

Styrelsehandling 10
Älvstranden Utveckling AB
Norra Älvstranden Utveckling AB
Södra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0136/22
2022-04-25
Handläggare: Mi Mathiesen, Ekonomi- och Finanschef

Beslutsärende – Bokslut per 2022-02-28 för Älvstranden-koncernen

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden 1 januari–28 februari 2022 enligt Bilaga 1 i Styrelsehandling 10.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot Vd:s rapport om prognos för helåret 2022.

Sammanfattning

Resultatsammandrag för Älvstranden-koncernen för perioden 1 januari–28 februari 2022, resultatprognos för helåret 2022 samt balansräkning per 2022-02-28 framgår av Bilaga 1.

Bilagor

Bilaga 1. Resultatsammandrag för perioden 1 januari–28 februari 2022, resultatprognos för helåret 2022 samt balansräkning per 2022-02-28.

Bilaga 2. Kommentarer bokslut per 2022-02-28.

Älvstranden Utveckling AB

Resultaträkning

Mnkr	Utfall 2022-02-28	Budget 2022-02-28	Diff Utfall/ Budget	Budget 2022
Fastighetsförvaltning				
Hysesintäkter	67,5	67,5	0,0	397,0
Driftskostnader	-16,3	-16,1	-0,2	-82,1
Underhållskostnader	-2,8	-6,8	4,0	-40,7
Övriga fastighetskostnader	-4,9	-4,6	-0,3	-27,4
Personal- och förvaltningskostnader	-1,8	-2,8	1,0	-16,7
Summa fastighetskostnader	-25,8	-30,3	4,5	-166,9
Driftsöverskott före avskrivningar	41,7	37,2	4,5	230,1
Avskrivningar	-20,2	-20,6	0,4	-123,7
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	21,5	16,6	4,9	106,4
Utveckling				
Värdeskapande aktiviteter	0,0	-0,4	0,4	-2,1
Fol hållbar stadsutveckling	0,0	-0,9	0,9	-5,1
Resultatförda projektkostnader	-0,5	-1,2	0,7	-7,6
Personal- och utvecklingskostnader	-2,5	-3,7	1,2	-22,6
Summa utvecklingskostnader	-3,0	-6,2	3,2	-37,4
Intäkter fastighetsförsäljning	0,0	0,0	0,0	0,0
Kostnad sålda fastigheter	-0,1	0,0	-0,1	0,0
Resultat fastighetsförsäljningar	-0,1	0,0	-0,1	0,0
Gem. central- och adm.kostnader	-12,1	-14,5	2,4	-87,2
Övriga rörelseintäkter	0,1	0,0	0,1	0,0
Övriga rörelsekostnader	0,0	0,0	0,0	0,0
Rörelseresultat	6,4	-4,1	10,5	-18,2
Finansnetto	-4,3	-5,8	1,5	-34,6
Resultat efter finansnetto	2,1	-9,9	12,0	-52,8

Älvstranden Utveckling AB

Balansräkning

BALANSRÄKNING	2022-02-28	2021-12-31
Fastigheter och övr inventarier	3 069,9	3 090,4
Pågående nyanläggningar	432,0	405,2
Finansiella anläggningstillgångar	645,5	645,8
Kortfristiga fordringar	166,3	281,2
Likvida medel	476,9	589,9
Tillgångar	4 790,6	5 012,5
Eget kapital	769,1	767,9
<i>Soliditet</i>	16,1%	15,3%
Räntebärande skulder	2 328,8	2 327,9
Uppskjuten skatteskuld	111,2	114,3
Reservering fastighetsaffärer	1 465,2	1 482,9
Ej räntebärande skulder	116,3	319,5
Skulder & Eget kapital	4 790,6	5 012,5

Koncernen Älvstranden Utveckling AB – Kommentarer till bokslut 2022-02-28

(Jämförelse inom parentes avser budget för 2022.)

Sammanfattning

Årets första bokslut visar inte på några större avvikelser mot budget. De som finns är i första hand hänförliga till periodisering eftersom budgeten per 28 februari består av två tolfedelar förutom mediakostnaderna. Periodens resultat efter finansnetto uppgår till 2,1 mnkr (-9,9) vilket främst förklaras av lägre underhålls- och personalkostnader.

Fastighetsförvaltning

Hysesintäkter innefattar hyra, tilläggsavtal för hyresgästanpassningar, parkeringsintäkter, ersättning för media (el, värme, kyla, vatten) samt fastighets-skatt. För perioden uppgår koncernens hyresintäkter till 67,5 mnkr (67,5) och ligger därmed i linje med budget.

Driftskostnaderna (fastighetsskötsel och taxebundna kostnader) och övriga fastighetskostnader följer budget. Underhållskostnaderna understiger budget med 4,0 mnkr vilket dels beror på att underhållet av Kran 10 Götaverken inte kommer starta under 2022, dels på att övrigt planerat underhåll inte kommit igång då de flesta åtgärder utförs under vår, sommar och höst.

Personal- och förvaltningskostnader

Kostnaderna för perioden uppgår till -1,8 mnkr (-2,8). Avvikelsen förklaras av lägre personalkostnader på grund av att nya tjänster och förflyttningar av interna tjänster ännu inte fått fullt genomslag.

Avskrivningar

Periodens utfall uppgår till -20,2 mnkr (-20,6) och ligger därmed i linje med budget.

Värdeskapande aktiviteter

Budgeterat belopp avser avskrivningar på anläggningarna i Frihamnen (bad, bastu, saltvattenpool, Playa) som färdigställdes 2019. Park- och naturförvaltningen tog över driften av anläggningarna 2020 varför Älvstranden endast budgeterat för avskrivningar 2022. Anläggningarna har nu sålts till Park och Naturförvaltningen och det finns inga bokförda värden kvar hos Älvstranden att skriva av.

Fol Hållbar stadsutveckling

Det finns inget utfall för Fol Hållbar stadsutveckling per 28 februari 2022 då projekt ännu inte startats i den omfattning som budgeterats.

Resultatförda projektkostnader

På raden visas projektkostnader som av redovisningsmässiga skäl behöver redovisas i resultaträkningen. Kostnaderna för perioden uppgår till -0,5 mnkr (-1,2) och utgörs främst av projektkostnader för markägarprogrammet på Lindholmen så som programledning och mobilitet. Arbetet med mobilitet innebär att möjliggöra och synliggöra alternativen till bil på Lindholmen och att uppmuntra och stötta olika aktörer att bidra utifrån sin roll till en mer hållbar mobilitet.

Personal- och utvecklingskostnader

Kostnaderna för perioden uppgår till -2,5 mnkr (-3,7). Avvikelsen beror främst på lägre personalkostnader till följd av vakanta tjänster.

Fastighetsförsäljningar

Älvstranden budgeterar inte för fastighetsförsäljningar. Utfallet per 28 februari består av mindre kostnader hänförliga till tidigare utförda transaktioner.

Gemensamma central- och administrationskostnader

Denna post omfattar administrations- och marknadsföringskostnader av central karaktär. Kostnaderna för perioden uppgår till -12,1 mnkr (-14,5). Avvikelsen beror främst på lägre kommunikations- och personalkostnader.

Övriga rörelseintäkter

Älvstranden budgeterar inte för övriga rörelseintäkter. Utfallet per 28 februari består av ett mindre belopp för upplösta 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 -4,3 mnkr (-5,8) och avvikelsen beror på att bolaget utnyttjat mindre av checkkrediten än budgeterat eftersom ett par större fastighetsaffärer genomfördes under slutet av 2021. Majoriteten av bolagets skuld ingår i Göteborgs Stads koncernbanks kontolösning som en checkkredit och då det finns likvid i kassan blir räntekostnaden för kontolösningen lägre.

Av den totala låneportföljen om 2 310 mnkr ingår 2 060 mnkr (89%) i Göteborgs Stads koncernbanks kontolösning. Älvstranden har också en outnyttjad checkkredit hos koncernbanken om 50 mnkr.

Lånedelen som inte ligger i kontolösningen utgörs nu av endast ett lån som förfaller 2022-12-28. Det innebär att 100% av lånen utanför kontolösningen har en räntebindningstid som är kortare än ett år. Detta överstiger ramen för koncernens finansiella anvisningar, där högsta tillåtna räntexponering under kommande 12-månadersperioden är 30% men lånet kommer att gå in i kontolösningen med en fast räntesats vid förfall.

Ökningen av räntebindningstid är inget som Älvstranden har kunnat påverka utan är en effekt av den finansiella samordning som sker i staden. Vid förfall av de lån som ränteswapparna säkrar övertar stadens finansavdelning ansvaret för räntesäkringarna. Den genomsnittliga räntan de senaste 12 månaderna för lån utanför kontolösningen uppgick per 2022-02-28 till 2,01%.

Betalningar till Skatteverket

Nedan specificeras betalningar till Skatteverket under perioden januari-februari 2022.

2022					
Månad	Dag	Betalning SKV tillhanda	Bolag	Bolagsnamn	Betalldag
Januari		Inbetalning omräkning slutlig skatt inkomstår 2019	B392	Göteborgs Frihamn AB	11-jan
		Inbetalning slutlig skatt inkomstår 2020	B331	Älvstranden Utveckling AB	13-jan
		Inbetalning slutlig skatt inkomstår 2020	B336	Lindholmspiren Beta AB	13-jan
		Inbetalning slutlig skatt inkomstår 2020	B337	Menlin Fastighets AB	13-jan
		Inbetalning slutlig skatt inkomstår 2020	B346	Fastighets AB Navet	13-jan
		Inbetalning slutlig skatt inkomstår 2020	B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	13-jan
		Inbetalning slutlig skatt inkomstår 2020	B570	Fripoint AB	13-jan
Januari	17	F-skatt	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	13-jan
			B393	Fastighets AB Fribordet	13-jan
			B394	Norra Älvstranden Bostäder AB	13-jan
			B395	GVA Fastigheter AB	13-jan
			B397	Norra Älvstranden Service AB	13-jan
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	13-jan
			B371	Älvstranden Gullbergsvass AB	13-jan
			B331	Älvstranden Utveckling AB	13-jan
			B344	Fastighets AB Raila	13-jan
			B341	Eriksbergs Förvaltnings AB	13-jan
			B336	Lindholmspiren Beta AB	13-jan
			B346	Fastighets AB Navet	13-jan
			B392	Göteborgs Frihamns AB	13-jan
			B571	S Tingsvassen 739:137 Fastighets AB	13-jan
Januari	17	Moms november	B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	12-jan
			B346	Fastighets AB Navet	Åter
Januari	17	Arbetsgivaravgifter och avdragen skatt december	B331	Älvstranden Utveckling AB	12-jan
Januari	26	Moms december	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	21-jan
			B393	Fastighets AB Fribordet	21-jan
Februari	14	F-skatt	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	09-feb
			B393	Fastighets AB Fribordet	09-feb
			B394	Norra Älvstranden Bostäder AB	09-feb
			B395	GVA Fastigheter AB	09-feb
			B397	Norra Älvstranden Service AB	09-feb
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	09-feb
			B371	Älvstranden Gullbergsvass AB	09-feb
			B331	Älvstranden Utveckling AB	09-feb
			B344	Fastighets AB Raila	09-feb
			B341	Eriksbergs Förvaltnings AB	09-feb
			B336	Lindholmspiren Beta AB	09-feb
			B346	Fastighets AB Navet	09-feb
			B392	Göteborgs Frihamns AB	09-feb
			B571	S Tingsvassen 739:137 Fastighets AB	09-feb
Februari	14	Moms okt-dec	B397	Norra Älvstranden Service AB	Åter
			B331	Älvstranden Utveckling AB	09-feb
			B344	Fastighets AB Raila	Åter
			B341	Eriksbergs Förvaltnings AB	09-feb
			B336	Lindholmspiren Beta AB	09-feb
			B392	Göteborgs Frihamn AB	09-feb
Februari	14	Moms december	B346	Fastighets AB Navet	09-feb
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	Åter
Februari	14	Arbetsgivaravgifter och avdragen skatt januari	B331	Älvstranden Utveckling AB	09-feb
Februari	28	Moms januari	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	Åter
			B393	Fastighets AB Fribordet	Åter