

Styrelsen och verkställande direktören för

Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556659-7117

får härmed avge

**Årsredovisning
och koncernredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning - koncernen	14
Balansräkning - koncernen	15
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - koncernen	16
Kassaflödesanalys - koncernen	17
Resultaträkning - moderföretaget	18
Balansräkning - moderföretaget	19
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - moderföretaget	20
Kassaflödesanalys - moderföretaget	21
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	22
Underskrifter	35

VD har ordet

Konjunkturen har vänt, tillväxten under 2010 i den svenska ekonomin tog fart med större kraft än vad någon kunde förvänta sig. Det är med glädje jag kan notera att företagen i Göteborg nu andas optimism och framtidstro. För oss betyder det bland annat att intresset för vårt nybyggda kontorshus Lindholmen Science Park är stort. Den största händelsen för bolaget under 2010 var färdigställandet av denna nya byggnad som är en naturlig mötesplats för tillväxt och utveckling. Vi har nu fullt fokus på att hyra ut de attraktiva lokalerna och det har börjat fantastiskt bra. Cirka hälften av fastighetens lokaler är uthyrda, och de nya företagen befinner sig i gott sällskap bland de drygt 275 företag som idag finns på Lindholmen. Trenden visar att fler företag nu ser fördelarna med att ingå i ett sammanhang som så starkt gynnar den egna affären och företagets utveckling genom att mötas och växa tillsammans med likasinnade.

År 2009 var försiktighetens år och det har satt sina spår i antal byggstarter 2010 som varit lägre än normalt. Men vi ser att många använt året till projektering och planering och jag kan redan nu utlova att byggkranarna inom vårt område åter kommer att resa sig i ett betydligt större antal under 2011. Byggnationen kommer igång på allvar inom Göteborgs nya hållbarhetsstadsdel Kvillebäcken och på Västra Eriksberg startas fem eller sex nya bostadsprojekt. Sannegården fortsätter växa - den sista etappen av bostäder startas upp i området och här kommer inom några år en stadsdel som började byggas under 80-talet stå helt klar.

Älvrummet, som under året fick Göteborgshjulet som granne, har slagit nytt besöksrekord, vilket visar att göteborgarna med spänning följer utvecklingen av staden. Många har engagerat sig genom att delta i den verksamhet som pågår i Älvrummet och antalet seminarier och möten har ökat markant. Älvrummet har blivit den naturliga samlingspunkten för människor som vill vara med i arbetet med hur den nya staden ska växa fram. Projektet Centrala Älvstaden som tagit fart på riktigt har också bidragit till det ökade intresset och vi ser med spänning fram emot utvecklingen av projektet under 2011. För bolaget blir 2011 ett uthyrningens och förvaltningens år då vi sätter fokus på att både vårda kunder vi redan har och samtidigt se till att dra till oss nya kunder som vill, vågar och ser möjligheter!

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge redogörelsen för förvaltningen av Älvstranden Utveckling AB för år 2010. Älvstranden Utveckling AB är ett helägt dotterbolag till Göteborgs Stad (202100-1355).

Koncernen

Älvstranden Utveckling AB (Älvstranden) är moderbolag i Älvstrandenkoncernen. I koncernen ingår Norra Älvstranden Utveckling AB och Södra Älvstranden Utveckling AB som i sin tur har sammanlagt 22 dotter- och dotterdotterbolag. Koncernen äger sedan 1 januari 2010 bolagen Fripoint AB och Göteborgs Frihamns AB som tidigare ägdes tillsammans med Göteborgs Hamn AB.

Fr o m årsstämman 2010 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 fyra protokollförda sammanträden samt ett extra sammanträde i moderbolaget med anledning av en hemställan till kommunfullmäktige om en kapitaltäckningsgaranti.



Älvstrandsmodellen – vårt arbetssätt

För att leva upp till vårt uppdrag att skapa långsiktigt hållbara områden har vi tagit fram en modell för utveckling och exploatering som är effektiv när många aktörer ska arbeta tillsammans – en modell som möter både regionens önskemål och marknadens behov. Modellen är dokumenterad i en folder. Älvstrandsmodellen bygger på samverkan, gemensamma målbilder och gemensamt ansvar. Grundprincipen är att de olika aktörerna, så långt det är möjligt, ska fokusera på hela områdets bästa. Först i sent skede vet deltagarna vilken/vilka bygglotter de får ansvaret för. Arbetssättet kräver stort ansvarstagande och engagemang av deltagarna, men erbjuder också stort inflytande och en tydlig och kraftfull process som leder till goda resultat.

Arbetet när ett markområde ska exploateras kan delas in i fyra faser:

- Noggranna förberedelser och förkvalificering ;
Tillsammans med stadsbyggnadskontoret analyserar vi områdets förutsättningar och bjuder in bygg- och fastighetsbolag till förkvalificering.
- Konsortium bildas som ser till hela områdets bästa;
Parterna tar gemensamt ansvar för hela området, inte bara husen.
- Gemensam prissättning och ingen huggsex;
I denna fas beslutas detaljplanen och priser för byggrätterna fastställs utan att parterna vet vilken av byggrätterna de får köpa.
- Samarbete även efter byggstart;

Nu fördelas byggrätterna och konsortiet samarbetar med fokus på hela området.

Affärsplanen styr verksamheten

Affärsplanen är företagsledningens verktyg för att strukturerat analysera och styra verksamheten, definiera utgångsläge och identifiera vad som krävs för att lösa uppdrag och nå uppsatta mål.

Affärsplanen för åren 2010-2012 beslutades av styrelsen i september 2009 och fastställer tre strategiska vägval för vår verksamhet, dvs vad vi ska göra för att nå vår vision.

De tre vägvalen är Utveckla hållbara stadsdelar, Utveckla ett starkt varumärke och Utveckla organisationen. För respektive vägval har vi definierat ett antal framgångsfaktorer som visar på vilka områden som har en avgörande betydelse för organisationens framgång i ett längre perspektiv. Mer intressant i det här sammanhanget är att vi även kopplat ett antal fokusområden till varje vägval som ska fungera som vägvisare för organisationen under de närmsta åren.

Affärsplanens huvudstrategier

➤ Utveckla hållbara stadsdelar

Vara en drivande aktör för att skapa en stad för framtiden. Med hållbar utveckling ska vi utveckla respektive område

Fokusområden 2010-2012

- Utveckling av hållbara stadsdelar i samtliga geografiska områden med aktiviteter baserade på i vilken utvecklingsfas området befinner sig
- Vara aktiva för att placera Göteborg i spjutspetsen inom hållbar byggd miljö
- Utveckla hållbarhetsprogram för varje geografiskt område och påbörja utvecklandet av en hållbar stadsdel till 2021
- Fördjupa samverkan med aktörer som påverkar hållbarhetsfrågor i staden och våra områden:
- med de aktörer som påverkar utvecklingen i våra områden
- med akademien
- med andra bolag i regionen
- Stödja stadens hållbarhetsarbete och bedriva positiv lobbying på beslutsfattare
- Minska vår miljöbelastning genom att minimera energianvändning och CO2-utsläpp i våra områden, från vårt bestånd och från vår organisation
- Söka resurser för att delta i och stimulera FoU-samarbeten inom miljöområdet

Zri

➤ Utveckla ett starkt varumärke

Stärka uppfattningen om Älvstranden och dess geografiska områden hos alla målgrupper, samt stärka uppfattningen om Älvstrandsmodellen hos alla samarbetspartners.

Fokusområden 2010-2012

- Vidareutveckla det interna engagemanget för att leva varumärket i vardagen, t ex med hjälp av varumärkesambassadörerna. Säkerställa att vi lever upp till varumärkets löften
- Ökat fokus på öppen och proaktiv kommunikation med prioriterade målgrupper – inte minst göteborgaren
- Kommunicera genomförda projekt
- Öka lyhördsenheten för hur Älvstranden faktiskt uppfattas av prioriterade målgrupper och agera därefter
- Fortsätta arbetet med målgruppsanalyser och kommunikationsaktiviteter för respektive geografiskt område
- Kommunicera Älvstrandsmodellen till samarbetspartners. Etablera varumärket som en kvalitetsstämpel i projekten

➤ Utveckla organisationen

Kontinuerligt arbeta för att utveckla en resurseffektiv organisation med optimal mix av interna och externa kompetenser för att hantera Älvstrandens och regionens framtida utmaningar

Fokusområden 2010-2012

- Struktur
 - skapa en organisation som kan hantera expansion av verksamheten
 - bredda kompetensområden inte enbart bygg utan även t ex beteendevetare och marknadskompetens
- Medarbetare
 - kompetensutveckla internt
 - rekrytering och introduktion för nyanställda
 - öka mångfalden bland medarbetarna
 - arbeta med jämställdhetsfrågan
 - leva varumärket / skapa en gemensam värdegrund
- Processer
 - utveckla målstyrningsarbetet
 - samlas tvärfunktionellt kring konkreta frågor
 - förklara Älvstrandsmodellen – dokumentation / utbildning behövs
 - förbättra processerna för samarbeten med andra bolag

Affärsplanen i vardagen

Efter det att affärsplanen godkänts av styrelsen startade arbetet med att implementera den i organisationen. Vi är hela tiden medvetna om vikten av att involvera medarbetarna för att skapa engagemang och delaktighet. En affärsplan måste vara så känd och inarbetad att den är en naturlig del i det dagliga arbetet.

Med utgångspunkt i de strategiska vägvalen inklusive fokusområden men också i Göteborgs Stads övergripande mål har Älvstranden utformat bolagsmål, både långsiktiga och mer detaljerade för de tre år planen omfattar. Avdelningarna har sedan satt upp verksamhetsmål som tjänar två viktiga syften. Dels ska de naturligtvis identifiera vad avdelningen ska arbeta med under året. Det andra syftet är att definiera hur avdelningens mål kan medverka till att uppfylla bolagets mål. Både bolagets och avdelningarnas mål följs upp kvartalsvis och redovisas internt. I september 2010 beslutade styrelsen en uppdaterad affärsplan för åren 2011-2013.

ZK

Verksamheten – arbetet 2010 har förändrat vårt fokus

Som vårt ägardirektiv säger och bolagsnamnet antyder är vi ett utvecklingsbolag som ska medverka till att positionera området kring älven som ett strategiskt område för hållbar utveckling och agera på sådant sätt att den långsiktiga tillväxten av Göteborgsområdet främjas. Det är vårt ena ben.

Ett citat som speglar vår verksamhet:

"Vi ser till att det blir en bra blandning av bostäder, arbetsplatser, mötesplatser och kultur när vi utvecklar staden. Det gör vi genom att skapa nytt, men också genom att förvalta och förädla de byggnader som redan finns. Vi är faktiskt en stor fastighetsägare med många fastigheter på bland annat Lindholmen. För oss är stadens invånare och näringslivet precis lika viktiga."

Vårt andra ben – förvaltning – blir därför allt viktigare. Naturligtvis kvarstår vår affärsidé men under 2010 har vi mer och mer fokuserat på värdetillväxt i form av ökad uthyrning. I första hand är det beroende av att stora uthyrningsbara ytor färdigställts under året och att ett av våra bolagsmål är att den ekonomiska uthyrningsgraden ska öka. Men också på att vi känner stolthet över de förädlade byggnaderna som finns på våra områden. Det främsta förvaltningsprojektet har naturligtvis varit färdigställandet av den nya byggnaden Lindholmen Science Park och den hittills framgångsrika uthyrningen av de nya, attraktiva och hållbara kontorsytor som därigenom tillförs området.

Förvaltningsområdet är också viktigt för att skapa möjligheten att föra erfarenheter från verksamheten, inte minst kundkompetens, 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 – rollen som fastighetsägare och förvaltare blir allt viktigare

Koncernens fastighetsbestånd består per 31 december 2010 av totalt ca 60 byggnader med en sammanlagd uthyrningsbar yta om knappt 400 000 m². 24 av dessa är sk förvaltningsfastigheter medan resten klassas som projektfastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden i vårt totala fastighetsbestånd ligger vid årsskiftet på ca 82%.

För förvaltningsfastigheterna ligger motsvarande uthyrningsgrad också på ca 82%. Merparten av de lediga lokalerna finns i byggnaden Lindholmen Science Park. Under året har 31 700 m² kontorsyta nyuthyrts, varav 7 500 m² i projektfastigheter. När vi tittar på projektfastigheterna är det i första hand lager- och terminalytorna på Gullbergsvass som inrymmer outhyrda lokaler. Den ekonomiska uthyrningsgraden totalt inom denna grupp är ca 81%. För lagerytor har totalt tio nya kontrakt om totalt 19 800 m² tecknats under året. Fem befintliga kontrakt, avseende sammanlagt ca 4.000 m², har också omförhandlats.

Lindholmen Science Park fylls med hyresgäster enligt plan

Den största utmaningen för Älvstranden Utveckling under 2010 har varit uthyrningen av den nybyggnation om cirka 20 000 kvm, Lindholmen Science Park, som stod klar för inflyttning i höstas. Etableringen i bottenplan med flera restauranger, reception och en hypermodern konferensanläggning har blivit en succé. Uthyrningsarbetet har pågått sedan 2009, och vi räknar med tre år för att fylla huset. Men trots den tuffa konjunkturen under 2010 fylls huset med hyresgäster i något snabbare takt än väntat, redan nu är cirka 9 300 kvm uthyrt.

Göteborgs grönaste kontorshus

Byggnaden är certifierad som en Green Building enligt EU:s program för energisnåla byggnader, vilket ytterligare ökar fastighetens attraktivitet.

Drift och underhåll – vår förvaltning med fokus på hyresgästernas behov

Bolagets drift- och underhållsavdelning är en viktig del i förvaltningsorganisationen. Med fokus på uthyrning är det viktigt att våra fastigheter och områden möter de krav som ett modernt företag ställer på sin arbetsplats. Även skärpta lagkrav ställer krav på åtgärder i fastigheterna.

2009 genomförde vi en NKI-undersökning bland våra hyresgäster. Resultatet var högt och bra, både om vi jämför med tidigare undersökningar och med marknaden i övrigt, men vi kunde ändå utläsa att det finns förbättringsområden. Under 2010 har vi därför arbetat vidare med många av de frågor som blivit ett resultat av undersökningen.

Inköp

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

Jm

En inköpshandbok finns i bolagets verksamhetshandbok. Här kan alla inom företaget ta del av de dokument som är viktiga för vårt inköpsarbete.

På vår hemsida finns också en filk som heter Inköp och upphandling. Där lägger vi löpande ut information om bland annat pågående upphandlingar.

Under året har det genomförts upphandlingar av bland annat egendoms- och ansvarsförsäkring avseende bolagets verksamhet. Det nya avtalet gäller från och med 2011-01-01.

Bolaget har som ett led i att effektivisera administrationen upphandlat och driftsatt ett e-faktureringsystem som bygger på att fakturor tas emot och hanteras elektroniskt, vilket bland annat innebär en kraftigt minskad pappershantering – något som ur miljösynpunkt är mycket positivt.

Under 2010 påbörjades en omfattande upphandling av fastighetsdrift. Denna upphandling, som avser merparten av våra områden, avslutas under inledningen av 2011 och träder i kraft 2011-04-01. Även delar av företagshälsovården har under det gångna året varit föremål för konkurrensutsättning.

Energi

Under året har ett antal energibesparingsprojekt genomförts. Vi har också gjort ett antal klimat- och energiförbättrande åtgärder i fastighetsbeståndet.

Vår strategi att fasa ut oljeuppvärmning av våra fastigheter har fortsatt under året och nu återstår bara en mindre byggnad i Frihamnen som värms upp med olja.

Vi har också tagit fram en plan för energibesparingsprojekt som nu är inarbetad i budgeten för 2011. I denna plan återfinns bl.a. en pilotanläggning med solceller för elproduktion på Lindholmen Science Park. Projektet drivs i samarbete med Göteborg Energi.

Fasader

Fukt i fasaderna på de äldre fastigheterna i vårt bestånd är ett problem som har aktualiserats under de senaste åren. Under 2010 har arbetet med att åtgärda detta fortsatt enligt uppgjord tidplan. På grund av att arbetet varit mer omfattande än vi från början beräknade har vi dock tvingats sänka tempot något i genomförandet. Sju fastigheter har åtgärdats under året varav arbetet på sex av dem var helt färdigställda vid årsskiftet. Arbetet fortsätter under 2011 och 2012 med utförande för resterande fastigheter.

Hissar

Redan 2008 började vi arbetet med att anpassa våra hissanläggningar till de nya lagkrav som träder i kraft 2013. Arbetet har pågått kontinuerligt och beräknas vara klart under 2011. Sammanlagt sju hissar har byggts om under 2010.

Tak

Vi har under 2010 gjort en statusbesiktning av samtliga tak gällande skick och taksäkerhet. Under året vi sedan åtgärdat besiktningsmannens samtliga anmärkningar. Dessutom har vi vidtagit vissa åtgärder för att öka taksäkerheten, bland annat genom att installera livlinefästen och lejdare på samtliga tak.

Pocket Parks

Under våren färdigställde vi den lilla park vi flyttat från Trädgårdsföreningen. Parken är placerad bredvid byggnaden på Lindholmen som inrymmer Älvstrandens bibliotek.

Fastighetsutveckling – några projekt 2010

Vi inleder avsnittet med ett citat från vår verksamhet:

"Nu är Göteborg en delad stad, men det tänker vi ändra på. Vi jobbar med att foga ihop de båda älvstränderna till en helt fantastisk stad där vattnet blir en tillgång och inte ett hinder."

Centrala Älvstaden – att bygga staden över älven

Kommunstyrelsen leder och samordnar projektet Centrala Älvstaden. Projektet omfattar Frihamnen, Ringön, delar av Lindholmen och Backaplan samt Gullbergsvass och Södra Älvstranden. En brett sammansatt ledningsgrupp har fått uppdraget att under två år formulera en värdegrund och vision för Centrala Älvstadens framtida utveckling med utgångspunkt i den sociala, ekologiska och ekonomiska dimensionen. Dialog med samhället är en viktig ingrediens och arbetet sker med nationellt och internationellt erfarenhetsutbyte.

Älvstranden understödjer arbetet i projektet på det sätt och i den omfattning som efterfrågas.



Frihamnen – en stor resurs mitt i stan

I Frihamnen pågår idag en hel del verksamhet och många företag är etablerade inom området.

Den förstudie som stadsbyggnadskontoret genomförde 2008 följs nu upp med fördjupade studier av de tekniska förutsättningarna.

I och med Centrala Älvstaden-projektet, där Frihamnsområdet utgör en viktig och strategisk del, kommer tankarna om vision och strategi för Frihamnen att utvecklas inom det arbetet.

Skeppsbron – göteborgarnas nya mötesplats vid älven

Under året har detaljplanearbete pågått utifrån inkomna yttranden från samrådet hösten 2009, bland annat har utredningsarbete gällande följande frågor bearbetats:

- Bebyggelse, bevarande av äldre byggnader, utformning och byggnadshöjder
- Trafiklösningar med avseende på gång, cykel, kollektiv- och övrig fordonstrafik samt parkeringslösningar
- Offentliga platser
- Buller och luftföroreningar
- Förskola
- Arkeologi, rester från badstugubastijonens kurtinmur finns i området.
- Ekonomi och finansiering
- Mediaförsörjning (ledning)

Då oklarhet råder i ett antal frågor har beslut om en separat detaljplan för spårvägen tagits. Spårvagnstrafiken över Skeppsbron är en viktig del i K2020 (Målbild för kollektivtrafiken i Göteborgsregionen) och är direkt kopplad till införandet av trängselskatt varför detta prioriteras och planarbetet har startat under 2010.

Lindholmen – en plats för tillväxt

Lindholmen, sju minuter från Centralstationen, är Göteborgs mest expansiva område. Här blandas näringsliv och utbildningar inom högteknologi och IT med forskning, handel, boende, kultur och rekreation. Bebyggelsen på Lindholmen är mycket omväxlande. Nybyggnation växer upp vägg i vägg med fastigheterna från varvsepoken.

Lindholmen Science Park grundades för att skapa fruktbara samarbeten mellan näringsliv, högskola och samhälle. Idag är området ett världsledande centrum för forskning och utveckling med fokus på mobil datakommunikation, intelligenta fordon och transportsystem samt modern media. Här finns bland andra Ericsson, Semcon, Volvo, Chalmers, SVT och 275 andra företag. Området expanderar kraftigt och idag arbetar eller studerar 18 000 personer här.

Lindholmen fylls även med bostäder. Snart finns det plats för fler att bosätta sig mitt i händelsernas centrum. Hökerum Bygg AB bygger tillsammans med företaget ByggVesta 260 bostäder. Hälften bostadsrätter och hälften hyresrätter, alldeles vid Lindholmsallén. Inflyttning beräknas till första kvartalet år 2012.

Kvillebäcken – ett föredöme för hållbar stadsutveckling

Kvillebäcken ska andas en skön atmosfär av avspänt stadsliv. Området ska utvecklas till en variationsrik och attraktiv stadsdel med 1600 bostäder om kompletterande lokaler med kvartersbutiker, caféer och service.

Hållbar stadsutveckling präglar arbetet med Kvillebäcken och vi sju byggherrar har enats om Kvillebäcksfördraget som visar vilka ambitioner vi har inom hållbar utveckling. Att Delegationen för Hållbara Städer beviljade Kvillebäcken 35 miljoner i stöd till sex innovativa miljöteknikåtgärder som vi planerar att genomföra i Kvillebäcken ser vi som en bekräftelse på att vi arbetar i rätt riktning.

Samarbetsavtalet mellan oss sju byggherrar som gemensamt utvecklar och ska bebygga Kvillebäcken undertecknades i början av 2010. I konsortiet ingår BF Veidekke, Derome, HSB, Ivar Kjellberg, NCC, Wallenstam och Älvstranden Utveckling. Ambitionsnivån i projektet är hög och kräver mycket av inblandade parter. Byggnationen av bostadskvarteren startar under första kvartalet av 2011 och kommer enligt planerna att pågå under en åttaårsperiod.

Kvillebäcken.se

Kvillebäcken är en ny stadsdel som kräver ett omfattande arbete att etablera på marknaden. Detta sker dels gemensamt i konsortiet och dels av de enskilda företagen. Det finns en gemensam hemsida som är en strategisk resurs i detta arbete. Syftet är att informera och involvera allmänheten om viktiga händelser i utvecklingen av området. Exempel på marknadsföringsaktiviteter som man kan läsa om på kvillebäcken.se är första spadtaget, som hölls 12 maj, statytävlingen som startade i december. På kvillebäcken.se kommer vi även fortlöpande att informera om den planerade 600 m² stora saluhallen som kommer att stå färdig 2013.



Kvillebäcksfördraget

Konsortiet i Kvillebäcken har enats om ett fördrag med en hög ambitionsnivå som drar upp riktningen för socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbar utveckling. Vi ska skapa en stadsdel som har sådana kvaliteter att man kan bo hållbart i centrala Göteborg. En viktig del i Kvillebäcksfördraget är att vi sju byggherrar åtar oss att, som första område i Göteborg, bygga Kvillebäcken utifrån Göteborgs stads nya och tuffa miljökrav.

Norra Masthugget – en spännande del av innerstaden

Programmet för Norra Masthugget var på samråd mellan 18 augusti och 28 september 2010. Arbetet pågår med att sammanställa alla synpunkter.

Programmet föreslår en utveckling från öster till väster med en första detaljplan för området öster om Järntorgsgatan. Privata fastighetsägare äger marken som kan bebyggas med kontor och bostäder.

I en detaljplan utmed Första Långgatan kan två kvarter med ca 350 bostäder byggas som skyddas mot leden av en kontorsbyggnad på ca 6 000 m². För att skapa ett livfullt stadsliv fylls bottenvåningarna med service, handel och kultur. Ett större parkeringshus tillsammans med ytterligare ca 10 000 m² kontor är även lämpligt i detta läge.

Tunneltaket och parkeringskvarteren närmast tunnelmynningen ägs av Älvstranden Utveckling AB. Där behöver fördjupade studier angående tekniska lösningar, trafik, innehåll och utformning göras innan detaljplanearbetet påbörjas. Området inrymmer byggrätter för ca 120 000 m² nybyggnation.

Den västligaste delen av området kan bebyggas med ca 75 000 m², varav drygt hälften med bostäder och resterande del med kontor, service och handel. I denna del planeras också för en park.

Eriksberg – där allt startade och fortfarande pågår

Åtta byggherrar är ansvariga för den pågående utbyggnationen på Västra Eriksberg.

Sedan projektet startade och fram till årsskiftet 2010/2011 har totalt 773 bostäder färdigställts på Västra Eriksberg. Av dessa är 405 hyresrätter, 297 bostadsrätter och 71 äganderätter.

Under 2010 har Bostadsbolaget färdigställt 180 hyresrätter i området, varav 80 i det kvarter vi försålde till dem 2008. 2011 beräknas ytterligare 63 hyresrätter bli färdigställda. Vår andra byggrätt på området har också den under året försålts till Bostadsbolaget som, med start under 2011, kommer att bygga drygt 80 hyresrätter.

Inga bostadsrätter har färdigställts under 2010, men 56 planeras bli färdigställda under 2011. 70 har byggstartats under 2010 och nästa år byggstartas ytterligare fem kvarter med nästan 400 bostadsrätter.

Den ökade aktiviteten är ett tydligt tecken på att konjunkturen är på väg uppåt och att intresset för området är stort. För att möta den ökade inflyttningen på området har konsortieparterna gemensamt färdigställt ett underjordiskt p-däck med totalt 400 platser.

SDF Lundby har startat byggnationen av områdets permanenta skola som kommer att ta emot sina första elever höstterminen 2012. Skolan kommer att ha plats för 400 elever i årskurserna 0-9.

Färjenäsparken – en fantastisk plats för alla åldrar

Söndagen den 17 oktober återinvigde vi den förnyade Färjenäsparken och näridrottsplatsen på Västra Eriksberg. En bra bit över 1000 besökare kom till Färjenäsdagen denna soliga höstdag.

Dagen var fylld med aktiviteter för hela familjen. Många provade på fotboll, streetbasket, skateboard, utegym och golf. Poängpromenaden var ett mycket populärt inslag då deltagarna fick svara på frågor och vandra runt i de vackra omgivningarna och upptäcka parkens fina utsiktsplatser. Idag finns det totalt fem kilometer gångvägar som slingrar genom parken. Och den som var nyfiken på de spår i form av terasser och gamla trädgårdar som skymtar längs stigarna kunde följa med på en historisk vandring.

För det gamla lever på många sätt kvar i parken än idag. Som villabebyggelsen med anor från 1600 – talet som lämnat spår efter sig just i form av terasser och gamla trädgårdar har bevarats för att skapa en trivsamt miljö. På sommaren kan du rent av sätta dig på en bänk i parken och äta äpple från ett av äppelträden i trädgårdarna.

Och såväl boende på Västra Eriksberg som besökare från södra sidan kom till Färjenäsdagen. Med Färja 4 från Klippan till västra Eriksberg kom många besökare som aldrig tidigare vistats i parken eller för den delen på västra Eriksberg.

Vi hoppas och tror att Färjenäsdagen lever vidare och återkommer även under 2011.

Visioner för framtiden

Lindholmen – nya bostäder vid Götaverksgatan

Under våren 2010 började Älvstranden tillsammans med Stadsbyggnadskontoret och Peab planeringen av området vid Götaverksgatan med syftet att tillföra mer bostäder i en stadsmässig och unik utformning. En levande blandstad i samspel med verksamheterna på området. Det är ambitionen med området som planeras ligga mellan Lindholmsallén och Lindholmshamnen. Idag en stor parkeringsyta men i morgon en ny stadsdel.

Området kan komma att innehålla drygt 400 bostäder med lokaler i bottenvåningar och en restaurang vid vattnet längst in i Lindholmshamnen. Självklart blir det en blandning av hyresrätter och bostadsrätter. Planen beräknas vara klar under 2011 och första inflyttning planeras till 2013.

Lindholmen - hotell och parkeringshus

Sedan flera år har diskussioner förts med olika hotelloperatörer angående etablering av ett hotell på Lindholmsspiren.

Nu har vi överlåtit markområdet på Lindholmsspiren till Skanska som har för avsikt att uppföra hotellbyggnaden. Varumärket blir Radisson Blu och för driften står Winn Hotel Group. Hotellet byggs bredvid huvudbyggnaden på Lindholmen och får anslutning dit. Totalt kommer hotellet att ha hotellet 266 rum med beräknat färdigställande första kvartalet 2013. Att ett hotell byggs på Lindholmen är viktigt med tanke på de internationella storföretag som finns på området.

I anslutning till hotellet planeras även för ett parkeringshus.

Älvrummet

Älvrummet, som varit öppet i tre år, har under året fått en allt större betydelse för dialogen med göteborgarna. Tanken är att i Älvrummet ge göteborgarna ett forum för att delta i diskussionen om stadsutvecklingen av älvstränderna. Allmänhet och andra intresserade kan ta del av planer och förslag, men också aktivt bidra med sina synpunkter.

Under året har vi fått "draghjälp" av Göteborgshjulet, som sedan maj är placerat utanför Älvrummet. Biljettförsäljningen till hjulet sker inne i Älvrummet.

När vi stängde dörrarna den 31 december hade nästan 350 000 personer passerat in i byggnaden under 2010. Samtidigt redovisar Göteborg&Co att nästan 180 000 personer åkt hjulet. Det innebär att många besökare till Älvrummet har kommit för att köpa biljett till hjulet men vi ser också att det är långt ifrån alla – 170 000 personer har kommit av andra anledningar. Personalen som arbetar i Älvrummet noterar dessutom att många som kommer för att köpa biljett även tar chansen att titta på utställningarna och modellen över älvstränderna.

Många har också kommit för att delta i de informationsmöten och andra arrangemang som ordnas i byggnaden. Det handlar exempelvis om stadsbyggnadskontorets samrådsutställningar och soppluncher, som arrangerats både av Älvstranden i samarbete med stadsbyggnadskontoret och av Centrala Älvstaden. Totalt har vi under året haft 15 soppluncher varav Centrala Älvstaden har svarat för nio. De har kallats "inspel" och ämnena har varierat med förhoppning att få röster och åsikter från många håll. Gemensamt har varit framtids temat, i flera fall har siktet varit inställt på 2050. I genomsnitt har drygt 100 personer deltagit i varje sopplunch.

Älvstrandens miljöarbete

Miljöarbetet utgör en central del av Älvstranden Utveckling AB:s verksamhet. Att utveckla hållbara stadsdelar är ett av våra strategiska vägval och sedan flera år kännetecknas Älvstranden av ett offensivt miljöarbete där vi framförallt ligger långt fram inom hållbar fastighetsutveckling.

Älvstrandens miljöledningssystem

Älvstranden Utveckling AB fastställde sin första miljöpolicy 1998 och har sedan dess byggt upp ett strukturerat miljöledningssystem som omfattar hela vår verksamhet inkluderat dotterbolagen. Ledningssystemet bygger på ISO 14001 standarden.

Vi har en årscykel för vårt miljöledningssystem där de olika aktiviteterna som krävs för ett väl fungerande miljöledningssystem finns utlagda under året. När de infaller är anpassat efter Älvstrandens hela verksamhet. I den planerade årscykeln återfinns aktiviteter som krävs enligt ISO 14001 men också sådant som inte krävs men som stödjer Älvstrandens verksamhet.

Ri

Älvstranden har en målstyrd verksamhet där naturligtvis även miljöarbetet omfattas. Vår miljöpolicy kompletteras med 15 övergripande mål som alla även innehåller en strategisk inriktning för målområdet. De övergripande målen är sedan nedbrutna i långsiktiga mål och detaljerade mål. Avdelningarna knyter specifika aktiviteter till dessa mål i sina verksamhetsplaner. Dessa aktiviteter följs upp varje kvartal inom avdelningen och två gånger per år i Älvstrandens ledning.

Vi redovisar öppet vår miljöprestanda i vår årliga miljö- och koldioxidredovisning. Tyngdpunkten i redovisningen är flöden av material och energi där Älvstrandens största miljöpåverkan finns.

Göteborgs Stads prioriterade mål inom miljö

De prioriterade målen i Göteborg stads årliga budget är de mål som mest påverkar vår verksamhet inom miljöområdet. Då Älvstranden är ett utvecklingsbolag som även äger fastigheter är det framförallt målen som gäller planering av stadens infrastruktur, koldioxidutsläpp och energieffektivitet som påverkar styrningen av vårt bolag. Älvstranden rapporterar måluppfyllelsen till ägaren via öppna redovisningar såsom vår årliga miljö- och koldioxidredovisning, via material vid styrelsemöten samt även via Stadskansliets rapporteringssystem.

Förorenad mark och tillståndspliktig verksamhet

Älvstranden har dokumenterade rutiner för markmiljöundersökningar i samband med fastighetsförvärv och försäljning, rivning, ny- och ombyggnation samt förvaltning. Vi gör projekt- och platsspecifika program för hur vi ska hantera förorenad mark då det förekommer. Föroreningar som innebär direkt risk för hälsa och miljö saneras omgående medan inkapslade eller bundna föroreningar där ingen risk för läckage finns saneras i samband med förändringar t.ex. vid exploatering av områden. Beslut och genomförande av sanering fattas i samråd med berörda myndigheter.

Fastighets AB Fribordet, ett dotterbolag till Älvstranden Utveckling AB, har Götaverken Cityvarvet AB som hyresgäst. Götaverken Cityvarvet AB bedriver en tillståndspliktig verksamhet enligt Miljöbalken (SFS1998:808) samt dess följdlagstiftningar. Tillståndet är från 1995. Fastighets AB Fribordet har i sin roll som fastighetsägare tillstånd att tillhandahålla media samt att omhänderta spill- och dagvatten från Lundbyvassområdet där Götaverken Cityvarvet AB bedriver sin verksamhet. Senaste kontrollprogram till detta tillstånd arbetades fram 2009, vilken godkändes av Miljöförvaltningen i Göteborg 2010-03-18. Skötsel, kontroll och mätningar har gjorts under året och redovisats till Miljöförvaltningen enligt kontrollprogrammet.

Riskexponering

Risker i fastighetsförvaltningen

Hyresnivån och vakansgraden påverkas väldigt mycket av utvecklingen av svensk ekonomi. Under 2010 har tillväxten i den svenska ekonomin varit mycket god, om än ifrån en låg nivå. Efter ett par år med svag efterfrågan och stigande vakansgrader har hyresmarknaden tagit en positiv vändning.

Bolaget har idag drygt 500 kommersiella kontrakt. Dessa har en god spridning både vad gäller förfallotider, branscher och företagsstorlekar. Vår vakansgrad har under året minskat om man bortser från det nybyggda kontorshuset på Lindholmen (Lindholmen Science Park) som färdigställt under året. Huset omfattar ca 20 000 kvm uthyrningsbar yta och vårt mål är att det skall vara fullt uthyrt inom en treårsperiod. Hittills har uthyrningen gått något bättre än förväntat.

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 ytterligare ett par år på flera av våra tegelfasader. Det fuktiga och blåsiga klimatet gör att tegelfogarna i vissa hus måste bytas ut.

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.

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 fastigheternas värde.

Den rådande osäkerheten som präglade fastighetsmarknaden under 2009 innebar att bolaget fick skriva ned värdet på fastighetsbestånden med ca 220 Mkr. I takt med att finansieringsmöjligheterna under 2010 förbättrats har fastighetsmarknaden tagit fart. Detta avläses i första hand genom sjunkande direktavkastningskrav. I kombination med minskad vakansgrad har vi sett en positiv utveckling av fastigheternas marknadsvärden. Vissa återföringar av fjolårets nedskrivningar har därför kunnat göras vilket får genomslag i bolagets resultaträkning.

Förändringen av fastighetsbeståndets värde ger inte någon påverkan på kassaflödet utan ger verkan först då fastigheterna avyttras

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 2,15 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. Per 2010-12-31 var koncernens genomsnittliga låneränta 2,59%.

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.

Skatterevision

Det pågår skatterevision i två av dotterbolagen.

Kommentarer till resultatutfallet

Den 1 januari förvärvade koncernen Älvstranden Utveckling AB moderbolaget Fripoint AB och dotterbolaget Göteborgs Frihamns AB. Tidigare har dessa bolag varit redovisade som intresseföretag eftersom vi ägde bolagen ihop med Göteborgs Hamn.

I årsredovisningen för 2009 redovisades endast vår resultatandel av Fripoint koncernen under finansiella poster men i årsredovisningen för 2010 redovisas Fripoint koncernens intäkter och kostnader under respektive rubrik.

Hysesintäkter

Hysesintäkter innefattar hyra, parkeringsintäkter, ersättning för media (el, värme, vatten) samt fastighetsskatt. För 2010 uppgick koncernens hyresintäkter till 348,5 Mkr. Vakanserna har varit högre under 2010 men hyresintäkterna från Göteborgs Frihamns AB ingår inte för år 2009.

Fastighetskostnader

Drift- och underhållskostnader har ökat avsevärt under 2010. Det beror bl.a på att vintern 2010 var mycket kall med höga uppvärmningskostnader som följd. Mycket snö bidrog också till ökade driftkostnader samt att kostnaderna från Göteborgs Frihamns AB tillkom under 2010. På underhållssidan fortsatte ett omfattande arbete med fasadrenoveringar samt ombyggnad av hissar för att möta nya lagkrav.

Kostnaden för fastighetsskatt har också ökat eftersom flera av våra fastigheter har fått nya taxeringsvärden under 2010.

Fördelningen av kostnader mellan posterna uthyrning- och fastighetsadministration/central administration och marknadsföring har arbetats om under 2010. Den totala kostnadsökningen av dessa poster under 2010 är hänförliga till Göteborgs Frihamns AB, marknadsföringen av det nybyggda kontorshuset Lindholmen Science Park samt kostnader för Centrala Älvstaden.

Avskrivningar och nedskrivningar

Årets avskrivningar för koncernen har ökat på grund av förvärvet av Fripoint koncernen. I bokslutet 2009 uppgick nedskrivningarna till 217,7 Mkr varav 67,2 Mkr är reverserade i bokslutet 2010. Ytterligare nedskrivningar om 21,1 Mkr gjordes i bokslutet 2010. Extern värdering visar att marknadsvärdet på våra förvaltningsfastigheter har ökat med cirka 10% jämfört med december 2009.

Fastighetsförsäljningar

Resultatet från fastighetsförsäljningar under året uppgick till 72,5 Mkr. De största affärerna under året var försäljningen av Kvillebäcken och inre Sannegården.

Räntekostnader

Årets räntekostnader har minskat trots ökad upplåning vilket förklaras av årets gynnsamma ränteläge. Finansieringen utgörs av lån från Göteborgs Stads koncernbank. Se stycket ränte- och refinansieringsrisk.

Skatt

För perioden redovisas aktuell och uppskjuten skattekostnad om - 49,8 Mkr. Årets höga skattekostnad beror på den så kallade "räntesnurrar" som innebär att vi inte får avdrag för räntorna på de lån som upptogs i samband med strukturaffären år 2005. I bokslutet år 2009 beslutade vi att yrka avdrag för dessa räntor eftersom vi ansåg att affären var affärsmässigt betingad men Skatteverket har i dagsläget inte godkänt avdraget.

Det är räntekostnader om 64,4 Mkr för år 2009 och 54,0 Mkr för år 2010 som vi inte får avdrag för vilket medför en extra skattekostnad om 31,1 Mkr. Det tillkommer även skatt på återföringen av tidigare års nedskrivningar med 12,1 Mkr.

Koncernens framtida ekonomiska utveckling

Soliditeten för Älvstranden koncernen har minskat till 6,6% under 2010 (7,1% 2009). Koncernen har ökat det egna kapitalet med 20,7 Mkr men balansomslutningen har också ökat med 616,4 Mkr. Ökningen består av fastigheterna i Göteborgs Frihamns AB samt nybygget Lindholmens Science Park. Koncernens bedömning är att fastighetsförvaltningen kommer att fortsätta generera ett positivt kassaflöde. Upplåning kommer att ske hos koncernbanken för att finansiera 2011 års investeringar.



Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556659-7117

Resultat och ställning

Moderföretaget

Översikt tkr	2010	2009	2008
Hysesintäkter	–	–	–
Resultat efter finansiella poster	-48 601	-59 236	-60 445
Rörelsemarginal	–	–	–
Avkastning på eget kapital	Neg	Neg	Neg
Balansomslutning	2 183 991	2 197 315	2 266 505
Soliditet	18,4%	21,4%	22,1%

Koncernen

Översikt tkr	2010	2009	2008
Hysesintäkter	348 499	344 676	345 768
Resultat efter finansiella poster	70 501	-210 528	-39 539
Rörelsemarginal	46,7%	Neg	23,9%
Avkastning på eget kapital	22,4%	Neg	Neg
Balansomslutning	4 906 562	4 290 161	4 542 781
Soliditet	6,6%	7,1%	10,4%

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 årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	-30 041 720
Årets resultat	<u>-67 043 739</u>
Summa	<u>-97 085 459</u>

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<u>-97 085 459</u>
Summa	<u>-97 085 459</u>

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



Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556659-7117

Resultaträkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-01-01</i>	<i>2009-01-01</i>
		<i>-2010-12-31</i>	<i>-2009-12-31</i>
Hysesintäkter		348 499	344 676
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-90 749	-78 491
Underhållskostnader		-43 803	-36 088
Hysesgästanpassningar		-1 955	-2 630
Tomträttsavgäld		-634	-801
Fastighetskatt		-20 111	-17 543
Uthyrning och fastighetsadministration		-13 545	-24 833
Driftnetto		<u>177 702</u>	<u>184 290</u>
Avskrivningar och nedskrivningar	2	-46 358	-300 752
Bruttoresultat		<u>131 344</u>	<u>-116 462</u>
Resultat sålda fastigheter		72 509	17 201
Central administration och marknadsföring		-36 056	-17 321
Andelar i intresseföretags resultat		-2 253	10 509
Övriga rörelseintäkter		2 069	5 858
Övriga rörelsekostnader		-4 785	-2 368
Rörelseresultat	1,2-3	<u>162 828</u>	<u>-102 583</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	14 989	19 516
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-107 316	-127 461
Resultat efter finansiella poster	15	<u>70 501</u>	<u>-210 528</u>
Skatt på årets resultat	6	-49 839	40 948
Årets resultat		<u>20 662</u>	<u>-169 580</u>

Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556659-7117

Balansräkning - koncernen

Belopp i tkr

Not

2010-12-31

2009-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	7	3 172 288	2 630 341
Mark, markanläggningar och fastighetstillhör	8	1 056 825	973 822
Byggnadsinventarier och inventarier	9	44 693	43 708
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	183 241	373 401
		<u>4 457 047</u>	<u>4 021 272</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag	12	–	43 390
Övriga andelar	13	2 319	2 422
Andra långfristiga värdepappersinnehav		20	20
Andra långfristiga fordringar	14	177 638	–
		<u>179 977</u>	<u>45 832</u>

Summa anläggningstillgångar

4 637 024 4 067 104

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		33 952	38 097
Fordringar hos Göteborgs kommun		613	645
Fordringar hos intresseföretag		–	187
Skattefordringar		5 143	28 935
Övriga fordringar		89 710	72 874
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 548	17 381
		<u>146 966</u>	<u>158 119</u>

Kassa och bank

122 572 64 938

Summa omsättningstillgångar

269 538 223 057

SUMMA TILLGÅNGAR

4 906 562 4 290 161

Jri

Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556659-7117

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Aktiekapital		200 000	200 000
Bundna reserver		308 877	323 539
Fria reserver		-204 191	-49 273
Årets resultat		20 662	-169 580
		<u>325 348</u>	<u>304 686</u>
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	17	22 531	23 440
Avsättningar för uppskjuten skatt	6	228 355	189 507
Övriga avsättningar	18	249 927	105 828
		<u>500 813</u>	<u>318 775</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till Göteborgs kommun	19	3 840 000	3 435 000
Övriga skulder		7 420	-
		<u>3 847 420</u>	<u>3 435 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		37 613	24 930
Skulder till Göteborgs kommun		60 708	65 341
Övriga skulder		12 099	7 291
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	122 561	134 138
		<u>232 981</u>	<u>231 700</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>4 906 562</u>	<u>4 290 161</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		
Garantiåtaganden, FPG/PRI	451	469
Borgensförbindelse	1 304	1 304
	<u>1 755</u>	<u>1 773</u>

Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556659-7117

Kassaflödesanalys - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2010-01-01 -2010-12-31</i>	<i>2009-01-01 -2009-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	70 501	-210 528
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	-90 091	198 980
	-19 590	-11 548
Betald skatt	2 734	40 227
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-16 856	28 679
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-4 008	123 608
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-197	-68 745
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-21 061	83 542
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag	-6 143	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-328 726	-250 873
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	223 564	106 053
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-111 305	-144 820
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	190 000	375 000
Amortering av lån	-	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	190 000	75 000
Årets kassaflöde	57 634	13 722
Likvida medel vid årets början	64 938	51 216
Likvida medel vid årets slut	122 572	64 938

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2010-01-01 -2010-12-31</i>	<i>2009-01-01 -2009-12-31</i>
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	14 989	19 516
Erlagd ränta	-121 862	-133 416
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Avgår resultatandel i intresseföretag	2 253	-10 509
Erhållen utdelning från intresseföretag	-	3 350
Av- och nedskrivningar av tillgångar	47 575	302 064
Rearesultat avyttring av anläggningstillgångar	-268 565	-41 756
Avsättningar till pensioner	-909	-243
Övriga avsättningar	144 099	-47 971
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	-14 544	-5 955
	-90 091	198 980

Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556659-7117

Resultaträkning - moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-01-01 -2010-12-31</i>	<i>2009-01-01 -2009-12-31</i>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-166	-227
Uthyrning och fastighetsadministration		-112	-225
Driftnetto		<u>-278</u>	<u>-452</u>
Avskrivningar	2	-258	-190
Bruttoresultat		<u>-536</u>	<u>-642</u>
Central administration och marknadsföring		-579	-148
Övriga rörelseintäkter		<u>3 703</u>	<u>3 576</u>
Rörelseresultat	1,2-3	<u>2 588</u>	<u>2 786</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	4 342	3 036
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	<u>-55 531</u>	<u>-65 058</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-48 601</u>	<u>-59 236</u>
Skatt på årets resultat	6	-18 443	15 572
Årets resultat		<u>-67 044</u>	<u>-43 664</u>

Balansräkning - moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnadsinventarier och inventarier	9	1 136	1 054
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	—	1 375
		<u>1 136</u>	<u>2 429</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	2 182 165	2 182 165
Uppskjuten skattefordran	6	—	10 770
		<u>2 182 165</u>	<u>2 192 935</u>
Summa anläggningstillgångar		2 183 301	2 195 364
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		31	11
Fordringar hos Göteborgs kommun		6	—
Fordringar hos koncernföretag		349	343
Övriga fordringar		223	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		81	1 596
		<u>690</u>	<u>1 951</u>
Summa omsättningstillgångar		690	1 951
SUMMA TILLGÅNGAR		2 183 991	2 197 315

Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556659-7117

Balansräkning - moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
<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</i>			
Balanserat resultat		-30 042	13 622
Årets resultat		-67 044	-43 664
		<u>-97 086</u>	<u>-30 042</u>
		402 914	469 958
Långfristiga skulder			
Skulder till Göteborgs kommun	19	1 700 000	1 700 000
		<u>1 700 000</u>	<u>1 700 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 502	1 744
Skulder till Göteborgs kommun		19 066	22 419
Skulder till koncernföretag		52 798	1 981
Aktuella skatteskulder		7 673	-
Övriga skulder		-	1 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	38	2
		<u>81 077</u>	<u>27 357</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 183 991	2 197 315

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser - moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga



Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556659-7117

Kassaflödesanalys - moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2010-01-01 -2010-12-31</i>	<i>2009-01-01 -2009-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-48 601	-59 236
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	-1 403	190
	-50 004	-59 046
Betald skatt	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-50 004	-59 046
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	1 261	80 361
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	49 083	24 276
Kassaflöde från den löpande verksamheten	340	45 591
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-340	-591
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-340	-591
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-	-45 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-45 000
Årets kassaflöde	-	-
Likvida medel vid årets början	-	-
Likvida medel vid årets slut	-	-

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2010-01-01 -2010-12-31</i>	<i>2009-01-01 -2009-12-31</i>
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	4 342	3 036
Erlagd ränta	-58 567	-65 058
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	258	190
Rearesultat avyttring av anläggningstillgångar	1 375	-
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	-3 036	-
	-1 403	190

Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556659-7117

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 förvärvat 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 realiserade vinster elimineras i sin helhet. Realiserade vinster uppkomna från transaktioner med intresseföretag elimineras till den del koncernen äger andelar i företaget.

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.

Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556659-7117

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.

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.

Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556659-7117

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.

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.

Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556659-7117

Not 1 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer

Medelantalet anställda	2010-01-01 -2010-12-31	varav män	2009-01-01 -2009-12-31	varav män
Moderföretaget				
Sverige	–	0%	–	0%
Totalt i moderföretaget	–	0%	–	0%
Dotterföretag				
Sverige	39	65%	38	59%
Totalt i dotterföretag	39	65%	38	59%
Koncernen totalt	39	65%	38	59%

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar

Könsfördelning i företagsledningen	2010-12-31 Andel kvinnor	2009-12-31 Andel kvinnor
Moderföretaget		
Styrelse och VD	17%	17%
Övriga ledande befattningshavare	17%	28%
Koncernen totalt		
Styrelse och VD	17%	17%
Övriga ledande befattningshavare	17%	28%

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2010-01-01 --2010-12-31		2009-01-01 --2009-12-31	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderföretaget (varav pensionskostnad)	–	– (–)	–	– (–)
Dotterföretag (varav pensionskostnad)	22 599	11 424 (3 489)	19 757	10 751 (3 690)
Koncernen totalt (varav pensionskostnad)	22 599	11 424 1)	19 757	10 751 1) (3 690)

1) Av koncernens pensionskostnader avser 400 (f.å. 355) 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 premiebestämd 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

	2010-01-01 --2010-12-31		2009-01-01 --2009-12-31	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderföretaget (varav tantiem o.d.)	— (-)	—	— (-)	—
Dotterföretag (varav tantiem o.d.)	1 371 (-)	21 228	1 380 (-)	18 377
Koncernen totalt (varav tantiem o.d.)	1 371 (-)	21 228 (-)	1 380 (-)	18 377

Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Stadsrevisionen, Göteborgs Stad</i>		
Revisionsuppdraget	87	216
Övriga tjänster	25	—
<i>Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB</i>		
Revisionsuppdraget	334	355
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	72	—
Övriga tjänster	105	91
	623	662

Not 2 Avskrivningar och nedskrivningar

	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader	-75 529	-65 841
Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör	-11 878	-11 240
Byggnadsinventarier och inventarier	-4 957	-5 823
Övriga andelar	-103	-106
	-92 467	-83 010
<i>Nedskrivningar fördelade per tillgång</i>		
Byggnader	-16 134	-193 298
Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör	-4 995	-24 444
	-21 129	-217 742
<i>Återförda nedskrivningar fördelade per tillgång</i>		
Byggnader	47 103	—
Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör	20 135	—
	67 238	—
<i>Moderföretaget</i>		
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnadsinventarier och inventarier	-258	-190
	-258	-190

I koncernen har avskrivningar på inventarier uppgående till 1 218 tkr (f.å. 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

	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Tillgångar som innehas via operationella leasingavtal</i>		
Årets avgifter	446	469
Totala leasingkostnader	<u>446</u>	<u>469</u>
Avtalade framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara kontrakt förfaller till betalning:		
Inom ett år	407	443
Mellan ett och fem år	453	816
Senare än fem år	-	-
	<u>860</u>	<u>1 259</u>
<i>Moderföretaget</i>		
<i>Tillgångar som innehas via operationella leasingavtal</i>	Inga	Inga

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
<i>Koncernen</i>		
Ränteintäkter från Göteborgs kommun	14 111	17 864
Ränteintäkter, övriga	<u>878</u>	<u>1 652</u>
	14 989	19 516
<i>Moderföretaget</i>		
Ränteintäkter, koncernföretag	-	583
Ränteintäkter från Göteborgs kommun	4 342	2 449
Ränteintäkter, övriga	<u>-</u>	<u>4</u>
	4 342	3 036

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
<i>Koncernen</i>		
Räntekostnader, Göteborgs kommun	-115 084	-129 806
Räntekostnader, övriga	-1 325	-5 560
Aktiverad ränta	<u>9 093</u>	<u>7 905</u>
	-107 316	-127 461
<i>Moderföretaget</i>		
Räntekostnader, koncernföretag	-1 281	-69
Räntekostnader, Göteborgs kommun	-54 248	-64 987
Räntekostnader, övriga	<u>-2</u>	<u>-2</u>
	-55 531	-65 058

Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556659-7117

Not 6 Skatt på årets resultat

<i>Koncernen</i>	<i>2010-01-01</i>	<i>2009-01-01</i>
<i>Aktuell skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)</i>	<i>-2010-12-31</i>	<i>-2009-12-31</i>
Periodens skattekostnad	-16 087	-2 084
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-6 182	-
	<u>-22 269</u>	<u>-2 084</u>

Uppskjuten skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)

Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	-1 511	-1 708
Uppskjuten skatteintäkt avseende temporära skillnader	179	33 223
Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	-	11 517
Uppskjuten skattekostnad till följd av utnyttjande av tidigare aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	-26 238	-
	<u>-27 570</u>	<u>43 032</u>
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	-49 839	40 948

<i>Moderföretaget</i>	<i>2010-01-01</i>	<i>2009-01-01</i>
<i>Aktuell skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)</i>	<i>-2010-12-31</i>	<i>-2009-12-31</i>
Periodens skattekostnad	-1 491	-
Skatteeffekt koncernbidrag	-	4 802
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-6 182	-
	<u>-7 673</u>	<u>4 802</u>

Uppskjuten skattekostnad (-) / skatteintäkt (+)

Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	-	10 770
Uppskjuten skattekostnad till följd av utnyttjande av tidigare aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	-10 770	-
	<u>-10 770</u>	<u>10 770</u>
Totalt redovisad skattekostnad i moderföretaget	-18 443	15 572

<i>Avstämning av effektiv skatt</i>	<i>2010-01-01</i>		<i>2009-01-01</i>	
<i>Koncernen</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
		<i>-2010-12-31</i>		<i>-2009-12-31</i>
Resultat före skatt		70 501		-210 528
Skatt enligt gällande skattesats	26,3%	-18 542	26,3%	55 369
Andra icke-avdragsgilla kostnader	20,6%	-14 552	-0,8%	-1 680
Skatt hänförlig till tidigare år	8,8%	-6 182	0,0%	-
Omvärdering av underskottsavdrag	15,3%	-10 770	0,0%	-
Justering skatt avskrivning och nedskrivning övervärde 18%	-1,1%	800	-7,4%	-15 505
Justering skatt intresseföretag	0,8%	-593	1,3%	2 764
Redovisad effektiv skatt	70,7%	-49 839	19,5%	40 948

<i>Skatteposter som redovisats direkt mot eget kapital</i>	<i>2010-01-01</i>	<i>2009-01-01</i>
<i>Moderföretaget</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
Aktuell skatt i erhållna koncernbidrag	-	4 802
	<u>-</u>	<u>4 802</u>

Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556659-7117

Uppskjuten skatteskuld / skattefordran

Koncernen 2010-12-31	Underlag	Skatt 26,3%/18%
Uppskjuten skatteskuld avseende skillnad mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga restvärde	127 583	33 554
Uppskjuten skatteskuld (18%) avseende förvärvat dotterbolag	849 284	154 485
Uppskjuten skatteskuld (26,3%) avseende förvärvat dotterbolag	153 657	40 409
Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	-353	-93
	<u>1 130 171</u>	<u>228 355</u>

Not 7 Byggnader

	2010-12-31	2009-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	3 489 895	3 471 184
Nyanskaffningar	16 047	24 585
Förvärv av dotterföretag	160 921	-
Avyttringar och utrangeringar	-23 758	-8 274
Omklassificeringar	455 952	2 400
	<u>4 099 057</u>	<u>3 489 895</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-579 313	-515 263
Förvärv av dotterföretag	-21 681	-
Avyttringar och utrangeringar	348	1 569
Omklassificeringar	-1 322	222
Årets avskrivning enligt plan	-75 529	-65 841
	<u>-677 497</u>	<u>-579 313</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-280 241	-89 943
Avyttringar och utrangeringar	-	3 000
Under året återförda nedskrivningar	47 103	-
Årets nedskrivningar	-16 134	-193 298
	<u>-249 272</u>	<u>-280 241</u>
Redovisat värde vid periodens slut	3 172 288	2 630 341
Skattemässigt restvärde byggnader	2 474 694	1 954 406
<i>Koncernen</i>		
	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Taxeringsvärden, byggnader	1 568 844	1 466 309
Taxeringsvärden, mark	985 616	959 053

Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556659-7117

Not 8 Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör

	2010-12-31	2009-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 099 165	1 104 789
Nyanskaffningar	75 381	27 193
Förvärv av dotterföretag	116 288	–
Avyttringar och utrangeringar	-109 382	-61 494
Omklassificeringar	-2 619	28 677
	<u>1 178 833</u>	<u>1 099 165</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-92 702	-83 003
Förvärv av dotterföretag	-1 885	–
Avyttringar och utrangeringar	824	792
Omklassificeringar	1 134	749
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-11 878	-11 240
	<u>-104 507</u>	<u>-92 702</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-32 641	-8 197
Under året återförda nedskrivningar	20 135	–
Årets nedskrivningar	-4 995	-24 444
	<u>-17 501</u>	<u>-32 641</u>
Redovisat värde vid periodens slut	1 056 825	973 822

Not 9 Byggnadsinventarier och inventarier

	2010-12-31	2009-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	73 871	73 654
Nyanskaffningar	6 488	4 030
Förvärv av dotterföretag	40	–
Avyttringar och utrangeringar	-356	-4 941
Omklassificeringar	795	1 128
	<u>80 838</u>	<u>73 871</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-30 163	-27 870
Förvärv av dotterföretag	-32	–
Avyttringar och utrangeringar	329	4 824
Omklassificeringar	-104	18
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-6 175	-7 135
	<u>-36 145</u>	<u>-30 163</u>
Redovisat värde vid periodens slut	44 693	43 708
<i>Moderföretaget</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 244	–
Nyanskaffningar	340	–
Omklassificeringar	–	1 244
	<u>1 584</u>	<u>1 244</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-190	–
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-258	-190
	<u>-448</u>	<u>-190</u>
Redovisat värde vid periodens slut	1 136	1 054

Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556659-7117

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2010-12-31	2009-12-31
<i>Koncernen</i>		
Vid årets början	373 401	203 325
Under året nedlagda kostnader	274 578	223 452
Förvärv av dotterföretag	11 203	–
Avyttringar och utrangeringar	-22 103	-20 253
Omklassificeringar	-453 838	-33 123
Redovisat värde vid periodens slut	183 241	373 401
<i>Moderföretaget</i>		
Vid årets början	1 375	2 028
Under året nedlagda kostnader	–	591
Avyttring och utrangeringar	-1 375	–
Omklassificeringar	–	-1 244
Redovisat värde vid periodens slut	–	1 375

Not 11 Andelar i koncernföretag

	2010-12-31	2009-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2 182 165	2 182 165
Redovisat värde vid periodens slut	2 182 165	2 182 165

Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	2010-12-31		2009-12-31
	Andel i % i)	Redovisat värde	Redovisat värde
Norra Älvstranden Utveckling AB, 556001-3574, Göteborg	100,0	2 082 165	2 082 165
<i>Fastighets AB Fribordet, 556248-5747, Göteborg</i>			
<i>Norra Älvstranden Bostäder AB, 556260-3281, Göteborg</i>			
<i>GVA Fastigheter AB, 556291-8390, Göteborg</i>			
<i>GVA Fastigheter KB, 916836-2888, Göteborg</i>			
<i>GVA Fastigheter KB, 916836-2888, Göteborg</i>			
<i>Lindholmen Utveckling AB, 556080-7967, Göteborg</i>			
<i>Västra Sannegården Fastighets AB, 556608-9040, Göteborg</i>			
<i>Ferux Fastighet i Göteborg AB, 556615-0123, Göteborg</i>			
<i>Fastighets AB Sannegården 734:110, 556067-5810, Göteborg</i>			
<i>Förvaltnings AB Sannegården, 556043-3194, Göteborg</i>			
<i>Norra Älvstranden Service AB, 556558-0619, Göteborg</i>			
<i>Eriksbergs Förvaltnings AB, 556079-4306, Göteborg</i>			
<i>Spontpiren AB, 556581-8571, Göteborg</i>			
<i>Lindholmospiren 1 AB, 556594-6562, Göteborg</i>			
<i>Lindholmospiren Alfa AB, 556629-6546, Göteborg</i>			
<i>Lindholmospiren Beta AB, 556625-8074, Göteborg</i>			
<i>Menlin Fastighets AB, 556602-4922, Göteborg</i>			
<i>Fastighets AB Navet, 556609-4354, Göteborg</i>			
<i>Torphuset Fastighets AB, 556690-7571, Göteborg</i>			
<i>Sannegården Bostäder AB, 556807-6466, Göteborg</i>			
<i>FriPoint AB, 556024-1456, Göteborg</i>			
<i>Göteborgs Frihamns AB, 556246-9519, Göteborg</i>			
Södra Älvstranden Utveckling AB, 556658-6805, Göteborg	100,0	100 000	100 000
<i>Älvstranden Gullbergsvass AB, 556023-2646, Göteborg</i>			
		2 182 165	2 182 165

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

1) Eget kapital per 2010-12-31 uppgick till 927 305 tkr, varav årets resultat 91 579 tkr.

2) Eget kapital per 2010-12-31 uppgick till 100 975 tkr, varav årets resultat 1 559 tkr.

Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556659-7117

Not 12 Andelar i intresseföretag

	2010-12-31	2009-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	43 390	36 231
Årets andel i intresseföretags resultat, efter skatt	-2 253	10 509
Årets utdelning	-	-3 350
Omklassificeringar	-41 137	-
Redovisat värde vid periodens slut	-	43 390

Spec av koncernens innehav av andelar i intresseföretag 2009-12-31

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

	2010-12-31	2009-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	4 050	4 134
Omklassificeringar	-	-84
	<u>4 050</u>	<u>4 050</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-1 628	-1 534
Omklassificeringar	-	12
Årets avskrivningar	-103	-106
	<u>-1 731</u>	<u>-1 628</u>
Redovisat värde vid periodens slut	2 319	2 422

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2010-12-31	2009-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	-	-
Tillkommande fordringar	177 638	-
Redovisat värde vid årets slut	177 638	-

Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556659-7117

Not 15 Ränteswappar

Koncernen	2010-12-31		2009-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Skulder				
Banklån	3 840 000	3 858 273	3 435 000	3 510 857
	3 840 000	3 858 273	3 435 000	3 510 857

Not 16 Eget kapital

Koncernen	Aktie-	Bundna	Fria
	kapital	röserver	röserver
Utgående balans enligt balans- räkning 2009-12-31	200 000	323 539	-218 853
Förändring koncernstruktur	–	-14 662	14 662
Årets resultat			20 662
Eget kapital 2010-12-31	200 000	308 877	-183 529

Moderföretaget	Aktie-	Överkurs-	Fritt eget
	kapital	fond	kapital
Utgående balans enligt balans- räkning 2009-12-31	200 000	300 000	-30 042
Årets resultat			-67 044
Eget kapital 2010-12-31	200 000	300 000	-97 086

Aktiekapitalet var per 2010-12-31 fördelat på 2 000 000 aktier.

Not 17 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

Koncernen	2010-12-31	2009-12-31
Avsättningar enligt tryggandelagen FPG/PRI-pensioner	22 531	23 440
	22 531	23 440

Not 18 Övriga avsättningar

Koncernen	2010-12-31	2009-12-31
Vid årets början	105 828	153 799
Avsättningar som gjorts under perioden	156 902	–
Belopp som tagits i anspråk under perioden	-12 803	-47 971
Redovisat värde vid periodens slut	249 927	105 828

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 2010-12-31 återstod 93 Mkr.

Dotterbolaget Norra Älvstranden Utveckling AB sålde under år 2010 byggrätter i Kvillebäcken och inre Sannegården. I det pris bolaget erhöll ingick åtagande att sanera mark och bekosta infrastruktur i respektive område. Totalt avsattes 157 Mkr.

Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556659-7117

Not 19 Långfristiga räntebärande skulder

	2010-12-31	2009-12-31
<i>Koncernen</i>		
Lån Göteborgs kommun	3 840 000	3 435 000
Redovisat värde vid periodens slut	3 840 000	3 435 000
<i>Moderföretaget</i>		
Lån Göteborgs kommun	1 700 000	1 700 000
Redovisat värde vid periodens slut	1 700 000	1 700 000

Betalningar

	2010-12-31	2009-12-31
<i>Koncernen</i>		
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år från balansdagen	3 840 000	3 435 000
<i>Moderföretaget</i>		
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år från balansdagen	1 700 000	1 700 000

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
<i>Koncernen</i>		
Periodiserade hyresintäkter	67 081	58 292
Framtida åtaganden i samband med fastighetsförsäljningar	15 946	30 597
Upplupna löner och semesterlöner	2 704	2 692
Upplupna sociala avgifter	2 947	1 866
Fastighetsskatt	24 711	33 619
Upplupna driftskostnader fastigheter	5 283	6 148
Övriga poster	3 889	924
	<u>122 561</u>	<u>134 138</u>
<i>Moderföretaget</i>		
Övriga poster	38	2
	<u>38</u>	<u>2</u>

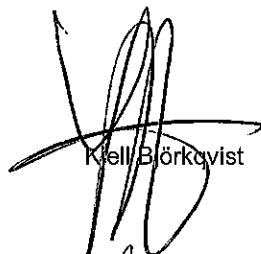
Älvstranden Utveckling AB

Org nr 556659-7117

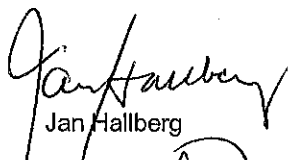
Göteborg 2011-02-15



Mats Karlsson
Ordförande



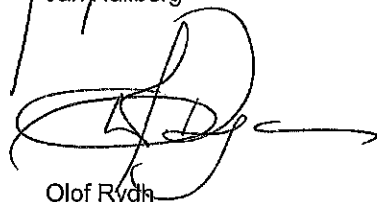
Kjell Björkvist



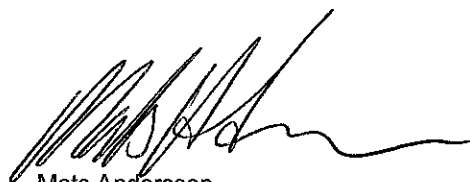
Jan Hallberg



Anneli Hulthén



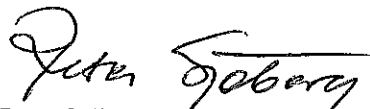
Olof Rydh



Mats Andersson
Verkställande direktör

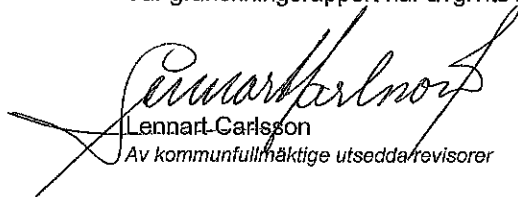
Vår revisionsberättelse har avgivits 2011- 02 -15

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Sjöberg
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har avgivits 2011- 02 -15



Lennart Carlsson
Av kommunfullmäktige utsedd revisor



Elisabet Olin



Revisionsberättelse

Till årsstämman i

Älvstranden Utvecklings AB

Org nr 556659-7117

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Älvstranden Utvecklings AB för år 2010. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

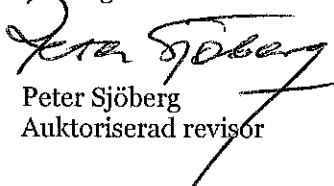
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, behandlar förlusten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 15 februari 2011

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Sjöberg
Auktoriserad revisör

GRANSKNINGSRAPPORT

Till årsstämman i Älvstranden Utveckling AB
Till Göteborgs kommunfullmäktige för kännedom

Org.nr. 556659-7117

Vi, av fullmäktige i Göteborgs kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Älvstranden Utveckling AB:s verksamhet under 2010.

Styrelse och verkställande direktör ansvarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

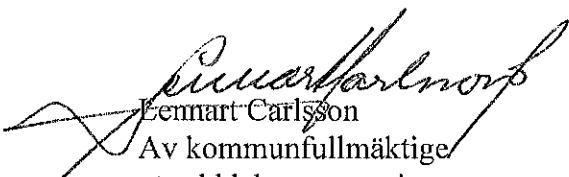
Lekmannarevisorernas ansvar är att granska och bedöma om bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.


Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente, god revisionssed i kommunal verksamhet och med beaktande av de beslut kommunfullmäktige och årsstämman fattat. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för en bedömning.

En sammanfattande redogörelse för utförd granskning har överlämnats till bolagets styrelse och verkställande direktör.

Utifrån genomförd granskning bedömer vi att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Göteborg 2011-02-15


Lemnart Carlsson
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor


Elisabet Olin
Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor