

Styrelsehandling 8  
Älvstranden Utveckling AB  
Norra Älvstranden Utveckling AB  
Södra Älvstranden Utveckling AB  
Diarienummer 0600/20  
2020-11-23  
Mi Mathiesen, Finanschef

## **Beslutsärende – Budget 2021**

### **Förslag till beslut**

- Styrelsen fastställer budget för Älvstrandenkoncernen för helåret 2021 enligt underlag redovisat i Bilaga 1 till Styrelsehandling 8.

### **Sammanfattning**

Förslag till budget för Älvstrandenkoncernen för helåret 2021 framgår av Bilaga 1.

### **Bilagor**

Bilaga 1. Budget för Älvstrandenkoncernen helåret 2021.

Bilaga 2. Kommentar till budget för Älvstrandenkoncernen helåret 2021.

## Kommentarer till Älvstrandens Budget 2021

(Jämförelse inom parentes avser budget för 2020.)

### Bolagets uppdrag

Älvstranden Utvecklings ägardirektiv beskriver att det kommunala ändamålet med bolaget är att främja den långsiktiga stadsutvecklingen i Göteborg, framför allt genom förverkligande av Vision Älvstaden. Bolaget ska ha till föremål för sin verksamhet att, på det sätt som ger bäst utfall för Göteborgs Stad, direkt eller genom hel- eller delägda dotterföretag, förvärva, uppföra, förvalta och avyttra fastigheter, byggnader, tomträtter och arrenderätter. 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. Bolaget ska endast i begränsad omfattning långsiktigt äga och förvalta fastigheter.

Älvstrandenkoncernen består i dagsläget av 24 aktiebolag och ett kommanditbolag.

På grund av svårigheterna att bedöma de ekonomiska effekterna av Covid-19 kommande år så innehöll de interna budgetinstruktionerna en stark uppmaning om att återhållsamhet skulle gälla i budgeten 2021. Årets budgetprocess påbörjades som tidigare år redan före sommaren. Alla avdelningar och projektportföljer har lämnat in budgetsiffror för 2021 som sedan har konsoliderats. Controllern har haft genomgång med alla budgetansvariga och sedan presenterat koncernbudgeten för ledningsgruppen. Efter några justeringar skickade ledningsgruppen budgeten vidare till styrelsen för beslut. Eftersom Älvstranden är ett utvecklingsbolag hinner det hända mycket under tiden som budgetarbetet pågår och dessa förändringarna fångas upp av det kontinuerliga prognosarbetet som bedrivs under året.

Resultatet för 2021 slutar på -76,5 mnkr före skatt (-89,8 mnkr). Anledningen till det lägre budgetunderskottet 2021 jämfört med 2020 är främst lägre kostnader för personal- och administrationskostnader. Arbetet med underhåll av Eriksbergskranen, som budgeterades 2020 med -40 mnkr i resultaträkningen, har flyttats fram till 2021. Utöver detta har ytterligare -4 mnkr tillkommit i underhållsbudgeten 2021 för utredningskostnader kring resterande kranar. Budgeten innehåller som tidigare år inte några avyttringar av fastigheter.

### Budgetförutsättningar

Lokalklustrets gemensamma budgetförutsättningar har använts och redovisas nedan:

#### Löneutveckling:

Uppgår till 2,0% plus sociala avgifter om 31,42%.

#### Indexökning hyror (KPI):

0 % har budgeterats för 2020.

#### Reparation och underhåll:

Inga riktvärden anges eftersom bolagens behov är olika.

#### Media (taxebundna kostnader):

Inga specifika riktlinjer har lämnats av lokalklustret, bolaget har budgeterat enligt följande: Fjärrvärme och naturgas baseras på E-rapporten från Göteborg Energi för förbrukning justerat efter normalår, prishöjning 3%. Fjärrkyla baseras på historiska värden plus 3%. Elnät har budgeterats enligt historiska värden samt 2021 års priser (Göteborg Energi Nät). Elhandel har budgeterats enligt 2021 års priser från Elförsäljning Sverige. Vatten och renhållning baseras på historiska värden.

#### Management Fee:

Stadshuset kommer att fakturera en Management Fee till Lokalklustret, Älvstrandens andel uppgår till 0,8 mnkr.

#### Finansiella kostnader:

Älvstranden har budgeterat efter ränteprognoser som erhållits via Kommuninvest Finans samt separat beräkning för de lån som ingår i Göteborgs Stads koncernbanks kontolösning med budgeterad räntesats om 1,5%. Det har inte budgeterats för någon nyupplåning under 2021.

#### Reavinst/reaföruster på transaktioner:

Budgeten innehåller inte några avyttringar av fastigheter. Anledningen är främst att de flesta försäljningarna är beroende av lagakraftvunna detaljplaner och det råder alltid stor osäkerhet när i tiden detta sker så försäljningen kan slutföras. En annan orsak är att due dilligence och enskilda förhandlingar kan dra ut mycket på tiden och tillträdet förskjuts till påföljande räkenskapsår.

#### Nedskrivningar och reverseringar:

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

### **Resultaträkning 2021**

Den översta delen av resultaträkningen avser enbart befintliga förvaltningsfastigheter.

Rubriken driftskostnader innehåller mediakostnader (taxebundna kostnader el, fjärrvärme, fjärrkyla, naturgas) VA, renhållning samt kostnader för fastighetskötsel. Övriga fastighetskostnader avser främst fastighetskatt men även kostnader för hyresgästpassningar och tomträttsavgäld. Personal och övriga förvaltningskostnader avseende fastighetsavdelningen redovisas på en separat rad under rubriken fastighetsförvaltning.

Den andra delen av resultaträkningen avser fastighets- och stadsutveckling. Här finns kostnader för värdeskapande aktiviteter, FoU hållbar stadsutveckling, resultatförda projektkostnader, tidiga utredningskostnader samt personal- och utvecklingskostnader för projektstyrning och fastighetsutveckling. 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. De arbetade timmarna som medarbetarna utför i projekten vidarefaktureras också från moderbolaget till det dotter- eller dotterdotterbolaget som bedriver projektet i enlighet med gällande redovisningsregler och skattelagstiftning.

Nedan följer budgeterad resultaträkning före skatt år 2021 och med 2020 som jämförelseår.

## Resultaträkning 2021

<b>Älvstranden Utveckling</b>			
<b>Budget 2021</b>			
<b>mnkr</b>	<b>2021 Budget</b>	<b>2020 Budget</b>	<b>Avvikelse 2021/2020</b>
<b><u>Fastighetsförvaltning</u></b>			
Hysesintäkter	405,0	405,9	-0,9
Driftskostnader	-81,5	-78,4	-3,1
Underhållskostnader	-68,5	-60,0	-8,5
Övriga fastighetskostnader	-27,2	-29,2	2,0
Personal- och förvaltningskostnader	-14,3	-14,4	0,1
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-191,5</b>	<b>-182,0</b>	<b>-9,5</b>
<b>Driftsöverskott före avskrivningar</b>	<b>213,5</b>	<b>223,9</b>	<b>-10,4</b>
Avskrivningar	-121,1	-122,0	0,9
<b>Resultat fastighetsförvaltning</b>	<b>92,4</b>	<b>101,9</b>	<b>-9,5</b>
<b><u>Utveckling</u></b>			
Värdeskapande aktiviteter	-2,1	-2,5	0,4
FoU hållbar stadsutveckling	-6,4	-8,5	2,1
Resultatförda projektkostnader	-7,8	-11,5	3,7
Portfölj Utveckla hållbar stad	-3,0	-3,0	0,0
Personal- och utvecklingskostnader	-22,4	-30,0	7,6
<b>Resultat stadsutveckling</b>	<b>-41,7</b>	<b>-55,5</b>	<b>13,8</b>
Intäkter fastighetsförsäljning	0,0	0,0	0,0
Kostnad sålda fastigheter	0,0	0,0	0,0
<b>Resultat fastighetsförsäljningar</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Gemensamma administrationskostnader	-88,0	-95,1	7,1
Övriga rörelseintäkter	0,0	0,0	0,0
Övriga rörelsekostnader	0,0	-0,8	0,8
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-37,3</b>	<b>-49,5</b>	<b>12,2</b>
Finansnetto	-39,2	-40,3	1,1
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>-76,5</b>	<b>-89,8</b>	<b>13,3</b>

## Fastighetsförvaltning

### Hyresintäkter

Hyresintäkter avser hyror, ersättning för media (el, värme, fjärrkyla och vatten) samt ersättning för fastighetsskatt. Hyresintäkterna budgeteras till 405,0 mnkr (405,9 mnkr).

Budgeten ligger i nivå med 2020 men består av tillkommande ny uthyrning från den förvärvade fastigheten Propellern 2 som förvärvades under slutet av 2019 samt arrendeersättning från fastighetskontoret för tillfällig nyttjanderätt i Gullbergsvass i samband med överdäckningen av E45:an. Dessa tillkommande hyresintäkter motverkas av lägre hyresintäkter på ett flertal objekt på grund av vakanta ytor.

### Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna för 2021 budgeteras till -191,5 mnkr (-182,0 mnkr) där ökningen förklaras av både ökade driftskostnader och underhållskostnader.

Driftskostnaderna ökar med -3,1 mnkr vilket delvis beror på höjda försäkringspremier från Försäkrings AB Göta Lejon till följd av högre skadefrekvens. Mediakostnader har också ökat på grund av den förvärvade fastigheten Propellern 2.

Underhållskostnaderna ökar med -8,5 mnkr vilket beror på tillkommande utredningskostnader av kranarna, ökade kostnader för löpande underhåll på grund av stort slitage av innemiljöerna i skolorna och i andra byggnader där många människor vistas. Arbetet med underhåll av Eriksbergskranen, som budgeterades 2020 med -40 mnkr i resultaträkningen, har flyttats fram till 2021. Utöver detta har ytterligare -4 mnkr tillkommit i underhållsbudgeten 2021 för utredningskostnader kring resterande kranar. Kostnaden avseende kranarna går inte att aktivera som en investering eftersom det avser reparation och underhåll. Utöver underhållskostnader i resultaträkningen finns ytterligare underhållskostnader som redovisas som investering i enlighet med K3-regelverket.

Övriga fastighetskostnader innehåller fastighetsskatt, tomträttsavgäld, markarrende samt hyresgästanpassningar och uppgår till -27,2 mnkr (-29,2). Minskningen beror på att budgeten 2020 innehöll en extra kostnad inför Göteborgs 400-årsjubileum för belysning av kranarna om -2,5 mnkr, något som inte budgeterats för 2021.

Budgeten för personal- och förvaltningskostnader uppgår till -14,3 mnkr (-14,4 mnkr) och ligger i linje med föregående års budget.

### Avskrivningar

I budgeten för 2021 uppgår koncernens avskrivningar till -121,1 mnkr (-122,0 mnkr). Budgeterade avskrivningar ökar på grund av den förvärvade fastigheten Propellern 2 men detta motverkas av lägre avskrivningar då ett flertal tillgångar blir fullt avskrivna under 2021.

Följande avskrivningsperioder har tillämpats:

Byggnader (komponenter)	15 - 100 år
Hyresgästanpassningar	3 - 5 år
Inventarier	3 - 10 år
Markanläggningar	20 - 27 år
Mark och konst	Ingen avskrivning

## Utveckling

### Värdeskapande aktiviteter

Anläggningarna i Frihamnen (bad, bastu, saltvattenpool och Playa) färdigställdes och började skrivas av under 2019. Eftersom Park- och naturförvaltningen tagit över driften av anläggningarna från 2020 i enlighet med beslut i Kommunfullmäktige, budgeterar Älvstranden endast för avskrivningar. Budgeterat belopp 2021 uppgår till -2,1 mnkr (-2,5 mnkr).

### FoU hållbar stadsutveckling

Älvstrandens totala budget för FoU hållbar stadsutveckling uppgår till -6,4 mnkr (-8,5) och i beloppet ingår -1,4 mnkr för övergripande hållbarhetsarbetet. Övriga kostnader avser projekt i portföljen Forskning och Innovation.

De kostnader som budgeterats för det övergripande hållbarhetsarbetet i bolaget fokuserar på frågor som leder bolaget i riktning mot nationellt ledande inom hållbar stadsutveckling. Det övergripande arbetet hållbarhetsarbetet på bolaget kommer under 2021 framförallt ta utgångspunkt i tre av bolagets övergripande strategiska mål: minska utsläppen från ny- och ombyggnation, utveckla koncept för att minska boendesegregationen och utveckla koncept för levande gatuplan.

De pågående projekt som ingår i portföljen Forskning och Innovation är för närvarande Sharing City-projektet, där Älvstranden tillsammans med flera andra inom Göteborgs Stad, utforskar möjligheterna med delningsekonomin. Projektet beräknas avslutas under 2021. Dencity 3 är också ett samverkansprojekt kring utveckling av hållbara transporter för täta stadsdelar där Älvstranden genom Lindholmsleveransen testar och förbereder lösningar framtagna i steg 2 av projektet. Även detta projekt beräknas avslutas under 2021. I Mimic-projektet arbetar Älvstranden med att ta fram smart bygglogistik, dvs hur man kan förbättra mobilitet och reducera trängsel i städer och därigenom minska negativ påverkan från byggarbetsplatser på det omgivande samhället. Utöver dessa har i budgeten också inkluderats en post för att kunna starta upp nya projekt inom ramen för FoU-strategin.

### Resultatförda projektkostnader

Av redovisningsmässiga skäl ska vissa projektkostnader belasta resultaträkningen direkt när de uppstår. Här redovisas projektrelaterad marknadsföring samt vissa programkostnader för Lindholmen för exempelvis bygglogistik, vardagsliv och mobilitet. Resultatförda projektkostnader har budgeterats med -7,8 mnkr (-11,5 mnkr).

### Portfölj Utveckla Hållbar Stad

Inom portföljen Utveckla Hållbar Stad har portföljägaren behov av att kunna starta upp mindre inledande undersökningar, förstudier och liknande för att få fram mer information innan portföljen går vidare och äskar medel för att nytt projekt. I budgeten för 2021 finns totalt 6,0 mnkr (6,0 mnkr) avsatta för sådana kostnader varav 3,0 mnkr (3,0 mnkr) bedöms vara kostnader som av redovisningsmässiga skäl ska redovisas i resultaträkningen.

### Personal- och utvecklingskostnader

Den här posten omfattar personalkostnader och övriga avdelningskostnader för projektstyrning och fastighetsutveckling. 2021 års budget uppgår till -22,4 mnkr (-30,0 mnkr). Avvikelsen mot 2020 består främst av lägre konsultkostnader samt en ökning av koncerninterna fakturerade timmar till projekten, vilket påverkar siffran positivt.

Kostnaderna har minskats med de fakturerade timmarna som läggs ner i projekten där de aktiveras på projekten enligt gällande redovisningsregler. För 2021 bedöms denna kostnad uppgå till -24,0 mnkr (-21,0 mnkr).

## **Gemensamma administrationskostnader**

Poster som ingår under rubriken gemensamma administrationskostnader är följande:

- Personalkostnader
- Älvrummet (inkl. driftskostnader)
- Administrationskostnader
- Ej avdragsgill moms på koncerngemensamma kostnader
- Lokalkostnader för kontoret
- Konsultkostnader
- Kommunikationskostnader
- IT-kostnader

Den budgeterade kostnaden för 2021 uppgår till -88,0 mnkr (-95,1 mnkr). Minskningen förklaras främst av lägre personalkostnader och lägre kostnader för utbildningar, konferenser, rekryteringar och konsulter.

## **Finansnetto**

Finansnettot för 2021 beräknas uppgå till -39,2 mnkr (-40,3). Beräkningen utgår från ränteprognosen i Kommuninvest Finans. Delar av koncernens räntebärande skuld ligger i stadens koncernbanks kontolösning med budgeterad ränta för 2021 om 1,5%. Minskningen av räntekostnaderna beror på lägre prognostiserade räntekostnader från KI Finans på de lån som inte ligger i kontolösningen.

Det har inte budgeterats för någon nyupplåning utan räntekostnaderna avser befintliga lån. Den genomsnittliga upplåningsräntan 2021 beräknas uppgå till cirka 1,7% vilket beror på högre räntekostnader från gamla räntesäkringar som håller på att fasas ut.

## Investeringar

Älvstranden budgeterar för nyinvesteringar om 221 mnkr (290 mnkr) och av dessa är 165 mnkr (123 mnkr) redan beviljade av styrelsen.

Avseenden åtaganden (avsättningar) hänförliga till redan genomförda försäljningar av byggrätter om 115 mnkr (190 mnkr) har hela beloppet redan beviljats av styrelsen.

**Observera att varje enskilt investeringsärende som avser fastigheter överstigande 10,0 mnkr och inte redan är beviljat kommer som ett eget beslutsärende på kommande styrelsemöten under 2021.**

<b>Budgetram (mnkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Förvaltningsfastigheter	116	64
Lindholmen	46	30
Masthuggskajen	23	29
Frihamnen	15	87
Tidiga skeden	8	-
Portfölj Utveckla hållbar stad	3	3
Portfölj Utveckla verksamheten	3	3
Celsiusgatan, Sannegården	3	7
Gullbergsvass	2	50
Utredning kranar	1	-
Skeppsbron	1	18
<b>Summa investeringar</b>	<b>221</b>	<b>290</b>
<b>Förbrukning avsättningar</b>		
Masthuggskajen	44	114
Lindholmshamnen	44	40
Västra Eriksberg	22	21
Celsiusgatan	5	4
Kvillebäcken	-	12
Örgryte Torp	-	0
<b>Förbrukning avsättningar</b>	<b>115</b>	<b>190</b>
<b>Summa investeringar &amp; avsättningar</b>	<b>336</b>	<b>480</b>
<b>Varav täcks av styrelsen fattade beslut</b>	<b>280</b>	<b>313</b>



De enskilt största posterna i investeringsbudget för 2021 är:

- Förbereda och anpassa terminalbyggnaden i Gullbergsvass inför rivning av den västra delen samt hyresgäst Anpassning för befintlig verksamhet i samband med omflyttning inom fastigheten.
- Fortsatt arbete med program och genomförande på Masthuggskajen.
- Ledningsomläggning och ny pumpstation Pumpgatan Lindholmen.
- Exploateringsbidrag transportstråk bortom Pumpgatan Lindholmen.
- Fortsatt planeringsarbete inom program Frihamnen.
- Åtgärder för förbättrat inneklimat i fastigheten Anglia där Polhemsgymnasiet bedriver undervisning.

Posten för Tidiga skeden har tillkommit i investeringsbudgeten 2021. Tidiga skeden arbetar med att tidigt i processen skapa rätt förutsättningar för att uppnå önskat resultat genom en kvalitativ och effektiv stadsutvecklingsprocess.

Uppdraget är att i ett tidigt skede, utifrån bolagets uppdrag och affärsplan, ta fram underlag som tydliggör vägval och underbygger beslut om vilken målbild bolaget ska styra mot. Underlaget samlas i en så kallad värdeanalys, en dokumenterad förstudie/genomförbarhetsstudie som beskriver förutsättningarna kopplade till organisationens strategiska planering för ett initiativ eller satsning.

### **Lån**

Den räntebärande skulden för år 2021 består i majoritet av lån mot Göteborgs Stad men även av en gammal pensionsskuld. 2021 uppgår lånen till 2 310 mnkr (2 310). Det har inte budgeterats för någon nyupplåning under 2021.

### **Eget kapital**

Budgeterat resultat före skatt uppgår till -76,5 mnkr (-89,8) vilket skulle medföra att det egna kapitalet per 2021-12-31 beräknas uppgå till cirka 610 mnkr. Det skulle innebära en soliditet om cirka 14%. Skatteeffekter och resultat från transaktioner ingår inte i denna beräkning.