

Styrelsehandling 12  
Älvstranden Utveckling AB  
Norra Älvstranden Utveckling AB  
Södra Älvstranden Utveckling AB  
Diarienummer 0159/21  
2021-09-20  
Handläggare: Mi Mathiesen, Finanschef

## **Beslutsärende – Bokslut per 2021-08-31 för Älvstranden-koncernen**

### **Förslag till beslut**

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden januari–augusti 2021 enligt Bilaga 1 i Styrelsehandling 11.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot Vd:s rapport om prognos för helåret 2021.

### **Sammanfattning**

Resultatsammandrag för Älvstranden-koncernen för perioden januari–augusti 2021, resultatprognos för helåret 2021 samt balansräkning per 2021-08-31 framgår av Bilaga 1.

### **Bilagor**

Bilaga 1. Resultatsammandrag för perioden januari–augusti 2021, resultatprognos för helåret 2021 samt balansräkning per 2021-08-31.

Bilaga 2. Kommentarer bokslut 2021-08-31.

# Älvstranden Utveckling AB

## Resultaträkning

Mnkr	Utfall 2021-08-31	Budget 2021-08-31	Diff Utfall/ Budget	Budget 2021	Prognos 2021
<b>Fastighetsförvaltning</b>					
Hysesintäkter	256,3	270,2	-13,9	405,0	382,2
Driftskostnader	-47,8	-54,6	6,8	-81,5	-77,6
Underhållskostnader	-57,2	-45,7	-11,5	-68,5	-90,3
Övriga fastighetskostnader	-18,0	-18,1	0,1	-27,2	-27,5
Personal- och förvaltningskostnader	-8,2	-9,6	1,4	-14,3	-13,5
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-131,2</b>	<b>-128,0</b>	<b>-3,2</b>	<b>-191,5</b>	<b>-208,9</b>
<b>Driftsöverskott före avskrivningar</b>	<b>125,1</b>	<b>142,2</b>	<b>-17,1</b>	<b>213,5</b>	<b>173,3</b>
Avskrivningar	-80,4	-80,7	0,3	-121,1	-121,1
<b>Bruttoresultat fastighetsförvaltning</b>	<b>44,7</b>	<b>61,5</b>	<b>-16,8</b>	<b>92,4</b>	<b>52,2</b>
<b>Utveckling</b>					
Värdeskapande aktiviteter	-1,4	-1,4	0,0	-2,1	-2,1
FoU hållbar stadsutveckling	-1,4	-4,3	2,9	-6,4	-3,0
Resultatförda projektkostnader	-5,0	-5,2	0,2	-7,8	-7,1
Portfölj Utveckla Hållbar Stad	0,0	-2,0	2,0	-3,0	-1,0
Personal- och utvecklingskostnader	-9,4	-14,9	5,5	-22,4	-19,1
<b>Summa utvecklingskostnader</b>	<b>-17,2</b>	<b>-27,8</b>	<b>10,6</b>	<b>-41,7</b>	<b>-32,3</b>
Intäkter fastighetsförsäljning	82,4	0,0	82,4	0,0	82,4
Kostnad sålda fastigheter	-89,0	0,0	-89,0	0,0	-89,0
<b>Resultat fastighetsförsäljningar</b>	<b>-6,6</b>	<b>0,0</b>	<b>-6,6</b>	<b>0,0</b>	<b>-6,6</b>
Gem. central- och adm.kostnader	-51,6	-58,6	7,0	-88,0	-82,3
Övriga rörelseintäkter	5,7	0,0	5,7	0,0	5,7
Övriga rörelsekostnader	-7,0	0,0	-7,0	0,0	-7,0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-32,0</b>	<b>-24,9</b>	<b>-7,1</b>	<b>-37,3</b>	<b>-70,3</b>
Finansnetto	-21,1	-26,4	5,3	-39,2	-32,5
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>-53,1</b>	<b>-51,3</b>	<b>-1,8</b>	<b>-76,5</b>	<b>-102,8</b>
<i>Prel skatt tom 31/8</i>	<i>-10,8</i>	<i>0,0</i>	<i>-10,8</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
<b>Redovisat resultat</b>	<b>-63,9</b>	<b>-51,3</b>	<b>-12,6</b>	<b>-76,5</b>	<b>-102,8</b>

# Älvstranden Utveckling AB

## Balansräkning

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2021-08-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastigheter och övr inventarier	3 127,8	3 227,5
Pågående nyanläggningar	348,8	300,6
Finansiella anläggningstillgångar	665,5	731,2
Kortfristiga fordringar	38,6	293,6
Likvida medel	385,5	338,3
<b>Tillgångar</b>	<b>4 566,2</b>	<b>4 891,2</b>
Eget kapital	701,0	865,7
<i>Soliditet</i>	<b>15,4%</b>	<b>17,7%</b>
Räntebärande skulder	2 328,0	2 328,3
Uppskjuten skatteskuld	116,4	122,5
Reservering fastighetsaffärer	1 314,6	1 302,0
Ej räntebärande skulder	106,2	272,7
<b>Skulder &amp; Eget kapital</b>	<b>4 566,2</b>	<b>4 891,2</b>

## Koncernen Älvstranden Utveckling AB – Kommentarer till bokslut 2021-08-31

*(Jämförelse inom parentes avser budget för 2021.)*

### Sammanfattning

Periodens resultat efter finansnetto uppgår till -53,1 mnkr (-51,3). Avvikelsen består av lägre hyresintäkter än budgeterat på grund av ökade vakanser och lämnade hyresrabatter samt högre underhållskostnader avseende Eriksbergskranen. Detta motverkas något av lägre personal- och utvecklingskostnader, gemensamma administrationskostnader, inköp av konsulter och kommunikationskostnader som är en följd av pandemin.

### Fastighetsförvaltning

Hyresintäkter innefattar hyra, tilläggsavtal för hyresgäst Anpassningar, parkeringsintäkter, ersättning för media (el, värme, kyla, vatten) samt fastighetsskatt. För perioden uppgår koncernens hyresintäkter till 256,3 mnkr (270,2). Avvikelsen förklaras främst av flera vakanta ytor som inte hyrts ut i enlighet med budget, hyresstöd för Q1-Q3 samt minskade parkeringsintäkter. Erhållen ersättning för 50% av avtalat hyresstöd från Boverket/Länsstyrelsen redovisas under övriga rörelseintäkter.

Driftkostnaderna (fastighetsskötsel och taxebundna kostnader) understiger budget med 6,8 mnkr. Avvikelsen består främst av lägre taxebundna kostnader (el, värme, vatten) samt lägre kostnader för fastighets- och markskötsel än budgeterat. Helårsprognosen är sänkt för att ta hänsyn till detta.

Underhållskostnaderna överstiger budget med 11,5 mnkr vilket främst beror på att underhållet av Bockkranen startat och blir dyrare än de 40 mnkr som budgeterats (styrelsebeslut Bockkranen 2021-02-08, diarienummer 0058/21). Övriga underhållskostnader är något lägre än budgeterat och helårsprognosen är justerad för att ta hänsyn till ökade kostnader.

Övriga fastighetskostnader uppgår till -18,0 mnkr (-18,1 mnkr) och ligger därmed i linje med budget.

### Personal- och förvaltningskostnader

Kostnaderna för perioden uppgår till -8,2 mnkr (-9,6). Avvikelsen förklaras främst av nedlagd tid som fakturerats till investeringsprojekten vilket minskar den totala personalkostnaden. Helårsprognosen är justerad för att ta hänsyn till detta.

### Avskrivningar

Periodens utfall uppgår till -80,4 mnkr (-80,7) och ligger därmed i linje med budget.

### Värdeskapande aktiviteter

Utfallet per den 31 augusti uppgår till -1,4 mnkr (-1,4) och ligger därmed i linje med budget.

### FoU Hållbar stadsutveckling

Kostnaderna för FoU Hållbar Stadsutveckling per 31 augusti uppgår till -1,4 mnkr (-4,3). Avvikelsen beror främst på att nya projekt inte startat i den omfattning som budgeterats för i framtagna fokusområden. Utöver detta har nystart av ett större samarbete med akademien skjutits fram. Prognosen för helåret är sänkt för att ta hänsyn till detta.

### Resultatförda projektkostnader

På raden visas projektkostnader som av redovisningsmässiga skäl behöver redovisas i resultaträkningen. Kostnaderna för perioden uppgår till -5,0 mnkr (-5,2) och ligger därmed i linje med budget.

## **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 31 augusti och helprognosen är därför sänkt.

## **Personal- och utvecklingskostnader**

Kostnaderna för perioden uppgår till -9,4 mnkr (-14,9). Avvikelsen beror på lägre personalkostnader till följd av uppsägningar, lägre rekryteringskostnader samt färre inköp av konsulter. Helårsprognosen är sänkt för att ta hänsyn till detta.

## **Fastighetsförsäljningar**

Älvstranden budgeterar inte för fastighetsförsäljningar. Resultatet per den 31 augusti uppgår till -6,6 mnkr. Utfallet består bland annat av försäljningen av fastigheten Magasin 113 och en byggrätt i Frihamnen, försäljning av en tomträtt på Ringön samt prisavdrag på tidigare erlagd köpeskilling för byggrätter på Masthuggskajen. Prisjusteringen är en följd av ändrat åtagande gällande iordningställande av byggbar mark. Det ingår även transaktionskostnader hänförliga till kommande försäljningar. Helårsprognosen är uppdaterad med utfallet per augusti.

## **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 -51,6 mnkr (-58,6). Avvikelsen beror främst på lägre kommunikationskostnader på grund av fortsatt låg aktivitet till följd av pandemin samt lägre personalkostnader på grund av ej tillsatta vakanser. Helårsprognosen har sänkts för att ta hänsyn till detta.

## **Övriga rörelseintäkter**

Älvstranden budgeterar inte för övriga rörelseintäkter. Utfallet per 31 augusti består av erhållet och ansökt hyresstöd för lämnade hyresrabatter på grund av Covid -19 avseende Q1-Q3 samt återvunna tidigare befarade kundförluster. Helårsprognosen är uppdaterad med utfallet per augusti.

## **Övriga rörelsekostnader**

Älvstranden budgeterar inte för övriga rörelsekostnader. Utfallet per 31 augusti består främst av ett avslutat projekt i Sannegården/Eriksberg som belastar resultatet med 5,8 mnkr. Utöver detta består utfallet bland annat av befarade kundförluster. Helårsprognosen är uppdaterad med utfallet per augusti.

## **Finansnetto**

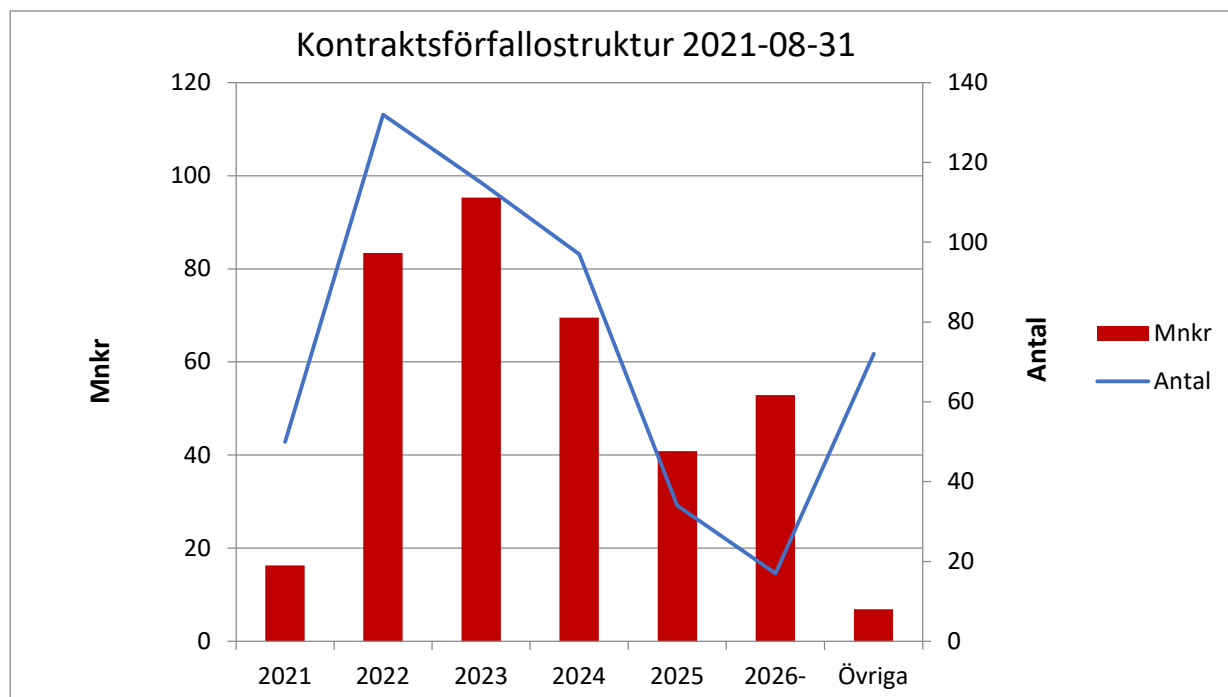
Kostnaderna för finansnettot uppgår till -21,1 mnkr (-26,4) och avvikelsen beror på att bolaget använt mindre av checkkredit än budgeterat. Delar av bolagets skuld ingår i Göteborgs Stads koncernbanks kontolösning som en checkkredit och då det finns likvid i kassan blir räntekostnaden för kontolösningen lägre. Helårsprognosen är sänkt för att ta hänsyn till detta.

Den del av den totala skulden som har en räntebindningstid som är kortare än ett år ligger på 50,0%, vilket överstiger ramen för koncernens finansiella anvisningar, där högsta tillåtna ränteexponering 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. 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 räntesäkringen.

Den genomsnittliga räntan senaste 12 månaderna uppgick per 2021-08-31 till 2,00%. Av den totala låneportföljen om 2 310 mnkr ingår 1 910 mnkr (83%) i Göteborgs Stads koncernbanks kontolösning. Älvstranden har också en utnyttjad checkkredit hos koncernbanken om 50 mnkr.

### Kontraktsförfallostruktur hyreskontrakt Älvstrandenkoncernen den 31 augusti 2021



Tabellen ger en samlad bild över kontraktens förfallostruktur samt vad kontraktet 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 uthyrningsgrad den 31 augusti 2021

Älvstrandenkoncernen har idag en total uthyrningsbar yta om 341 877 kvm. Uthyrningsgraden har försämrats under pandemin eftersom vakanserna ökat. I december 2019 uppgick uthyrningsgraden till 97,5%, och i december 2020 hade den fallit till 93,1% och den 31 augusti 2021 är uthyrningsgraden nere på 91,7%.

### Betalningsläget för Älvstrandenkoncernen den 31 augusti 2021

Obetalda hyresaviseringar per 2021-09-10 uppgår till 10,5 mnkr. Av dessa har 7,6 mnkr beviljats anstånd med betalningen. Reservering för kundförluster uppgår till 2,7 mnkr vid bokslutet 31 augusti.

## Betalningar till Skatteverket

Nedan specificeras betalningar till Skatteverket under perioden juni-augusti 2021.

2021					
Månad	Dag	Betalning SKV tillhanda	Bolag	Bolagsnamn	Betalldag
Juni	14	F-skatt	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	10-jun
			B393	Fastighets AB Fribordet	10-jun
			B394	Norra Älvstranden Bostäder AB	10-jun
			B395	GVA Fastigheter AB	10-jun
			B397	Norra Älvstranden Service AB	10-jun
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	10-jun
			B371	Älvstranden Gullbergsvass AB	10-jun
			B331	Älvstranden Utveckling AB	10-jun
			B344	Fastighets AB Raila	10-jun
			B341	Eriksbergs Förvaltnings AB	10-jun
			B336	Lindholmspiren Beta AB	10-jun
			B346	Fastighets AB Navet	10-jun
			B392	Göteborgs Frihamns AB	10-jun
			B571	S Tingsvassen 739:137 Fastighets AB	10-jun
Juni	14	Moms april	B346	Fastighets AB Navet	14-jun
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	09-jun
Juni	12	Arbetsgivaravgifter och avdragen skatt maj	B331	Älvstranden Utveckling AB	10-jun
Juni	28	Moms maj	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	10-jun
			B393	Fastighets AB Fribordet	10-jun
Juli	12	F-skatt	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	08-jul
			B393	Fastighets AB Fribordet	08-jul
			B394	Norra Älvstranden Bostäder AB	08-jul
			B395	GVA Fastigheter AB	08-jul
			B397	Norra Älvstranden Service AB	08-jul
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	08-jul
			B371	Älvstranden Gullbergsvass AB	08-jul
			B331	Älvstranden Utveckling AB	08-jul
			B344	Fastighets AB Raila	08-jul
			B341	Eriksbergs Förvaltnings AB	08-jul
			B336	Lindholmspiren Beta AB	08-jul
			B346	Fastighets AB Navet	08-jul
			B392	Göteborgs Frihamns AB	08-jul
			B571	S Tingsvassen 739:137 Fastighets AB	08-jul
Juli	12	Moms maj	B346	Fastighets AB Navet	18-jun
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	18-jun
Juli	12	Arbetsgivaravgifter och avdragen skatt juni	B331	Älvstranden Utveckling AB	08-jul
Juli	26	Moms juni	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	21-jul
			B393	Fastighets AB Fribordet	21-jul

## 2021

Månad	Dag	Betalning SKV tillhanda	Bolag	Bolagsnamn	Betalldag
Augusti	17	F-skatt	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	13-aug
			B393	Fastighets AB Fribordet	13-aug
			B394	Norra Älvstranden Bostäder AB	13-aug
			B395	GVA Fastigheter AB	13-aug
			B397	Norra Älvstranden Service AB	13-aug
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	13-aug
			B371	Älvstranden Gullbergsvass AB	13-aug
			B331	Älvstranden Utveckling AB	13-aug
			B344	Fastighets AB Raila	13-aug
			B341	Eriksbergs Förvaltnings AB	13-aug
			B336	Lindholmspiren Beta AB	13-aug
			B346	Fastighets AB Navet	13-aug
			B392	Göteborgs Frihamns AB	13-aug
			B571	S Tingsvassen 739:137 Fastighets AB	13-aug
Augusti	19	Moms april-juni	B397	Norra Älvstranden Service AB	12-aug
			B331	Älvstranden Utveckling AB	12-aug
			B344	Fastighets AB Raila	16-jul
			B341	Eriksbergs Förvaltnings AB	12-aug
			B336	Lindholmspiren Beta AB	16-jul
			B392	Göteborgs Frihamn AB	12-aug
Augusti	19	Moms juni	B346	Fastighets AB Navet	12-aug
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	12-aug
Augusti	19	Arbetsgivaravgifter och avdragen skatt juli	B331	Älvstranden Utveckling AB	13-aug
Augusti	26	Moms juli	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	23-aug
			B393	Fastighets AB Fribordet	23-aug