

Beslutsärende – Bokslut per 2017-10-31 för Älvstranden-koncernen

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden januari–oktober 2017 enligt Bilaga 1.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot vd:s rapport om prognos för helåret 2017.

Ärendet

Resultatsammandrag för Älvstranden-koncernen för perioden januari–oktober 2017, resultatprognos för helåret 2017 samt balansräkning per 2017-10-31 framgår av Bilaga 1.

Kommentarer till utfallet redovisas i Bilaga 2.

Bilagor

Bilaga 1. Resultatsammandrag för perioden januari–oktober 2017, resultatprognos för helåret 2017 samt balansräkning per 2017-10-31.

Bilaga 2. Kommentarer till utfallet.

Älvstranden Utveckling AB

Resultat- och Balansräkning

Resultaträkning mnr	Utfall 2017-10-31	Budget 2017-10-31	Diff	Budget 12 mån	Prognos aug 12 mån	Prognos okt 12 mån
Fastighetsförvaltning						
Hysesintäkter	298,7	296,4	2,3	355,7	348,4	354,4
Driftskostnader	-56,5	-55,3	-1,2	-68,0	-69,9	-70,9
Underhållskostnader	-13,0	-18,0	5,0	-21,6	-16,5	-16,5
Övriga fastighetskostnader	-21,4	-18,3	-3,1	-21,9	-24,8	-24,7
Personal- och förvaltningskostnader	-8,7	-11,3	2,6	-13,5	-11,2	-11,2
Summa fastighetskostnader	-99,6	-102,9	3,3	-125,0	-122,4	-123,3
Driftsöverskott före avskrivningar	199,1	193,5	5,6	230,7	226,0	231,1
Avskrivningar	-93,7	-98,0	4,3	-117,6	-113,9	-113,9
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	105,4	95,5	9,9	113,1	112,1	117,2
Utveckling						
Värdeskapande aktiviteter	-5,4	-5,3	-0,1	-6,3	-6,3	-5,8
FoU hållbar stadsutveckling	-4,2	-6,6	2,4	-7,9	-7,9	-6,9
Personal- och utvecklingskostnader	-21,2	-26,3	5,1	-31,6	-26,1	-25,3
Summa utvecklingskostnader	-30,8	-38,2	7,4	-45,8	-40,3	-38,0
Intäkter fastighetsförsäljning	71,2	0,0	71,2	0,0	69,6	71,2
Kostnad sålda fastigheter	-98,5	0,0	-98,5	0,0	-98,3	-98,5
Resultat fastighetsförsäljningar	-27,3	0,0	-27,3	0,0	-28,7	-27,3
Gem. central- och adm.kostnader	-68,5	-70,0	1,5	-84,2	-84,0	-83,2
Övriga rörelseintäkter	1,7	0,0	1,7	0,0	1,0	1,7
Övriga rörelsekostnader	-14,3	0,0	-14,3	0,0	-15,0	-15,0
Rörelseresultat	-33,8	-12,7	-21,1	-16,9	-54,9	-44,5
Finansnetto	-44,5	-41,8	-2,7	-48,7	-51,0	-53,0
Resultat efter finansnetto	-78,3	-54,5	-23,8	-65,6	-105,9	-97,5
Aktuell & uppskjuten skatt	8,8	7,0	1,8	8,4	15,1	12,8
Periodens resultat	-69,5	-47,5	-22,0	-57,2	-90,8	-84,7
BALANSRÄKNING						
	2017-10-31	2016-12-31				
Fastigheter (Mask o inv)	3 152,3	3 104,5				
Pågående nyanläggningar	325,8	386,5				
Finansiella anl.tillg.	0,5	0,5				
Kortfristiga fordringar	168,6	224,4				
Likvida medel	122,5	334,5				
Tillgångar	3 769,7	4 050,4				
Eget kapital	820,7	890,2				
Soliditet	21,8%	22,0%				
Räntebärande skulder	2 329,6	2 330,1				
Uppskjuten skatteskuld	160,8	187,7				
Reservering fastighetsaffärer	269,9	302,2				
Ej räntebärande skulder	188,7	340,2				
Skulder & Eget kapital	3 769,7	4 050,4				

Koncernen Älvstranden Utveckling AB – Kommentarer till bokslut 2017-10-31

(Jämförelse inom parentes avser budget för motsvarande period. Prognosjusteringar kommenteras utifrån beslutad prognos per den 31 augusti).

Sammanfattning

Periodens resultat efter finansnetto uppgår till - 78,3 mnkr (- 54,5). Den negativa avvikelsen beror främst på kostnader avseende transaktioner och övriga rörelsekostnader som inte budgeteras. Bruttoresultatet från fastighetsförvaltningen uppgår till 105,4 mnkr (95,5), övriga budgeterade kostnader avseende utvecklingen ryms också inom beslutad budget.

Fastighetsförvaltning

Hysesintäkter innefattar hyra, parkeringsintäkter, ersättning för media (el, värme, kyla, vatten) samt fastighetsskatt. För perioden uppgår koncernens hyresintäkter till 298,7 mnkr (296,4). Avvikelsen beror på tillkommande omsättningshyra avseende år 2016 för restaurangen i Lindholmen Science Park, en ej budgeterad uthyrning i Kajskjul 107 samt en omförhandlad hyra för en av våra kunder. Dessa positiva avvikelser motverkas av minskade intäkter för tilläggsavtal för idrottshallarna i Santos där inflytt budgeterades från september som sker först 2018. De positiva avvikelserna skulle varit medtagna i augustiprognosen men detta gjordes ej. Därför höjs nu prognosen för helåret.

Fastighetskostnaderna för perioden uppgår till - 99,6 mnkr (- 102,9), där den främsta förklaringsposten är underhållskostnaderna som understiger budget med 5,0 mnkr. Avvikelsen förklaras av att planerade underhållsarbeten antingen inte utförts i den takt som budgeterats eller så klassificeras de istället som investering då omfattningen av dem har ökat.

Driftskostnaderna för perioden överstiger budget med 1,2 mnkr. Posten består av tillkommande kostnader för försäkringsskador som ej budgeteras samt ny upphandling avseende yttre markskötsel vilket medfört ökade driftskostnader. Utfallet för mediakostnaderna är lägre än budget.

Övriga fastighetskostnader överstiger budget med 3,1 mnkr. Förklaringen till detta är främst tillkommande fastighetsskatt med anledning av den nya fastighetsbildningen på Skeppsbron. Prognosen på helåret är oförändrad.

Personal- och förvaltningskostnaderna är 2,6 mnkr lägre än budget vilket beror på att ersättningsrekrytering av personal som avslutat sin anställning har dröjt samt lägre inköp av konsulttjänster. Prognosen på helåret är oförändrad.

Avskrivningar

Periodens utfall uppgår till - 93,7 mnkr (- 98,0). Differensen mellan utfall och budget förklaras främst av pågående projekt som aktiverats senare än planerat samt en lägre avskrivningstakt än budgeterat på ett antal ombyggnationer. Prognosen är i linje med föregående prognos.

Värdeskapande aktiviteter

Utfallet per den 31 oktober uppgår till - 5,4 mnkr (- 5,3) och ligger därmed i linje med budget. Prognosen på helåret justeras ned med 0,5 främst på grund av att driftskostnaderna för badet i Frihamnen blir lägre än budgeterat.

FoU Hållbar stadsutveckling

Kostnaderna per 31 oktober uppgår till - 4,2 mnkr (-6,6). Avvikelsen beror på lägre konsultkostnader än budgeterat för arbete med utbildning och hållbarhetsanalyser samt lägre utfall i bolagets pågående FoU-projekt. Prognosen på helåret sänks med 1,0 mnkr då kostnaderna ej förväntas arbetas upp i den utsträckning som prognostiserats.

Personal- och utvecklingskostnader

Kostnaderna för perioden uppgår till - 21,2 mnkr (- 26,3). Avvikelsen beror på att rekrytering inte skett i den utsträckning som budgeterats samt lägre inköp av konsulttjänster. Prognosen på helåret justeras ned ytterligare med 0,8 mnkr på grund av detta.

Fastighetsförsäljningar

Älvstranden budgeterar inte för fastighetsförsäljningar. Per 31 oktober har tillkommit en tilläggsköpeskilling för kvarter 3 Lindholmshamnen i enlighet med exploaterings- och markavtal.

Tidigare under året har ytterligare reservering gjorts på Västra Eriksberg med 9,8 mnkr. Vid förra periodboks slutet per den 31 mars var kostnadsökningen 2,0 mnkr. Total kostnadsökning för 2017 uppgår nu till 11,8 mnkr. Anledningen till detta är ny kostnadsprognos för framför allt Färjenäsparken samt två gång- och cykelvägar i området.

Den sista byggrätten i Lindholmshamnen såldes i början av året med ett negativt resultat om 8,8 mnkr. De övriga byggrätterna i Lindholmshamnen avyttrades med vinst under 2016 men den bokföringsmässiga fördelningen av framtida utlovade åtgärder såsom infrastruktur medförde att den kvarvarande lotten fick bära en stor kostnadsandel. I normala fall avyttras alla byggrätter i ett område samtidigt och då uppstår inte denna effekt. Det totala kalkylerade resultatet för Lindholmshamnen är i nivå med ursprungskalkyl.

Övriga händelser under året är försäljning av Smedjan till Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder, slutreglering till Atrium Ljungberg avseende fastighetspaketet Ankaret, ytterligare kostnad på Skeppsbron efter försäljningen till Parkeringsbolaget, försäljning av andel i IT-samfällighet samt kostnader för framtida försäljningar.

Prognosen på helåret är justerad för utfallet per 31 oktober.

Gemensamma central- och administrationskostnader

Denna post omfattar administrations- och marknadsföringskostnader av central karaktär som inte är direkt hänförliga till den löpande fastighetsförvaltningen. Kostnaderna för perioden uppgår till - 68,5 mnkr (- 70,0) och beror dels på lägre kostnader inom kommunikation där aktiviteter inte utförts i den utsträckning som budgeterats samt att kostnaderna för flytt av Älvrummet inte fått fullt genomslag ännu. Prognosen på helåret sänks med 0,8 mnkr främst på grund av att det inte kommer att genomföras några fler mässor och evenemang i år.

Övriga rörelseintäkter

Älvstranden budgeterar inte för övriga rörelseintäkter. Utfallet om 1,7 mnkr består främst av återvunna tidigare kundförluster samt administrationsersättning från pågående konsortier. Prognosen för helåret är justerad för utfallet per oktober.

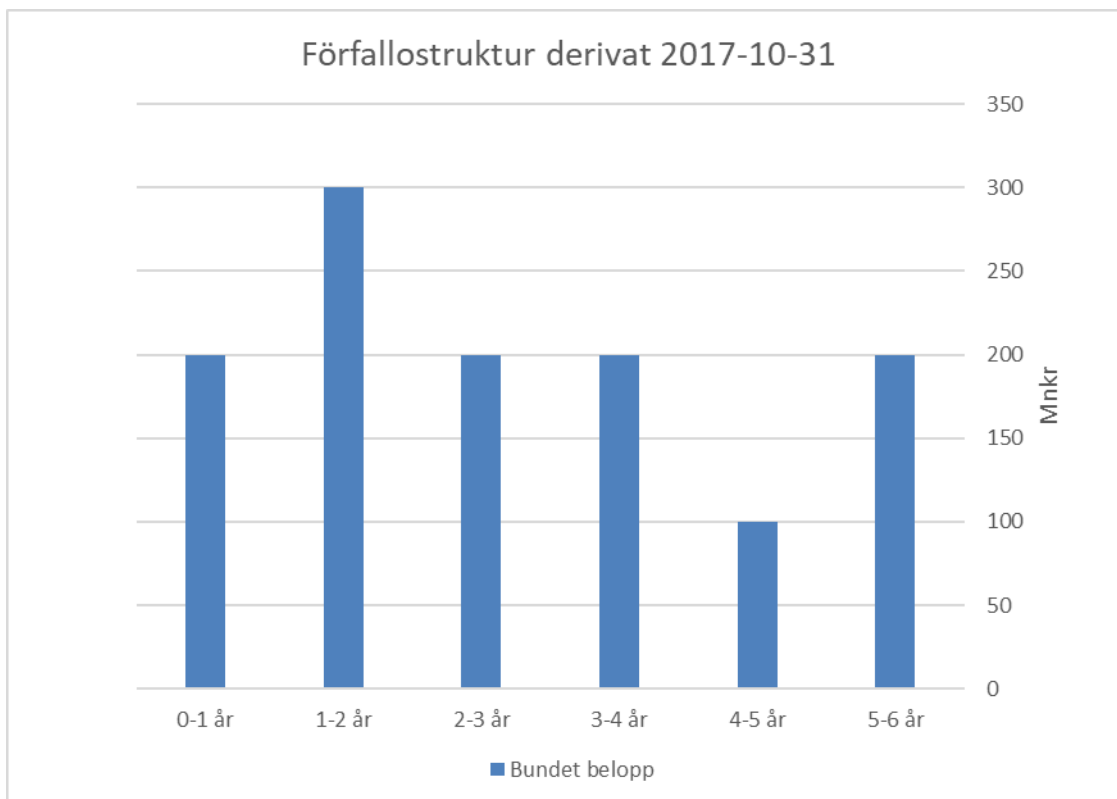
Övriga rörelsekostnader

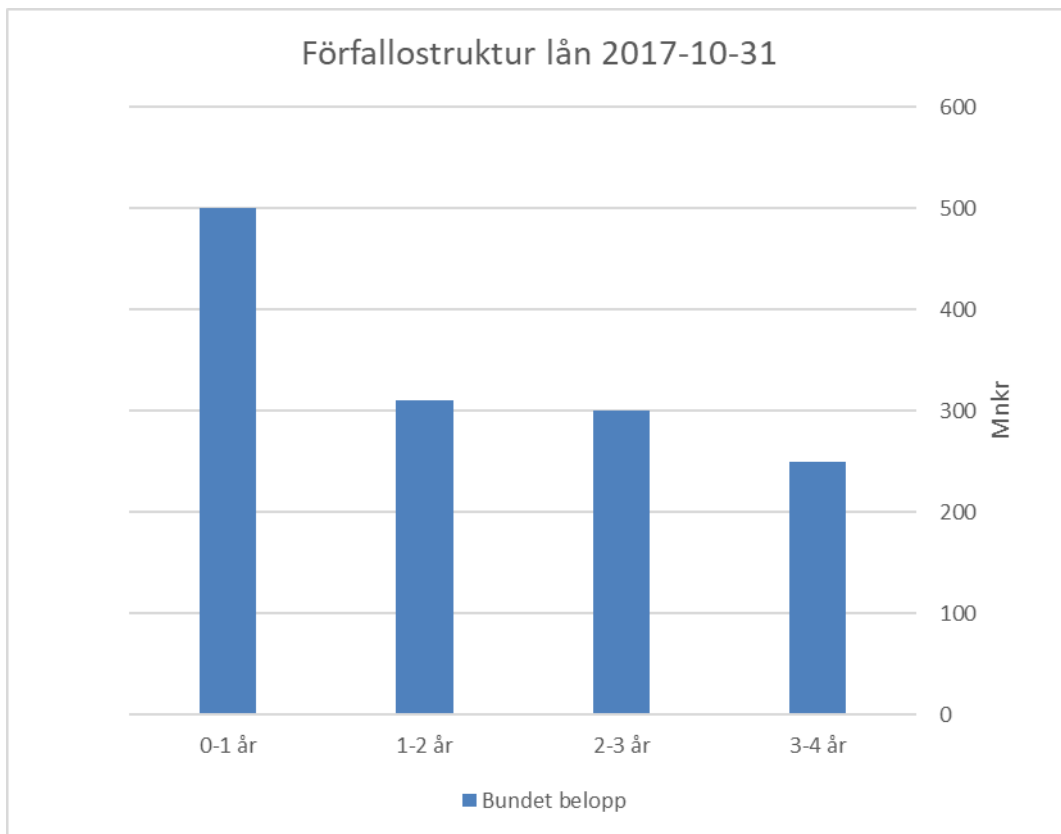
Ingen budgetering görs avseende övriga rörelsekostnader. Per den 31 oktober uppgår kostnaderna till -14,3 mnkr. Kostnadsposten består främst av utraneringskostnader om 6,9 mnkr där den största posten är hänförlig till rivning av de temporära undervisningslokalerna i Santos som användes under ombyggnaden av Brasilia/Begonia. I övrigt består posten av kundförluster, tillkommande kostnader efter omprövningsbeslut från Skatteverket avseende Volvo Ocean Race 2015 samt kostnader för nedlagda förstudier. Prognosen för helåret är oförändrad jämfört med föregående bokslut.

Finansnetto

Kostnaderna för finansnettot uppgår till - 44,5 mnkr (- 41,8). Avvikelsen förklaras främst av ej budgeterad räntedel på årets pensionskostnad (PRI skuld) samt tillkommande räntekostnader för flytt av lån in i Göteborgs Stads koncernbanks kontolösning. Prognosen på helåret höjs till - 53,0 mnkr för att ta höjd för detta.

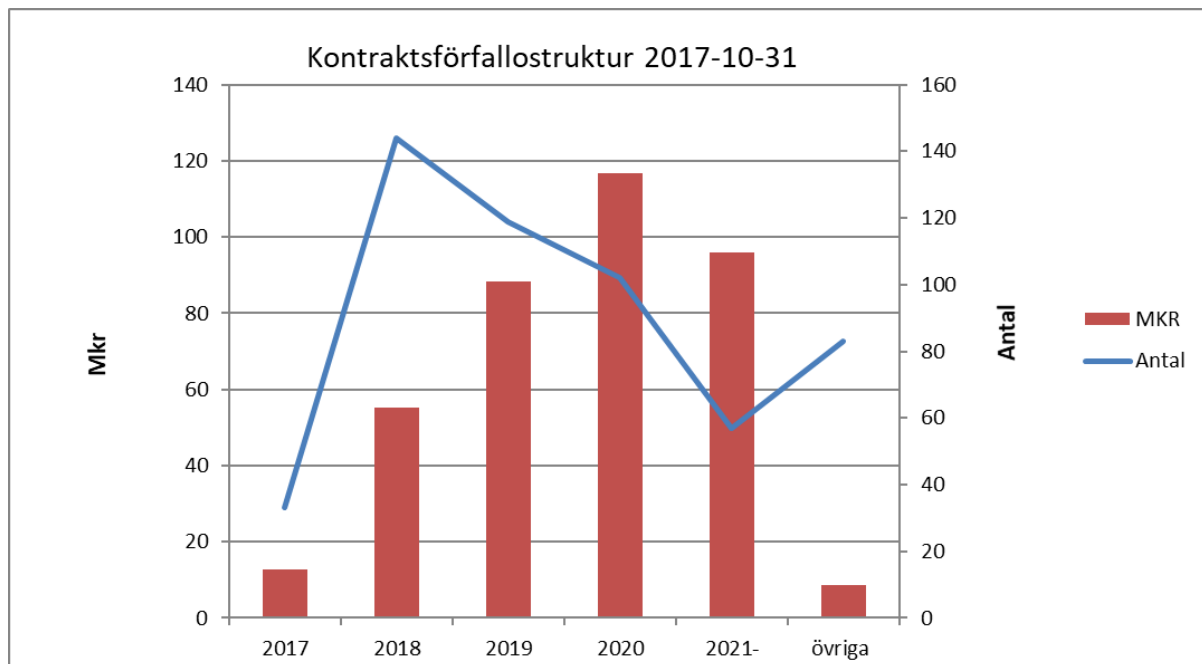
Den del av den totala skulden som har en räntebindningstid som är kortare än ett år uppgår till 26,5%, vilket ligger inom ramen för koncernens finansiella anvisningar, där högsta tillåtna ränteeponering under den kommande 12-månaders-perioden är 30,0%. Den genomsnittliga räntan senaste 12 månaderna uppgick per 2017-10-31 till 2,43%. Av den totala låneportföljen om 2 310 mnkr ingår 950 mnkr av dessa i Göteborgs Stads koncernbanks kontolösning med en fast räntesats om f.n. 1,5%.





I grafen förfallostruktur lån ingår inte de 950 mnkr som ligger i Göteborgs Stads kontolösning.

Kontraktsförfallostruktur hyreskontrakt Älvstrandenkoncernen den 31 oktober 2017



Tabellen ger en samlad bild över kontraktens förfallostruktur per 2017-10-31 samt vad kontraktet genererar i årshyra. Kontrakt som ej sägs upp före hyrestidens utgång förlängs. Merparten av hyreskontrakten har en kontraktstid på ett till tre år. Större lokalhyresgäster har ofta längre kontrakt, fem år eller mer. Kolumnen "övriga" visar de kontrakt som löper tills vidare - men med en uppsägningstid på en till tre månader.

Hyresläget för Älvstrandenkoncernen den 31 oktober 2017

Arbete pågår att se över fastighetsregistret LEB (fastighets- och kundreskontrasystem) för att säkerställa korrekt information avseende yta, vakansgrad och hyresvärde. Därtill pågår ett arbete med att se över klassificeringen av hyresobjekten. På grund av detta arbete utgår tills vidare tabell över hyresläget samt grafer avseende uthyrningsbar yta.

Betalningsläget för Älvstrandenkoncernen den 31 oktober 2017

Av de fakturor som förföll till betalning per 2017-10-31 kvarstår per 2017-11-14 ett belopp om 4,7 mnkr. Av de i dagsläget aktuella fordringarna är 4,5 mnkr reserverade som kundförluster.

Pågående projekt för Älvstranden koncernen den 31 oktober 2017

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

Stadsutveckling	Beslut	Utfall	Prognos	Beräknat färdigt
<i>Frihamnen</i>				
Detaljplan etapp 1	60,0	47,9	60,0	2018 Q3
<i>Inre Sannegården</i>				
Infrastruktur mot avsättning 2009-2014	89,0	88,0	92,5 *	2018 Q1
<i>Västra Eriksberg</i>				
Infrastruktur mot avsättning 2006	476,0	423,6	461,8	2020 Q1
<i>Lindholmen</i>				
Lindholmshamnen mot avsättning 2016	204,2	55,0	204,2	2022 Q4
<i>Södra Älvstranden</i>				
Skeppsbron 2, detaljplan kvarter genomförande	30,0	15,8	30,0	2026 Q4
Järnvågsgatan, detaljplan	38,4	23,7	38,4	2018 Q2
<i>Örgryte Torp</i>				
Infrastruktur och sanering mot avsättning 2014	125,0	89,6	125,0	2019 Q2
Summa Stadsutveckling	1 022,6	743,6	1 011,9	
Fastigheter/Fastighetsutveckling				
Nybyggnad Fastigheter	Beslut	Utfall	Prognos	Beräknat färdigt
<i>Frihamnen</i>				
Temporära bostäder	70,0	46,6	70,0	2018 Q4
Tryckbankar och sandtäckning Lundbyhamnen	16,5	0,0	16,5	2018 Q2
<i>Badkultur</i>				
Urban basics	19,1	17,1	19,1	2017 Q4
<i>Lindholmen</i>				
Urban Cribs	26,5	26,4	26,4	2017 Q4
Ombyggnad Fastigheter	Beslut	Utfall	Prognos	Beräknat färdigt
<i>Lindholmen</i>				
Idrott i Santos	87,0	63,7	87,0	2018 Q2
ordningsställande till byggklar tomt för Lindholmens tekniska gymnasium	18,0	2,2	18,0	2018 Q1
Summa Fastigheter/Fastighetsutveckling	248,9	165,6	248,8	
Total summa pågående projekt	1 271,5	909,2	1 260,7	

*Prognosen för infrastrukturkostnader i Inre Sannegården är högre än beslutad budget men totala exploateringsresultatet håller sig inom ramen i styrelsebeslutet.

Kommentarer till projekten

Stadsutveckling

Frihamnen

Det pågår ett intensivt arbete tillsammans med Stadsbyggnadskontoret för att kunna dela detaljplanen för Etapp 1. Målet är att kunna gå ut på granskning med en första detaljplan under Q1 2018. Parallellt kvalitetssäkras projektekonomi och frågor kring hantering av stadens överskottsmassor utreds.

Västra Eriksberg och Inre Sannegården

I Västra Eriksberg och Inre Sannegården pågår sedan flera år utbyggnad av allmän plats och arbetet följer tidplan. I Inre Sannegården är sista etappen upphandlad och pågår med beräknat färdigställande innan årsskiftet. I Västra Eriksberg återstår mer och tidplanen sträcker sig fram till årsskiftet 2019/2020.

Lindholmen

I projekt Lindholmshamnen pågår utbyggnaden av allmän plats och där första etappen, gator och ledningar, är slutförd. Parallellt med detta har Skanska och PEAB påbörjat kvartersbyggnationen där man är klar med anläggningsarbetena och har påbörjat husbygget. Affären avseende Älvstrandens kvarterslott är avslutad och köparen Riksbyggen ingår nu i konsortiet. Vad gäller restauranglotten pågår förhandlingar med intressent. Angående markmiljöförhandlingarna är vi i mål med Skanska och PEAB, diskussion kring reglering av kommande kvarterssanering förs på styrgruppsnivå.

Södra Älvstranden

Skeppsbron befinner sig i genomförandeskedet. I april 2017 beslutade Älvstrandens styrelse om tilldelning av byggrätter inom ramen för den öppna markanvisningen avseende Kvarteret Verkstaden och byggrätter på kajstråket till följande byggherrar; Veidekke Bostads AB, AF Projektutveckling AB, Studor AB, BJC Group AB och TB-Projekt Väst AB. Hösten 2017 har styrelsen fattat beslut om tilldelning av Kvarteret Redaren samt tilldelning inom Kvarteret Mercurius med tillhörande överenskommelse om grundförstärkning av Merkurhuset.

Masthuggskajen befinner sig i detaljplaneskedet, som förväntas pågå tills halvårsskiftet 2018. Detaljplan Masthuggskajen har varit ute på granskning och granskningsperioden avslutades i slutet på augusti 2017. Under hösten 2017 kommer planen att gå igenom olika instanser för att förhoppningsvis antas i kommunfullmäktige i december 2017. Ansökan om miljödöm för vattenarbeten skickades in i början av juli och arkeologisk förundersökning slutfördes i början av juli. Genomförandestudie pågår tillsammans med Trafikkontoret och Trafikverket gällande överdäckning av ramper samt påverkan på Götatunneln. Utökad budget för Masthuggskajens detaljplaneskede har godkänts av styrelsen i oktober 2017. Utökning av tidigare beslut beror framförallt på att detaljplaneskedet för Masthuggskajen har förlängts mot tidigare planerat.

Örgryte Torp

I Örgryte Torp är alla fyra byggherrarna i konsortiet igång, samtidigt som arbete med utbyggnad allmän plats och inflyttning pågår i området. Det pågår just nu utbyggnad av allmän plats avseende grönytor. Förskolan startade upp sin verksamhet i augusti 2017. Tidplanen pekar på finplanering och färdigställande av gator våren 2019 och budget för utbyggnad allmän plats håller sig inom av styrelsen tagna beslut.

Nybyggnad fastigheter

Frihamnen

Temporära bostäder

Styrelsen har godkänt en investering om 70,0 mnkr inklusive moms för infrastruktur och åtgärder allmän plats för temporära bostäder på och invid Kvillepiren. Området har undersökts avseende buller och stabilitet. Åtgärder allmän plats måste utföras för att skapa ett trivsamt bostadsområde innefattande vägar, gångvägar, belysning, parkåtgärder etc. Sammantaget ger de föreslagna områdena möjlighet till bebyggelse om minst 25 000 kvm BTA.

Tryckbankar och sandtäckning Lundbyhamnen

I arbetet med temporära bostäder upptäcktes i sent skede att tryckbankar som skulle varit utförda av Älvstranden Utveckling för att klara befintliga förhållanden inte var utförda. Tryckbankar skulle ha utförts längs Lundbykajen och längs Kvillepiren, men har visat sig bara utförts utanför SVT-huset och Semcon. Därför behöver resterande tryckbankar utföras nu.

Badkultur

Badkultur i Frihamnen som avser byggnationen av en poolprototyp i älven, fick under våren 2016 en utökad budget om 4,0 mnkr och den totala budgeten uppgår till 19,1 mnkr. Tilläggsbudgeten avser nödvändiga investeringar som det första årets utvärdering av prototypen visat, såsom tillgänglift, utökad säkerhet vid ismassor och på grund av det stora allmänna intresset; en wc-anläggning med vattentoiletter, färdigställa bro, komplettera rördragning mellan pool och bastu samt ombyggnad av entrédel.

Urban Basics

Urban Basics innehåller åtgärder som möjliggör att människor ska kunna ta sig till, samt bruka platsen, d.v.s. Jubileumsparken och Frihamnen. Projektet innehåller främst infrastrukturåtgärder som busshållplats, vattenledningar, elledningar, belysning, Wi-Fi och skyltning.

Lindholmen

Urban Cribs

För Urban Cribs godkände styrelsen under sommaren 2017 ytterligare äskande om 0,5 mnkr för de ökade kostnaderna i samband med försening av leveranserna av sista modulerna på grund av leverantörens konkurs till totalt 26,5 mnkr. Älvstranden har hyrt ut mark för byggnation av studentbostäder i bostadsmoduler. Modulerna innehåller gemensamma ytor såsom tvättstuga och

cykelförråd. Studenter är inflyttade och vår markentreprenad är slutbesiktigad samt kostnadsreglerad. Projektet kommer att avslutas under hösten 2017.

Ombyggnad fastigheter

Lindholmen

Idrott i Santos

Styrelsen godkände i juni 2017 ett ytterligare äskande om 17 mnkr till totalt 87 mnkr i budget för ombyggnad av SVT:s gamla lokaler i byggnaden Santos för idrottsändamål till SDF Lundby och Utbildningsförvaltningen. SDF Lundby har en omfattande inflyttning till de områden som har bebyggts på Norra Älvstranden och elevunderlaget har ökat kraftigt. Santosskolan har startats och SDF Lundby behöver en idrottshall till sina elever. Utbildningsförvaltningen har också stora behov av idrottslokaler eftersom den lokal som idag används har stora brister. Ombyggnationen innehåller två idrottsanläggningar med separata ingångar med planerad inflyttning Q2 2018.

Iordningsställande till byggklar tomt för Lindholmens tekniska gymnasium

Styrelsen godkände under 2017 en budget om 18 mnkr för flytt av media utanför tomtgräns vid utvecklingsgatan/Kunskapsgatan som ska iordningsställas till byggklar tomt för att sedan säljas till fastighetskontoret. Arbetet innefattar även att gå igenom gammal kulvert i vilken det föreligger rasrisk som måste åtgärdas och säkras. Projektet beräknas vara klart Q1 2018.