

Styrelsehandling 6  
Älvstranden Utveckling AB  
Diarienummer 0564/21  
2021-11-22  
Mi Mathiesen, Finanschef

## **Beslutsärende – budget 2022**

### **Förslag till beslut**

- Styrelsen fastställer budget för Älvstrandenkoncernen för helåret 2022 enligt underlag redovisat i Bilaga 1 till Styrelsehandling 6.

### **Sammanfattning**

Förslag till budget för Älvstrandenkoncernen för helåret 2022 framgår av Bilaga 1.

### **Bilagor**

Bilaga 1. Budget för Älvstranden-koncernen helåret 2022.

Bilaga 2. Kommentar till budget för Älvstranden-koncernen helåret 2022.

## Kommentarer till Älvstrandens Budget 2022

(Jämförelse inom parentes avser budget för 2021.)

### 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 endast i begränsad omfattning långsiktigt äga och förvalta fastigheter. Bolaget ska kunna ta risker och verka dels som ett utvecklingsbolag dels som byggherre. Med nuvarande ägardirektiv är bolaget att betrakta som ett projektbolag. Bolagets tillgångar ska över tid användas till att utföra en tydlig uppgift (förverkliga vision Älvstaden) vilket i sin tur medför att det finns en utvecklingsplan för bolagets verksamhet och tillgångar.

De interna budgetinstruktionerna för 2022 uppmanade till att återhållsamhet med de ekonomiska resurserna ska beaktas under budgetarbetet. Årets budgetprocess påbörjades efter sommaren. Alla avdelningar och projektportföljer har lämnat in budgetsiffror för 2022 som sedan har konsoliderats. Controllern har haft genomgång med alla budgetansvariga och sedan presenterat koncernbudgeten för ledningsgruppen. Efter några justeringar har ledningsgruppen skickat budgeten vidare till styrelsen för beslut. Eftersom Älvstranden är ett utvecklingsbolag hinner det hända mycket under tiden som budgetarbetet pågår och dessa förändringar fångas upp av det kontinuerliga prognosarbetet som bedrivs under året.

Resultatet för 2022 slutar på -52,8 mnkr före skatt (-76,5 mnkr). Anledningen till det lägre budgetunderskottet är främst lägre underhållskostnader då arbetet med Bockkranen färdigställs under 2021 och det i budgeten 2022 istället ligger underhållskostnader för Kran 10 Götaverken om -14 mnkr. 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):

1,0 % har budgeterats.

#### Reparation och underhåll:

Inga riktvärden anges eftersom bolagens behov är olika.

#### Media (taxebundna kostnader):

El +2%

Elnät +5%

Fjärrvärme +3%

Fjärrkyla +5%

#### Management Fee:

Göteborgs Stadshus AB kommer att fakturera en Management Fee till Lokalklustret och arvodet kommer ligga i nivå med 2021.

#### 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. Det har inte budgeterats för någon nyupplåning under 2022.

#### 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 diligence 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 2022**

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 fastighetsskatt men även kostnader för hyresgäst Anpassningar 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 2022 med 2021 som jämförelseår.

## Resultaträkning 2022

<b>Älvstranden Utveckling Budget 2022</b>			
<b>Mnkr</b>	<b>2022 Budget</b>	<b>2021 Budget</b>	<b>Avvikelse 2022/2021</b>
<b>Fastighetsförvaltning</b>			
Hysesintäkter	397,0	405,0	-8,0
Driftskostnader	-82,1	-81,5	-0,6
Underhållskostnader	-40,7	-68,5	27,8
Övriga fastighetskostnader	-27,4	-27,2	-0,2
Personal- och förvaltningskostnader	-16,7	-14,3	-2,4
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-166,9</b>	<b>-191,5</b>	<b>24,6</b>
<b>Driftsöverskott före avskrivningar</b>	<b>230,1</b>	<b>213,5</b>	<b>16,6</b>
Avskrivningar	-123,7	-121,1	-2,6
<b>Resultat fastighetsförvaltning</b>	<b>106,4</b>	<b>92,4</b>	<b>14,0</b>
<b>Utveckling</b>			
Värdeskapande aktiviteter	-2,1	-2,1	0,0
Fol hållbar stadsutveckling	-5,1	-6,4	1,3
Resultatförda projektkostnader	-7,6	-10,8	3,2
Personal- och utvecklingskostnader	-22,6	-22,4	-0,2
<b>Resultat stadsutveckling</b>	<b>-37,4</b>	<b>-41,7</b>	<b>4,3</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	-87,2	-88,0	0,8
Övriga rörelseintäkter	0,0	0,0	0,0
Övriga rörelsekostnader	0,0	0,0	0,0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-18,2</b>	<b>-37,3</b>	<b>19,1</b>
Finansnetto	-34,6	-39,2	4,6
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>-52,8</b>	<b>-76,5</b>	<b>23,7</b>

## Fastighetsförvaltning

### Hyresintäkter

Hyresintäkter avser hyror, ersättning för media (el, värme, fjärrkyla och vatten) samt ersättning för fastighets skatt. Hyresintäkterna budgeteras till 397,0 mnkr (405,0 mnkr). Budgeten är lägre än 2021 vilket främst förklaras av hyresbortfall på grund av ökade vakansgrader till följd av Covid-19. P-intäkterna budgeteras något högre då det förväntas en återgång till mer normal beläggning.

### Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna för 2022 budgeteras till -166,9 mnkr (-191,5 mnkr) där förbättringen förklaras av minskade underhållskostnader.

Bland driftskostnaderna budgeteras för ökade försäkringspremier samt ökade kostnader för bevakning på grund av upplevd otrygghet på Lindholmen. Detta motverkas av lägre kostnader för fastighetsskötsel, städ och samfällighetsavgifter vilket resulterar i att driftskostnaderna totalt sett hamnar i linje med budgeten 2021.

Underhållskostnaderna minskar med 27,8 mnkr vilket beror på minskade underhållskostnader för kranarna. I budgeten 2021 var budgeterat -40 mnkr i resultaträkningen för Eriksbergskranen och ytterligare -4 mnkr för utredningskostnader kring resterande kranar. I budgeten 2022 har budgeterats för underhåll av kran 10 Götaverken om -14 mnkr. 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 främst fastighetsskatt men även tomträttsavgäld, markarrende samt hyresgäst Anpassningar och uppgår till -27,4 mnkr (-27,2 mnkr) vilket är i linje med 2021 års budget.

Budgeten för personal- och förvaltningskostnader uppgår till -16,7 mnkr (-14,3 mnkr). En omprioritering av tjänster i organisationen har gjorts till följd av flertalet stora fastighetsutvecklingsprojekt och hög grad av vakanta ytor. Älvstrandens totala personalkostnad är på samma nivå som tidigare år.

### Avskrivningar

I budgeten för 2021 uppgår koncernens avskrivningar till -123,7 mnkr (-121,1 mnkr). Ökningen beror på avslut av hyresgäst Anpassningarna i Anglia och Terminalbyggnaden vilka skrivs av under kontraktets löptid.

Följande avskrivningsperioder har tillämpats:

Byggnader (komponenter)	15 - 100 år
Hyresgäst Anpassningar	Kontraktets löptid (vanligtvis 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 tog över driften av anläggningarna från och med 2020 enligt beslut i Kommunfullmäktige, budgeterar Älvstranden endast för avskrivningar. Budgeterat belopp 2022 uppgår till -2,1 mnkr (-2,1 mnkr).

### Fol hållbar stadsutveckling

Älvstrandens totala budget för Fol hållbar stadsutveckling uppgår till -5,1 mnkr (-6,4 mnkr). Projekten inom Forskning och Innovation är i en förändringsperiod där flera projekt som pågått en längre tid, såsom DenCity och Mimic, avslutas under 2021. En ny handlingsplan för Fol har tagits fram som konkretiserar bolagets strategi för Forskning och Innovation och stöttar i att klargöra bolagets roll i olika Fol-projekt och vad som ska prioriteras med utgångspunkt i bolagets affärsplan.

Utgångspunkten 2022 är att tillvarata kunskap och lärdomar från avslutade innovationsprojekt däribland det större forskningsprojektet Fusion Point. Kursen framåt för 2022 ska möjliggöra uppstart av projekt som bidrar till att lösa definierade utmaningar och behov, tydliggjorda i de fokusområden som är beskrivna i handlingsplanen för Fol.

### 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 -4,6 mnkr (-7,8 mnkr), där minskningen beror på en rad avslutade projekt till exempel Sharing Cities.

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 2022 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. 2022 års budget uppgår till -22,6 mnkr (-22,4 mnkr) och ligger därmed i linje med föregående års budget.

Kostnaderna har minskats med de fakturerade timmar som läggs ner i projekten där de aktiveras på projekten enligt gällande redovisningsregler. För 2022 bedöms denna kostnad uppgå till -25,0 mnkr (-24,0 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 2022 uppgår till -87,2 mnkr (-88,0 mnkr). Det har budgeterats för ersättningsrekryteringar men Älvstrandens totala kostnad för personal är i nivå med tidigare år. Kostnader för IT tjänster har ökat samtidigt som konsultkostnaderna har gått ner. Utförligare redovisning av gemensamma administrationskostnader visas på styrelsemötet.

### **Finansnetto**

Finansnettot för 2022 beräknas uppgå till -34,6 mnkr (-39,2). Beräkningen utgår från ränteprognosen i Kommuninvest Finans men delar av koncernens räntebärande skuld ligger i stadens koncernbanks kontolösning som beräknas med budgeterad ränta för 2022 om 1,38%. Minskningen av räntekostnaderna beror på lägre prognostiserade räntekostnader från KI Finans då lån och swappar löpt ut och istället gått in i kontolösningen med fast räntesats.

Räntekostnaderna avser befintliga lån. Den genomsnittliga upplåningsräntan 2022 för Älvstrandkoncernen beräknas uppgå till cirka 1,5% vilket beror på högre räntekostnader från gamla räntesäkringar som håller på att fasas ut.

### **Lån**

Den räntebärande skulden för år 2022 består i majoritet av lån mot Göteborgs Stad men även av en gammal pensionssskuld om cirka 18 mnkr. 2022 uppgår lånen till 2 310 mnkr (2 310).

### **Nyupplåning 2022**

Det har inte budgeterats för någon nyupplåning under 2022 då tillgängligt banktillgodohavande och utestående reverser i dagsläget bedöms tillräckliga för att täcka det investeringsbehov som projektverksamheten lämnat som prognos för 2022. En sammanställning över det prognostiserade investeringsbehovet för 2022 finns i bilaga 1. De åtgärder som inte redan är beslutade av styrelsen kommer upp som separata investeringsäskanden på styrelsemöten under året.

## Bilaga 1 – Planerade investeringar 2022

Älvstranden budgeterar för investeringar, inklusive förbrukning av tidigare gjorda avsättningar kopplade till redan genomförda försäljningar av byggrätter. Budget 2022 uppgår till 685 mnkr och av dessa är 384 mnkr redan beviljade 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 2022.**

Budgetram (mnkr)	2022	2021
Masthuggskajen	279	67
Lindholmen	114	90
Frihamnen	18	15
Skeppsbron	12	1
Eriksberg	36	30
Gullbergsvass	2	2
Reinvesteringar förvaltningsfastigheter	209	116
Övriga projekt	15	15
<b>Summa investeringar</b>	<b>685</b>	<b>336</b>
<b>Varav täcks av styrelsen fattade beslut</b>	<b>384</b>	<b>280</b>

Nedan följer en kortfattad beskrivning vad som ingår i prognosen för 2022. För utförligare information om områdena, se handling SH7 Dnr 0041-21 Investeringsnomineringsprocessen.

### **Masthuggskajen**

Investeringsprognosen för Masthuggskajen avser åtaganden i det tecknade genomförandeaftalet med fastighetskontoret för åren 2022-2031. Älvstranden är byggherre avseende grundläggningen av den två hektar stora halvön som blir helt ny yta i vattnet inom detaljplaneområdet. Alla avtal med de inblandade byggaktörerna är klara och upphandling av entreprenören som ska utföra konstruktionsarbetet är nu inne i slutskedet. Anläggandet av halvön beräknas pågå under åren 2022-2025.

### **Lindholmen**

Avser upprusning av Keillers Kaj i enlighet med exploateringsavtalet ”Detaljplan för verksamheter vid Pumpgatan inom stadsdelen Lundbyvassen i Göteborg”, exploateringsbidrag för transportväg samt ledningsomläggning och pumpstation vid Pumpgatan. Posten innehåller även medel för fortsatt utbyggnad av allmän plats i Lindholmshamnen.

### **Frihamnen**

Investeringarna avser främst fortsatt planarbete, programledning och huvudprogramledning.

### **Skeppsbron**

Budgeten för 2022 ska användas för programledning samt strategiskt och operativt arbete för Skeppsbron efter beslutet från Kommunfullmäktige.



**Eriksberg**

Investeringen för 2022 avser avslutande arbeten med Färjenäsparken på Västra Eriksberg, fortsatt arbete med detaljplan vid Inre dockan samt fortsatt utbyggnad på Celsiusgatan.

**Gullbergsvass**

Schablonbelopp för programledning.

**Reinvesteringar förvaltningsfastigheter**

Avser främst upprustning och hyresgästanpassning av den tomställda fastigheten Plåtverkstaden. Det ingår även åtgärder i befintliga gamla byggnader för att möjliggöra arenan för The Yard som riktar sig till startups och teknikdrivna bolag. Färdigställandet av rivningsprojektet i Terminalbyggnaden vid Gullbergsvass ingår också.

**Övriga projekt**

Avser prognos för arbete med tidiga skeden, portföljövergripande investeringar för portföljen Utveckla hållbar stad samt interna projekt.