

Styrelsehandling 11
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 2022-03-31 för Älvstranden-koncernen

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden 1 januari–31 mars 2022 enligt Bilaga 1 i Styrelsehandling 11.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot Vd:s rapport om prognos för helåret 2022.

Sammanfattning

Resultatsammandrag för Älvstranden-koncernen för perioden 1 januari–31 mars 2022, resultatprognos för helåret 2022 samt balansräkning per 2022-03-31 framgår av Bilaga 1.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Bilagor

Bilaga 1. Resultatsammandrag för perioden 1 januari–31 mars 2022, resultatprognos för helåret 2021 samt balansräkning per 2022-03-31.

Bilaga 2. Kommentarer bokslut per 2022-03-31.

Älvstranden Utveckling AB

Resultaträkning

Mnkr	Utfall 2022-03-31	Budget 2022-03-31	Diff Utfall/ Budget	Budget 2022	Prognos 2022
Fastighetsförvaltning					
Hysesintäkter	102,8	101,3	1,5	397,0	398,9
Driftskostnader	-22,8	-24,2	1,4	-82,1	-82,1
Underhållskostnader	-7,0	-10,2	3,2	-40,7	-27,2
Övriga fastighetskostnader	-7,2	-6,8	-0,4	-27,4	-27,4
Personal- och förvaltningskostnader	-3,4	-4,2	0,8	-16,7	-16,1
Summa fastighetskostnader	-40,4	-45,4	5,0	-166,9	-152,8
Driftsöverskott före avskrivningar	62,4	55,9	6,5	230,1	246,1
Avskrivningar	-30,3	-30,9	0,6	-123,7	-123,7
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	32,1	25,0	7,1	106,4	122,4
Utveckling					
Värdeskapande aktiviteter	0,0	-0,5	0,5	-2,1	0,0
Fol hållbar stadsutveckling	-0,1	-1,3	1,2	-5,1	-3,9
Resultatförda projektkostnader	-0,8	-2,0	1,2	-7,6	-7,3
Personal- och utvecklingskostnader	-3,7	-5,6	1,9	-22,6	-22,0
Summa utvecklingskostnader	-4,6	-9,4	4,8	-37,4	-33,2
Intäkter fastighetsförsäljning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kostnad sålda fastigheter	-0,1	0,0	-0,1	0,0	-0,1
Resultat fastighetsförsäljningar	-0,1	0,0	-0,1	0,0	-0,1
Gem. central- och adm.kostnader	-18,6	-21,8	3,2	-87,2	-86,2
Övriga rörelseintäkter	1,6	0,0	1,6	0,0	1,6
Övriga rörelsekostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rörelseresultat	10,4	-6,2	16,6	-18,2	4,5
Finansnetto	-6,6	-8,6	2,0	-34,6	-31,0
Resultat efter finansnetto	3,8	-14,8	18,6	-52,8	-26,5

Älvstranden Utveckling AB

Balansräkning

BALANSRÄKNING	2022-03-31	2021-12-31
Fastigheter och övr inventarier	3 059,6	3 090,4
Pågående nyanläggningar	463,8	405,2
Finansiella anläggningstillgångar	645,5	645,8
Kortfristiga fordringar	172,3	281,2
Likvida medel	525,8	589,9
Tillgångar	4 867,0	5 012,5
Eget kapital	770,2	767,9
<i>Soliditet</i>	15,8%	15,3%
Räntebärande skulder	2 328,8	2 327,9
Uppskjuten skatteskuld	109,6	114,3
Reservering fastighetsaffärer	1 463,7	1 482,9
Ej räntebärande skulder	194,7	319,5
Skulder & Eget kapital	4 867,0	5 012,5

Koncernen Älvstranden Utveckling AB – Kommentarer till bokslut 2022-03-31

(Jämförelse inom parentes avser budget för 2022.)

Sammanfattning

Älvstranden koncernens delårsbokslut per 31 mars innehåller inga stora avvikelser jämfört med budget. I marsbokslutet avlämnas även den första helårsprognosen för 2022 och en större avvikelse i prognosen är att reoveringen av kran 10 Götaverken som fanns med i budgeten för 2022 med 14 mnkr är framflyttad i tiden. Periodens resultat efter finansnetto uppgår till 3,8 mnkr (-14,8).

Fastighetsförvaltning

Hysesintäkter innefattar hyra, tilläggsavtal för hyresgästanpassningar, parkeringsintäkter, ersättning för media (el, värme, kyla, vatten) samt fastighetsskatt. För perioden uppgår koncernens hyresintäkter till 102,8 mnkr (101,3). Avvikelsen förklaras av att det budgeterats med en indexökning om 1% men utfallet blev 2,8%. Helårsprognosen har ökat med 1,9 mnkr för att ta hänsyn till detta. Prognoshöjningen är dock försiktig eftersom budgeten för hyresintäkterna även innehåller vakanta ytor som vi räknar med att hyra ut under året.

Driftskostnaderna (fastighetsskötsel och taxebundna kostnader) uppgår till -22,8 mnkr (-24,2) vilket främst förklaras av lägre taxebundna kostnader (el, värme, vatten) på grund av varmare väder under första kvartalet vilket resulterat i lägre energiåtgång för uppvärmning än ett normalår. Utöver detta är kostnaderna för försäkringspremier sänkta men självriskerna har ökat från två prisbasbelopp till fem på grund av hög skadefrekvens.

Underhållskostnaderna understiger budget med 3,2 mnkr vilket beror på att underhållet av Kran 10 Götaverken inte kommer utföras under 2022 och därmed har helårsprognosen också justerats för detta. Vattenläckor i Frihamnen gör att det löpande underhållet överstiger budgeten för perioden men detta motverkas av att delar av det planerade underhållet inte kommit igång ännu då de flesta åtgärder utförs under vår, sommar och höst.

Övriga fastighetskostnader uppgår till -7,2 mnkr (-6,8) och ligger därmed i linje med budget. Självriskerna vid försäkringsskador redovisas under rubriken övriga fastighetskostnader. Det är stor risk att kostnaderna för försäkringsskador kommer att öka under året på grund av den höjda självriskerna som nämnts ovan men det är inget som det finns kännedom om i dagsläget varför någon förändring av prognosen inte har gjorts.

Personal- och förvaltningskostnader

Kostnaderna för perioden uppgår till -3,4 mnkr (-4,2). 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 -30,3 mnkr (-30,9) och ligger därmed i linje med budget.

Värdeskapande aktiviteter

Budgeterat belopp avser avskrivningar på anläggningarna i Frihamnen (bad, bastu, saltvattenpool, Playa). Park- och naturförvaltningen tog över driften av anläggningarna 2020 varför Älvstranden endast budgeterat för avskrivningar 2022. Anläggningarna avyttrades till park- och naturförvaltningen efter att budgeten för 2022 beslutats och i dagsläget finna inga bokförda värden kvar hos Älvstranden att skriva av. Helårsprognosen är justerad för detta.

Fol hållbar stadsutveckling

Utfallet för Fol hållbar stadsutveckling är -0,1 mnkr (-1,3) per 31 mars 2022 och det beror på att nya projekt inte startat i den omfattning som budgeterats. Helårsprognosen är justerad från -5,1 mnkr till -3,9 mnkr.

Resultatförda projektkostnader

På raden visas projektkostnader som av redovisningsmässiga skäl behöver redovisas i resultaträkningen. Kostnaderna för perioden uppgår till -0,8 mnkr (-2,0) och utgörs främst av projektkostnader för markägarprogrammet på Lindholmen avseende 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 -3,7 mnkr (-5,6). Avvikelsen beror främst på lägre personalkostnader till följd av vakanta tjänster som inte är tillsatta ännu. Helårsprognosen är nedjusterad för detta.

Fastighetsförsäljningar

Älvstranden budgeterar inte för fastighetsförsäljningar och utfallet består av mindre kostnader hänförliga till tidigare utförda transaktioner. Helårsprognosen är justerad till utfall.

Gemensamma central- och administrationskostnader

Denna post omfattar administrations- och marknadsföringskostnader av central karaktär. Kostnaderna för perioden uppgår till -18,6 mnkr (-21,8). Avvikelsen beror på att konsult- och kommunikationskostnader är lägre då dessa beräknas komma senare under året. Även personalkostnaderna är lägre till följd av vakanser efter att medarbetare avslutat sin anställning. Helårsprognosen är justerad för att ta hänsyn till de lägre personalkostnaderna.

Övriga rörelseintäkter

Älvstranden budgeterar inte för övriga rörelseintäkter. Utfallet per 31 mars 2022 består av återförda befarade kundförluster då tidigare obetalda hyresavier för en hyresgäst nu har reglerats. Helårsprognosen är justerad till utfall.

Övriga rörelsekostnader

Älvstranden budgeterar inte för övriga rörelsekostnader och det finns inget utfall per 31 mars 2022.

Finansnetto

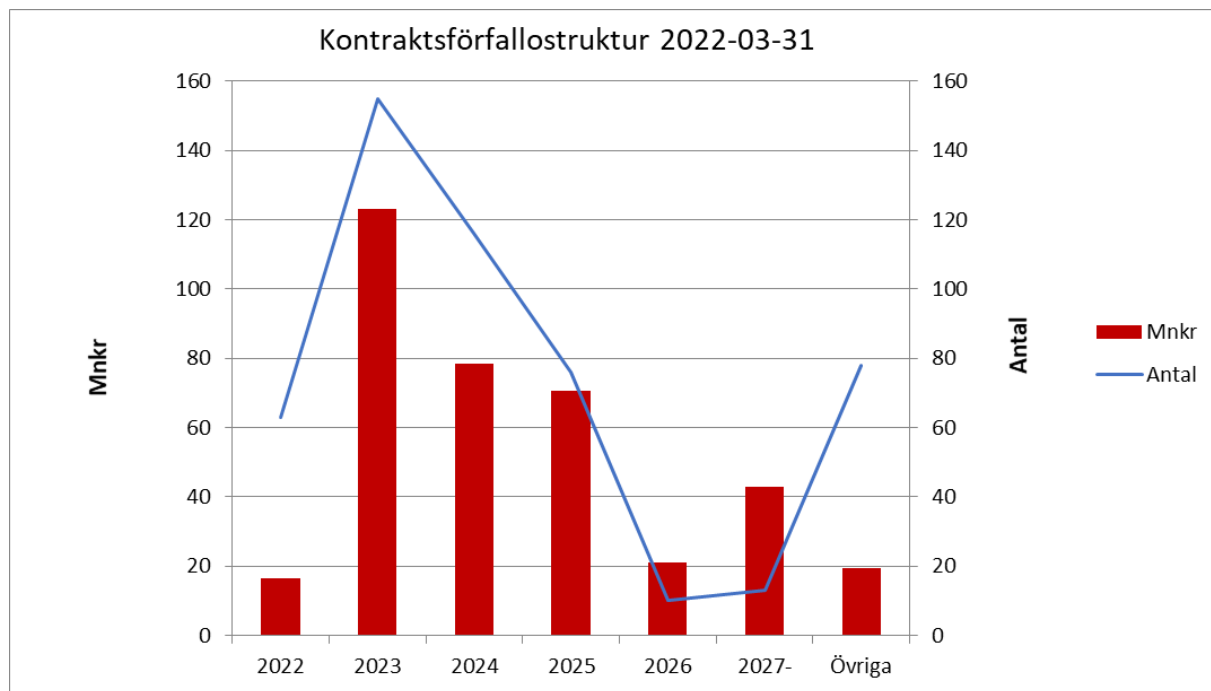
Kostnaderna för finansnettot uppgår till -6,6 mnkr (-8,6) och avvikelsen beror på att bolaget utnyttjat mindre av checkkrediten än budgeterat eftersom ett par större fastighetsaffärer genomfördes under slutet av 2021. Majoriteten av bolagets skuld ingår i Göteborgs Stads koncernbanks kontolösning som en checkkredit och då det finns likvid i kassan blir räntekostnaden för kontolösningen lägre. Helårsprognosen är sänkt för att ta hänsyn till detta.

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.

Nu är det bara ett lån kvar om 250 mnkr som förfaller 2022-12-28 som inte ligger i kontolösningen. Det medför 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 ränteexponering under kommande 12-månadersperioden är 30,0% 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 senaste 12 månaderna för lån utanför kontolösningen uppgick per 2022-03-31 till 2,03%.

Kontraktsförfallostruktur hyreskontrakt Älvstrandenkoncernen den 31 mars 2022



Tabellen ger en samlad bild över kontraktens förfallostruktur samt vad kontrakten 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. Stapeln som kallas "övriga" visar de kontrakt som löper tills vidare - men med en uppsägningstid på en till tre månader.

Under 2022 är det få kontraktsförfall men under 2023 är det ett stort antal av våra hyreskontrakt som förfaller, nästan en tredjedel av våra hyresintäkter. Den största andelen hyreskontrakt kommer med stor sannolikhet att förlängas.

Uthyrningsbar yta och uthyrningsgrad den 31 mars 2022

Älvstrandenkoncernen har idag en total uthyrningsbar yta om 337 108 kvm och en uthyrningsgrad om 91,2%.

Betalningsläget för Älvstrandenkoncernen den 31 mars 2022

Obetalda hyresaviseringar 2022-04-11 uppgår till 3,4 mnkr. Av dessa har 0,4 mnkr beviljats anstånd med betalningen och 0,4 mnkr är reserverat som osäkra kundfordringar. I varje bokslut bedöms kundreskontran post för post och om det råder osäkerhet med betalningsläget för någon fordran reserveras beloppet.

Betalningar till Skatteverket

Nedan specificeras betalningar till Skatteverket under perioden mars 2022.

2022					
Månad	Dag	Betalning SKV tillhanda	Bolag	Bolagsnamn	Betalldag
Mars	14	F-skatt	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	09-mar
			B393	Fastighets AB Fribordet	09-mar
			B394	Norra Älvstranden Bostäder AB	09-mar
			B395	GVA Fastigheter AB	09-mar
			B397	Norra Älvstranden Service AB	09-mar
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	09-mar
			B371	Älvstranden Gullbergsvass AB	09-mar
			B331	Älvstranden Utveckling AB	09-mar
			B344	Fastighets AB Raila	09-mar
			B341	Eriksbergs Förvaltnings AB	09-mar
			B336	Lindholmspiren Beta AB	09-mar
			B346	Fastighets AB Navet	09-mar
			B392	Göteborgs Frihamns AB	09-mar
			B571	S Tingsvassen 739:137 Fastighets AB	09-mar
Mars	14	Moms januari	B346	Fastighets AB Navet	Åter
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	09-mar
Mars	14	Arbetsgivaravgifter och avdragen skatt februari	B331	Älvstranden Utveckling AB	09-mar
Mars	28	Moms februari	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	Åter
			B393	Fastighets AB Fribordet	Åter