

Styrelsehandling 11
Älvstranden Utveckling AB
Norra Älvstranden Utveckling AB
Södra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0223/23
2023-04-24
Handläggare: Mi Mathiesen, Ekonomi- och Finanschef

Beslutsärende – Bokslut per 2023-02-28 för Älvstranden-koncernen

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden 1 januari–28 februari 2023 enligt Bilaga 1 i Styrelsehandling 11.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot Vd:s rapport om prognos för helåret 2023.

Sammanfattning

Resultatsammandrag för Älvstranden-koncernen för perioden 1 januari–28 februari 2023, resultatprognos för helåret 2023 samt balansräkning per 2023-02-28 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 1 januari–28 februari 2023, resultatprognos för helåret 2023 samt balansräkning per 2023-02-28.

Bilaga 2. Kommentarer bokslut per 2023-02-28.

Älvstranden Utveckling AB

Resultaträkning

Mnkr	Utfall 2023-02-28	Budget 2023-02-28	Diff Utfall/ Budget	Budget 2023
Fastighetsförvaltning				
Hysesintäkter	74,9	76,3	-1,4	444,5
Driftskostnader	-17,0	-20,4	3,4	-100,7
Underhållskostnader	-7,7	-10,9	3,2	-65,6
Övriga fastighetskostnader	-4,7	-4,6	-0,1	-27,7
Personal- och förvaltningskostnader	-3,4	-3,1	-0,3	-18,5
Summa fastighetskostnader	-32,7	-39,1	6,3	-212,5
Driftsöverskott före avskrivningar	42,2	37,2	4,9	232,0
Avskrivningar	-18,7	-18,5	-0,2	-110,8
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	23,5	18,8	4,7	121,2
Utveckling				
Fol hållbar stadsutveckling	0,0	-0,5	0,5	-3,0
Resultatförda projektkostnader	-0,5	-2,1	1,6	-12,4
Personal- och utvecklingskostnader	-2,6	-4,2	1,6	-25,4
Summa utvecklingskostnader	-3,1	-6,8	3,7	-40,9
Intäkter fastighetsförsäljning	6,3	0,0	6,3	0,0
Kostnad sålda fastigheter	-1,4	0,0	-1,4	0,0
Resultat fastighetsförsäljningar	4,9	0,0	4,9	0,0
Gem. central- och adm.kostnader	-13,9	-15,6	1,7	-93,6
Övriga rörelseintäkter	0,1	0,0	0,1	0,0
Övriga rörelsekostnader	-3,0	0,0	-3,0	0,0
Rörelseresultat	8,5	-3,7	12,1	-13,3
Finansnetto	-4,9	-8,0	3,1	-48,0
Resultat efter finansnetto	3,6	-11,7	15,2	-61,3

Älvstranden Utveckling AB

Balansräkning

Mnkr

BALANSRÄKNING	2023-02-28	2022-12-31
Fastigheter och övr inventarier	3 084,5	3 088,9
Pågående nyanläggningar	349,0	368,0
Finansiella anläggningstillgångar	648,6	648,9
Kortfristiga fordringar	136,7	317,7
Tillgångar	4 218,8	4 423,5
Eget kapital	867,6	861,3
<i>Soliditet</i>	20,6%	19,5%
Räntebärande skulder (Lån)	1 639,6	1 556,6
Räntebärande skulder (PRI)	18,2	16,9
Uppskjuten skatteskuld	106,6	110,3
Reservering fastighetsaffärer	1 443,3	1 446,5
Ej räntebärande skulder	143,5	431,9
Skulder & Eget kapital	4 218,8	4 423,5

Koncernen Älvstranden Utveckling AB – Kommentarer till bokslut 2023-02-28 (Jämförelse inom parentes avser periodiserad budget för 2023)

Sammanfattning av resultatet

Periodens resultat efter finansnetto uppgår till 3,6 mnkr (-11,7). Avvikelsen beror på högre driftsöverskott från fastighetsförvaltningen än periodens budget samt genomförd men ej budgeterade fastighetstransaktion.

Fastighetsförvaltning

Driftsöverskott före avskrivningar uppgår till 42,2 mnkr (37,2). Anledningen till det högre driftsöverskottet beror på en mild vinter samt lägre elpriser än budgeterat. Utfallet för underhållskostnader är 3,2 mnkr lägre än budget men flera underhållsarbeten är ännu inte påbörjade.

Utvecklingskostnader

Utvecklingskostnaderna uppgår till - 3,1 mnkr (- 6,8) och beror på att nya projekt inte startat i den omfattning som budgeterats.

Fastighetsförsäljningar

Älvstranden budgeterar inte för fastighetsförsäljningar. Resultatet från fastighetstransaktioner uppgår till 4,9 mnkr och avser försäljning av en liten del av Gullbergsvass 703:17 till Jernhusen.

Gemensamma central- och administrationskostnader

Denna post omfattar administrations- och marknadsföringskostnader av central karaktär. Kostnaderna för perioden uppgår till - 13,9 mnkr (-15,6). Avvikelsen beror huvudsakligen på att personalkostnaderna är lägre till följd av vakanser. Även kostnader för reklam och PR är lägre beroende på att flertalet aktiviteter ännu inte har genomförts.

Övriga rörelsekostnader

Älvstranden budgeterar inte för övriga rörelsekostnader. Utfallet för räkenskapsåret uppgår till -3,0 mnkr och avser ersättning till avflyttad hyresgäst till följd av att fastigheten ska rivas.

Finansnetto

Kostnaderna för finansnettot uppgår till - 4,9 mnkr (- 8,0). Avvikelsen beror på att bolaget utnyttjat mindre av kontolösningen än budgeterat eftersom två större fastighetsaffärer genomfördes 2022 efter att budgeten färdigställts.

Lån och Eget kapital

Den långfristiga skulden till Göteborgs Stad uppgick till 1.639,6 mnkr per den 28 februari. Lånet är upplagt som en checkkredit vilket medför att Älvstrandenkoncernen endast betalar för utnyttjad kredit. Lånetaket för 2023 uppgår till 3.400 mnkr enligt beslut från Kommunfullmäktige.

Eget kapital uppgår till 867,6 mnkr för koncernen och ger en soliditet om 20,6%.

Betalningar till Skatteverket

Nedan specificeras betalningar till Skatteverket under perioden januari – februari 2023.

Januari		Inbetalning slutlig skatt inkomstår 2021	B392 Göteborgs Frihamn AB	04-jan	1 279 247,00	EFR
		Inbetalning slutlig skatt inkomstår 2021	B370 Södra Älvstranden Utveckling AB	04-jan	494 592,00	EFR
		Inbetalning slutlig skatt inkomstår 2021	B341 Eriksbergs Förvaltnings AB	04-jan	982 435,00	EFR
Januari	17	F-skatt	B390 Norra Älvstranden Utveckling AB	prel. 13 jan	1 402 677,00	
			B393 Fastighets AB Fribordet	prel. 13 jan	1 714 856,00	
			B394 Norra Älvstranden Bostäder AB	prel. 13 jan	57 043,00	
			B395 GVA Fastigheter AB	prel. 13 jan	75 787,00	
			B397 Norra Älvstranden Service AB	prel. 13 jan	208 635,00	
			B370 Södra Älvstranden Utveckling AB	prel. 13 jan	499 947,00	
			B371 Älvstranden Gullbergsvass AB	prel. 13 jan	217 933,00	
			B331 Älvstranden Utveckling AB	prel. 13 jan	618 983,00	
			B344 Fastighets AB Raila	prel. 13 jan	3 965,00	
			B341 Eriksbergs Förvaltnings AB	prel. 13 jan	93 511,00	
			B336 Lindholmspiren Beta AB	prel. 13 jan	86 610,00	
			B346 Fastighets AB Navet	prel. 13 jan	1 154 095,00	
			B392 Göteborgs Frihamns AB	prel. 13 jan	427 706,00	
			B571 S Tingsvassen 739:137 Fastighets AB	prel. 13 jan	3 622,00	
Januari	17	Moms november	B370 Södra Älvstranden Utveckling AB	Återbetalning	-131 473,00	HW
			B346 Fastighets AB Navet	Återbetalning	-367 499,00	HW
Januari	17	Arbetsgivaravgifter och avdragen skatt december	B331 Älvstranden Utveckling AB	13-jan	2 903 378,00	AWE
Januari	26	Moms december	B390 Norra Älvstranden Utveckling AB	prel. 24 jan	5 291 489,00	HW
			B393 Fastighets AB Fribordet	prel. 24 jan	5 172 956,00	HW
Februari	13	F-skatt	B390 Norra Älvstranden Utveckling AB	08-feb	1 402 677,00	ERI
			B393 Fastighets AB Fribordet	08-feb	1 714 856,00	ERI
			B394 Norra Älvstranden Bostäder AB	08-feb	57 043,00	ERI
			B395 GVA Fastigheter AB	08-feb	75 787,00	ERI
			B397 Norra Älvstranden Service AB	08-feb	208 635,00	ERI
			B370 Södra Älvstranden Utveckling AB	08-feb	499 947,00	ERI
			B371 Älvstranden Gullbergsvass AB	08-feb	217 933,00	ERI
			B331 Älvstranden Utveckling AB	08-feb	618 983,00	ERI
			B344 Fastighets AB Raila	08-feb	3 965,00	ERI
			B341 Eriksbergs Förvaltnings AB	08-feb	191 745,00	ERI
			B336 Lindholmspiren Beta AB	08-feb	86 610,00	ERI
			B346 Fastighets AB Navet	08-feb	1 154 095,00	ERI
			B392 Göteborgs Frihamns AB	08-feb	585 770,00	ERI
			B571 S Tingsvassen 739:137 Fastighets AB	08-feb	3 622,00	ERI
Februari	13	Moms okt-dec	B344 Fastighets AB Raila	08-feb	839 395,00	HW
Februari	13	Moms okt-dec	B341 Eriksbergs Förvaltnings AB	08-feb	111 175,00	HW
Februari	13	Moms okt-dec	B336 Lindholmspiren Beta AB	08-feb	620 041,00	HW
Februari	13	Moms okt-dec	B392 Göteborgs Frihamns AB	Återbetalning	-676 104,00	HW
Februari	13	Moms okt-dec	B397 Norra Älvstranden Service AB	08-feb	13 837,00	HW
Februari	13	Moms okt-dec	B331 Älvstranden Utveckling AB	08-feb	23 982 257,00	HW
Februari	13	Moms december	B346 Fastighets AB Navet	08-feb	6 019 318,00	HW
Februari	13	Moms december	B370 Södra Älvstranden Utveckling AB	08-feb	906 054,00	HW
Februari	13	Arbetsgivaravgifter och avdragen skatt januari	B331 Älvstranden Utveckling AB	08-feb	2 685 741,00	AWE
Februari	26	Moms januari	B390 Norra Älvstranden Utveckling AB	Återbetalning	-657 514,00	HW
Februari	26	Moms januari	B393 Fastighets AB Fribordet	Återbetalning	-534 214,00	HW