

## **Beslutsärende – Budget 2019 för Älvstrandenkoncernen**

### **Förslag till beslut**

- Styrelsen fastställer budget för Älvstrandenkoncernen för helåret 2019 enligt underlag redovisat i Bilaga 1 till Styrelsehandling 6.

### **Beskrivning**

Förslag till budget för Älvstrandenkoncernen för helåret 2019 framgår av Bilaga 1.

### **Bilagor**

Bilaga 1. Budget för Älvstrandenkoncernen helåret 2019.

## **Kommentarer till Älvstrandens Budget 2019**

*(Jämförelse inom parentes avser budget för 2018.)*

### **Bolagets uppdrag**

Älvstranden Utvecklings ägardirektiv beskriver att "Bolagets övergripande uppdrag är att uppfylla Vision Älvstaden. I förverkligandet av Visionen som innebär att skapa en hållbar stadsutveckling, kommer bolaget att förvalta, utveckla samt avyttra fastigheter inom exploateringsområdena. Bolaget ska kunna ta risker och verka dels som ett utvecklingsbolag dels som byggherre. Uppdraget ska fortlöpa under den period som förverkligandet av Vision Älvstaden pågår." Älvstrandenkoncernen består i dagsläget av 24 bolag inklusive ett antal lagerbolag som ska användas för att paketera fastigheter vid kommande försäljningar.

Årets budgetprocess påbörjades som tidigare år redan före sommaren. Alla avdelningar har lämnat in budgetsiffror för 2019 som sedan har konsoliderats. Controllern har haft genomgång med alla budgetansvariga och sedan presenterat koncernbudgeten för ledningsgruppen. Efter några justeringar har ledningsgruppen beslutat om att skicka budgeten för 2019 till styrelsen för beslut. Eftersom Älvstranden är ett utvecklingsbolag hinner det hända mycket under tiden som budgetarbetet pågår. Förändringarna fångas upp av det kontinuerliga prognosarbetet som bedrivs under året.

Budgeten för 2019 slutar på - 69,5 mnkr före skatt (- 83,1 mnkr). Anledningen till det lägre budgetunderskottet 2019 jämfört med 2018 är minskade lånekostnader, inget deltagande i Volvo Ocean Race 2019 samt att kostnaderna för utrangering av komponenter i våra fastigheter beräknas bli lägre. Det totala resultatet från fastighetsförvaltningen ligger i linje med budget 2018 men består av högre hyresintäkter som motverkas av högre driftskostnader och avskrivningar.

I årets budget finns en rad för resultatförda projektkostnader som utgörs av kostnader hänförliga till stadsutvecklingsprojekt som enligt redovisningsmässiga skäl ska redovisas över resultatet istället för pågående arbeten i balansräkningen. Här redovisas 2019 också kostnader för levande bottenvåningar som i budgeten 2018 redovisades på egen rad.

### **Budgetförutsättningar**

Lokalklustrets gemensamma budgetförutsättningar har använts och redovisas nedan:

Löneutveckling: Uppgår till 2,55% plus sociala avgifter om 31,42%.

Indexökning hyror (KPI):  
2,5 % har budgeterats för 2018.

Reparation och underhåll:  
Inga riktvärden anges eftersom bolagens behov är olika.

Media (taxebundna kostnader):  
Fjärrvärme- och fjärrkylkostnader budgeterades med en totalprisökning på 2,5%, elnät budgeterades med en höjning om 2%.

Management Fee:  
Stadshuset kommer att fakturera en Management Fee till Lokalklustret, Älvstrandens andel uppgår till 0,6 mnkr.

#### Finansiella kostnader:

Älvstranden har budgeterat efter ränteprognoser som erhållits via KI Finans. Det har inte budgeterats för någon nyupplåning.

#### Reavinster på transaktioner:

Budgeten innehåller inte några avyttringar av fastigheter. Anledningen är främst att försäljningar som är bundna till pågående detaljplaner är mycket osäkra när i tiden de kan genomföras. En annan orsak är att enskilda förhandlingar kan dra ut mycket på tiden och tillträdet skjuts över till påföljande räkenskapsår.

#### Nedskrivningar och reverseringar:

Ingår inte i budget utan prognostiseras för när de är reella.

### **Resultaträkning 2019**

Den översta delen av resultaträkningen avser enbart förvaltning av de befintliga fastigheterna. Rubriken driftskostnader innehåller mediakostnader (taxebundna kostnader t. ex. el och fjärrvärme) samt kostnader för fastighetskötsel. Övriga fastighetskostnader avser kostnader för hyresgästpassningar, tomträttsavgäld och fastighetsskatt. Personal- och övriga förvaltningskostnader avseende fastighetsavdelningen redovisas på en separat rad.

Den andra delen av resultaträkningen avser fastighets- och stadsutveckling. Här finns kostnader för värdeskapande aktiviteter, FoU hållbar stadsutveckling, resultatförda projektkostnader samt personal- och utvecklingskostnader för urban planering, projektstyrning, fastighetsutveckling och projektorganisationen Älvstaden.

Sedan följer fastighetstransaktioner, gemensamma administrationskostnader, övriga rörelseintäkter/rörelsekostnader samt finansnetto.

Koncerngemensamma kostnader i moderbolaget Älvstranden Utveckling AB, där alla medarbetare är anställda, vidarefaktureras till de övriga dotter- och dotterdotterbolagen.

## Resultaträkning 2019

<b>Älvstranden Utveckling</b>				
<b>Budget 2019</b>				
	<b>2019 Budget</b>	<b>2018 Budget</b>	<b>2018 Prognos aug</b>	<b>Avvikelse 2019/2018</b>
<b><u>Fastighetsförvaltning</u></b>				
Hyresintäkter	380,1	367,4	375,2	12,7
Driftskostnader	-70,3	-65,1	-70,7	-5,2
Underhållskostnader	-21,0	-22,0	-21,8	1,0
Övriga fastighetskostnader	-22,0	-24,1	-24,1	2,1
Personal- och förvaltningskostnader	-14,3	-13,4	-13,6	-0,9
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-127,6</b>	<b>-124,6</b>	<b>-130,2</b>	<b>-3,0</b>
<b>Driftsöverskott före avskrivningar</b>	<b>252,5</b>	<b>242,8</b>	<b>245,0</b>	<b>9,7</b>
Avskrivningar	-118,0	-109,0	-123,1	-9,0
<b>Resultat fastighetsförvaltning</b>	<b>134,5</b>	<b>133,8</b>	<b>121,9</b>	<b>0,7</b>
<b><u>Utveckling</u></b>				
Värdeskapande aktiviteter	-5,9	-5,3	-6,5	-0,6
FoU hållbar stadsutveckling	-10,2	-10,1	-8,1	-0,1
Resultatförda projektkostnader	-5,9	-5,0	-2,8	-0,9
Personal- och utvecklingskostnader	-38,4	-36,8	-31,6	-1,6
<b>Resultat stadsutveckling</b>	<b>-60,4</b>	<b>-57,2</b>	<b>-49,0</b>	<b>-3,2</b>
Intäkter fastighetsförsäljning	0,0	0,0	403,1	0,0
Kostnad sålda fastigheter	0,0	0,0	-163,5	0,0
<b>Resultat fastighetsförsäljningar</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>239,6</b>	<b>0,0</b>
Volvo Ocean Race	0,0	-4,1	-4,1	4,1
Gemensamma administrationskostnader	-99,5	-98,5	-93,3	-1,0
Övriga rörelseintäkter	0,0	0,0	1,2	0,0
Övriga rörelsekostnader	-2,1	-6,4	-2,4	4,3
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-27,5</b>	<b>-32,4</b>	<b>213,9</b>	<b>4,9</b>
Finansnetto	-42,0	-50,7	-47,7	8,7
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>-69,5</b>	<b>-83,1</b>	<b>166,2</b>	<b>13,6</b>

## Fastighetsförvaltning

### Hyresintäkter

Hyresintäkter avser hyror, ersättning för media (el, värme, fjärrkyla och vatten) samt ersättning för fastighetsskatt. Hyresintäkterna har budgeterats till 380,1 mnkr (367,4 mnkr). Ökningen beror främst på ny uthyrning av vakanta ytor, omförhandlade hyreskontrakt samt att omsättningsbaserad hyra inte budgeteras tidigare år,

### Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna för 2019 har budgeterats till - 127,6 mnkr (- 124,6 mnkr).

Kostnaderna för fastighetsskötsel och taxebundna kostnader (driftskostnader) har ökat på grund av ny uthyrning av tidigare vakanta ytor och de nya idrottshallarna i Santos. Fastigheten Örnen har också tillkommit i fastighetsbeståndet. Ökningen av de totala driftskostnaderna uppgår till 5,2 mnkr.

Underhåll som belastar resultaträkningen i 2019 års budget uppgår till - 21,0 mnkr (- 22,0 mnkr). Sänkningen beror på att underhållsåtgärder av enklare karaktär som går över resultaträkningen minskar i omfattning. Istället ökar underhållet som redovisas som investering i enlighet med K3-regelverket till 32,1 mnkr (25,2 mnkr). Det beror på att det under 2019 planeras färre men mer omfattande åtgärder, t.ex. ombyggnation av tom lokal, fasadrenovering och byte av kylmaskin/installation fjärrkyla.

Övriga fastighetskostnader innehåller fastighetsskatt, tomträttsavgäld, markarrende samt hyresgästanpassningar och uppgår till - 22,0 mnkr (- 24,1). Minskningen beror främst på lägre arrendekostnader då ett antal p-platser sagts upp.

Budgeten för personal- och förvaltningskostnader uppgår till - 14,3 mnkr (- 13,4 mnkr). Ökningen beror främst på tillkommande kostnader för att utföra en energikartläggning på delar av fastighetsbeståndet.

### Avskrivningar

I budgeten för 2019 uppgår koncernens avskrivningar till - 118,0 mnkr (- 109,0 mnkr). Ökningen förklaras i huvudsak av att idrottshallarna i Santos klassificeras som hyresgästanpassning vilket innebär att de kommer skrivas av under kontraktets löptid istället för som byggnad.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats:

Byggnader (komponenter)	1 – 7 %
Hyresgästanpassningar	20 – 33%
Inventarier	10 – 33%
Markanläggningar	5%
Mark och konst	0%

## Utveckling

### Värdeskapande aktiviteter

Platsbyggnad är en strategisk metod för att utveckla ett område och är en del av planprocessen. Genom platsbyggnad skapas platser och byggnader tillsammans med medborgarna vilket kan leda till att fler känner att de är en del av området.

Frihamnen är det första området där Älvstranden påbörjat platsbyggnad och det sker på den del som ska bli Jubileumspark. Genom att skapa möjlighet för olika värdeskapande aktiviteter kan göteborgare och andra göra Frihamnen till sin stadsdel redan här och nu och på så sätt minskar glappet mellan området idag och visionens år 2035. En bastu, en utomhusbassäng, rollerderbybana, odlingsbäddar och en sandstrand är exempel på aktiviteter som finns i Jubileumsparken i Frihamnen idag och fler aktiviteter kommer att tillkomma framöver. Det kan också bli så att flera av sakerna som byggs blir permanenta och står kvar medan bostäder och arbetsplatser byggs upp. Driften av parken sker som förut via ett samarbete mellan föreningen Passalen och Älvstranden Utveckling AB i ett så kallat IOP (idéburet offentligt partnerskap).

Budgeterat belopp för värdeskapande aktiviteter 2019 uppgår till - 5,9 mnkr (- 5,3 mnkr). Avvikelsen beror på högre personalkostnader på grund av tillkommande personal. Fördelning av inköpen mellan vad som ska belasta resultaträkningen respektive balansräkningen (investeringar) är alltid svår att göra i förhand när det gäller värdeskapande aktiviteter. I budgetarbetet har en uppskattning gjorts av hur inköpen kommer att klassificeras.

### **FoU hållbar stadsutveckling**

Älvstranden arbetar aktivt med att stärka processer och projekt för att möjliggöra att nya innovationer skapas, innovationer som ska kunna hantera de samhällsutmaningar som staden möter för att uppnå Vision Älvstaden, såsom klimatförändringar, social polarisering och ett ökat behov av resurseffektivitet.

Samarbetsavtalet mellan Älvstranden och Chalmers – Fusion Point Gothenburg – är ett forskningsprogram med praktisk inriktning som är tänkt att stärka mötet mellan forskning och praktik inom arkitektur och samhällsbyggande. Målet för programmet är att utveckla en designmetodik för stadsutveckling där akademisk kunskap kan integreras effektivare i de olika beslutsprocesser stadens offentliga institutioner står inför. Programmets första fas och dess nuvarande finansiering sträcker sig fram till hösten 2019 och - 3,3 mnkr är inkluderade i budgeten för 2019. Ambitionen är att utveckla programmet även bortom 2019.

Projektet Stadsutvecklingszoner ska identifiera och hantera de målkonflikter och svårigheter som uppstår i stadsutvecklingsprocessen, mellan olika aktörer eller på grund av lagstiftningen. Målet med projektet är att identifiera knäckfrågor som kan komma att påverka stadsutvecklingsprocessen negativt om de inte löses i ett tidigt skede. Utifrån detta ska innovativa lösningar på dessa frågor arbetas fram för att kunna maximera såväl samhällsnytta som företagsnytta genom projektet.

DenCity är ett innovationsprojekt som syftar till att utveckla lösningar för hållbara transporter i täta stadsdelar. 21 partners samverkar inom innovationsprojektet. DenCity steg 1 och 2 startade 2015 och avslutades 2018. Älvstranden utveckling har lämnat in projektansökan till Vinnova om att delta i DenCity 3 där lösningar framtagna i steg 2 ska testas och förberedas för implementering. Lösningarna är världsledande och sätter Sverige på kartan för innovativa mobilitetslösningar och hållbar stadsutveckling.

Under åren 2017–2020 pågår det nationella programmet Sharing Cities Sweden där Göteborg tillsammans med Stockholm, Malmö och Umeå ingår. I städerna bildas så kallade testbäddar för att utveckla, testa och utvärdera delningstjänster. Delningsekonomi handlar om hur invånare och aktörer kan få tillgång till saker och tjänster genom att till exempel dela, byta, låna eller hyra. Att vara en Sharing City handlar för Göteborg om att utforska möjligheterna

med delningsekonomin och hur det kan bidra till att nå stadens hållbarhetsmål. Exempelvis kan det handla om minskad resursanvändning genom samutnyttjande av ytor såsom lokaler, grönstruktur och delade offentliga rum. Arbetet samordnas av Göteborgs Stad och Älvstranden ingår som en partner tillsammans med flera andra.

Älvstrandens totala budget för FoU hållbar stadsutveckling 2019 uppgår till - 10,2 mnkr (- 10,1).

### **Resultatförda projektkostnader**

Av redovisningsmässiga skäl behöver vissa projektkostnader redovisas i resultaträkningen. I årets budgetarbete har en genomlysning gjorts av pågående projekt där vissa kostnader klassificeras till resultaträkningen. Här redovisas exempelvis mobilitet och bygglogistik för området Lindholmen. Mobilitet syftar till att värna hyresgäster och driva på och bidra till bättre förutsättningar för att intressenter i området ska kunna resa mer hållbart med alternativ till bil. Bygglogistik innebär att skapa samsyn och identifiera konsekvenser av en ökad byggtrafik i området.

På raden redovisas även projektet Levande bottenvåningar Skeppsbron vilket innefattar att ta fram koncept för att ge förutsättningar för lokalerna i bottenvåningarna att attrahera stadens alla invånare och besökare.

Projektrelaterad marknadsföring redovisas på raden gemensam administration.

### **Personal- och utvecklingskostnader**

Den här posten omfattar personalkostnader och övriga avdelningskostnader för projektstyrning, urban planering och fastighetsutveckling. Kostnaderna minskas med den tid som läggs ner i projekten och som kan aktiveras enligt gällande redovisningsregler.

2019 års budget uppgår till - 38,4 mnkr (- 36,8 mnkr). Ökningen beror främst på planerade nyrekryteringar eftersom två av våra utvecklingsområden är på väg in mot genomförandefasen. I budgeten ingår som tidigare år även kostnader för projektorganisationen Älvstaden om - 1,9 mnkr (- 2,0) mnkr.

## **Gemensamma administrationskostnader**

Poster som ingår under rubriken gemensamma administrationskostnader är följande:

- Personalkostnader (exkl. lön, pension och sociala avgifter till förvaltning och utveckling)
- Älvrummet (inkl. driftskostnader)
- Administrationskostnader
- Lokalkostnader
- Advokat- och konsultkostnader
- Kommunikationskostnader
- IT-kostnader

Den budgeterade kostnaden för 2019 uppgår till - 99,5 mnkr (- 98,5 mnkr). Då det inte sker något Volvo Ocean Race 2019 minskar kostnaderna jämfört med 2018. Detta motverkas dock av tillkommande kostnader för projektrelaterad marknadsföring, dvs. kommunikationskostnader som inte får aktiveras i projekten utan ska redovisas över resultaträkningen.

## **Övriga rörelsekostnader**

Här budgeteras kända utrangeringskostnader av anläggningstillgångar om - 2,1 mnkr (- 6,4 mnkr). Utrangeringarna 2019 avser byten av hissar i Santos och ventilationsbyten.

## **Finansnetto**

Finansnettot för 2019 beräknas uppgå till - 42,0 mnkr (- 50,7). Beräkningen utgår från ränteprognosen i Göteborgs Stads system KI Finans. Delar av koncernens räntebärande skuld ligger i stadens koncernbanks kontolösning med budgeterad ränta för 2019 om 1,55%. Kostnaden för detta beräknas separat då kontolösningen ännu inte ingår i KI Finans. Det har inte budgeterats för någon nyupplåning utan räntekostnaderna avser befintliga lån. Den genomsnittliga upplåningsräntan 2019 uppgår till cirka 2%.



## Investeringar

Älvstrandenkoncernen har budgeterat för investeringar om 704,3 mnkr (1 268,9 mnkr), se sammanställning nedan.

**Observera att varje enskilt investeringsärende som överstiger 10,0 mnkr kommer upp som ett eget beslutsärende på kommande styrelsemöten under 2019.**

Utförligare genomgång av budgeterade investeringar lämnas på styrelsemötet.

<b>Budget (mnkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Eriksberg	2,4	2,1
Säterigatan Sannegården	0,1	-
Frihamnen	106,9	112,7
Gullbergsvass	25,1	4,6
Lindholmen	10,8	20,4
Skeppsbron	27,9	37,1
Masthuggskajen	53,0	190,9
Övriga projekt i Älvstranden Utveckling	15,2	2,2
Markförvärv	281,0	860,0
Förvaltningsfastigheter	181,9	38,9
<b>Summa investeringar</b>	<b>704,3</b>	<b>1 268,9</b>
Varav av styrelsen fattade beslut	159,7	
Varav belastar resultatet direkt	17,8	
<b>Förändring avsättningar</b>	<b>76,5</b>	<b>84,6</b>

Den enskilt största posten avser planerat markförvärv om 281,0 mnkr.

Övriga större planerade investeringar avser bl.a. en omfattande hyresgäst Anpassning, genomförandestudier i Masthuggskajen och Frihamnen, sanering av kommande kvartersmark på Kvillepiren inför första försäljning av lotter i etapp 1 i Frihamnen.

Inför jubileet 2021 undersöks möjligheterna till flera bad i eller vid älven, något som skulle erbjuda fler mötesplatser nära vattnet. Projektet syftar till att anlägga en utökad badkultur som en del av den blå parken i den mittersta hamnbassängen i Frihamnsområdet för att möjliggöra bad i älven. Detta ingår som en del av Jubileumsparkens totalbudget.

I delområde Skeppsbron avser de största posterna marksanering och programledning.

På Masthuggskajen planeras projektering för överdäckning av på- och avfartsramper vid E45 i anslutning till Götatunnelns västra mynning. Det ska ske för att skapa lämpliga miljöer för bostäder och park ur ett buller- och luftmiljöperspektiv.

Förändringen i avsättningar avser de åtaganden som lämnas vid försäljning av byggrätter. Avsättningarna är redan upptagna som en skuld i balansräkningen.

### **Lån**

Den räntebärande skulden för år 2019 har budgeterats till 2 328 mnkr och det har inte budgeterats för någon nyupplåning.

### **Eget kapital**

Budgeterat resultat före skatt uppgår till - 69,5 mnkr (- 83,1). En preliminär skatteberäkning skulle innebära en skatteintäkt om 3,2 mnkr och medför att det egna kapitalet per 2019-12-31 beräknas uppgå till 933,9 mnkr. Det skulle innebära en soliditet om 22,6%.

I den preliminära skatteberäkningen har det tagits hänsyn till sänkt bolagsskatt från 22,0% till 21,4%. Den nya skattesatsen kommer att gälla från 1 januari 2019. En ytterligare nyhet inom skatteområdet för 2019 är de nya ränteavdragsbegränsningsreglerna. Den nya lagstiftningen kommer att påverka Älvstrandenkoncernen eftersom vi har höga räntekostnader och ett negativt skattepliktigt resultat i vissa av våra dotterbolag. Effekten av det nya regelverket ingår inte i presenterad budget.