

Styrelsehandling 7
Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 036/22
2022-11-28
Handläggare:
Mi Mathiesen, Finans- och Ekonomichef

Beslutsärende – bokslut per 2022-10-31 för Älvstranden-koncernen

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden januari–oktober 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 januari–oktober 2022, resultatprognos för helåret 2022 samt balansräkning per 2022-10-31 framgår av Bilaga 1.

Olika dimensioner

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån denna dimension.

Bedömning ur en ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån denna dimension.

Bedömning ur en social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån denna dimension.

Samverkan

Inte aktuellt för det här ärendet.

Expedieras

Styrelsesekreteraren diarieför och lägger ut handlingen tillsammans med protokoll inom två veckor efter avslutat styrelsesammanträde på goteborg.se.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Bilagor

Bilaga 1. Resultatsammandrag för perioden januari–oktober 2022, resultatprognos för helåret 2022 samt balansräkning per 2022-10-31.

Bilaga 2. Kommentarer bokslut 2022-10-31.

Älvstranden Utveckling AB

Resultaträkning

Mnkr	Utfall 2022-10-31	Budget 2022-10-31	Diff Utfall/ Budget	Budget 2022	Prognos 2022
Fastighetsförvaltning					
Hysesintäkter	341,1	329,4	11,7	397,0	409,7
Driftskostnader	-68,3	-67,4	-0,9	-82,1	-87,2
Underhållskostnader	-28,5	-33,9	5,4	-40,7	-35,5
Övriga fastighetskostnader	-23,6	-22,8	-0,8	-27,4	-27,2
Personal- och förvaltningskostnader	-12,5	-13,9	1,4	-16,7	-15,4
Summa fastighetskostnader	-132,9	-138,0	5,1	-166,9	-165,3
Driftsöverskott före avskrivningar	208,2	191,4	16,8	230,1	244,4
Avskrivningar	-104,2	-103,1	-1,1	-123,7	-124,4
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	104,0	88,3	15,7	106,4	120,0
Utveckling					
Värdeskapande aktiviteter	0,0	-1,8	1,8	-2,1	0,0
Fol hållbar stadsutveckling	-0,1	-4,3	4,2	-5,1	-0,2
Resultatförda projektkostnader	-2,4	-6,3	3,9	-7,6	-3,1
Personal- och utvecklingskostnader	-14,5	-18,8	4,3	-22,6	-17,4
Summa utvecklingskostnader	-17,0	-31,2	14,2	-37,4	-20,7
Intäkter fastighetsförsäljning	306,4	0,0	306,4	0,0	401,5
Kostnad sålda fastigheter	-339,3	0,0	-339,3	0,0	-301,7
Resultat fastighetsförsäljningar	-32,9	0,0	-32,9	0,0	99,8
Gem. central- och adm.kostnader	-60,4	-72,7	12,3	-87,2	-75,9
Övriga rörelseintäkter	1,7	0,0	1,7	0,0	1,7
Övriga rörelsekostnader	-1,0	0,0	-1,0	0,0	-1,0
Rörelseresultat	-5,6	-15,6	10,0	-18,2	123,9
Finansnetto	-22,3	-28,8	6,5	-34,6	-26,0
Resultat efter finansnetto	-27,9	-44,4	16,5	-52,8	97,9

Älvstranden Utveckling AB

Balansräkning

Mnkr

BALANSRÄKNING	2022-10-31	2021-12-31
Fastigheter och övr inventarier	3 020,9	3 090,4
Pågående nyanläggningar	436,4	405,2
Finansiella anläggningstillgångar	479,9	645,8
Kortfristiga fordringar	487,4	281,2
Likvida medel	704,4	589,9
Tillgångar	5 129,0	5 012,5
Eget kapital	741,2	767,9
<i>Soliditet</i>	14,5%	15,3%
Räntebärande skulder	2 328,2	2 327,9
Uppskjuten skatteskuld	59,1	114,3
Reservering fastighetsaffärer	1 566,1	1 482,9
Ej räntebärande skulder	434,4	319,5
Skulder & Eget kapital	5 129,0	5 012,5

Koncernen Älvstranden Utveckling AB – Kommentarer till bokslut 2022-10-31

(Jämförelse inom parentes avser budget för 2022.)

Sammanfattning av resultatet

Periodens resultat efter finansnetto uppgår till -27,9 mnkr (-44,4). De största avvikelserna förklaras av bättre driftnetto från fastighetsförvaltningen, lägre kostnader avseende fastighetsutveckling samt genomförda transaktioner som inte ingår i budgetresultatet.

Fastighetsförvaltning

Hysesintäkter innefattar hyra, tilläggsavtal för hyresgästanpassningar, parkeringsintäkter, ersättning för media (el, värme, kyla, vatten) samt fastighetsskatt. För perioden uppgår koncernens hyresintäkter till 341,1 mnkr (329,4). Ökningen 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 till 409,7 mnkr (397,0) för att ta hänsyn till förändringarna.

Driftskostnaderna (fastighetsskötsel och taxebundna kostnader) uppgår till -68,3 mnkr (-67,4) vilket är i nivå med budget. Prognosen för helåret 2022 uppgår dock till 5,1 mnkr över budget som en följd av genomförda dykundersökningar i Frihamnen.

Underhållskostnaderna uppgår till -28,5 mnkr (-33,9). Utfallet är 5,4 mnkr lägre än budget vilket beror på att i årsbudgeten 2022 ingick -14,4 mnkr för underhåll av Kran 10 Götaverken men åtgärden blev framflyttad. Ett utfall som däremot inte fanns med i budgeten 2022 är de omfattande vattenläckorna i Frihamnen. Eftersom ledningsnätet är gammalt och i mycket dåligt skick har reparationer tvingats genomföras till ett belopp av -11,2 mnkr. Den utdragna förseningen av detaljplan ett och två medförde att bolaget måste laga de gamla befintliga ledningarna i väntan på att genomförandet ska påbörjas och nytt ledningsnät dras in i området.

Övriga fastighetskostnader uppgår till -23,6 mnkr (-22,8) och är i nivå med budget. Självrisken vid försäkringsskador redovisas under rubriken övriga fastighetskostnader. Det finns risk att kostnaderna för försäkringsskador kommer att öka under året eftersom självrisken har ökat från två prisbasbelopp till fem på grund av hög skadefrekvens.

Personal- och förvaltningskostnader

Kostnaderna för perioden uppgår till -12,5 mnkr (-13,9). Avvikelsen förklaras främst av nedlagd tid som fakturerats till projektverksamheten vilket minskar den totala personalkostnaden.

Avskrivningar

Periodens utfall uppgår till -104,2 mnkr (-103,1) och är i nivå med budget.

Värdeskapande aktiviteter

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

Fol hållbar stadsutveckling

Utfallet för Fol hållbar stadsutveckling är -0,1 mnkr (-4,3) och beror på att nya projekt inte har startat i den omfattning som budgeterats.

Resultatförda projektkostnader

På raden redovisas projektkostnader som av redovisningsmässiga skäl behöver belasta resultaträkningen. Kostnaderna för perioden uppgår till -2,4 mnkr (-6,3) och utgörs främst av projektkostnader för markägarprogrammet på Lindholmen avseende programledning och mobilitet.

Personal- och utvecklingskostnader

Kostnaderna för perioden uppgår till -14,5 mnkr (-18,8). 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 och en byggrätt på Säterigatan Öst (Eriksberg) avyttrats. Ytterligare ett överlåtelseavtal avseende Säterigatan Väst är tecknat i november med kommande tillträde i december 2022. Avsättningarna för Masthuggskajen har också utökats. Posten innehåller även kostnader som är hänförliga till tidigare utförda och kommande transaktioner. Detaljerad genomgång av utfall och prognos avseende transaktioner presenteras på styrelsemötet.

Gemensamma central- och administrationskostnader

Denna post omfattar administrations- och marknadsföringskostnader av central karaktär. Kostnaderna för perioden uppgår till -60,4 mnkr (-72,7). Avvikelsen beror främst på minskat inköp av konsult- och kommunikationskostnader. Även personalkostnaderna är lägre till följd av vakanser efter att medarbetare avslutat sin anställning. Till följd av detta är kostnaderna i helårsprognosen sänkt till -75,9 mnkr (-87,2).

Övriga rörelseintäkter

Älvstranden budgeterar inte för övriga rörelseintäkter. Utfallet om 1,7 mnkr består av återförda befarade kundförluster då tidigare reserverade obetalda hyresavier för en hyresgäst har reglerats.

Övriga rörelsekostnader

Älvstranden budgeterar inte för övriga rörelsekostnader. Utfallet om -1,0 mnkr består av utrangeringar i samband med komponentbyte.

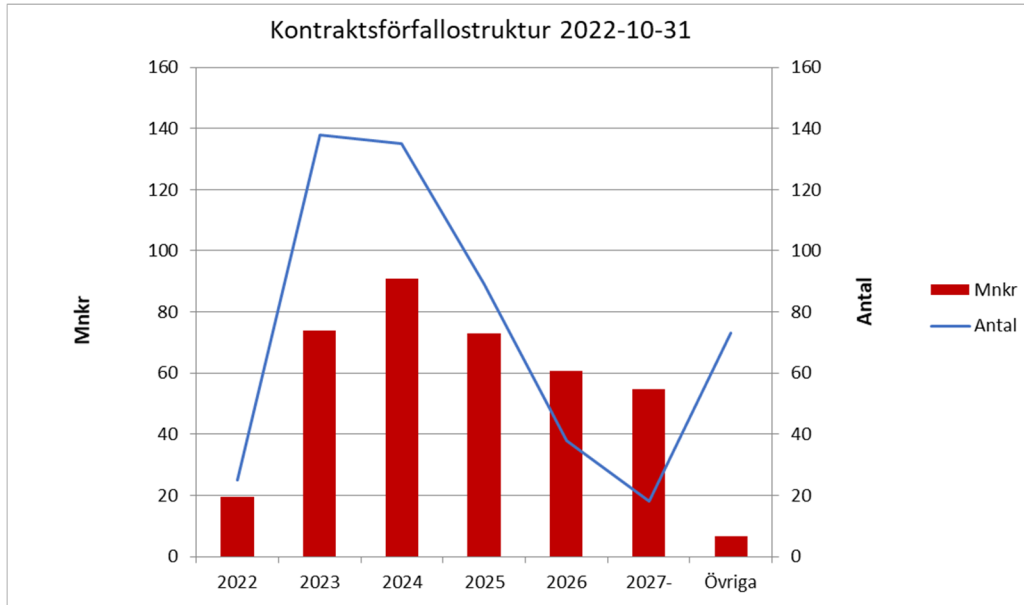
Finansnetto

Kostnaderna för finansnettot uppgår till -22,3 mnkr (-28,8) och avvikelsen beror på att bolaget utnyttjat mindre av checkkrediten än budgeterat eftersom flera fastighetsaffärer genomförts under slutet av 2021 och 2022. 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 för 2022 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 2022-10-31 till 2,14%.

Kontraktsförfallostruktur hyreskontrakt Älvstrandenkoncernen den 31 oktober 2022



Tabellen ger en samlad bild över kontraktens förfallostruktur samt vad kontraktet 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 kommande år är det ett stort antal av våra hyreskontrakt som förfaller. Den största andelen hyreskontrakt kommer med stor sannolikhet att förlängas. Älvstrandenkoncernen kommer att jobba ännu mer med fokus på uthyrningen under 2023.

Uthyrningsbar yta och uthyrningsgrad den 31 oktober 2022

Älvstrandenkoncernen har idag en total uthyrningsbar yta om 338 523 kvm och en uthyrningsgrad om 89 %.

Betalningsläget för Älvstrandenkoncernen den 31 oktober 2022

Obetalda hyresaviseringar 2022-11-08 uppgår till 1,3 mnkr. Av dessa har 0,7 mnkr beviljats anstånd med betalningen och 0,4 mnkr är reserverat som osäkra kundfordringar. I varje bokslut bedöms kundskontrakt 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 september – oktober 2022.

September	12	F-skatt	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	07-sep
			B393	Fastighets AB Fribordet	07-sep
			B394	Norra Älvstranden Bostäder AB	07-sep
			B395	GVA Fastigheter AB	07-sep
			B397	Norra Älvstranden Service AB	07-sep
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	07-sep
			B371	Älvstranden Gullbergsvass AB	07-sep
			B331	Älvstranden Utveckling AB	07-sep
			B344	Fastighets AB Raila	07-sep
			B341	Eriksbergs Förvaltnings AB	07-sep
			B336	Lindholmspiren Beta AB	07-sep
			B346	Fastighets AB Navet	07-sep
			B392	Göteborgs Frihamns AB	07-sep
			B571	S Tingsvassen 739:137 Fastighets AB	07-sep
September	12	Moms juli	B346	Fastighets AB Navet	Återbetalning
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	Återbetalning
September	12	Arbetsgivaravgifter och avdragen skatt augusti	B331	Älvstranden Utveckling AB	08-sep
September	26	Moms augusti	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	Återbetalning
			B393	Fastighets AB Fribordet	Återbetalning
Oktober	12	F-skatt	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	06-okt
			B393	Fastighets AB Fribordet	06-okt
			B394	Norra Älvstranden Bostäder AB	06-okt
			B395	GVA Fastigheter AB	06-okt
			B397	Norra Älvstranden Service AB	06-okt
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	06-okt
			B371	Älvstranden Gullbergsvass AB	06-okt
			B331	Älvstranden Utveckling AB	06-okt
			B344	Fastighets AB Raila	06-okt
			B341	Eriksbergs Förvaltnings AB	06-okt
			B336	Lindholmspiren Beta AB	06-okt
			B346	Fastighets AB Navet	06-okt
			B392	Göteborgs Frihamns AB	06-okt
			B571	S Tingsvassen 739:137 Fastighets AB	06-okt
Oktober	12	Moms augusti	B346	Fastighets AB Navet	Återbetalning
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	07-okt
Oktober	12	Arbetsgivaravgifter och avdragen skatt september	B331	Älvstranden Utveckling AB	07-okt
Oktober	28	Moms september	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	21-okt
Oktober	28	Moms september	B393	Fastighets AB Fribordet	21-okt