

Styrelsehandling 7
Älvstranden Utveckling AB
Norra Älvstranden Utveckling AB
Södra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0136/22
2022-09-26
Handläggare: Mi Mathiesen, Ekonomi- och Finanschef

Beslutsärende – Bokslut per 2022-05-31 för Älvstranden-koncernen

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden 1 januari–31 maj 2022 enligt Bilaga 1 i Styrelsehandling 7.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot Vd:s rapport om prognos för helåret 2022.

Sammanfattning

Resultatsammandrag för Älvstranden-koncernen för perioden 1 januari–31 maj 2022, resultatprognos för helåret 2022 samt balansräkning per 2022-05-31 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 maj 2022, resultatprognos för helåret 2021 samt balansräkning per 2022-05-31.

Bilaga 2. Kommentarer bokslut per 2022-05-31.

Älvstranden Utveckling AB

Resultaträkning

Mnkr	Utfall 2022-05-31	Budget 2022-05-31	Diff Utfall/ Budget	Budget 2022	Prognos 2022
Fastighetsförvaltning					
Hysesintäkter	170,0	166,3	3,7	397,0	400,0
Driftskostnader	-36,1	-37,2	1,1	-82,1	-82,1
Underhållskostnader	-9,7	-17,0	7,3	-40,7	-27,2
Övriga fastighetskostnader	-11,7	-11,4	-0,3	-27,4	-27,4
Personal- och förvaltningskostnader	-6,2	-6,9	0,7	-16,7	-16,1
Summa fastighetskostnader	-63,7	-72,5	8,8	-166,9	-152,8
Driftsöverskott före avskrivningar	106,3	93,8	12,5	230,1	247,2
Avskrivningar	-50,6	-51,5	0,9	-123,7	-123,7
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	55,7	42,3	13,4	106,4	123,5
Utveckling					
Värdeskapande aktiviteter	0,0	-0,9	0,9	-2,1	0,0
Fol hållbar stadsutveckling	-0,1	-2,1	2,0	-5,1	-3,9
Resultatförda projektkostnader	-1,3	-3,2	1,9	-7,6	-7,3
Personal- och utvecklingskostnader	-6,4	-9,4	3,0	-22,6	-22,0
Summa utvecklingskostnader	-7,8	-15,6	7,8	-37,4	-33,2
Intäkter fastighetsförsäljning	101,5	0,0	101,5	0,0	101,5
Kostnad sålda fastigheter	-27,7	0,0	-27,7	0,0	-27,7
Resultat fastighetsförsäljningar	73,8	0,0	73,8	0,0	73,8
Gem. central- och adm.kostnader	-30,9	-36,3	5,4	-87,2	-86,2
Övriga rörelseintäkter	1,7	0,0	1,7	0,0	1,7
Övriga rörelsekostnader	-0,7	0,0	-0,7	0,0	-0,7
Rörelseresultat	91,8	-9,6	101,4	-18,2	78,9
Finansnetto	-11,0	-14,4	3,4	-34,6	-28,0
Resultat efter finansnetto	80,8	-24,0	104,8	-52,8	50,9

Älvstranden Utveckling AB

Balansräkning

Mnkr

BALANSRÄKNING	2022-05-31	2021-12-31
Fastigheter och övr inventarier	3 066,9	3 090,4
Pågående nyanläggningar	462,3	405,2
Finansiella anläggningstillgångar	645,5	645,8
Kortfristiga fordringar	324,4	281,2
Likvida medel	626,1	589,9
Tillgångar	5 125,2	5 012,5
Eget kapital	831,7	767,9
<i>Soliditet</i>	16,2%	15,3%
Räntebärande skulder	2 328,7	2 327,9
Uppskjuten skatteskuld	107,9	114,3
Reservering fastighetsaffärer	1 428,5	1 482,9
Ej räntebärande skulder	428,4	319,5
Skulder & Eget kapital	5 125,2	5 012,5

Koncernen Älvstranden Utveckling AB – Kommentarer till bokslut 2022-05-31

(Jämförelse inom parentes avser budget för 2022.)

Sammanfattning

Periodens resultat efter finansnetto uppgår till 80,8 mnkr (-24,0) där de största avvikelserna består av en fastighetsförsäljning samt en större renovering som är framflyttad i tiden.

Fastighetsförvaltning

Hysesintäkter innefattar hyra, tilläggsavtal för hyresgästpassningar, parkeringsintäkter, ersättning för media (el, värme, kyla, vatten) samt fastighetsskatt. För perioden uppgår koncernens hyresintäkter till 170,0 mnkr (166,3). Avvikelsen förklaras av att det budgeterats med en indexökning om 1% men utfallet blev 2,8%. Utöver detta är P-intäkterna högre än budgeterat. Helårsprognosen är justerad för att ta hänsyn till detta.

Driftskostnaderna (fastighetsskötsel och taxebundna kostnader) uppgår till -36,1 mnkr (-37,2) vilket främst förklaras av lägre kostnader för yttre markskötsel på grund av mindre mängd vinterväghållning än budgeterat. Utöver detta är kostnaderna för försäkringspremier sänkta men självrisker har ökat från två prisbasbelopp till fem på grund av hög skadefrekvens.

Underhållskostnaderna understiger budget med 7,3 mnkr vilket beror på att ett budgeterat underhåll av kran 10 Götaverken inte kommer utföras under 2022. Kostnader för vattenläckor i Frihamnen belastar dock underhållet med -3,2 mnkr.

Övriga fastighetskostnader uppgår till -11,7 mnkr (-11,4) och ligger därmed i linje med budget. Självrisker 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 självrisker som nämnts ovan.

Personal- och förvaltningskostnader

Kostnaderna för perioden uppgår till -6,2 mnkr (-6,9). Avvikelsen förklaras främst av nedlagd tid som fakturerats till investeringsprojekten vilket minskar den totala personalkostnaden.

Avskrivningar

Periodens utfall uppgår till -50,6 mnkr (-51,5) och ligger därmed i linje med budget.

Värdeskapande aktiviteter

Inget utfall eftersom Park- och naturförvaltningen tagit över anläggningarna i Frihamnen efter att budgeten för 2022 fastställdes.

Fol hållbar stadsutveckling

Utfallet för Fol hållbar stadsutveckling är -0,1 mnkr (-2,1) och det beror på att nya projekt inte startat i den omfattning som budgeterats.

Resultatförda projektkostnader

På raden visas projektkostnader som av redovisningsmässiga skäl behöver redovisas i resultaträkningen. Kostnaderna för perioden uppgår till -1,3 mnkr (-3,2) 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 -6,4 mnkr (-9,4). Avvikelsen beror främst på lägre personalkostnader till följd av vakanta tjänster som inte är tillsatta ännu.

Fastighetsförsäljningar

Älvstranden budgeterar inte för fastighetsförsäljningar. Under året har en byggrätt på Gullbergsvass sålts till fastighetskontoret. Det finns också kostnader som är hänförliga till tidigare utförda och kommande transaktioner.

Gemensamma central- och administrationskostnader

Denna post omfattar administrations- och marknadsföringskostnader av central karaktär. Kostnaderna för perioden uppgår till -30,9 mnkr (-36,3). 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.

Övriga rörelseintäkter

Älvstranden budgeterar inte för övriga rörelseintäkter. Utfallet består av återförda befarade kundförluster då tidigare obetalda hyresavier för en hyresgäst nu har reglerats.

Övriga rörelsekostnader

Älvstranden budgeterar inte för övriga rörelsekostnader. Utfallet består av utrangeringar av anläggningar i samband med komponentbyte.

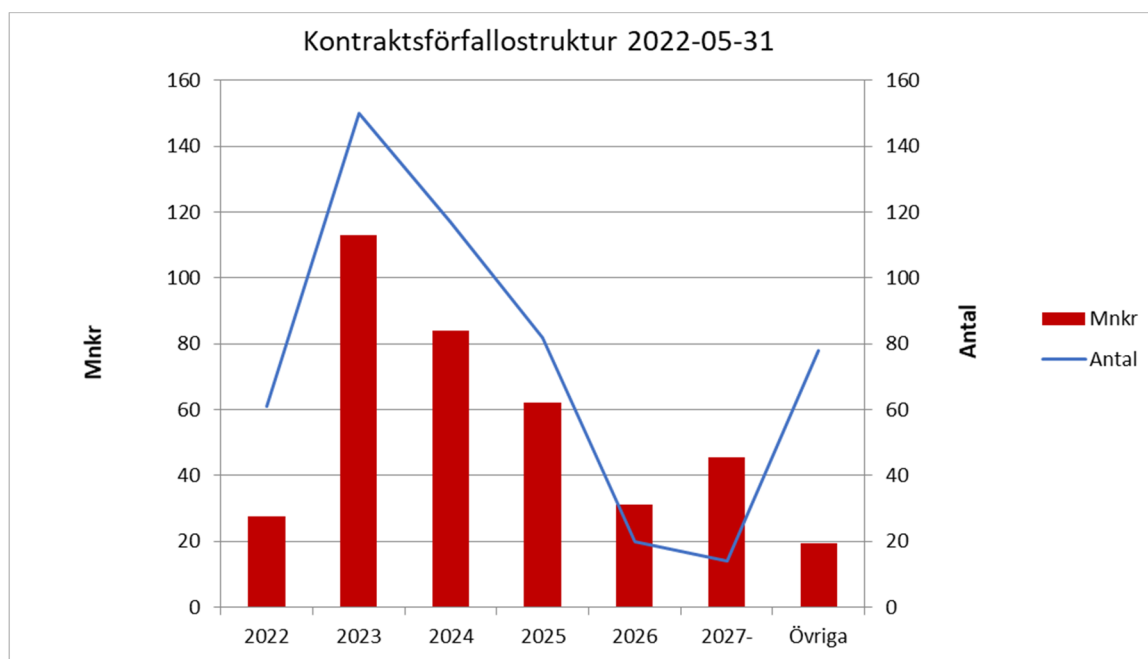
Finansnetto

Kostnaderna för finansnettot uppgår till -11,0 mnkr (-14,4) och avvikelsen beror på att koncernen 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 2022-05-31 till 2,07%.

Kontraktsförfallostruktur hyreskontrakt Älvstrandenkonzernen den 31 maj 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. Den största andelen hyreskontrakt kommer med stor sannolikhet att förlängas.

Uthyrningsbar yta och uthyrningsgrad den 31 maj 2022

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

Betalningsläget för Älvstrandenkonzernen den 31 maj 2022

Obetalda hyresaviseringar 2022-06-08 uppgår till 2,0 mnkr. Av dessa har 0,2 mnkr beviljats anstånd med betalningen. 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 april-maj 2022.

2022					
Månad	Dag	Betalning SKV tillhanda	Bolag	Bolagsnamn	Betalldag
April	12	F-skatt	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	07-apr
			B393	Fastighets AB Fribordet	07-apr
			B394	Norra Älvstranden Bostäder AB	07-apr
			B395	GVA Fastigheter AB	07-apr
			B397	Norra Älvstranden Service AB	07-apr
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	07-apr
			B371	Älvstranden Gullbergsvass AB	07-apr
			B331	Älvstranden Utveckling AB	07-apr
			B344	Fastighets AB Raila	07-apr
			B341	Eriksbergs Förvaltnings AB	07-apr
			B336	Lindholmspiren Beta AB	07-apr
			B346	Fastighets AB Navet	07-apr
			B392	Göteborgs Frihamns AB	07-apr
			B571	S Tingsvassen 739:137 Fastighets AB	07-apr
April	12	Moms februari	B346	Fastighets AB Navet	Åter
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	07-apr
April	12	Arbetsgivaravgifter och avdragen skatt mars	B331	Älvstranden Utveckling AB	08-apr
April	26	Moms mars	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	21-apr
			B393	Fastighets AB Fribordet	21-apr
Maj	12	F-skatt	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	06-maj
			B393	Fastighets AB Fribordet	06-maj
			B394	Norra Älvstranden Bostäder AB	06-maj
			B395	GVA Fastigheter AB	06-maj
			B397	Norra Älvstranden Service AB	06-maj
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	06-maj
			B371	Älvstranden Gullbergsvass AB	06-maj
			B331	Älvstranden Utveckling AB	06-maj
			B344	Fastighets AB Raila	06-maj
			B341	Eriksbergs Förvaltnings AB	06-maj
			B336	Lindholmspiren Beta AB	06-maj
			B346	Fastighets AB Navet	06-maj
			B392	Göteborgs Frihamn AB	06-maj
			B571	S Tingsvassen 739:137 Fastighets AB	06-maj
Maj	12	Moms jan-mars	B397	Norra Älvstranden Service AB	09-maj
			B331	Älvstranden Utveckling AB	Åter
			B344	Fastighets AB Raila	Åter
			B341	Eriksbergs Förvaltnings AB	09-maj
			B336	Lindholmspiren Beta AB	09-maj
			B392	Göteborgs Frihamn AB	09-maj
Maj	12	Moms mars	B346	Fastighets AB Navet	09-maj
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	09-maj
Maj	12	Arbetsgivaravgifter och avdragen skatt april	B331	Älvstranden Utveckling AB	09-maj
Maj	26	Moms april	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	Åter
			B393	Fastighets AB Fribordet	Åter