

Styrelsehandling 8  
Älvstranden Utveckling AB  
Norra Älvstranden Utveckling AB  
Södra Älvstranden Utveckling AB  
Diarienummer 0223/23  
2023-09-19  
Handläggare: Mi Mathiesen, Ekonomi- och Finanschef

## **Beslutsärende – bokslut per 2023-05-31 för Älvstranden-koncernen**

### **Förslag till beslut**

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden 1 januari–31 maj 2023 enligt Bilaga 1 i Styrelsehandling 7.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot Vd:s rapport om prognos för helåret 2023.

### **Sammanfattning**

Resultatsammandrag för Älvstranden-koncernen för perioden 1 januari–31 maj 2023, resultatprognos för helåret 2023 samt balansräkning per 2023-05-31 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 2023, resultatprognos för helåret 2023 samt balansräkning per 2023-05-31.

Bilaga 2. Stratsys rapport ”Extra månadsuppföljning maj 2023 Bolag”

# Älvstranden Utveckling AB

## Resultaträkning

Mnkr	Utfall 2023-05-31	Budget 2023-05-31	Diff Utfall/ Budget	Budget 2023	Prognos maj 2023
<b>Fastighetsförvaltning</b>					
Hysesintäkter	190,4	187,4	3,0	444,5	445,0
Driftskostnader	-38,7	-45,7	7,0	-100,7	-94,2
Underhållskostnader	-21,3	-27,3	6,0	-65,6	-50,8
Övriga fastighetskostnader	-11,7	-11,6	-0,1	-27,7	-27,7
Personal- och förvaltningskostnader	-7,8	-7,7	-0,1	-18,5	-20,4
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-79,5</b>	<b>-92,2</b>	<b>12,7</b>	<b>-212,5</b>	<b>-193,1</b>
<b>Driftsöverskott före avskrivningar</b>	<b>110,9</b>	<b>95,2</b>	<b>15,7</b>	<b>232,0</b>	<b>251,9</b>
Avskrivningar	-47,0	-46,2	-0,8	-110,8	-110,8
<b>Bruttoresultat fastighetsförvaltning</b>	<b>63,9</b>	<b>49,0</b>	<b>14,9</b>	<b>121,2</b>	<b>141,0</b>
<b>Utveckling</b>					
Fol hållbar stadsutveckling	0,0	-1,3	1,3	-3,0	-2,4
Resultatförda projektkostnader	-2,1	-5,2	3,1	-12,4	-12,4
Personal- och utvecklingskostnader	-4,3	-10,6	6,3	-25,4	-20,0
<b>Summa utvecklingskostnader</b>	<b>-6,5</b>	<b>-17,0</b>	<b>10,6</b>	<b>-40,9</b>	<b>-34,8</b>
Intäkter fastighetsförsäljning	6,3	0,0	6,3	0,0	6,3
Kostnad sålda fastigheter	-31,5	0,0	-31,5	0,0	-31,5
<b>Resultat fastighetsförsäljningar</b>	<b>-25,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-25,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-25,2</b>
Gem. central- och adm.kostnader	-31,5	-39,0	7,5	-93,6	-87,0
Övriga rörelseintäkter	1,1	0,0	1,1	0,0	1,1
Övriga rörelsekostnader	-56,4	0,0	-56,4	0,0	-56,4
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-54,5</b>	<b>-7,0</b>	<b>-47,5</b>	<b>-13,3</b>	<b>-61,3</b>
Finansnetto	-13,9	-20,0	6,1	-48,0	-40,0
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>-68,5</b>	<b>-27,0</b>	<b>-41,4</b>	<b>-61,3</b>	<b>-101,3</b>

# Älvstranden Utveckling AB

## Balansräkning

Mnkr

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2023-05-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastigheter och övr inventarier	3 064,0	3 088,9
Pågående nyanläggningar	401,1	368,0
Finansiella anläggningstillgångar	479,9	480,2
Kortfristiga fordringar	340,1	486,4
Likvida medel *		
<b>Tillgångar</b>	<b>4 285,1</b>	<b>4 423,5</b>
Eget kapital	804,5	861,3
<i>Soliditet</i>	<b>18,8%</b>	<b>19,5%</b>
Räntebärande skulder (Lån)	1 749,3	1 556,6
Räntebärande skulder (PRI)	18,1	16,9
Uppskjuten skatteskuld	86,3	110,3
Reservering fastighetsaffärer	1 431,0	1 446,5
Ej räntebärande skulder	195,9	431,9
<b>Skulder &amp; Eget kapital</b>	<b>4 285,1</b>	<b>4 423,5</b>

\*) Likvida medel justeras mot räntebärande skulder 2022-12-31.

# **Extra månadsuppföljning maj 2023 Bolag**

---

Älvstranden Utveckling AB  
(koncernen)

# Innehållsförteckning

1.1 Älvstranden Utveckling.....2

## 1.1 Älvstranden Utveckling

tkr	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos maj	Prognos mars	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	190 412	187 427	2 986	169 999	444 973	443 973	444 536	413 855
Driftskostnader	-79 477	-92 236	12 759	-63 637	-193 123	-212 930	-212 513	-172 007
<b>Driftsnetto</b>	<b>110 935</b>	<b>95 190</b>	<b>15 745</b>	<b>106 362</b>	<b>251 850</b>	<b>231 043</b>	<b>232 023</b>	<b>241 847</b>
Av- och nedskrivningar	-47 980	-47 258	-722	-52 459	-113 419	-113 419	-113 419	-131 142
<b>Bruttoresultat</b>	<b>62 955</b>	<b>47 932</b>	<b>15 023</b>	<b>53 903</b>	<b>138 431</b>	<b>117 624</b>	<b>118 604</b>	<b>110 705</b>
Realisationsresultat sålda fastigheter	-25 187	0	-25 187	73 849	-25 187	-18 145	0	99 330
Centraladministration	-36 985	-54 968	17 983	-36 898	-119 163	-129 386	-131 923	-89 407
Övriga rörelseintäkter	1 079	0	1 079	94	1 079	903	0	6 074
Övriga rörelsekostnader	-56 412	0	-56 412	863	-56 412	-56 036	0	-5 224
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-54 550</b>	<b>-7 035</b>	<b>-47 515</b>	<b>91 811</b>	<b>-61 252</b>	<b>-85 040</b>	<b>-13 318</b>	<b>121 478</b>
Finansnetto	-13 906	-20 000	6 094	-10 965	-40 000	-43 000	-48 000	-26 719
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-68 456</b>	<b>-27 036</b>	<b>-41 421</b>	<b>80 846</b>	<b>-101 252</b>	<b>-128 040</b>	<b>-61 318</b>	<b>94 759</b>

### Utfall till och med perioden

#### Anvisning

Redogör kort för de *viktigaste* orsakerna till eventuell avvikelse mot aktuell budget för perioden. Analysera eventuella avvikelser i förhållande till aktuell budget för perioden och resultatet för motsvarande period föregående år.

- Redogör i texten för vilka poster som är jämförelsestörande.

- Saknas väsentliga avvikelser ska detta anges.

**Hyresintäkterna** överstiger budget med 3,0 mnkr till följd av högre indexuppräknning av hyror än budgeterat samt högre parkerings- och arrendeintäkter.

**Driftkostnader** understiger budget med 12,8 mnkr. De största avvikelserna är en följd av lägre kostnader för el och gas. Budgeten innehåller också medel för renovering av Kran 10 vilket har flyttats fram till nästa år.

**Realisationsresultatet** avser försäljning av en liten del från Gullbergsvass 703:17 till Jernhusen samt utökad avsättning för index avseende det nya iordningställandet för sålda lotter på Masthuggskajen. Per 31 maj har avsättningarna för Lindholmshamnen och Färjenäsparken på Eriksberg också utökats med sammanlagt 7,0 mnkr.

Kostnaderna för **centraladministration** är 18,0 mnkr lägre än budget. Utvecklingskostnaderna som ingår är avsevärt lägre till följd av att planerade projekt ännu ej påbörjats. Personalkostnaderna är också lägre än budget till följd av vakanser

Utfaller för **övriga rörelsekostnader** avser ersättning till avflyttad hyresgäst till följd av att fastigheten ska rivras, ersättning för ett förlikningsavtal vid arrendetvist samt utökad avsättning för trolig entreprenadförlust till följd av indexökning.

**Jämförelse med motsvarande period 2022:** Den stora avvikelserna mellan åren beror på utfallet av transaktioner. Resultatet för motsvarande period 2022 innehöll en transaktionsvinst om 73,8 mnkr och 2023 är motsvarande transaktionsresultat - 25,2 mnkr.

## Prognos

### Anvisning

Förklara kort de *viktigaste* avvikelserna mellan prognosen och den aktuella budgeten för helåret.

Analysera hur periodens resultat förhåller sig till helårsprognosen och bedöm rimligheten. Om prognosen ändrats på grund av ackumulerat utfall, hänvisa till analysen av utfallet.

Resultatet efter finansiella poster har förbättrats med 26,8 mnkr. Den enskilt största anledningen är att renoveringen av Kran 10 flyttats till nästa år. Kostnaderna för driften och centraladministrationen har också sänkts i maj prognosen till följd av periodens utfall. Räntekostnaderna har också sänkts med hänsyn till ackumulerat utfall.