

Styrelsehandling 6
Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0509/22
2022-12-19
Mi Mathiesen, Ekonomi- och Finanschef

Beslutsärende – budget 2023

Förslag till beslut

- Styrelsen fastställer budget för Älvstranden-koncernen för helåret 2023 enligt underlag redovisat i Bilaga 1 till Styrelsehandling 6.

Sammanfattning

Förslag till budget för Älvstranden-koncernen för helåret 2022 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. Budget för Älvstranden-koncernen helåret 2023.

Kommentarer till Älvstrandens Budget 2023

(Jämförelse inom parentes avser budget för 2022.)

Bolagets uppdrag

Älvstranden Utvecklings ägardirektiv beskriver att det kommunala ändamålet med bolaget är att främja den långsiktiga stadsutvecklingen i Göteborg, framför allt genom förverkligande av Vision Älvstaden. Bolaget ska ha till föremål för sin verksamhet att, på det sätt som ger bäst utfall för Göteborgs Stad, direkt eller genom hel- eller delägda dotterföretag, förvärva, uppföra, förvalta och avyttra fastigheter, byggnader, tomträtter och arrenderätter.

Bolaget ska endast i begränsad omfattning långsiktigt äga och förvalta fastigheter. Bolaget ska kunna ta risker och verka dels som ett utvecklingsbolag dels som byggherre. Med nuvarande ägardirektiv är bolaget att betrakta som ett projektbolag. Bolagets tillgångar ska över tid användas till att utföra en tydlig uppgift (förverkliga vision Älvstaden) vilket i sin tur medför att det finns en avvecklingsplan för bolagets verksamhet och tillgångar.

Älvstrandens ägardirektiv anger att "Det långsiktiga finansiella målet är att Bolaget efter att uppdraget slutförts ska kunna påvisa ett positivt resultat". Bolaget ska under varje given femårsperiod uppvisa en genomsnittlig soliditet mellan 10 – 20 procent. Bolaget ska också eftersträva att det samlade ekonomiska resultatet för exploateringsfasen av respektive delområde inom Älvstaden visar ett positivt resultat.

Budgetprocess

Årets budgetprocess påbörjades i vanlig ordning efter sommaren. Alla avdelningschefer och projektägare har lämnat in budgetsiffror för 2023 som sedan har konsoliderats. Controllern har haft genomgång med alla budgetansvariga och sedan presenterat koncernbudgeten för ledningsgruppen. Efter några justeringar har ledningsgruppen skickat budgeten vidare till styrelsen för beslut.

Budgetförutsättningar

Den mest osäkra posten i årets budgetarbete avser kostnaderna för el med hänsyn till rådande marknadsläge. Älvstranden har ökat den del av elkostnaderna som är rörlig med 150 procent jämfört med budget 2022.

Lokalklustrets gemensamma budgetförutsättningar har för övrigt använts och redovisas nedan:

Löneutveckling:

Uppgår till 3,0% plus sociala avgifter om 31,42%.

Indexökning hyror (KPI):

7,0 % har budgeterats.

Driftskostnader plus felavhjälpande underhåll:

5,0% har budgeterats. (exklusive taxebundna kostnader och försäkringspremier)

Planerat underhåll:

Inga riktvärden anges eftersom bolagens behov är olika.

Taxebundna kostnader:

El: Prognos från leverantör

Elnät: Prognos från nätägare

Fjärrvärme +3%

Fjärrkyla >3%

Reavinster/reaförluster på transaktioner:

Budgeten innehåller inte några avyttringar av fastigheter. Anledningen är främst att de flesta försäljningarna är beroende av lagakraftvunna detaljplaner och det råder alltid stor osäkerhet när i tiden detta sker så försäljningen kan slutföras. En annan orsak är att due diligence och enskilda förhandlingar kan dra ut mycket på tiden och tillträdet förskjuts till påföljande räkenskapsår.

Nedskrivningar och reverseringar:

Ingår inte i budget utan prognostiseras för när de är reella.

Resultaträkning 2023

Den översta delen av resultaträkningen avser enbart befintliga förvaltningsfastigheter. Hyresintäkter innehåller lokalhyror, tilläggsavtal för hyresgästpassningar, mediaintäkter och fastighetsskatt från hyresgästerna samt parkerings- och arrendeintäkter. Rubriken driftskostnader innehåller mark- och fastighetsskötsel, taxebundna kostnader för värme, el m.m. samt övriga driftkostnader (försäkringar, periodisk tillsyn enligt lag m.m.). Under rubriken Underhållskostnader ingår felavhjälpande och planerat underhåll. Övriga fastighetskostnader avser främst fastighetsskatt. Personal- och övriga förvaltningskostnader avseende fastighetsavdelningen redovisas på en separat rad under rubriken Fastighetsförvaltning.

Den andra delen av resultaträkningen avser fastighets- och markutveckling. Här finns kostnader för FoU, hållbar mark- och fastighetsutveckling, resultatförda projektkostnader, tidiga utredningskostnader samt personal- och utvecklingskostnader för projektstyrning och fastighetsutveckling. Sedan följer fastighetstransaktioner, gemensamma administrationskostnader, övriga rörelseintäkter/rörelsekostnader samt finansnetto.

Koncerngemensamma kostnader i moderbolaget Älvstranden Utveckling AB, där alla medarbetare är anställda, vidarefaktureras till de övriga bolagen inom Älvstrandenkoncernen. De arbetade timmarna som projektledarna utför i projekten vidarefaktureras också från moderbolaget till det bolag inom Älvstrandenkoncernen som bedriver projektet i enlighet med gällande redovisningsregler och skattelagstiftning.

Älvstranden Utveckling

Budget 2023

Mnkr	Budget 2023	Budget 2022	Avvikelse 2023/2022	Prognos 8 2022
Fastighetsförvaltning				
Hysesintäkter	444,5	397,0	47,5	408,0
Driftskostnader	-100,7	-82,1	-18,6	-87,2
Underhållskostnader	-65,6	-40,7	-24,9	-35,5
Övriga fastighetskostnader	-27,7	-27,4	-0,3	-27,1
Personal- och förvaltningskostnader	-18,5	-16,7	-1,8	-15,7
Summa fastighetskostnader	-212,5	-166,9	-45,6	-165,5
Driftsöverskott före avskrivningar	232,0	230,1	1,9	242,5
Avskrivningar	-110,8	-123,7	12,9	-123,7
Resultat fastighetsförvaltning	121,2	106,4	14,8	118,8
Utveckling				
Värdeskapande aktiviteter	0,0	-2,1	2,1	0,0
Fol hållbar mark- och fastighetsutveckling	-3,0	-5,1	2,1	-1,4
Resultatförda projektkostnader	-12,4	-7,6	-4,8	-5,0
Personal- och utvecklingskostnader	-25,4	-22,6	-2,8	-18,7
Resultat stadsutveckling	-40,8	-37,4	-3,4	-25,1
Intäkter fastighetsförsäljning	0,0	0,0	0,0	401,5
Kostnad sålda fastigheter	0,0	0,0	0,0	-301,7
Resultat fastighetsförsäljningar	0,0	0,0	0,0	99,8
Gemensamma administrationskostnader	-93,7	-87,2	-6,5	-80,8
Övriga rörelseintäkter	0,0	0,0	0,0	1,7
Övriga rörelsekostnader	0,0	0,0	0,0	-1,0
Rörelseresultat	-13,3	-18,2	4,9	113,4
Finansnetto	-48,0	-34,6	-13,4	-27,0
Resultat efter finansnetto	-61,3	-52,8	-8,5	86,4

Fastighetsförvaltning

Hyresintäkter

Hyresintäkterna budgeteras till 444,5 mnkr (397,0 mnkr). Budgeten har ökat avsevärt vilket främst förklaras av indexuppräkning för 2023, ökning av taxebundna intäkter till följd av högre marknadspriser på i huvudsak el och gas. De budgeterade parkeringsintäkterna har också ökat med cirka 5 mnkr.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna för 2023 uppgår till -212,5 mnkr (-166,9 mnkr) där kostnadsökningen förklaras främst av ökade drift- och underhållskostnader.

Driftskostnaderna är budgeterade till -100,7 mnkr (-82,1 mnkr) där ökningen av taxebundna kostnader uppgår till cirka -16 mnkr. Även kostnaderna för fastighetsskötsel har ökat med cirka -2 mnkr. Underhållskostnaderna har också ökat till -65,6 mnkr (-40,7 mnkr) vilket främst beror på åtgärder med anledning av jubileumsfirande och underhåll av befintlig infrastruktur i Frihamnen. Övriga större extra åtgärder under 2023 avser lagning av armering och betong på Sören Mannheimers Pir, demontering av kran 50 på Lundbykajen samt utredning av befintligt ledningssystem på Götaverksområdet. Renovering av kran 10 på Götaverksområdet ingick i budgeten 2022 men hann inte utföras så den ingår även 2023 med -15 mnkr.

Övriga fastighetskostnader innehåller främst fastighetsskatt men även tomträttsavgäld, markarrende samt hyresgästanpassningar och uppgår till -27,7 mnkr (-27,4 mnkr) vilket är i linje med 2022 års budget. Budgeten för personal- och förvaltningskostnader uppgår till -18,5 mnkr (-16,7 mnkr). Den ökade kostnaden beror främst på utökat antal tjänster inom avdelningen Fastighet.

Avskrivningar

I budgeten för 2023 uppgår koncernens avskrivningar till -110,8 mnkr (-123,7 mnkr). Minskningen beror till största del på att byggnaden på Renovafastigheten i Frihamnen är fullt avskriven.

Följande avskrivningsperioder används i koncernen:

Byggnader (komponenter)	15 - 100 år
Hyresgästanpassningar	Kontraktets löptid (vanligtvis 3 - 5 år)
Inventarier	3 - 10 år
Markanläggningar	20 - 27 år
Mark och konst	Ingen avskrivning

Mark- och Fastighetsutveckling

Värdeskapande aktiviteter

Budgeterat belopp 2023 uppgår till 0 mnkr (-2,1 mnkr) eftersom Park- och naturförvaltningen tagit över anläggningarna i Frihamnen efter att budgeten för 2022 fastställdes.

Fol hållbar stadsutveckling

Älvstrandens totala budget för Fol hållbar mark- och fastighetsutveckling uppgår till -3,0 mnkr (-5,1 mnkr). Prognosen för Fol hållbar mark- och fastighetsutveckling år 2022 uppgick till -1,4 mnkr. Exempel på projekt som ska utföras 2023 är forskning inom avtal med Chalmers och Göteborgs Stad avseende naturbaserade lösningar för sanering av förorenad mark, utreda förutsättningar för autonom elfärja till Lindholmen och den framtida mobiliteten på Lindholmen.

Resultatförda projektkostnader

Av redovisningsmässiga skäl ska vissa projektkostnader belasta resultaträkningen direkt när de uppstår. Resultatförda projektkostnader har budgeterats till -12,4 mnkr (-7,6 mnkr). Ökningen avser markägarprogrammet på Lindholmen, tidiga skedens arbete med Nocken på Skeppsbron samt medel för olika förstudier inom Fastighetsportföljen och Markutvecklingsportföljen.

Personal- och utvecklingskostnader

Den här posten omfattar personalkostnader och övriga avdelningskostnader för projektstyrning och fastighetsutveckling. 2023 års budget uppgår till -25,4 mnkr (-22,6 mnkr) där ökningen främst avser personalkostnader.

Gemensamma administrationskostnader

Poster som ingår under rubriken gemensamma administrationskostnader är bland annat:

- Personalkostnader
- Administrationskostnader
- Ej avdragsgill moms på koncerngemensamma kostnader
- Konsultkostnader
- Reklam och PR kostnader
- IT-kostnader
- Älvrummet (inkl. driftskostnader)

Den budgeterade kostnaden för 2023 uppgår till -93,7 mnkr (-87,2 mnkr). Ökade kostnader beror främst på ökat antal anställda. Genomgång kommer att göras på styrelsemötet 2022-12-19.

Finansnetto

Finansnettot för 2023 beräknas uppgå till -48,0 mnkr (-34,6). Älvstrandens sista lån och räntesäkring utanför stadens kontolösning förfaller i mellandagarna 2022 så efter årsskiftet kommer hela upplåningen att finnas i stadens kontolösning i enlighet med beslut i Kommunfullmäktige. Ökningen av räntenettot är en följd av det nuvarande ränteläget. Beräknad ränta för Älvstranden under kvartal ett 2023 uppgår till 2,5%.