

Beslutsärende – Bokslut per 2018-10-31 för Älvstranden-koncernen

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden januari–oktober 2018 enligt Bilaga 1.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot vd:s rapport om prognos för helåret 2018.

Ärendet

Resultatsammandrag för Älvstranden-koncernen för perioden januari–oktober 2018, resultatprognos för helåret 2018 samt balansräkning per 2018-10-31 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

Resultaträkning

Mnkr	Utfall 2018-10-31	Budget 2018-10-31	Diff Utfall/ Budget	Budget 2018	Prognos okt 12 mån
Fastighetsförvaltning					
Hysesintäkter	313,3	305,8	7,5	367,4	376,6
Driftskostnader	-60,1	-53,0	-7,1	-65,1	-74,5
Underhållskostnader	-17,9	-18,3	0,4	-22,0	-22,0
Övriga fastighetskostnader	-28,2	-20,1	-8,1	-24,1	-34,1
Personal- och förvaltningskostnader	-11,3	-11,2	-0,1	-13,4	-13,6
Summa fastighetskostnader	-117,5	-102,6	-14,9	-124,6	-144,2
Driftsöverskott före avskrivningar	195,8	203,2	-7,4	242,8	232,4
Avskrivningar	-89,3	-91,0	1,7	-109,0	-122,3
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	106,5	112,2	-5,7	133,8	110,1
Utveckling					
Värdeskapande aktiviteter	-7,3	-4,4	-2,9	-5,3	-7,6
FoU hållbar stadsutveckling	-3,4	-8,4	5,0	-10,1	-5,5
Levande bostenvåningar	-2,5	-4,2	1,7	-5,0	-2,8
Personal- och utvecklingskostnader	-19,1	-30,7	11,6	-36,8	-27,2
Summa utvecklingskostnader	-32,3	-47,7	15,4	-57,2	-43,1
Intäkter fastighetsförsäljning	403,1	0,0	403,1	0,0	403,1
Kostnad sålda fastigheter	-163,9	0,0	-163,9	0,0	-163,9
Resultat fastighetsförsäljningar	239,2	0,0	239,2	0,0	239,2
Volvo Ocean Race	-2,9	-3,4	0,5	-4,1	-4,1
Gem. central- och adm.kostnader	-69,4	-82,1	12,7	-98,5	-88,9
Övriga rörelseintäkter	1,4	0,0	1,4	0,0	1,4
Övriga rörelsekostnader	-5,7	-5,2	-0,5	-6,4	-6,2
Rörelseresultat	236,8	-26,2	263,0	-32,4	208,4
Finansnetto	-33,8	-39,7	5,9	-50,7	-41,0
Resultat efter finansnetto	203,0	-65,9	268,9	-83,1	167,4

Koncernen Älvstranden Utveckling AB – Kommentarer till bokslut 2018-10-31

(Jämförelse inom parentes avser budget för motsvarande period.)

Sammanfattning

Periodens resultat efter finansnetto uppgår till 203,0 mnkr (- 65,9) där den stora positiva avvikelsen är hänförlig till försäljningen av Pumpgatan till Geely. Fastighetsförsäljningar är en post som inte budgeteras.

Fastighetsförvaltning

Hysesintäkter innefattar hyra, parkeringsintäkter, ersättning för media (el, värme, kyla, vatten) samt fastighetsskatt. För perioden uppgår koncernens hyresintäkter till 313,3 mnkr (305,8) och den positiva avvikelsen består främst av tillkommande omsättningshyra avseende år 2017, förlängt hyresavtal med Citypark, tillkommande nyuthyrning av Pannverkstaden samt ökade parkeringsintäkter på grund av en prishöjning.

Fastighetskostnaderna för perioden uppgår till - 117,5 mnkr (- 102,6) vilket främst förklaras av högre driftskostnader och övriga fastighetskostnader än budgeterat.

Driftskostnaderna för perioden överstiger budget med 7,1 mnkr vilket främst förklaras av högre mediakostnader än budgeterat på grund av det kalla vädret under första kvartalet 2018, för lågt budgeterade kostnader för fastighetsskötsel samt tillkommande kostnader för försäkringskostnader, en post som inte budgeteras. Prognosen på helåret ökas upp på grund av detta.

Underhållskostnaderna ligger i linje med budget men består av högre löpande underhåll än budgeterat samtidigt som det planerade underhållet ligger under budget då ett antal planerade åtgärder ställts in eller skjutits framåt i tiden. Prognosen på helåret förväntas hamna i linje med budget.

Övriga fastighetskostnader överstiger budget med 8,1 mnkr. Avvikelsen beror på Tingsrättens dom i oktober där Älvstranden ålagts att betala 10 mnkr plus 1 mnkr i ränta. Ett antal parkeringsplatser som tidigare hyrts och fanns med i budgeten blev uppsagda under första kvartalet. Dessutom är fastighetsskatten lägre då en byggnad blivit skattebefriad och en annan fått lägre skatt på grund av omtaxering. Prognosen för helåret ökas med 10 mnkr eftersom pågående omtaxering för samtliga fastigheter beräknas resultera i ökade taxeringsvärden och därmed tillkommande kostnader för fastighetsskatt.

Avskrivningar

Periodens utfall uppgår till - 89,3 mnkr (- 91,0) och avvikelsen förklaras av att ombyggnationen av idrottshallarna i Santos ännu inte avslutats och därmed inte genererar några avskrivningar. När projektet är avslutat kommer det att klassificeras som hyresgästpassning vilket innebär att det kommer skrivas av under kontraktets löptid istället för som byggnad vilket genererar högre avskrivningskostnader. Prognosen på helåret är justerad för detta.

Värdeskapande aktiviteter

Utfallet per den 31 oktober uppgår till - 7,3 mnkr (- 4,4) och avvikelsen förklaras av nytillkommen personal, för lågt budgeterade kostnader för Passalen som bemannar Jubileumsparken samt att budgeterad intäkt för driftsstöd från Göteborg & Co inte erhålls förrän i december. Per oktober har det också tillkommit kostnader som använts för att temporärt skapa mötesplats på Masthuggskajen med konstgräs, sand, lekplats etc. Prognosen på helåret är justerad för att ta höjd för detta.

FoU Hållbar stadsutveckling

Kostnaderna per 31 oktober uppgår till - 3,4 mnkr (- 8,4). Avvikelsen beror främst på att projekten inte arbetat upp utfall som budgeterat på grund av förskjutningar i flera tidplaner men också på lägre kostnader för hållbarhetskonsulter. Prognosen på helåret har justerats ned för att ta hänsyn till detta.

Levande bottenvåningar

Budgeterade kostnader för levande bottenvåningar har som mål att utveckla ett stadsrum som präglas av aktivitet, mänsklig närvaro och trygghet där det skapas liv i gatuplan och aktiviteter och liv under många av dygnets timmar. Utfallet per 31 oktober uppgår till - 2,5 mnkr (- 4,2) och förklaringen till avvikelsen är att omfattningen av projektet har minskat.

Personal- och utvecklingskostnader

Kostnaderna för perioden uppgår till - 19,1 mnkr (- 30,7). Avvikelsen beror på att budgeterad rekrytering skett senare än beräknat samt lägre inköp av konsulter. Prognosen på helåret sänks för att ta hänsyn till detta.

Fastighetsförsäljningar

Älvstranden budgeterar inte för fastighetsförsäljningar. Resultatet per den 31 oktober uppgår till 239,2 mnkr och är främst hänförlig till försäljningen av Pumpgatan till Geely samt försäljning av en byggrätt avseende Lindholmens Tekniska Gymnasium.

Volvo Ocean Race

Utfallet om - 2,9 mnkr består av faktureringen av sponsorpaketet samt kostnader för utställningscontainer, kommunikationsstråk och deltagande i stadens paviljong.

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 - 69,4 mnkr (- 82,1). Avvikelsen avser dels kommunikationsåtgärder såsom evenemang, fotografering och utställningsproduktion som inte har utförts samt lägre konsultkostnader än budgeterat både på grund av aktiviteter som inte blivit av och på grund av aktiviteter som inte utförts förrän i slutet av året såsom fastighetsvärdering, hållbarhetsredovisning, årsredovisning o. dyl. Prognosen på helåret är nedjusterad för att ta hänsyn till de kostnader som inte förväntas uppstå.

Övriga rörelseintäkter

Älvstranden budgeterar inte för övriga rörelseintäkter. Utfallet om 1,4 mnkr förklaras av försäkringsersättningar, fakturering av administrationsarvode till konsortier samt intäkter från försäljning till Lanteam Consulting AB av tidigare ägda datorer i samband med övergång till leasing av datorer.

Övriga rörelsekostnader

Per 31 oktober uppgår övriga rörelsekostnader till - 5,7 mnkr (- 5,2) och består i huvudsak av utranteringskostnader för rivning av byggnader i Frihamnen samt utrantering av komponenter vid fasadbyte för Kajskjul 107. Posten innehåller även rivningskostnader i samband med flytt av Älvrummet.

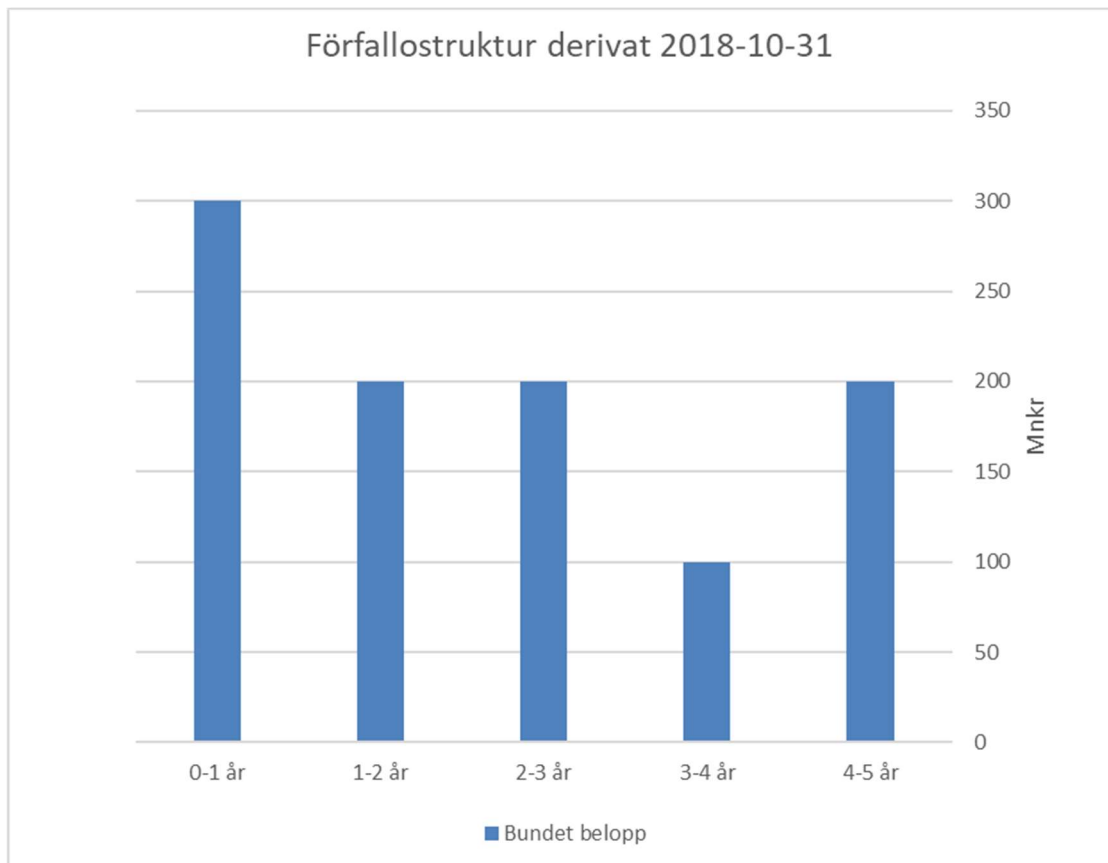
Finansnetto

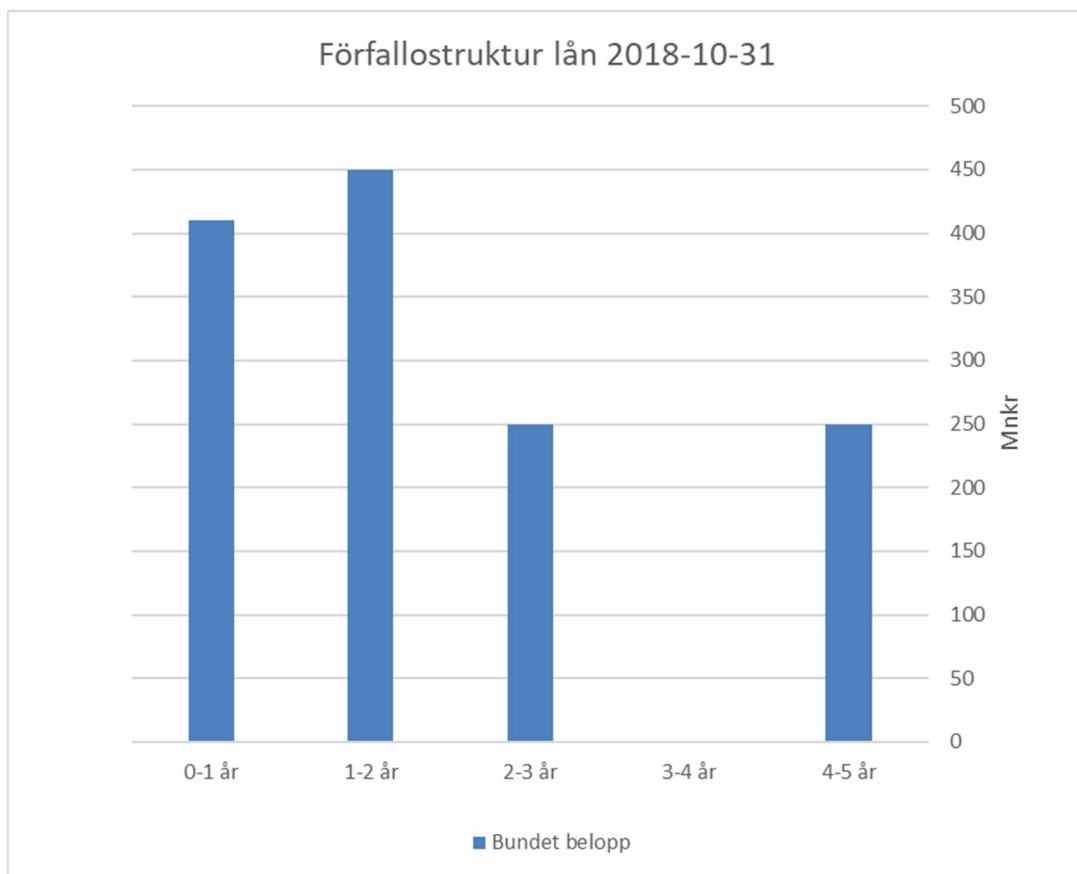
Kostnaderna för finansnettot uppgår till - 33,8 mnkr (- 39,7). Avvikelsen förklaras främst av lägre kostnader för den del av låneportföljen som ingår i Göteborgs Stads koncernbanks kontolösning. Lånet ligger som en checkräkningskredit och eftersom koncernens banktillgodohavanden är högre än budgeterat på grund av försäljningen av Pumpgatan blir räntekostnaderna för checkräkningskrediten

lägre än budgeterat. I budget 2018 inkluderades även kostnader för nyupplåning men bolaget har inte tagit upp några nya lån under 2018 vilket också förklarar lägre räntekostnader. Prognosen på helåret justeras också ned på grund av detta.

Den del av den totala skulden som har en räntebindingstid som är kortare än ett år ligger som i augusti kvar på 48,53%, vilket överstiger ramen för koncernens finansiella anvisningar, där högsta tillåtna ränteeponering under kommande 12-månadersperioden är 30,0%. Orsaken till detta är fastränteswappar om 300 mnkr som per 2018-10-31 har en löptid som understiger ett år. Ökningen är inget som Älvstranden har kunnat påverka utan är en effekt av den finansiella samordning som sker i staden. Vid förfallet av de lån som ränteswapparna säkrar övertar stadens finansavdelning ansvaret för räntesäkring.

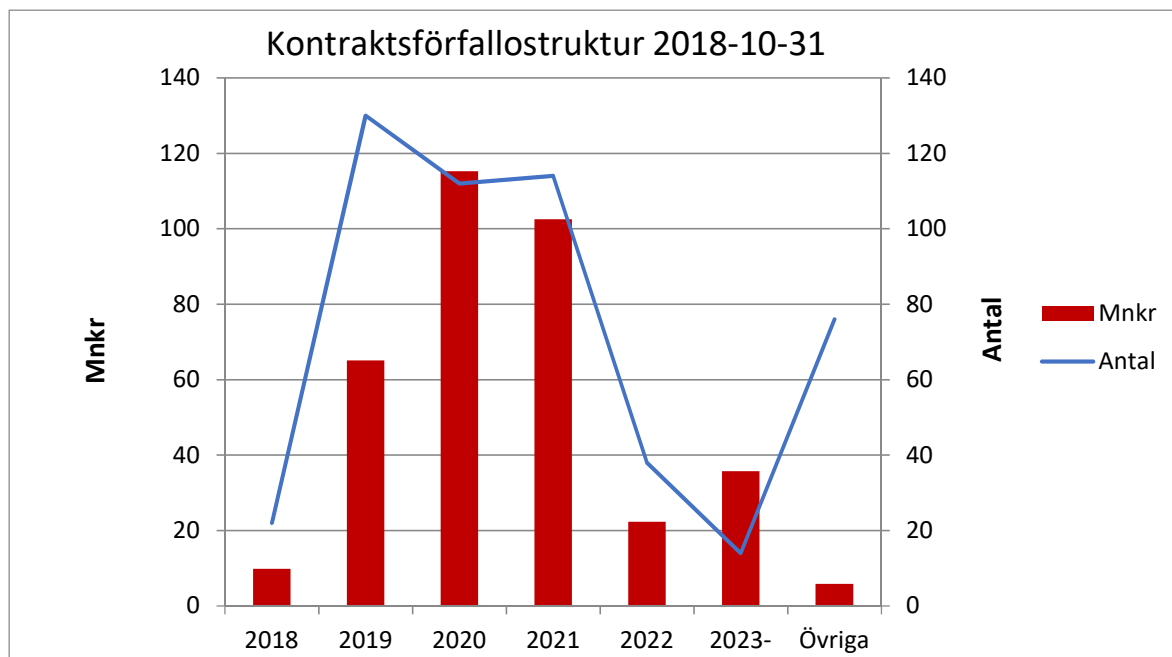
Den genomsnittliga räntan senaste 12 månaderna uppgick per 2018-10-31 till 2,26%. Av den totala låneportföljen om 2 310 mnkr ingår 950 mnkr av dessa i Göteborgs Stads koncernbanks kontolösning med en fast räntesats om f.n. 1,5%.





I grafen ovan ingår inte de 950 mnkr som ligger i kontolösningen.

Kontraktsförfallostruktur hyreskontrakt Älvstrandenkoncernen den 31 oktober 2018



Tabellen ger en samlad bild över kontraktens förfallostruktur samt vad kontrakten 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.

Uthyrningsbar yta och vakansgrad den 31 oktober 2018

2018 har Älvstrandenkoncernen en total uthyrningsbar yta om 305 000 kvm med en uthyrningsgrad om 96%.

Betalningsläget för Älvstrandenkoncernen den 31 oktober 2018

Av de fakturor som förföll till betalning per 2018-10-31 kvarstår per 2018-11-12 ett belopp om 2,8 mnkr. Av de i dagsläget aktuella fordringarna är 0,2 mnkr reserverade som kundförluster.

Pågående projekt för Älvstranden koncernen den 31 oktober 2018

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

<u>Utveckla hållbar stad</u>	Datum för beslut	Beslut	Utfall	Prognos	Beräknat färdigt
Projekt mot avsättning, affärer avräknade					
<i>Västra Eriksberg</i>					
Infrastruktur	2005-12-01	476,0	462,0	499,1	* 2020 Q2
<i>Inre Sannegården</i>					
Infrastruktur	2008-09-30	89,0	92,0	92,3	** 2018 Q4
<i>Örgryte Torp</i>					
Infrastruktur och sanering	2009-04-23, 2015-02-06 2017-02-10	125,0	93,8	125,0	2019 Q4
<i>Lindholmen</i>					
Lindholmshamnen	2016-02-12, 2016-10-28	204,2	75,6	204,2	2022 Q4
Projekt, affärer ej avräknade					
<i>Lindholmen, Pumpgatan</i>					
	2018-04-20	14,0	11,1	14,0	2019 Q2
<i>Sannegården</i>					
Celsiusgatan/Säterigatan	2017-04-21, 2017-10-27	87,1	40,3	87,1	2018 Q4 2025 Q4
<i>Frihamnen</i>					
Detaljplan etapp 1	2016-11-25, 2018-04-20	128,3	59,8	128,3	2019 Q4
Genomförande etapp 1	2017-11-24	21,8	4,9	21,8	2027 Q4
Temporära bostäder	2015-10-23	70,0	47,5	70,0	2019 Q4
Tryckbankar och sandtäckning Lundbyhamnen	2017-06-09, 2018-10-26	22,5	14,5	22,5	2019 Q4
Badkultur	2016-02-12	19,1	18,4	19,1	2018 Q4
Urban Basics	2016-02-12	11,8	9,7	11,8	2018 Q4
<i>Södra Älvstranden</i>					
Skeppsbron, genomförande del 1	2014-02-06, 2018-04-20	40,0	33,0	40,0	2019 Q1
Masthuggskajen, detaljplan	2015-04-17, 2017-10-27	40,1	36,1	40,1	2019 Q1
Masthuggskajen, genomförandestudie & projektering samt utredningar överdäckning Götatunneln	2018-04-20	50,0	0,1	50,0	2020-2022
Gullbergsvass, program	2018-09-21	34,5	16,0	34,5	2019 Q4
<u>Utveckla värde och förvalta fastigheter</u>					
Ombyggnad Fastigheter					
<i>Lindholmen</i>					
Idrott i Santos	2015-09-18	87,0	90,7	97,0	*** 2018 Q4
Flytt av mediaförsörjning, Lindholmens tekn	2017-06-09	18,0	4,8	7,0	2020 Q4
<u>Försäljning av förvaltningsfastigheter</u>					
Magasin 113	2017-11-24	30,0	26,3	30,0	2021 Q4

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

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

***Beslutsärende på styrelsemöte i november.

Kommentarer till projekten 31 oktober 2018

Portfölj Utveckla hållbar stad mot avsättning, genomförda försäljningar

Västra Eriksberg och Inre Sannegården

På Västra Eriksberg pågår beslutad utbyggnad allmän plats fram till 2020 parallellt med konsortiets byggnation av kvarter. I Inre Sannegården är utbyggnad allmän plats färdigställd. Exploateringen av dessa båda områden håller sig inom beslutade ekonomiska ramar.

Örgryte Torp

Senaste beslut fattades i februari 2017 i Älvstrandens styrelse och avsåg tilläggsäskande för området. Området beräknas färdigställas helt under år 2019. Trafikkontoret kommer att utföra de sista större arbetena i området som avser infartsrondell och ytskikt gator. Efter genomförd upphandling kan prognos för färdigställande göras mer tillförlitlig. Baserat på kända fakta i dagsläget beräknas budget hållas.

Lindholmen

I projekt Lindholmshamnen pågår utbyggnaden av allmän plats och där första etappen, gator och ledningar, är slutförd och andra etappen är nu upphandlad och pågår. Parallellt med detta har Skanska, PEAB och HSB påbörjat kvartersbyggnationen där man är klar med anläggningsarbetena och har påbörjat husbyggnationen.

Portfölj Utveckla hållbar stad, kommande försäljningar

Lindholmen

På området pågår arbete med framtagande av detaljplan för verksamheter och skola vid Pumpgatan på fastigheten Lundbyvassen 4:6 enligt styrelsebeslut från april 2018. Den del av fastigheten som avser verksamhet är avyttrad till Geely för etablering av innovationscenter och på kvarstående del fortskrider framtagande av detaljplan.

Sannegården

I området pågår exploatering av området kring Säterigatan/Celsiusgatan inom stadsdelen Sannegården enligt styrelsebeslut i februari 2017 avseende exploateringsavtal för Säterigatan och i oktober 2017 gällande exploateringsavtal för Celsiusgatan. Detaljplanen Celsiusgatan möjliggör att Hamnbanan förläggs i tunnel och att en sammanhängande bebyggelse kan skapas från Säterigatan i norr till östra Eriksbergsgatan i söder. Planen medger bostäder, verksamhetsytor, förskola, parkområden och nya gator. Planen är överklagad men förväntas vinna laga kraft i slutet av 2018.

Frihamnen

I Frihamnen arbetar man med att kvalitetssäkra genomförandet och projektekonomi för att kunna återuppta det tidigare detaljplanarbetet under 2019. Parallellt startar arbetet med detaljplanen för Hjalmar Brantingstråket. Området håller sig inom gällande budget för 2018 enligt styrelsens beslut. Äskande för tillkommande projekt under 2019 tas upp i styrelsen i november.

Temporära bostäder, tryckbankar och sandtäckning Lundbyhamnen

På Kvillepiren färdigställs enligt tidigare styrelsebeslut infrastrukturen för placering av temporära bostäder 2019 och planering pågår nu för att skriva arrendeavtal för beräknad påbörjad inflyttning under 2019.

I arbetet med temporära bostäder upptäcktes 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. Styrelsebeslut finns för genomförande av dessa kompletterande åtgärder.

Badkultur

Badkultur i Frihamnen som avser byggnationen av en poolprototyp i älven har en budget på 19,1 mnkr. Budgeten avser nödvändiga investeringar som det första årets utvärdering av prototypen visat, såsom tillgänglighetslift, utökad säkerhet vid ismassor, wc-anläggning, 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.

Södra Älvstranden

Skeppsbron

Senaste beslut om budget är från april 2018 och har fattats av Älvstrandens styrelse. Beslutet avser tilläggsäskande för fortsatt arbete med Skeppsbron i väntan på Kommunfullmäktiges inriktningsbeslut. Budget förväntas räcka tills nytt inriktningsbeslut är fattat, förutsatt att det sker under Q1 2019. Kommunfullmäktige beslutade i februari 2018 om att stadsledningskontoret skulle se över totalekonomin i Skeppsbron. I juni 2018 beslutade Kommunstyrelsen att återremittera ärendet till stadsledningskontoret. Efter beslutet i Kommunfullmäktige kommer ett nytt äskande att göras till Älvstrandens styrelse för Älvstrandens del i genomförandet av Program Skeppsbron.

Masthuggskajen

I februari 2018 godkände Byggnadsnämnden detaljplanen och i juni 2018 antogs detaljplanen i Kommunfullmäktige. I april 2018 fattade styrelsen beslut om budget för genomförandestudie allmän plats samt för utredningar och projektering inför överdäckning av Götatunneln.

Gullbergsvass

I Gullbergsvass pågår sedan ett antal år stora infrastrukturprojekt som påverkar oss som fastighetsägare. I september 2018 fattade styrelsen beslut om en rambudget för att bolaget utifrån ett markägarperspektiv skall bevaka och driva frågor av betydelse för framtida förutsättningar att utveckla hållbar stad.

Portfölj Utveckla värde och förvalta fastigheter

Lindholmen

Idrott i Santos

Ombyggnationen är färdigställd och innehåller två idrottsanläggningar med separata ingångar. P.g.a. fördringskostnader kommer ett tilläggsäskande till styrelsen i november 2018.

Flytt av mediaförsörjning, Lindholmens tekniska gymnasium

Arbetet omfattar flytt av media (el, värme, vatten) samt iordningsställa en gammal kulvert i vilken det föreligger rasrisk.