

## **Beslutsärende – Bokslut per 2016-03-31 för Älvstranden-koncernen**

### Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstrandenkoncernen avseende perioden januari–mars 2016 enligt underlag redovisat i Bilaga 1 och Bilaga 2
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot vd:s rapport om prognos avseende helåret 2016

### Ärendet

Resultatsammandrag för Älvstranden-koncernen beträffande perioden januari–mars 2016, resultatprognos för helåret 2016 samt balansräkning per 2016-03-31 framgår av Bilaga 1.

Kommentarer till utfallet redovisas i Bilaga 2.

### Bilagor

Bilaga 1. Resultatsammandrag för perioden januari–mars 2016, resultatprognos för helåret 2016 samt balansräkning per 2016-03-31

Bilaga 2. Kommentarer till utfallet

**Älvstranden Utveckling AB****Resultat- och Balansräkning**

Resultaträkning	Utfall	Budget	Diff	Prognos	Budget	Diff
Mkr	2016-03-31	2016-03-31		2016	2016	
<b>Fastighetsförvaltning</b>						
Hysesintäkter	88,3	83,7	4,6	336,3	334,8	1,5
Driftskostnader	-18,7	-20,4	1,7	-61,0	-62,9	1,9
Underhållskostnader	-2,8	-5,0	2,2	-20,0	-20,0	0,0
Övriga fastighetskostnader	-6,2	-6,2	0,0	-24,7	-24,7	0,0
Personal- och förvaltningskostnader	-4,2	-5,1	0,9	-20,3	-20,3	0,0
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-31,9</b>	<b>-36,7</b>	<b>4,8</b>	<b>-126,0</b>	<b>-127,9</b>	<b>1,9</b>
<b>Driftsöverskott före avskrivningar</b>	<b>56,4</b>	<b>47,0</b>	<b>9,4</b>	<b>210,3</b>	<b>206,9</b>	<b>3,4</b>
Avskrivningar	-26,8	-31,0	4,2	-120,0	-124,1	4,1
<b>Bruttoresultat fastighetsförvaltning</b>	<b>29,6</b>	<b>16,0</b>	<b>13,6</b>	<b>90,3</b>	<b>82,8</b>	<b>7,5</b>
<b>Utveckling</b>						
Värdeskapande aktiviteter	-1,2	-4,1	2,9	-16,2	-16,2	0,0
FoU hållbar stadsutveckling	0,0	-1,0	1,0	-3,8	-3,8	0,0
Personal- och utvecklingskostnader	-3,9	-4,9	1,0	-19,4	-19,4	0,0
<b>Summa utvecklingskostnader</b>	<b>-5,1</b>	<b>-10,0</b>	<b>4,9</b>	<b>-39,4</b>	<b>-39,4</b>	<b>0,0</b>
Intäkter fastighetsförsäljning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kostnad sålda fastigheter	-0,3	0,0	-0,3	0,0	0,0	0,0
<b>Resultat fastighetsförsäljningar</b>	<b>-0,3</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Gem. central- och adm.kostnader	-16,9	-20,0	3,1	-80,7	-80,7	0,0
Övriga rörelseintäkter	0,5	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0
Övriga rörelsekostnader	-2,2	0,0	-2,2	0,0	0,0	0,0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>5,6</b>	<b>-14,0</b>	<b>19,6</b>	<b>-29,8</b>	<b>-37,3</b>	<b>7,5</b>
Finansnetto	-15,9	-17,0	1,1	-68,0	-68,0	0,0
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>-10,3</b>	<b>-31,0</b>	<b>20,7</b>	<b>-97,8</b>	<b>-105,3</b>	<b>7,5</b>
Aktuell & uppskjuten skatt	0,6	3,9	-3,3	15,3	15,3	0,0
<b>Periodens resultat</b>	<b>-9,7</b>	<b>-27,1</b>	<b>17,4</b>	<b>-82,5</b>	<b>-90,0</b>	<b>7,5</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2016-03-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Fastigheter (Mask o inv)	3 250,5	3 275,2
Pågående nyanläggningar	226,6	192,1
Finansiella anl.tillg.	0,5	0,5
Kortfristiga fordringar	254,7	267,9
Likvida medel	0,0	0,0
<b>Tillgångar</b>	<b>3 732,3</b>	<b>3 735,7</b>
Eget kapital	813,4	823,1
<i>Soliditet</i>	<i>21,8%</i>	<i>22,0%</i>
Räntebärande skulder	2 331,1	2 331,1
Uppskjuten skatteskuld	204,9	209,6
Reservering fastighetsaffärer	138,8	141,9
Ej räntebärande skulder	244,1	230,0
<b>Skulder &amp; Eget kapital</b>	<b>3 732,3</b>	<b>3 735,7</b>

## Koncernen Älvstranden Utveckling AB – Kommentarer till bokslut 2016-03-31

*(Jämförelse inom parentes avser budget för motsvarande period. Periodbudgeten är 3/12 av årsbudgeten med undantag av mediakostnaderna som är periodiserade efter årstiderna)*

### Sammanfattning

Årets resultat efter finansnetto uppgår till - 10,3 mnkr (- 31,0). Anledningen till att utfallet är bättre än budget beror delvis på att budgeten är rakt periodiserad över årets 12 månader medan utfall för t.ex. underhåll och värdeskapande aktiviteter är säsongsbetonade och framför allt uppstår under sommarhalvåret. Tillkommande hyresintäkter samt ersättning för vattenläckan från 2015 är ytterligare förklaringar.

### Fastighetsförvaltning

Hyresintäkter innefattar hyra, parkeringsintäkter, ersättning för media (el, värme, kyla, vatten) samt fastighetsskatt. För perioden uppgår koncernens hyresintäkter till 88,3 mnkr (83,7).

Hyresintäkterna överstiger budgeten med 4,6 mnkr. Detta beror delvis på hyresintäkter och ersättningar för hyresgästpassning som ej var kända vid budgettillfället men även på att budgeterade intäkter för media (el, värme, vatten) är rakt periodiserade över årets 12 månader medan utfallet är säsongsberoende där en större del av intäkterna kommer på vinterhalvåret då behovet av uppvärmning är större.

Fastighetskostnaderna för perioden uppgår till - 31,9 mnkr (- 36,7). Driftskostnaderna understiger budget med 1,7 mnkr och beror främst på en ersättning för vattenläckan 2015 i Frihamnen som ej var känd vid budgettillfället. I årsbokslutet reserverades kostnader för vattenläckan men efter förhandlingar med kretslopp och vatten har en överenskommelse skett där de återbetalar 2,8 mnkr i läckagerabatt. Underhållskostnaderna är lägre än budget vilket beror på att underhållsåtgärder främst utförs under sommarhalvåret och därmed inte kommit igång i någon större utsträckning ännu.

### Avskrivningar

Periodens utfall uppgår till - 26,8 mnkr (- 31,0). Avvikelsen beror på att avskrivningar för platsbyggnad i Frihamnen beräknades vid budgettillfället samt temporära bostäder för hela 2016. Dessa projekt är inte färdigställda och således belastas inte resultatet av avskrivningarna ännu.

### Värdeskapande aktiviteter

Utfallet per den 31 mars uppgår till - 1,2 mnkr jämfört med budget om - 4,1 mnkr. Detta är aktiviteter som sker utomhus och avvikelsen beror därför främst på att kostnaderna förväntas uppstå under våren och sommaren när aktiviteterna kommer igång.

### FoU Hållbar stadsutveckling

Inom FoU Hållbar stadsutveckling har projekten inte kommit igång i den utsträckning som budgeterats varför det inte finns något utfall för perioden jämfört med budgeterade - 1,0 mnkr.

### Personal- och utvecklingskostnader

Kostnaderna för perioden uppgår till - 3,9 mnkr (- 4,9). Rekrytering har inte skett i den utsträckning som ingår i budgeten.

### Fastighetsförsäljningar

Älvstranden budgeterar inte för fastighetsförsäljningar. Kostnader för sålda fastigheter uppgår till - 0,3 mnkr och avser jurist- och värderingskostnader inför kommande transaktioner.

### 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 uppgick till - 16,9 mnkr (- 20,0). Avvikelsen mot budget är framför allt hänförlig till att budgeten är rakt periodiserad över årets 12 månader.

### **Övriga rörelseintäkter**

Älvstranden budgeterar inte för övriga rörelseintäkter. Per den 31 mars uppgår övriga rörelseintäkter till 0,5 mnkr och består främst av försäkringsersättningar för brand i fastighet samt ersättningar för extern delfinansiering av utförda innovationsprojekt.

### **Övriga rörelsekostnader**

Ingen budgetering görs avseende övriga rörelsekostnader. Per den 31 mars uppgår kostnaderna till - 2,2 mnkr och avser bl.a. kundförluster - 0,5 mnkr och reservering för skadestånd till leverantör i Frihamnen om - 1.0 mnkr.

### **Finansnetto**

Finansnettot uppgår till - 15,9 mnkr (- 17,0). Avvikelsen beror på att upplåningskostnader för förvärv av mark som inte skett ännu ingår i budgeten och därmed blir utfallet lägre än budget. Den genomsnittliga räntan i låneportföljen om 2 310,0 mnkr uppgick per 2016-03-31 till 2,69 % och den genomsnittliga återstående räntebindningstiden till 2,78 år.

13,4% av den totala skulden har en räntebindningstid som är kortare än ett år vilket är inom ramen för bolagets finansiella anvisningar där högsta tillåtna ränteexponering under kommande tolv månaders period är 30,0%.

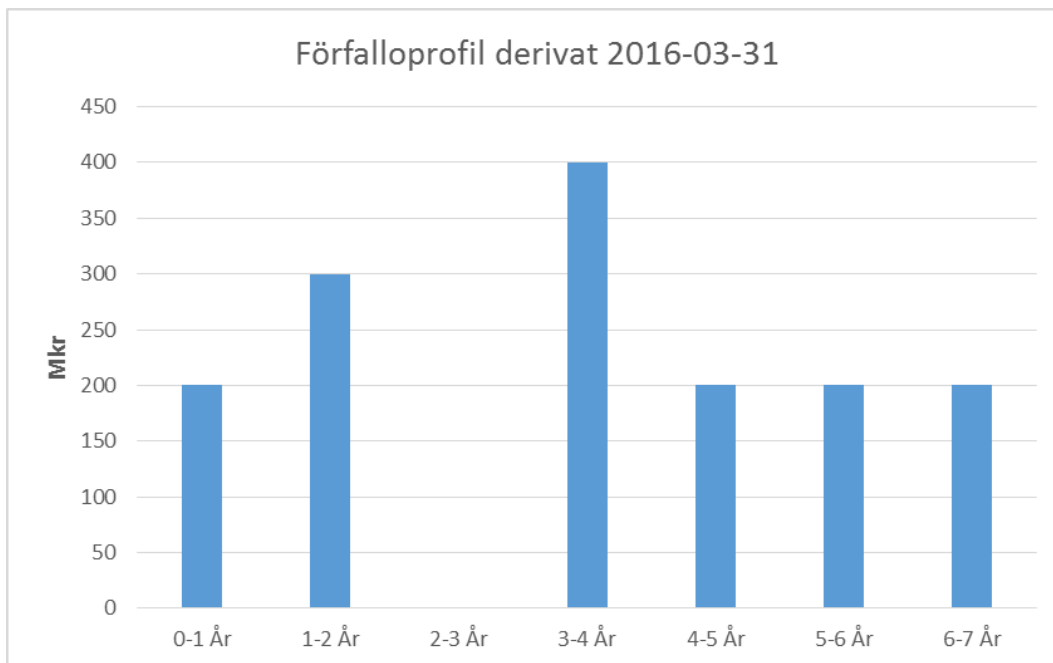
### **Prognosförändringar**

Med hänsyn till ovanstående förklaringar till utfallet per 31 mars har följande poster ändrats i helårsprognosen för 2016:

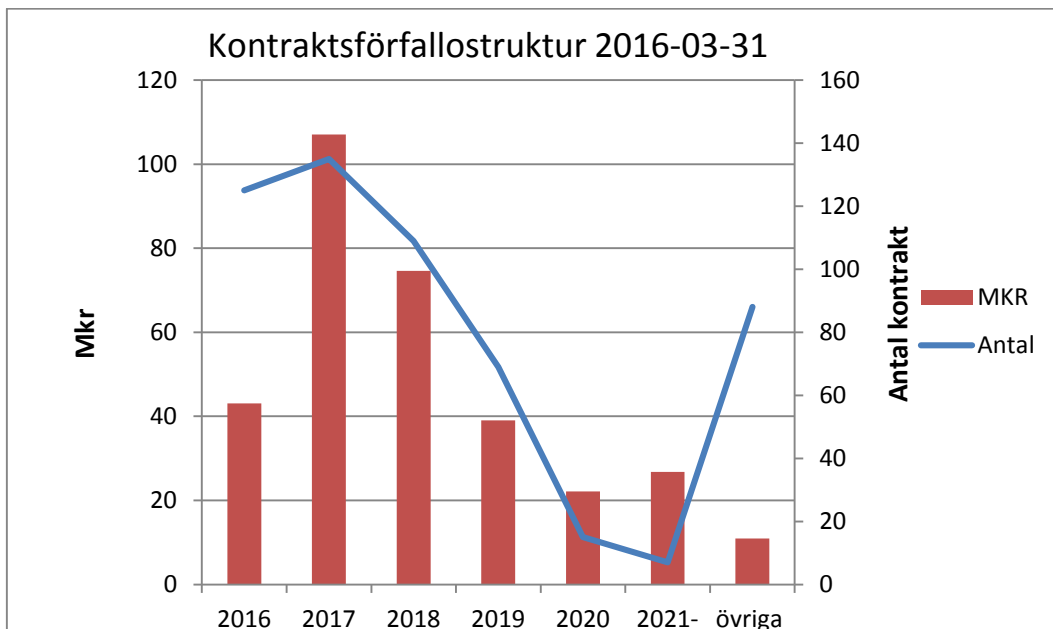
- Hyresintäkter har ökat med 1,5 mnkr
- Driftskostnader har minskat med 1,9 mnkr
- Avskrivningarna har minskat med 4,1 mnkr

Detta medför att resultatet har förbättrats med 7,5 mnkr jämfört med årsbudget för 2016.

## Förfallostruktur för derivat Älvstranden-koncernen den 31 mars 2016



## Kontraktsförfallostruktur hyreskontrakt Älvstranden-koncernen den 31 mars 2016



## Hyresläget för Älvstranden-koncernen den 31 mars 2016

UB 2016-03-31	Kontor	Lager & Industri	Utbildning	Service/Övrigt*	Projekt	Arrenden / Parkering	Totalt	Exkl. projekt
Total uthyrningsbar yta, kvm	98 060	73 462	42 749	28 829	94 936		338 036	243 100
- vakant yta	-14 641	-9 318	-1 191	-3 164	-24 990		-53 304	-28 314
<b>Uthyrd yta, kvm</b>	<b>83 419</b>	<b>64 144</b>	<b>41 558</b>	<b>25 665</b>	<b>69 946</b>	<b>0</b>	<b>284 732</b>	<b>214 786</b>
Uthyrningsgrad	85,1%	87,3%	97,2%	89,0%	73,7%		84,2%	88,4%
Hyresvärde, tkr	158 512	45 299	64 441	25 036	38 542	23 408	355 238	316 696
- vakant	-14 622	-5 100	-1 215	-2 852	-7 903		-31 692	-23 789
<b>Hyresintäkt</b>	<b>143 891</b>	<b>40 198</b>	<b>63 226</b>	<b>22 183</b>	<b>30 639</b>	<b>23 408</b>	<b>323 546</b>	<b>292 907</b>
Ekonomisk uthyrningsgrad	90,8%	88,7%	98,1%	88,6%	79,5%	100,0%	91,1%	92,5%
Hyra kr / kvm	1 725	627	1 521	864	438		1 136	1 364

Fördelning på kategori sker enligt hyresavtalets huvudsakliga användning

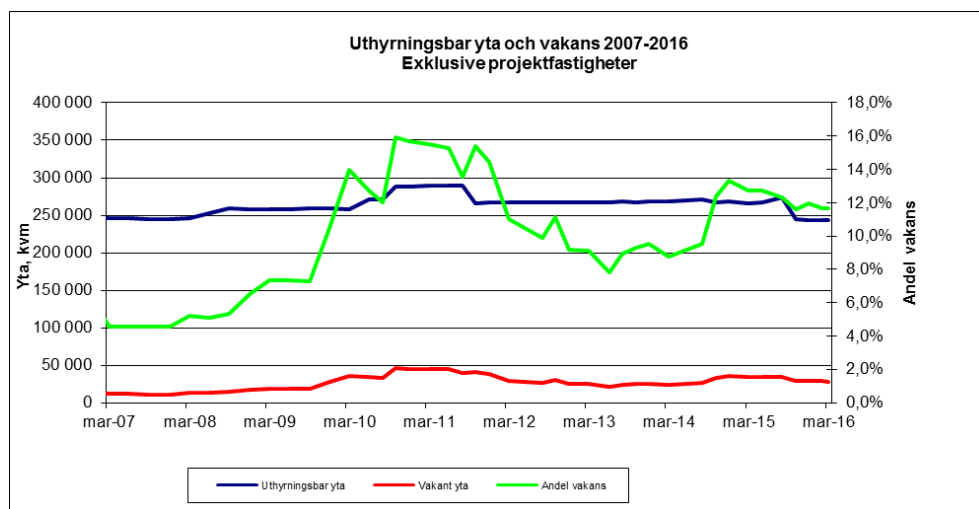
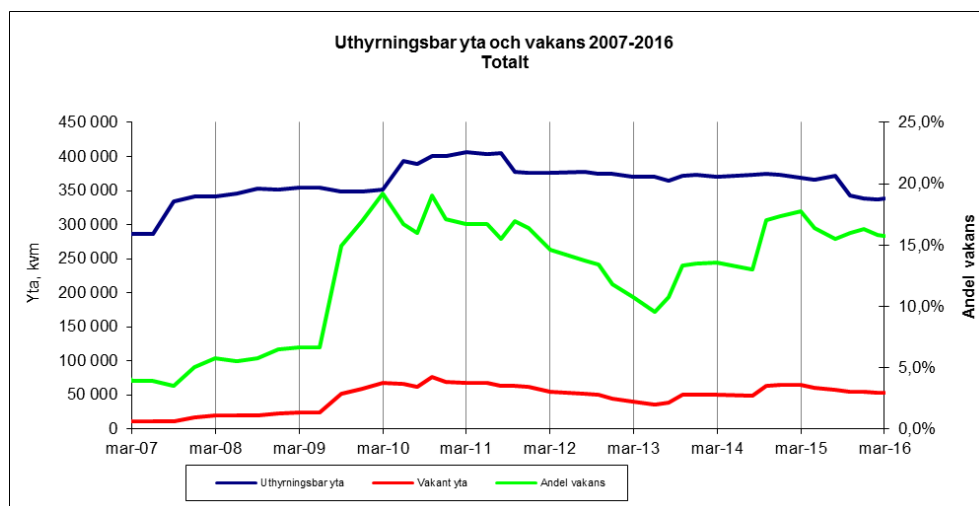
Hyresvärde hyresintäkt baseras på årshyra (exkl. media)

Arrenden/parkering visas endast bedömd årshyra

\* Kategorin "Service/övrigt" omfattar i huvudsak butiker, restauranger, idrottshallar och ateljéer

## Betalningsläget för Älvstranden-koncernen den 31 mars 2016

Av de fakturor som förföll till betalning per 2016-03-31 kvarstår 3,0 mnkr per 2016-04-15. Av de i dagsläget aktuella fordringarna är 2,5 mnkr reserverade som kundförluster.



## Pågående projekt för Älvstranden-koncernen den 31 mars 2016

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

Benämning	Beslut	Utfall	Prognos	Beräknat färdigt
<i>Stadsutveckling:</i>				
Skeppsbron, detaljplan kvarter genomförande	30,0	5,0	30,0	2026 Q4
Masthuggskajen, detaljplan	28,0	11,0	28,0	2016 Q4
Lindholmshamnen	180,0	12,0	180,0	2021 Q1
<i>Fastighetsutveckling:</i>				
LSP (resterande ytor)	124,0	118,0	123,1	2016 Q3
Eriksbergs pirar	10,0	6,0	10,0	2016 Q4
Lindholmen Brasilia & Begonia	58,0	63,0	*** 61,0	** 2016 Q3
Ombyggnation Santos	18,0	-	18,0	2016 Q3
Ombyggnad Citadellet- vårt kontor*	20,0	20,0	20,0	** 2016 Q1
M1 Restaurang Kooperativet	25,5	19,0	28,0	** 2016 Q2
Badkultur	19,1	15,3	19,1	2016 Q4
Temporära bostäder	70,0	1,0	70,0	2017 Q3
Idrott i Santos	70,0	3,0	70,0	2017 Q3
Takomläggning Lundbystrandshallen	30,0	-	30,0	2016 Q4
Urban basics	11,8	9,0	11,8	2016 Q4
<b>Summa</b>	<b>694,4</b>	<b>282,3</b>	<b>699,0</b>	

\* I och med försäljningen av fastighetspaketet Ankaret ligger projektet Ombyggnad Citadellet - vårt kontor inte längre i Älvstranden-koncernens redovisning. Dock kvarstår Älvstranden-koncernens ansvar för kostnaderna för projektet. Projektet kommer att behöva mer pengar men prognosen är inte uppdaterad ännu eftersom nya beräkningar pågår.

\*\* Äskande om utökad budget tas upp för beslut på kommande styrelsemöten.

\*\*\* I projektet ligger kostnader som kommer vidarefaktureras vilket förklarar varför prognosen är lägre än utfallet.

### Projekt mot avsättningar

Benämning	Beslut	Utfall	Prognos	Avsättning gjord	Beräknat färdigt
<i>Stadsutveckling:</i>					
Västra Eriksberg, infrastruktur	476	395	423	2006	2019 Q4
Inre Sannegården, infrastruktur	89	85	88	2009-2014	2017 Q2
Östra Kvillebäcken, infrastruktur och sanering	64	51	70	2010	2018 Q4
Östra Kvillebäcken, interna kostnader	21	13	24	2010	2018 Q4
Örgryte Torp, sanering och infrastruktur	115	74	115	2014	2018 Q4
<b>Summa</b>	<b>765</b>	<b>618</b>	<b>720</b>		

## Kommentarer till projekten

I Skeppsbron intensifieras nu arbetet med kommande markanvisning, fastighetsbildning, utbyggnadsordning och tidplan. Samarbete med P-bolaget pågår kring parkeringsanläggning. Ny kalkyl för denna exploatering ska också tas fram tillsammans med berörda förvaltningar.

I projektet Detaljplan Järnvägsgatan fortgår arbete med samrådsredogörelsen som planeras för granskning juni 2016. Dialog förs med Trafikverket kring Götatunneln och planarbetet fortgår med kvalitetsprogram, vattendom mm. Vi deltar aktivt i linbaneutredning och dess placering av station vid Järntorget. Parkeringslösning diskuteras med P-bolaget och konsortiet. Området är pilotprojekt i framtagande av svensk standard för stadsutveckling – Citylab.

I projekt Lindholmshamnen har beslut fattats om att påbörja genomförande och exploaterings- och markfördelningsavtal är nu tecknat med konsortiet. Förhandlingar pågår kring mottagare av kvarter 1 och lokalerna i området. Området byggstartas inom kort.

Styrelsen godkände i mars en utökad budget om 4 mnkr för iordningställande av resterande råtor i Lindholmspiren 3. Projektet Lindholmspiren 3, hyresgästanpassning ska därefter avslutas. En noggrann genomgång av projektets totala ekonomi har utförts och ett antal kostnadshöjande faktorer har framkommit, bl.a. ökade kostnader pga. förseningar i projektet samt kostnader för avetablering av pålkonstruktion.

För projektet ombyggnation av Brasilia och Begonia till grundskola kommer ytterligare äskande för att avsluta projektet att tas upp för styrelsebeslut 2016-04-22. Anledningen till de ökade kostnaderna är forceringskostnader och ändring av tilläggsarbeten.

Vid ombyggnationen av Brasilia/Begonia till skollokaler får musiksalar inte plats och därför ska musiksalar istället byggas in i Santos i en vakant lokal som tidigare varit verkstadslokal. Styrelsen godkände därför en budget om 18 mnkr för Ombyggnation av Santos.

Ombyggnationen av M1 för Restaurang Kooperativet färdigställs under Q2 2016 och det har varit nödvändigt att forcera projektet för att färdigställa i tid vilket lett till ökade kostnader. Vissa tilläggsarbeten har också lett till ökade kostnader. Projektets totala ekonomi håller på att sammanställas och äskande om utökad budget kommer tas upp för styrelsebeslut.

Styrelsen beslutade 2016-02-12 om en utökad budget om 4 mnkr till totalt 19,1 mnkr för projektet Badkultur Platsbyggnad Frihamnen. Tilläggsbudgeten avser nödvändiga investeringar som det första årets utvärdering av prototypen visat, såsom tillgänglighetslift, utökad säkerhet vid ismassor och på grund av det stora allmänna intresset; en wc-anläggning med vattentoaletter samt ombyggnad av entrédel.

I samband med takomläggning på Lundbystrandshallen upptäcktes att lättbetongbärlag var deformerade och en utredning konstaterade att skadan troligtvis uppkommit av snölast. Styrelsen godkände 2016-02-12 en budget om 30 mnkr för förstärkning av takbärlag, ny belysning och brandlarm samt akustik- och ventilationsförbättringar.

Projektet Urban Basics skapades 2014 för att ge förutsättningar för aktivitet i Frihamnen. Projektet innehåller åtgärder som möjliggör att människor ska kunna ta sig till och bruka platsen såsom busshållplats, vatten- och elledning, belysning o. dyl. Projektets budget utökades genom styrelsebeslut 2016-02-12 med 2,5 mnkr till totalt 11,8 mnkr och avser att skapa förbättrad tillgänglighet till Frihamnen, utveckla infrastruktur för att kunna bruka området och magasin 113.



I Västra Eriksberg och Inre Sannegården pågår sedan flera år utbyggnad allmän plats och arbetet följer tidplan. I Inre Sannegården återstår endast mindre åtgärder medan det på Västra Eriksberg återstår mer och tidplanen är längre. Prognosen är lägre än budget men vi ser en risk för att färdigställandet blir dyrare än prognos men inom ursprunglig budget.

I Östra Kvillebäcken pågår utbyggnad av kvarter enligt plan. En grundlig genomgång av nedlagda kostnader allmän plats har utförts och upphandling av återstående arbeten är genomförd av Trafikkontoret och vi ser inget behov av ytterligare reserveringar.

I Örgryte Torp är alla fyra byggherrarna i konsortiet igång sedan i september samtidigt som arbete med utbyggnad allmän plats pågår i området. Både tidplan och budget för utbyggnad allmän plats håller sig inom tidigare beslut och ramar.