

Styrelsehandling 8
Älvstranden Utveckling AB
Norra Älvstranden Utveckling AB
Södra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0159/21
2021-04-19
Handläggare: Mi Mathiesen, Finanschef

Beslutsärende – Bokslut per 2021-02-28 för Älvstranden-koncernen

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden januari–februari 2021 enligt Bilaga 1 i Styrelsehandling 8.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot Vd:s rapport om prognos för helåret 2021.

Sammanfattning

Resultatsammandrag för Älvstranden-koncernen för perioden januari–februari 2021, resultatprognos för helåret 2021 samt balansräkning per 2021-02-28 framgår av Bilaga 1.

Bilagor

Bilaga 1. Resultatsammandrag för perioden januari–februari 2021, resultatprognos för helåret 2021 samt balansräkning per 2021-02-28.

Bilaga 2. Kommentarer bokslut 2021-02-28.

Älvstranden Utveckling AB

Resultaträkning

Mnkr	Utfall 2021-02-28	Budget 2021-02-28	Diff Utfall/ Budget	Budget 2021
Fastighetsförvaltning				
Hysesintäkter	64,8	69,4	-4,6	405,0
Driftskostnader	-13,9	-16,7	2,8	-81,5
Underhållskostnader	-0,8	-11,4	10,6	-68,5
Övriga fastighetskostnader	-4,4	-4,5	0,1	-27,2
Personal- och förvaltningskostnader	-2,1	-2,4	0,3	-14,3
Summa fastighetskostnader	-21,2	-35,0	13,8	-191,5
Driftsöverskott före avskrivningar	43,6	34,4	9,2	213,5
Avskrivningar	-20,4	-20,2	-0,2	-121,1
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	23,2	14,2	9,0	92,4
Utveckling				
Värdeskapande aktiviteter	-0,4	-0,4	-0,1	-2,1
FoU hållbar stadsutveckling	0,0	-1,1	1,1	-6,4
Resultatförda projektkostnader	-0,5	-1,3	0,8	-7,8
Portfölj Utveckla Hållbar Stad	0,0	-0,5	0,5	-3,0
Personal- och utvecklingskostnader	-4,1	-3,7	-0,4	-22,4
Summa utvecklingskostnader	-5,0	-7,0	2,0	-41,7
Intäkter fastighetsförsäljning	0,0	0,0	0,0	0,0
Kostnad sålda fastigheter	-1,2	0,0	-1,2	0,0
Resultat fastighetsförsäljningar	-1,2	0,0	-1,2	0,0
Gem. central- och adm.kostnader	-13,0	-14,7	1,7	-88,0
Övriga rörelseintäkter	1,2	0,0	1,2	0,0
Övriga rörelsekostnader	0,0	0,0	0,0	0,0
Rörelseresultat	5,2	-7,4	12,6	-37,3
Finansnetto	-5,3	-6,6	1,3	-39,2
Resultat efter finansnetto	-0,1	-14,0	13,9	-76,5
<i>Prel skatt tom 28/2</i>	-0,4	0,0	-0,4	0,0
Redovisat resultat	-0,5	-14,0	13,5	-76,5

Älvstranden Utveckling AB

Balansräkning

BALANSRÄKNING	2021-02-28	2020-12-31
Fastigheter och övr inventarier	3 207,6	3 227,5
Pågående nyanläggningar	317,7	300,6
Finansiella anläggningstillgångar	741,0	731,2
Kortfristiga fordringar	181,2	293,6
Likvida medel	284,3	338,3
Tillgångar	4 731,8	4 891,2
Eget kapital	865,2	865,7
<i>Soliditet</i>	18,3%	17,7%
Räntebärande skulder	2 328,3	2 328,3
Uppskjuten skatteskuld	119,3	122,5
Reservering fastighetsaffärer	1 294,5	1 302,0
Ej räntebärande skulder	124,5	272,7
Skulder & Eget kapital	4 731,8	4 891,2

Koncernen Älvstranden Utveckling AB – Kommentarer till bokslut 2021-02-28

(Jämförelse inom parentes avser budget för 2021.)

Sammanfattning

Periodens resultat efter finansnetto uppgår till -0,1 mnkr (-14,0) vilket främst förklaras av lägre underhållskostnader (10,6 mnkr) då underhållet av kranarna inte påbörjats.

Fastighetsförvaltning

Hysesintäkter innefattar hyra, tilläggsavtal för hyresgästanpassningar, parkeringsintäkter, ersättning för media (el, värme, kyla, vatten) samt fastighetsskatt. För perioden uppgår koncernens hyresintäkter till 64,8 mnkr (69,4). Avvikelsen förklaras främst av fler vakanta ytor än budgeterat samt ett periodiseringsfel på grund av ekonomisystembytet. Korrigering av detta sker i kommande bokslut.

Driftkostnaderna (fastighetsskötsel och taxebundna kostnader) understiger budget med 2,8 mnkr. Avvikelsen består av lägre taxebundna kostnader (el, värme, vatten) än budgeterat vilket också är hänförligt till periodiseringsfel på grund av ekonomisystembyte. Korrigering av detta sker i kommande bokslut. Utöver detta är kostnaderna för fastighets- och markskötsel något lägre än budgeterat.

Underhållskostnaderna understiger budget med 10,6 mnkr vilket främst beror på att underhållet av kranarna, som budgeterats till 44 mnkr, inte påbörjats.

Övriga fastighetskostnader uppgår till -4,4 mnkr (-4,5 mnkr) och ligger därmed i linje med budget.

Personal- och förvaltningskostnader

Kostnaderna för perioden uppgår till -2,1 mnkr (-2,4) och ligger därmed i linje med budget.

Avskrivningar

Periodens utfall uppgår till -20,4 mnkr (-20,2) och ligger därmed i linje med budget.

Värdeskapande aktiviteter

Utfallet per den 28 februari uppgår till -0,4 mnkr (-0,4) och ligger därmed i linje med budget.

FoU Hållbar stadsutveckling

Kostnaderna för FoU Hållbar Stadsutveckling per 28 februari uppgår till 0 mnkr (-1,1). Avvikelsen beror främst på att det ännu inte startats upp nya projekt som budgeterat.

Resultatförda projektkostnader

På raden visas projektkostnader som av redovisningsmässiga skäl behöver redovisas i resultaträkningen. Kostnaderna för perioden uppgår till -0,5 mnkr (-1,3). Avvikelsen beror på att projekten ännu ej arbetat upp utfall som budgeterat.

Utveckla Hållbar Stad

Inom portföljen Utveckla Hållbar Stad har portföljägaren ett behov av att kunna starta upp inledande undersökningar, förstudier och liknande för att få fram mer information innan man ska gå vidare och starta upp och äska medel för att nytt projekt. I budgeten för 2021 finns totalt 6,0 mnkr avsatta för sådana kostnader varav 3,0 mnkr bedömts vara kostnader som av redovisningsmässiga skäl ska redovisas i resultaträkningen. Det finns ännu inget utfall per 28 februari.

Personal- och utvecklingskostnader

Kostnaderna för perioden uppgår till -4,1 mnkr (-3,7). Avvikelsen beror på periodiseringsfel i och med projektsystembytet.

Fastighetsförsäljningar

Älvstranden budgeterar inte för fastighetsförsäljningar. Resultatet per den 28 februari uppgår till -1,2 mnkr. Utfallet består av transaktionskostnader hänförliga till kommande försäljningar.

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 -13,0 mnkr (-14,7). Avvikelsen beror på lägre kommunikationskostnader på grund av fortsatt låg aktivitet på grund av Covid-19 samt lägre IT-kostnader.

Övriga rörelseintäkter

Älvstranden budgeterar inte för övriga rörelseintäkter. Utfallet per 28 februari består av återvunna tidigare befarade kundförluster.

Övriga rörelsekostnader

Älvstranden budgeterar inte för övriga rörelsekostnader och det finns inget utfall per 28 februari.

Finansnetto

Kostnaderna för finansnettot uppgår till -5,3 mnkr (-6,6) och avvikelsen beror på att bolaget använt mindre av checkkrediten än budgeterat. Delar av bolagets skuld ingår i Göteborgs Stads koncernbanks kontolösning som en checkkredit och då det finns likvid i kassan blir räntekostnaden för kontolösningen lägre.

Den del av den totala skulden som har en räntebindningstid som är kortare än ett år ligger på 69,23%, vilket överstiger ramen för koncernens finansiella anvisningar, där högsta tillåtna räntee exponering under kommande 12-månadersperioden är 30,0%. Orsaken till detta är att de rörliga lån som säkras med ränteswappar inte kommer att ersättas med nya räntesäkringar utan lånen kommer successivt gå in i Göteborgs Stads koncernbanks kontolösning med en fast räntesats om f.n. 1,5%. Ökningen av räntebindningstid 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 2021-02-28 till 2,17%. Av den totala låneportföljen om 2 310 mnkr ingår 1 660 mnkr (72%) i Göteborgs Stads koncernbanks kontolösning. Älvstranden har också en utnyttjad checkkredit hos koncernbanken om 50 mnkr.

Betalningar till Skatteverket

Nedan specificeras betalningar till Skatteverket under perioden januari-februari 2021.

2021					
Månad	Dag	Betalning SKV tillhanda	Bolag	Bolagsnamn	Betalldag
Januari	17	F-skatt	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	14-jan
			B393	Fastighets AB Fribordet	14-jan
			B394	Norra Älvstranden Bostäder AB	14-jan
			B395	GVA Fastigheter AB	14-jan
			B397	Norra Älvstranden Service AB	14-jan
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	14-jan
			B371	Älvstranden Gullbergsvass AB	14-jan
			B331	Älvstranden Utveckling AB	14-jan
			B344	Fastighets AB Raila	14-jan
			B341	Eriksbergs Förvaltnings AB	14-jan
			B336	Lindholmspiren Beta AB	14-jan
			B346	Fastighets AB Navet	14-jan
			B392	Göteborgs Frihamns AB	14-jan
			B571	S Tingsvassen 739:137 Fastighets AB	14-jan
Januari	17	Arbetsgivaravgifter och avdragen skatt december	B331	Älvstranden Utveckling AB	13-jan
Januari	27	Moms december	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	21-jan
			B390	Fastighets AB Fribordet	21-jan
Februari	12	F-skatt	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	10-feb
			B393	Fastighets AB Fribordet	10-feb
			B394	Norra Älvstranden Bostäder AB	10-feb
			B395	GVA Fastigheter AB	10-feb
			B397	Norra Älvstranden Service AB	10-feb
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	10-feb
			B371	Älvstranden Gullbergsvass AB	10-feb
			B331	Älvstranden Utveckling AB	10-feb
			B344	Fastighets AB Raila	10-feb
			B341	Eriksbergs Förvaltnings AB	10-feb
			B336	Lindholmspiren Beta AB	10-feb
			B346	Fastighets AB Navet	10-feb
			B392	Göteborgs Frihamns AB	10-feb
			B571	S Tingsvassen 739:137 Fastighets AB	10-feb
Februari	12	Moms okt-dec	B397	Norra Älvstranden Service AB	12-feb
			B331	Älvstranden Utveckling AB	04-feb
			B344	Fastighets AB Raila	04-feb
			B341	Eriksbergs Förvaltnings AB	04-feb
			B336	Lindholmspiren Beta AB	04-feb
			B392	Göteborgs Frihamn AB	04-feb
Februari	12	Moms december	B346	Fastighets AB Navet	04-feb
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	04-feb
Februari	12	Arbetsgivaravgifter och avdragen skatt januari	B331	Älvstranden Utveckling AB	09-feb
Februari	26	Moms januari	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	26-feb
			B390	Fastighets AB Fribordet	26-feb