

## **Beslutsärende – Bokslut per 2016-08-31 för Älvstranden-koncernen**

### Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen avseende perioden januari–augusti 2016 enligt underlag redovisat i Bilaga 1 och Bilaga 2.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot vd:s rapport om prognos avseende helåret 2016.
- Styrelsen ger vd fullmakt att avge delårsrapporten för perioden januari–augusti 2016.

### Ärendet

Resultatsammandrag för Älvstranden-koncernen beträffande perioden januari–augusti 2016, resultatprognos för helåret 2016 samt balansräkning per 2016-08-31 framgår av Bilaga 1.

Kommentarer till utfallet redovisas i Bilaga 2.

### Bilagor

Bilaga 1. Resultatsammandrag för perioden januari–augusti 2016, resultatprognos för helåret 2016 samt balansräkning per 2016-08-31

Bilaga 2. Kommentarer till utfallet

<b>Älvstranden Utveckling AB</b>						
<b>Resultat- och Balansräkning</b>						
<b>Resultaträkning</b>	<b>Utfall</b>	<b>Budget</b>	<b>Diff</b>	<b>Prognos</b>	<b>Budget</b>	<b>Diff</b>
<b>Mkr</b>	<b>2016-08-31</b>	<b>2016-08-31</b>		<b>2016</b>	<b>2016</b>	
<b>Fastighetsförvaltning</b>						
Hysesintäkter	232,4	223,2	9,2	347,0	334,8	12,2
Driftskostnader	-41,7	-42,2	0,5	-61,0	-62,9	1,9
Underhållskostnader	-7,2	-13,3	6,1	-13,0	-20,0	7,0
Övriga fastighetskostnader	-14,3	-16,5	2,2	-20,0	-24,7	4,7
Personal- och förvaltningskostnader	-10,7	-13,5	2,8	-16,0	-20,3	4,3
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-73,9</b>	<b>-85,5</b>	<b>11,6</b>	<b>-110,0</b>	<b>-127,9</b>	<b>17,9</b>
<b>Driftsöverskott före avskrivningar</b>	<b>158,5</b>	<b>137,7</b>	<b>20,8</b>	<b>237,0</b>	<b>206,9</b>	<b>30,1</b>
Avskrivningar	-71,9	-82,7	10,8	-110,0	-124,1	14,1
<b>Bruttoresultat fastighetsförvaltning</b>	<b>86,6</b>	<b>55,0</b>	<b>31,6</b>	<b>127,0</b>	<b>82,8</b>	<b>44,2</b>
<b>Utveckling</b>						
Värdeskapande aktiviteter	-4,8	-10,8	6,0	-7,0	-16,2	9,2
FoU hållbar stadsutveckling	-0,5	-2,5	2,0	-1,0	-3,8	2,8
Personal- och utvecklingskostnader	-10,2	-12,9	2,7	-17,0	-19,4	2,4
<b>Summa utvecklingskostnader</b>	<b>-15,5</b>	<b>-26,2</b>	<b>10,7</b>	<b>-25,0</b>	<b>-39,4</b>	<b>14,4</b>
Intäkter fastighetsförsäljning	453,1	0,0	453,1	453,1	0,0	453,1
Kostnad sålda fastigheter	-328,0	0,0	-328,0	-328,0	0,0	-328,0
<b>Resultat fastighetsförsäljningar</b>	<b>125,1</b>	<b>0,0</b>	<b>125,1</b>	<b>125,1</b>	<b>0,0</b>	<b>125,1</b>
Gem. central- och adm.kostnader	-44,3	-53,7	9,4	-72,0	-80,7	8,7
Övriga rörelseintäkter	0,8	0,0	0,8	2,0	0,0	2,0
Övriga rörelsekostnader	-3,6	0,0	-3,6	-5,0	0,0	-5,0
Nedskrivning fastigheter	-12,1	0,0	-12,1	-12,1	0,0	-12,1
<b>Rörelseresultat</b>	<b>137,0</b>	<b>-24,9</b>	<b>161,9</b>	<b>140,0</b>	<b>-37,3</b>	<b>177,3</b>
Finansnetto	-42,1	-45,3	3,2	-63,2	-68,0	4,8
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>94,9</b>	<b>-70,2</b>	<b>165,1</b>	<b>76,8</b>	<b>-105,3</b>	<b>182,1</b>
Aktuell & uppskjuten skatt	5,0	10,2	-5,2	4,2	15,3	-11,1
<b>Periodens resultat</b>	<b>99,9</b>	<b>-60,0</b>	<b>159,9</b>	<b>81,0</b>	<b>-90,0</b>	<b>171,0</b>
<b>BALANSRÄKNING</b>						
	<b>2016-08-31</b>	<b>2015-12-31</b>				
Fastigheter (Mask o inv)	3 083,9	3 275,2				
Pågående nyanläggningar	443,0	192,1				
Finansiella anl.tillg.	0,5	0,5				
Kortfristiga fordringar	338,9	267,9				
Likvida medel	228,2	0,0				
<b>Tillgångar</b>	<b>4 094,5</b>	<b>3 735,7</b>				
Eget kapital	923,0	823,1				
<i>Soliditet</i>	22,5%	22,0%				
Räntebärande skulder	2 330,8	2 331,1				
Uppskjuten skatteskuld	175,3	209,6				
Reservering fastighetsaffärer	344,1	141,9				
Ej räntebärande skulder	321,3	230,0				
<b>Skulder &amp; Eget kapital</b>	<b>4 094,5</b>	<b>3 735,7</b>				

## **Koncernen Älvstranden Utveckling AB – Kommentarer till bokslut 2016-08-31**

*(Jämförelse inom parentes avser budget för motsvarande period. Periodbudgeten är 8/12 av årsbudgeten med undantag av mediakostnaderna som är periodiserade efter årstiderna.)*

### **Sammanfattning**

Periodens resultat efter finansnetto uppgår till 94,9 mnkr (-70,2). Anledningen till den stora skillnaden mellan utfall och budget beror på flera genomförda fastighetsförsäljningar som inte ingår i budgeten. Flera stora förändringar har gjorts i prognosen (kostnadsminskningar) för helåret så det bedömda resultatet före skatt för 2016 uppgår nu till 76,8 mnkr.

### **Fastighetsförvaltning**

Hyresintäkter innefattar hyra, parkeringsintäkter, ersättning för media (el, värme, kyla, vatten) samt fastighetsskatt. För perioden uppgår koncernens hyresintäkter till 232,4 mnkr (223,2).

Hyresintäkterna överstiger budgeten med 9,2 mnkr. De största enskilda avvikelserna beror på ersättningar för hyresgästpassningar som inte fanns med i budgeten om 3,4 mnkr, en större uthyrning som inte fanns i budgeten men där hyra erlagts med 3,1 mnkr. Ytterligare avvikelse om 1,0 mnkr mot budget beror på ökade parkeringsintäkter på Eriksbergsområdet som är en följd av ökade timpriser samt en stor parkeringsyta som tidigare nyttjades gratis är borta.

De totala fastighetskostnaderna för perioden uppgår till -73,9 mnkr (-85,5). Den största avvikelsen avser underhållskostnaderna som uppgår till -7,2 mnkr (-13,3) vilket beror på att underhållsåtgärder antingen skjutits på framtiden eller omklassificerats till komponentbyte (investeringar). Posten övriga fastighetskostnader har också lägre utfall än budget vilket beror på en felbudgetering samt att fastighetsskatten för avyttrade fastigheter ingår i budgeten. Kostnaderna för personal har också minskat, eftersom en teknisk förvaltare och chefen för fastigheter har avslutat sina anställningar och inga ersättningsrekrytering ännu gjorts.

### **Avskrivningar**

Periodens utfall uppgår till -71,9 mnkr (-82,7). Avvikelsen beror på att vid budgettillfället beräknades avskrivningar för platsbyggnad i Frihamnen samt temporära bostäder för hela 2016. Dessa projekt är inte färdigställda och således belastas inte resultatet av avskrivningarna ännu. Sedan är det flera investeringar som inte har genomförts vilket påverkar beräknad budget för avskrivningarna.

### **Värdeskapande aktiviteter**

Utfallet per den 31 augusti uppgår till -4,8 mnkr jämfört med budget om -10,8 mnkr. Avvikelsen beror till största del på omklassificering till investeringar. I helårsprognosen minskar vi kostnaderna med 9,2 mnkr.

### **FoU Hållbar stadsutveckling**

Inom FoU Hållbar stadsutveckling har projekten inte kommit igång i den utsträckning som budgeterats vilket beror på att rekryteringen av ny hållbarhetschef ännu inte avslutats. Utfallet per 31 augusti uppgår till -0,5 mnkr jämfört med budget -2,5 mnkr. I prognosen för 2016 minskas kostnaderna med 2,8 mnkr.

### **Personal- och utvecklingskostnader**

Kostnaderna för perioden uppgår till -10,2 mnkr (-12,9). Avvikelsen beror på att rekrytering inte skett i den utsträckning som fanns i budgeten samt att debitering av personalkostnader ut i projekten är högre än budgeterat för perioden. Även här sänks kostnaderna i helårsprognosen med 2,4 mnkr.

## **Fastighetsförsäljningar**

Älvstranden budgeterar inte för fastighetsförsäljningar. Under perioden januari till augusti har flera transaktioner genomförts. Brotomten är avyttrad genom Fastighets AB Vinni (kontorshus Lindholmen), byggrätten för Karlavagnstornet (Fastighets AB Kratos) samt byggrätterna i Lindholmshamnen. Reserveringarna för de tidigare försäljningarna i Eriksberg och inre Sannegården har justerats efter nya prognosberäkningar. Eriksberg har fått ökade kostnader om 26,1 mnkr och inre Sannegården om 2,4 mnkr. Ytterligare information om transaktionerna lämnas på styrelsemötet. Nettovinsten från transaktionerna uppgår till 125,1 mnkr.

## **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 -44,3 mnkr (-53,7). Förklaringar till avvikelsen är bland annat försenade nyanställningar samt att budgeterade aktiviteter inom kommunikation inte kommit igång i den utsträckning som budgeterats vilket främst förklaras av brist på personal. Eftersom det bara är fyra månader kvar på året minskar vi kostnaderna i helårsprognosen med 8,7 mnkr.

## **Övriga rörelseintäkter**

Älvstranden budgeterar inte för övriga rörelseintäkter. Per den 31 augusti uppgår övriga rörelseintäkter till 0,8 mnkr och består främst av försäkringsersättningar för brand/stormskador, administrationsersättning från pågående konsortier samt ersättning för extern delfinansiering av utförda innovationsprojekt.

## **Övriga rörelsekostnader**

Ingen budgetering görs avseende övriga rörelsekostnader. Per den 31 augusti uppgår kostnaderna till -3,6 mnkr och består bland annat av kundförluster om -1,6 mnkr. Ett skadestånd om -1,0 mnkr har utbetalats till en leverantör.

## **Nedskrivning fastighet**

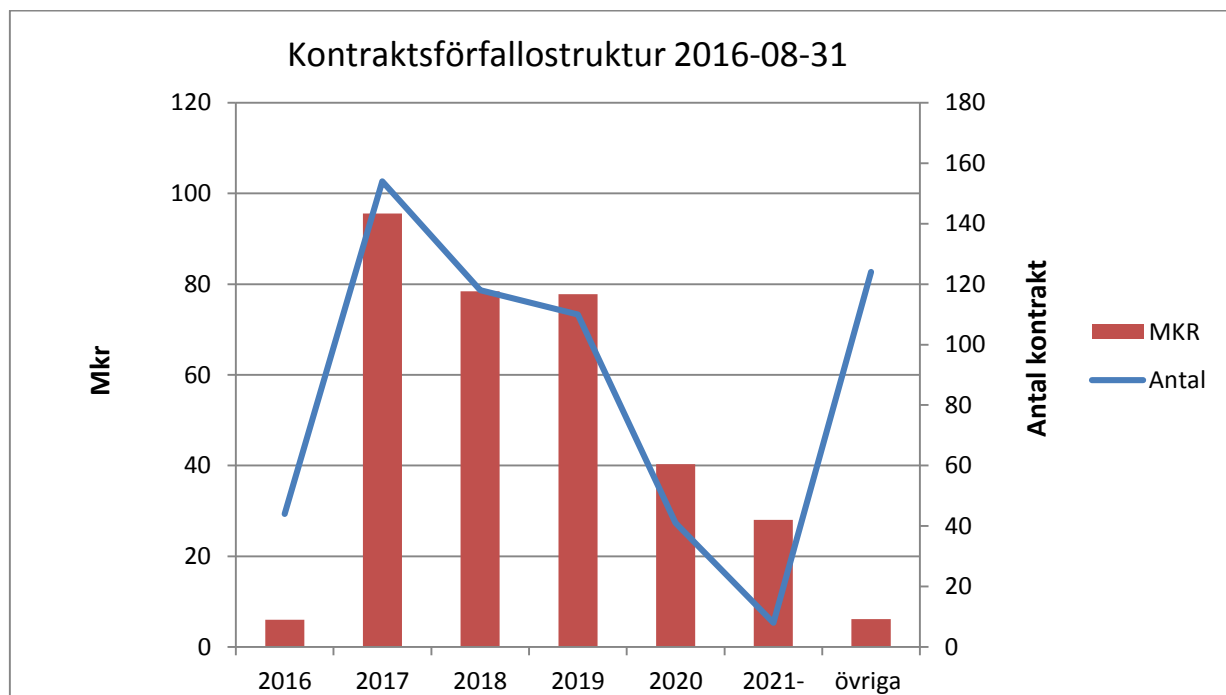
Ingen budgetering görs avseende nedskrivningar/reverseringar av fastigheter. Älvstrandenkoncernen utför sin årliga värdering av hela fastighetsbeståndet i samband med årsbokslutet så denna post per 31 augusti är tillfällig och ytterligare förklaringar lämnas på styrelsemötet.

## **Finansnetto**

Finansnettot uppgår till -42,1 mnkr (-45,3). Avvikelsen beror på att i budgeten ingår upplåningskostnader för förvärv av mark som inte skett ännu och därmed blir utfallet lägre än budget. Den genomsnittliga räntan i låneportföljen om 2 310,0 mnkr uppgick per 2016-08-31 till 2,68 %.

17,8 % av den totala skulden har en räntebindningstid som är kortare än ett år vilket är inom ramen för bolagets Finansiella anvisningar där högsta tillåtna räntexponering under kommande tolv månaders period är 30,0 %.

## Kontraktsförfallostruktur hyreskontrakt Älvstrandenkoncernen den 31 augusti 2016



## Hyresläget för Älvstrandenkoncernen den 31 augusti 2016

UB 2016-08-31	Kontor	Lager & Industri	Utbildning	Service/Övrigt	Projekt	Arrenden / Parkering	Totalt	Exkl. projekt
Total uthyringsbar yta, kvm	93 909	67 405	42 749	29 643	75 716		309 422 x/	233 706
- vakant yta	-5 200	-3 871	-1 191	-3 058	-2 820		-16 140	-13 320
<b>Uthyrd yta, kvm</b>	<b>88 709</b>	<b>63 534</b>	<b>41 558</b>	<b>26 585</b>	<b>72 896</b>	<b>0</b>	<b>293 282</b>	<b>220 386</b>
<i>Uthyringsgrad</i>	<i>94,5%</i>	<i>94,3%</i>	<i>97,2%</i>	<i>89,7%</i>	<i>96,3%</i>		<i>94,8%</i>	<i>94,3%</i>
Hyresvärde, tkr	162 496	39 404	64 336	26 417	31 533	23 409	347 596	316 063
- vakant	-7 219	-2 789	-1 131	-2 759	-1 552		-15 449	-13 898
<b>Hyresintäkt</b>	<b>155 277</b>	<b>36 615</b>	<b>63 205</b>	<b>23 659</b>	<b>29 982</b>	<b>23 409</b>	<b>332 147</b>	<b>302 165</b>
<i>Ekonomisk uthyringsgrad</i>	<i>95,6%</i>	<i>92,9%</i>	<i>98,2%</i>	<i>89,6%</i>	<i>95,1%</i>	<i>100,0%</i>	<i>95,6%</i>	<i>95,6%</i>
<i>Hyra kr / kvm</i>	<i>1 750</i>	<i>576</i>	<i>1 521</i>	<i>890</i>	<i>411</i>		<i>1 133</i>	<i>1 371</i>

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

\*\* Förändringar från 2016-03-31 består bl.a. av:

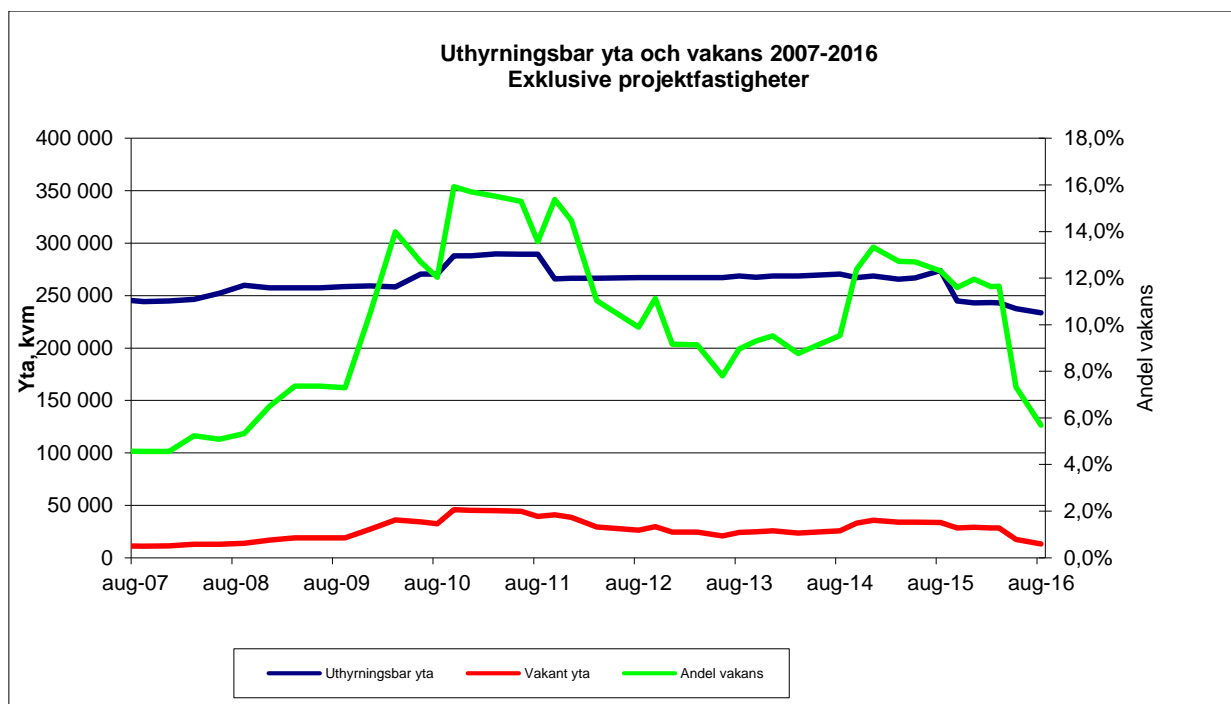
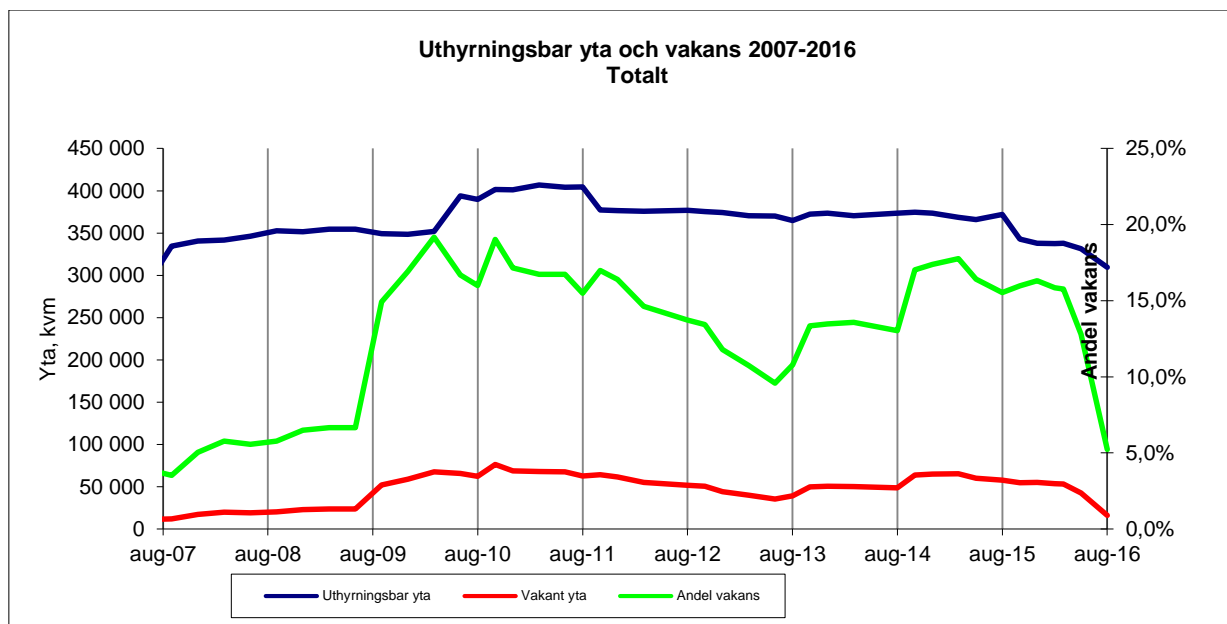
Lager har flyttats till Parkering	-4 367	kvm
Infocenter har rivits	-1 443	kvm
Polis Frihamnen har avyttrats	-1 321	kvm
	-7 131	kvm

Övriga större förändringar:

Rest Kooperativet flyttats från lager/industri till övrigt	1 650	kvm
China-Euro har hyrt vakant kontor	3 795	kvm

## Betalningsläget för Älvstrandenkoncernen den 31 augusti 2016

Av de fakturor som förföll till betalning per 2016-08-31 kvarstår per 2016-09-09 3,7 mnkr. Av de i dagsläget aktuella fordringarna är 3,4 mnkr reserverade som kundförluster.



## Pågående projekt för Älvstranden koncernen den 31 augusti 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	6	30	2026 Q4
Masthuggskajen, detaljplan	28	14	28	2016 Q4
<i>Fastighetsutveckling:</i>				
LSP (resterande ytor)	124	123	123	2016 Q3
Eriksbergs pirar	10	6	10	2016 Q4
Lindholmen Brasilia & Begonia*	61	63	61	2016 Q4
Ombyggnation Santos	18	12	15	2016 Q3
Ombyggnad Citadellet – vårt kontor**	20	20	20	2016 Q1
M1 Restaurang Kooperativet***	26	26	28	2016 Q2
Badkultur	19	16	19	2016 Q4
Temporära bostäder	70	3	70	2018 Q2
Takomläggning Lundbystrandshallen	30	19	22	2016 Q4
Idrott i Santos	70	5	70	2017 Q4
Urban Basics	12	9	12	2016 Q4
Urban Cribs	21	20	21	2016 Q4
<b>Summa</b>	<b>538</b>	<b>341</b>	<b>529</b>	

\* I projektet ligger kostnader som är beräknade att vidarefaktureras under Q4 2016. Förväntat utfall kvarstår därmed om 61 mnkr.

\*\* I och med försäljningen av fastighetspaketet Ankaret ligger projektet Ombyggnad Citadellet – vårt kontor inte längre i Älvstrandenkoncernens redovisning. Dock kvarstår Älvstrandenkoncernens ansvar för kostnaderna för projektet.

\*\*\* Äskande om utökad budget tas upp för styrelsebeslut 2016-10-28.

## Avsättningar

Benämning	Beslut	Utfall	Prognos	Avsättning gjord	Beräknat färdigt
<i>Stadsutveckling:</i>					
Västra Eriksberg, infrastruktur	476	400	450	2006	2019 Q4
Inre Sannegården, infrastruktur	89	86	91	2009-2014	2017 Q2
Östra Kvillebäcken, infrastruktur och sanering	64	53	70	2010	2018 Q4
Östra Kvillebäcken, interna kostnader	21	13	24	2010	2018 Q4
Örgryte Torp, sanering och infrastruktur	115	78	115	2014	2018 Q4
Lindholmshamnen	180	18	180	2016	2021 Q1
<b>Summa</b>	<b>945</b>	<b>648</b>	<b>930</b>		

## Kommentarer till projekten

I Skeppsbron är underlag för kommande markanvisning framtaget. Arbetet pågår med fastighetsbildning och genomförandefrågor. Ny kalkyl för denna exploatering ska också tas fram tillsammans med berörda förvaltningar.

I projektet Detaljplan Järnvågsgatan bearbetas nu remissvaren efter samrådet och granskning är planerad till november. Planarbetet fortgår med utredningar för bland annat Linbana, dialog med Trafikverket kring Götatunneln och arbete pågår med planeringen av fastighetsförvärv och fastighetsbildningar. Utformning av genomförandeval med staden pågår med fastighetskontoret. Arbetet med framtagande av nya avtal med konsortiet pågår.

Projektet ombyggnation av Brasilia och Begonia till grundskola fick under våren 2016 en utökad budget om 3 mnkr, till totalt 61,0 mnkr. Anledningen till de ökade kostnaderna är bland annat forcering av entreprenörens arbete p.g.a. förseningar i bygglovsprocessen, högre krav än projekterat tillkom efter bygglovets samt tillkommande kostnader för moms. Arbetet planeras vara klart under Q4 2016.

Projektet ombyggnation Santos är en ombyggnad av gammal svetslokal som ligger under befintliga Santos på utvecklingsgatan. Skolan har efter beslut fått till sig att elevantalet kommer öka från 400 till 600 fram till 2021. Syftet till ombyggnationen är att nå detta mål. Arbetet planeras vara klart under Q3 2016.

Badkultur i Frihamnen fick under våren en utökad budget om 4 mnkr, totalt 19,1 mnkr för byggnationen av en prototyp för pool i älven. Anledningen till merkostnaderna är oförutsedda förseningar i leveranstider samt arbete under semestertider för att hålla den snäva tidplanen samt tillkommande kostnader för moms. 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.

Fastigheten M1 är ombyggd och klar och har tidigare använts för tyngre industri. Enligt den beslutade utredningen rörande strategiska fastigheter är M1 inte strategisk för Älvstranden och föreslås bli avyttrad inom fem år. En ombyggnad av gamla lagerlokaler till en modern restaurang kommer att avsevärt öka fastighetens värde vid en försäljning. Detta är alltså en investering som ökar fastighetens värde.

Styrelsen godkände under hösten en investering om 70,0 mnkr inklusive moms för infrastruktur och allmänplatsåtgärder för temporära bostäder på och invid Kvillepiren. Målbilden är att fördelningen av lägenheter ska vara cirka 1/3 flyktingar/nyanlända, 1/3 studenter, och 1/3 företagsbostäder samt några verksamhetslokaler. Området har undersökts avseende buller och stabilitet. Allmänplatsåtgärder måste anläggas för att skapa ett trivsamt bostadsområde innefattande vägar, gångvägar, belysning, park-åtgärder etc. Sammantaget ger de föreslagna områdena möjlighet till bebyggelse om cirka 25 000 kvm BTA.

Styrelsen godkände under våren en budget om 30 mnkr till förstärkning av takkonstruktionen på idrottshallen. Arbetet innefattar även uppdatering av brandlarmanläggning samt ventilationsförbättringar. Planeras vara klart Q3 2016.

Styrelsen har godkänt en budget om 70,0 mnkr för ombyggnad av SVT:s gamla lokaler i Santos för idrottsändamål till SDF Lundby och UBF. SDF Lundby har en omfattande inflyttning till de områden som har bebyggts på Norra Älvstranden och elevunderlaget har ökat kraftigt. Santos-skolan har startats och SDF Lundby behöver en idrottshall till sina elever. Utbildningsförvaltningen har också stora behov av idrottslokaler eftersom den lokal som idag används har stora brister. Projektet kommer innehålla två idrottsanläggningar med separata ingångar och målet för inflyttning är Q4 2017.



Urban Basics innehåller åtgärder som möjliggör att människor ska kunna ta sig till, samt bruka platsen, d.v.s. jubileumsparken och Frihamnen. Det innehåller främst infrastrukturåtgärder som busshållplats, vattenledningar, elledningar, belysning, wifi, skyltning, etc.

Styrelsen godkände under våren 2016 en investering om 21 mnkr inklusive moms för Urban Cribs, då Älvstranden har för avsikt att hyra ut mark för byggnation av studentbostäder i bostadsmoduler. Modulerna ska även innehålla gemensamma ytor såsom tvättstuga och eventuellt även butiksytor i bottenplan. Målet för inflyttning är Q4 2016.

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. De senaste prognoserna visar på högre kostnader avseende både Västra Eriksberg och Inre Sannegården. Justeringar har gjorts i avsättningarna i bokslutet per 31 augusti.

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 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.

I Lindholmshamnen har utbyggnad av allmän platsmark påbörjats parallellt med att några av byggherrarna påbörjat kvartersbyggnationen. Förhandlingar pågår med utsedd köpare av Älvstrandens lott.