846 670	154 006
Uppskjuten skatteskuld (26,3%) avseende förvärvat dotterbolag	117 674	30 949
Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	<u>-100 118</u>	<u>-26 331</u>
	981 651	189 507
 <i>Moderföretaget 2009-12-31</i>	 <i>Underlag</i>	 <i>Skatt 26,3%</i>
Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	<u>40 950</u>	<u>10 770</u>
	40 950	10 770

**Not 7 Byggnader**

	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	3 471 184	3 218 065
Nyanskaffningar	24 585	–
Avyttringar och utrangeringar	-8 274	-2 771
Omklassificeringar	<u>2 400</u>	<u>255 890</u>
	3 489 895	3 471 184
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-515 263	-453 956
Avyttringar och utrangeringar	1 569	2 084
Omklassificeringar	222	–
Årets avskrivning enligt plan	<u>-65 841</u>	<u>-63 391</u>
	-579 313	-515 263
 <i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-89 943	-79 339
Avyttringar och utrangeringar	3 000	–
Årets nedskrivningar	<u>-193 298</u>	<u>-10 604</u>
	-280 241	-89 943
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<u>2 630 341</u>	<u>2 865 978</u>
 Skattemässigt restvärde byggnader	1 954 406	2 021 413
 <i>Koncernen</i>	 <i>2009-12-31</i>	 <i>2008-12-31</i>
Taxeringsvärden, byggnader	<u>1 466 309</u>	<u>1 272 241</u>
Taxeringsvärden, mark	959 053	823 179

## Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556659-7117

**Not 8 Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör**

	2009-12-31	2008-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 104 789	1 090 191
Nyanskaffningar	27 193	12 383
Avyttringar och utrangeringar	-61 494	-4 042
Omklassificeringar	28 677	6 257
	<u>1 099 165</u>	<u>1 104 789</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-83 003	-72 391
Avyttringar och utrangeringar	792	621
Omklassificeringar	749	-
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-11 240	-11 233
	<u>-92 702</u>	<u>-83 003</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-8 197	-
Årets nedskrivningar	-24 444	-8 197
	<u>-32 641</u>	<u>-8 197</u>
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>973 822</b>	<b>1 013 589</b>

**Not 9 Byggnadsinventarier och inventarier**

	2009-12-31	2008-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	73 654	71 438
Nyanskaffningar	4 030	2 557
Omklassificeringar	1 128	-
Avyttringar och utrangeringar	-4 941	-341
	<u>73 871</u>	<u>73 654</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-27 870	-21 359
Avyttringar och utrangeringar	4 824	292
Omklassificeringar	18	-
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-7 135	-6 803
	<u>-30 163</u>	<u>-27 870</u>
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>43 708</b>	<b>45 784</b>
<i>Moderföretaget</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Omklassificeringar	1 244	-
	<u>1 244</u>	<u>-</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-	-
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-190	-
	<u>-190</u>	<u>-</u>
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>1 054</b>	<b>-</b>

## Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556659-7117

<b>Not 10</b>	<b>Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
<i>Koncernen</i>			
	Vid årets början	203 325	227 617
	Under året nedlagda kostnader	223 452	243 409
	Avyttringar och utrangeringar	-20 253	-5 552
	Omklassificeringar	-33 123	-262 149
	<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>373 401</b>	<b>203 325</b>
<i>Moderföretaget</i>			
	Vid årets början	2 028	38
	Under året nedlagda kostnader	591	1 990
	Omklassificeringar	-1 244	-
	<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>1 375</b>	<b>2 028</b>
<b>Not 11</b> <b>Andelar i koncernföretag</b>			
		<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	2 182 165	2 182 165
	<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>2 182 165</b>	<b>2 182 165</b>

**Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag**

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Andel i % i)</i>	<i>2009-12-31</i>		<i>2008-12-31</i>
		<i>Redovisat värde</i>		<i>Redovisat värde</i>
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 Fastigheter 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 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				
Spontpiren AB, 556581-8571, Göteborg				
Lindholmspiren 1 AB, 556594-6562, Göteborg				
Lindholmspiren Alfa AB, 556629-6546, Göteborg				
Lindholmspiren Beta AB, 556625-8074, Göteborg				
Menlin Fastighets AB, 556602-4922, Göteborg				
Fastighets AB Navet, 556609-4354, Göteborg				
Torphuset Fastighets AB, 556690-7571, Göteborg				
Södra Älvstranden Utveckling AB, 556658-6805, Göteborg	100,0	100 000	2)	100 000
Älvstranden Gullbergsvass AB, 556023-2646, Göteborg				
		<b>2 182 165</b>		<b>2 182 165</b>

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

1) Eget kapital per 2009-12-31 uppgick till 897 548 tkr, varav årets resultat 42 509 tkr.

2) Eget kapital per 2009-12-31 uppgick till 100 000 tkr, varav årets resultat 1 292 tkr.

## Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556659-7117

**Not 12 Andelar i intresseföretag**

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	36 231	86 185
Årets andel i intresseföretags resultat, efter skatt	10 509	1 046
Årets utdelning	<u>-3 350</u>	<u>-51 000</u>
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>43 390</b>	<b>36 231</b>

*Spec av koncernens innehav av andelar i intresseföretag*

	<u>2009-12-31</u>		
	<i>Justerat EK</i>	<i>Andel</i>	<i>Kapitalan-</i>
<i>/ org nr, säte</i>	<i>/ Årets vinst i)</i>	<i>i % ii)</i>	<i>delens värde</i>
			<i>i koncernen</i>
<b>Direkt ägda</b>			
FriPoint AB	41 135	50%	
556024-1456, Göteborg	10 509		43 390
			<u>43 390</u>

*Spec av koncernens innehav av andelar i intresseföretag*

	<u>2008-12-31</u>		
	<i>Justerat EK</i>	<i>Andel</i>	<i>Kapitalan-</i>
<i>/ org nr, säte</i>	<i>/ Årets vinst i)</i>	<i>i % ii)</i>	<i>delens värde</i>
			<i>i koncernen</i>
<b>Direkt ägda</b>			
FriPoint AB	33 976	50%	
556024-1456, Göteborg	1 046		36 231
			<u>36 231</u>

i) Med justerat eget kapital avses den ägda andelen av företagets egna kapital inkl eget kapitaldelen i obeskattade reserver. Med årets resultat avses ägarandelen av företagets resultat efter skatt inkl eget kapitaldelen i årets förändring av obeskattade reserver.

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

**Not 13 Övriga andelar**

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	4 134	4 134
Omklassificeringar	<u>-84</u>	<u>-</u>
	4 050	4 134
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-1 534	-1 428
Omklassificeringar	12	-
Årets avskrivningar	<u>-106</u>	<u>-106</u>
	<u>-1 628</u>	<u>-1 534</u>
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>2 422</b>	<b>2 600</b>

**Älvstranden Utveckling AB**

Org nr 556659-7117

**Not 14 Ränteswappar**

<i>Koncernen</i>	<i>2009-12-31</i>		<i>2008-12-31</i>	
	<i>Redovisat värde</i>	<i>Verkligt värde</i>	<i>Redovisat värde</i>	<i>Verkligt värde</i>
<i>Skulder</i>				
Banklån	3 435 000	3 510 857	3 360 000	3 452 952
	<u>3 435 000</u>	<u>3 510 857</u>	<u>3 360 000</u>	<u>3 452 952</u>

**Not 15 Eget kapital**

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Bundna reserver</i>	<i>Fria reserver</i>
<i>Koncernen</i>			
Utgående balans enligt balans- räkning 2008-12-31	200 000	316 380	-42 114
Förskjutning mellan bundna och fria reserver		7 159	-7 159
Årets resultat			-169 580
Eget kapital 2009-12-31	<u>200 000</u>	<u>323 539</u>	<u>-218 853</u>

I koncernens bundna reserver ingår kapitalandelsfond med 23 539 tkr.

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Överkurs- fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
<i>Moderföretaget</i>			
Utgående balans enligt balans- räkning 2008-12-31	200 000	300 000	164
Årets resultat			-43 664
Koncernbidrag			18 260
Skatteeffekt på koncernbidrag			-4 802
Eget kapital 2009-12-31	<u>200 000</u>	<u>300 000</u>	<u>-30 042</u>

Aktiekapitalet var per 2009-12-31 fördelat på 2 000 000 aktier.

**Not 16 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser**

	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
<i>Koncernen</i>		
Avsättningar enligt tryggandelagen FPG/PRI-pensioner	<u>23 440</u>	<u>23 683</u>
	23 440	23 683

**Not 17 Övriga avsättningar**

	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
<i>Koncernen</i>		
Vid årets början	153 799	322 103
Belopp som tagits i anspråk under perioden	<u>-47 971</u>	<u>-168 304</u>
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>105 828</b>	<b>153 799</b>

Dotterbolaget Eriksbergs Förvaltning AB sålde per 2006-05-02 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 2009-12-31 återstod 106 Mkr.

**Älvstranden Utveckling AB**

Org nr 556659-7117

**Not 18 Långfristiga räntebärande skulder**

	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
<i>Koncernen</i>		
Lån Göteborgs kommun	3 435 000	3 060 000
Lån kreditinstitut	–	300 000
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>3 435 000</b>	<b>3 360 000</b>
<i>Moderföretaget</i>		
Lån Göteborgs kommun	1 700 000	1 745 000
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>1 700 000</b>	<b>1 745 000</b>

**Betalningar**

	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
<i>Koncernen</i>		
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år från balansdagen	3 435 000	3 060 000
<i>Moderföretaget</i>		
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år från balansdagen	1 700 000	1 745 000

**Not 19 Exploateringsavtal**

Norra Älvstranden Utveckling AB har i avtal med Göteborgs Kommun överenskommit att betala 90 Mkr till kommunen som ersättning för exploateringskostnader i området Norra Älvstranden. Avtalet omfattar totalt 450 000 kvm bygggrätt. När Norra Älvstranden Utveckling AB hade beviljats bygglov för 100 000 kvm bygggrätt (under 2002) erlades 45 Mkr till Göteborgs Kommun. Under 2004/2005 har 16 Mkr betalats och under 2009 28,5 Mkr. Utgående skuld per 2009-12-31 uppgick till 0,5 Mkr.

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
<i>Koncernen</i>		
Periodiserade hyresintäkter	58 292	67 085
Framtida åtaganden i samband med fastighetsförsäljningar	30 597	23 104
Upplupna räntor externt	–	4 100
Upplupna löner och semesterlöner	2 692	2 421
Upplupna sociala avgifter	1 866	1 911
Fastighetsskatt	33 619	19 114
Upplupna driftskostnader fastigheter	6 148	5 958
Övriga poster	924	1 639
	<u>134 138</u>	<u>125 332</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Övriga poster	2	–
	<u>2</u>	<u>–</u>

**Älvstranden Utveckling AB**

Org nr 556659-7117

Göteborg 2010-

Mats Karlsson  
*Ordförande*

Kjell Björkqvist

Jan Hallberg

Anneli Hulthén

Olof Rydh

Mats Andersson  
*Verkställande direktör*

Vår revisionsberättelse har avgivits 2010-

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Sjöberg  
*Auktoriserad revisor*

Vår granskningsrapport har avgivits 2010-

Lennart Carlsson  
*Av kommunfullmäktige utsedda revisorer*

Elisabet Olin