

Styrelsehandling 7
Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0223/23
2023-11-27
Handläggare:
Mi Mathiesen, Finans- och Ekonomichef

Beslutsärende – bokslut per 2023-10-31 för Älvstranden-koncernen

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden januari–oktober 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 januari–oktober 2023, resultatprognos för helåret 2023 samt balansräkning per 2023-10-31 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 2023, resultatprognos för helåret 2023 samt balansräkning per 2023-10-31.

Bilaga 2. Kommentarer bokslut 2023-10-31.

Bilaga 3. Rapportering Stratsys 2023-10-31.

Älvstranden Utveckling AB

Resultaträkning

Mnkr	Utfall 2023-10-31	Budget 2023-10-31	Diff Utfall/ Budget	Budget 2023	Prognos okt-23
Fastighetsförvaltning					
Hysesintäkter	379,5	368,9	10,6	444,5	457,0
Driftskostnader	-67,6	-81,5	13,9	-100,7	-84,7
Underhållskostnader	-39,3	-54,7	15,4	-65,6	-50,6
Övriga fastighetskostnader	-22,2	-23,1	0,9	-27,7	-27,0
Personal- och förvaltningskostnader	-15,2	-15,4	0,2	-18,5	-19,1
Summa fastighetskostnader	-144,3	-174,7	30,4	-212,5	-181,4
Driftsöverskott före avskrivningar	235,2	194,3	40,9	232,0	275,6
Avskrivningar	-94,5	-92,4	-2,1	-110,8	-113,0
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	140,7	101,9	38,8	121,2	162,6
Utveckling					
Fol hållbar markutveckling	0,0	-2,5	2,5	-3,0	-0,3
Resultatförda projektkostnader	-4,6	-10,3	5,7	-12,4	-7,7
Personal- och utvecklingskostnader	-11,9	-21,2	9,3	-25,4	-15,8
Summa utvecklingskostnader	-16,5	-34,1	17,6	-40,9	-23,8
Intäkter fastighetsförsäljning	13,3	0,0	13,3	0,0	13,3
Kostnad sålda fastigheter	-29,6	0,0	-29,6	0,0	-29,6
Resultat fastighetsförsäljningar	-16,3	0,0	-16,3	0,0	-16,3
Gem. central- och adm.kostnader	-66,2	-78,0	11,8	-93,6	-81,3
Övriga rörelseintäkter	1,4	0,0	1,4	0,0	1,4
Övriga rörelsekostnader	-84,4	0,0	-84,4	0,0	-104,6
<i>Nedlagda kostnader Skeppsbron</i>	<i>-195,0</i>	<i>0,0</i>	<i>-195,0</i>	<i>0,0</i>	<i>-195,0</i>
Rörelseresultat	-236,3	-10,2	-141,7	-13,3	-257,0
Finansnetto	-33,3	-40,0	6,7	-48,0	-43,0
Resultat efter finansnetto	-269,6	-50,2	-135,0	-61,3	-300,0

Älvstranden Utveckling AB

Balansräkning

Mnkr

BALANSRÄKNING	2023-10-31	2022-12-31
Fastigheter och övr inventarier	2 993,1	3 088,9
Pågående nyanläggningar	396,4	368,0
Finansiella anläggningstillgångar	479,9	480,2
Kortfristiga fordringar	293,8	486,4
Tillgångar	4 163,2	4 423,5
Eget kapital	651,2	861,3
<i>Soliditet</i>	15,6%	19,5%
Räntebärande skulder (Lån)	1 906,5	1 556,6
Räntebärande skulder (PRI)	17,8	16,9
Uppskjuten skatteskuld	29,5	110,3
Avsättning fastighetsaffärer	1 232,4	1 446,5
Ej räntebärande skulder	325,8	431,9
Skulder & Eget kapital	4 163,2	4 423,5

Koncernen Älvstranden Utveckling AB – Kommentarer till bokslut 2023-10-31 (Jämförelse inom parentes avser periodiserad budget för 2023)

Sammanfattning av resultatet

Periodens resultat efter finansnetto uppgår till - 269,6 mnkr (- 50,2). Den största avvikelsen har uppstått till följd av beslutet i Kommunfullmäktige 2023-10-12 avseende detaljplanen på Skeppsbron. Älvstranden har arbetat med nuvarande detaljplan sedan 2006 och upparbetat 195,0 mnkr. De nedlagda projektkostnaderna måste nu skrivas ner vilket belastar årets resultat.

Helårsprognosen för 2023 uppgår nu till -300 mnkr jämfört med budget om -61,3 mnkr. Älvstranden budgeterar inte för övriga rörelsekostnader, övriga rörelseintäkter och fastighetstransaktioner. I år är utfallet extremt högt för övriga rörelsekostnader till följd av Skeppsbron och indexsituationen på entreprenaden för halvön. I samband med årsbokslutet kan det uppstå ytterligare justeringar på avsättningarna som direkt påverkar resultatet. Fastighetsvärderingen pågår också för fullt där rådande ränteläge och konjunkturen riskerar medföra lägre fastighetsvärden. Förvaltningsfastigheterna värderas styckevis vilket kan medföra ytterligare belastning på resultatet inför årsbokslutet vid ett eventuellt nedskrivningsbehov i enlighet med K3 regelverket. Mer information om årets fastighetsvärdering kommer på styrelsemötet.

Fastighetsförvaltningen

Driftsöverskottet före avskrivningar per 31 oktober uppgår till 235,2 mnkr (194,3). Helårsprognosen är höjd till 275,6 mnkr jämfört med budgeterade 232,0 mnkr.

Hysesintäkter innefattar hyra, tilläggsavtal för hyresgästpassningar, parkeringsintäkter, ersättning för media (el, värme, kyla, vatten) samt fastighetsskatt. Utfallet är 10,6 mnkr högre än budget och beror på att utfallet på KPI blev 3,9% högre än budget, parkeringsintäkterna är också 4,0 mnkr högre än budget. Koncernen har erhållit omsättningshyra om 2,3 mnkr som inte fanns med i budgeten. Mediantäkterna är däremot lägre än budget till följd av den milda vintern och lägre elpris än förväntat.

Driftskostnaderna uppgår till -67,6 mnkr (-81,5) där den största avvikelsen avser lägre elkostnader om 8,9 mnkr. Koncernen hade budgeterat för ett avsevärt högre elpris än vad det faktiska elpriset blev under vinterhalvåret. **Underhållskostnaderna** som belastar resultaträkningen uppgår till -39,3 mnkr (-54,7) och beror till största del på att renoveringen av kran 10 som hade en budget om 15 mnkr har skjutits till nästa år.

Utvecklingskostnader

Utfallet för perioden är -16,5 mnkr (-34,1) och avvikelsen beror på flera faktorer. Helårsprognosen är nu sänkt till -23,8 mnkr (-40,9).

FoI Hållbar markutveckling har inte startat upp några nya projekt under året. De resultatförda projektkostnaderna (projektkostnader som av redovisningsmässiga skäl behöver redovisas i resultaträkningen) har ett utfall om -4,6 mnkr (-10,3) eftersom flera projekt som var med i budgeten för året inte har framskridit i planerad takt.

Utfallet för Personal- och utvecklingskostnaderna är också avsevärt lägre än budget till följd av försenade rekryteringar på vakanta tjänster. Det har även varit en högre debitering av nedlagda timmar i projekten än budgeterat vilket minskat personalkostnaderna och bidragit till den positiva avvikelsen. Inköp av konsultkostnader har också gjorts i mindre utsträckning än budgeterat.

Fastighetsförsäljningar

Resultatet avseende fastighetsförsäljningar uppgår till -16,5 mnkr. Utfallet avser försäljning av Gullbergsvass 20:1 för 3,6 mnkr, en mindre avstyckning från Gullbergsvass 703:17 för 6,3 mnkr samt ersättning för servitut/ledningsrätter på Lindholmen om 3,4 mnkr. Avsättningarna avseende Eriksberg, Lindholmshamnen och nya iordningställandet på halvön Masthuggskajen har också belastat transaktionsresultatet med totalt - 30,0 mnkr. Slutregleringen av Örgryte Torp om 3,0 mnkr ingår också i

periodens resultat. Sedan har nedlagda kostnader för kommande fastighetsförsäljningar också belastat resultatet.

Gemensamma central- och administrationskostnader

Denna post omfattar administrations- och marknadsföringskostnader av central karaktär. Kostnaderna för perioden uppgår till -66,2 mnkr (-78,0). Avvikelsen beror till största del på lägre konsultinköp och lägre kostnader för reklam och PR än budgeterat. Koncernen arbetar med att minska de administrativa kostnaderna till följd av den stora förlusten som kommer att falla ut under 2023 och prognosen för helåret är sänkt med 12,3 mnkr jämfört med budget.

Övriga rörelseintäkter/rörelsekostnader

Utfallet om 1,4 mnkr avser ersättning i form av administrationsarvode från konsortier samt erhållit skadestånd för utebliven markhyra. **Övriga rörelsekostnader** uppgår till -279,4 mnkr och avser nedskrivning av Skeppsbron -195 mnkr (se stycket nedan), utökad avsättning för entreprenaden avseende halvön till följd av indexökning om -71,0 mnkr, ersättning till avflyttad hyresgäst då fastigheten ska rivras, ersättning för ett förlikningsavtal vid arrendetvist samt tidigare nedlagda kostnader för arbete med detaljplan på Regnbågsgatan Lindholmen eftersom detaljplanen har omarbetats. I prognosen för 2023 tillkommer ytterligare -20,2 mnkr som avser utrangeringskostnad för en pumpstation som ska överlämnas till Kretslopp- och vatten innan årsskiftet.

Skeppsbron

Kommunfullmäktige fattade beslut 2023-10-12 (§ 9 Ärendenummer SLK-2023-00525) där det bland annat står följande: ”*Stadsbyggnadsnämnden får i uppdrag att påbörja arbetet med ny detaljplan för Skeppsbron utifrån den inriktning som antas för Södra älvstranden. Den nya planen ska bidra till att nå miljö- och klimatmålen.*”.

För Södra Älvstranden Utveckling AB innebär detta att bolaget måste göra en nedskrivning av de pågående projekten som är kopplade till nuvarande detaljplan. Nedskrivningen måste utföras med hänsyn till försiktighetsprincipen 2 kap. 4 § första stycket 3 Årsredovisningslagen. Försiktighetsprincipen innebär att vid osäkerhet ska företaget välja en lägre värdering av tillgångar och en högre värdering av skulder. Nedskrivningen är avstämd med våra auktoriserade revisorer från EY.

Arbetet med detaljplanen Skeppsbron har pågått sedan 2006 och bolaget har aktiverat 195 mnkr i balansräkningen som nu belastar resultaträkningen för innevarande år. Om det i framtiden visar sig att det inte längre finns skäl för nedskrivningen så ska nedskrivningen återföras (ÅRL 4 kap. 5 §). Skäl för återföring av nedskrivningen kan exempelvis vara ett nytt beslut i Kommunfullmäktige om att utbyggnad enligt befintlig detaljplan ska fullföljas.

Nedskrivningen av Skeppsbron är också anledningen till att bolaget måste kapitaliseras. Ett ärende om kapitaliseringen är skickat till Higab som sedan ska vidare till Kommunfullmäktige för beslut.

Finansnetto

Kostnaderna för finansnettot uppgår till -33,3 mnkr (- 40,0). Avvikelsen beror på att bolaget utnyttjat mindre av kontolösningen än budgeterat eftersom två större fastighetsaffärer genomfördes 2022 efter att budgeten färdigställts. Investeringstakten har också varit betydligt lägre än budget under året vilket medfört lägre upplåningskostnader. Prognosen för helåret 2023 uppgår nu till -43,0 mnkr (- 48,0). Koncernens ränta uppgår nu till 3,85%.

Balansräkningen 2023-10-31

Tillgångarna har minskat till 4.163,2 mnkr (1 januari 4.423,5 mnkr) till följd av nedskrivningen av Skeppsbron samt periodens avskrivningar på fastigheterna. Koncernen har också erhållit en amortering om 40,3 mnkr på en utestående revers i oktober.

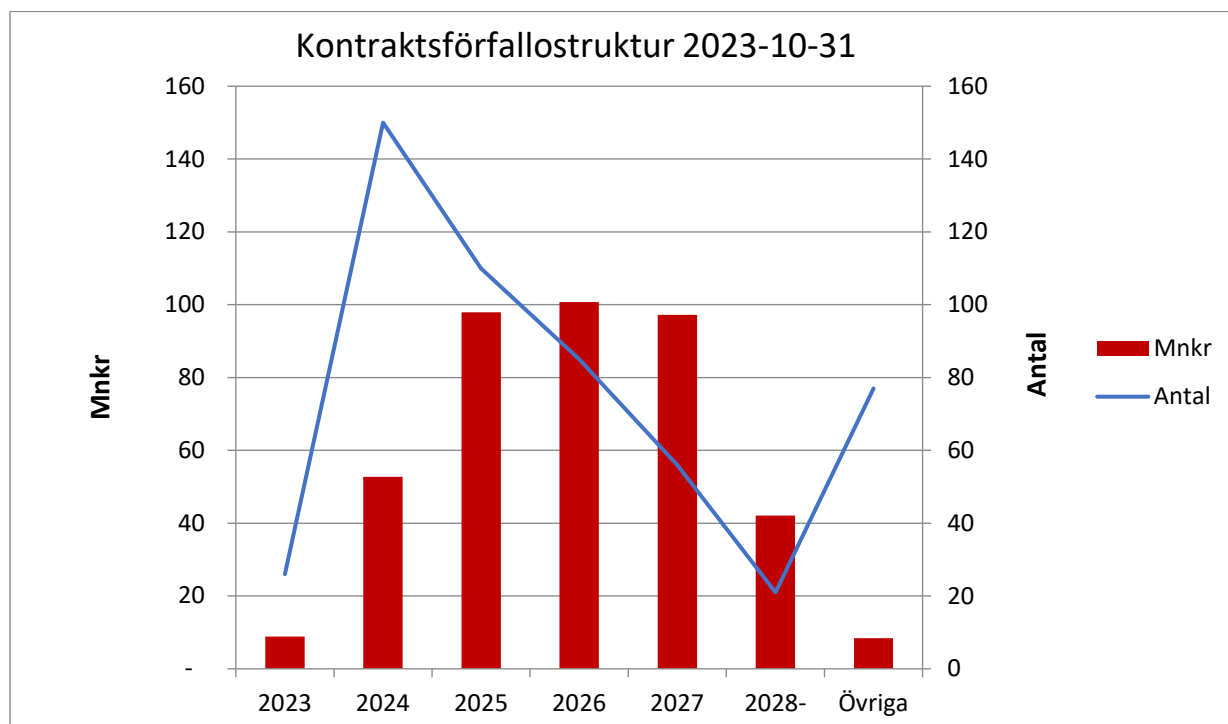
Eget kapital uppgår till 651,2 mnkr för koncernen och ger en soliditet om 15,9%. Lånet till Göteborgs Stad uppgick till 1.906,5 mnkr per den 31 oktober. Lånet är upplagt som en checkkredit vilket medför

att Älvstrandenkoncernen endast betalar för utnyttjad kredit. Lånetaket för 2023 uppgår till 3.400 mnkr enligt beslut från Kommunfullmäktige. Avsättning fastighetsaffärer har minskat till 1.232,4 mnkr under perioden.

Investeringar/Förbrukning avsättningar

Koncernen har använt 546 mnkr till och med 31 oktober för investeringar och förbrukning avsättningar. Den största posten avser Masthuggskajen och uppgår till 369 mnkr. Investeringsbudgeten för 2023 uppgick till 1.200 mnkr. Portföljerna har gjort en uppdatering i september avseende investeringsprognosen för 2023 och den uppgår nu till 694 mnkr. Utförligare information kommer på styrelsemötet.

Kontraktsförfallostruktur hyreskontrakt Älvstrandenkoncernen den 31 oktober 2023



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. Hyresgäster med större hyreskontrakt har ofta längre löptid, 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 2023 är det knappt 10 mnkr i kontraktsförfall och under 2024 är det drygt 50 mnkr som förfaller. Den största andelen hyreskontrakt kommer med stor sannolikhet att förlängas.

Betalningar till Skatteverket

Nedan specificeras betalningar till Skatteverket under september och oktober 2023.

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

Extra månadsuppföljning oktober 2023

Älvstranden Utveckling AB

Innehållsförteckning

1	Uppföljning av budget	3
1.1	Älvstranden Utveckling	3

1 Uppföljning av budget

1.1 Älvstranden Utveckling AB

tkr	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos okt	Prognos sep	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	379 491	368 934	10 557	341 068	457 002	455 207	444 536	413 855
Driftskostnader	-144 342	-174 666	30 324	-132 940	-181 378	-186 611	-212 513	-172 007
Driftnetto	235 148	194 268	40 880	208 128	275 624	268 596	232 023	241 847
Av- och nedskrivningar	-94 463	-92 366	-2 097	-104 152	-113 047	-113 047	-110 839	-131 142
Bruttoresultat	140 685	101 902	38 783	103 976	162 577	155 549	121 184	110 705
Realisationsresultat sålda fastigheter	-16 306	-	-16 306	-32 913	-16 306	-15 796	-	99 330
Centraladministration	-89 400	-112 086	22 686	-77 366	-105 063	-111 380	-134 503	-89 407
Övriga rörelseintäkter	1 390	-	1 390	4 779	1 390	1 232	-	6 074
Övriga rörelsekostnader	-272 627	-	-272 627	-4 059	-299 576	-103 771	-	-5 224
Rörelseresultat	-236 258	-10 184	-226 074	-5 583	-256 979	-74 166	-13 318	121 478
Finansnetto	-33 323	-40 000	6 677	-22 340	-43 000	-40 000	-48 000	-26 719
Resultat efter finansiella poster	-269 581	-50 184	-219 397	-27 924	-299 979	-114 166	-61 318	94 759

Utfall till och med perioden

Driftskostnaderna är 30,3 mnkr lägre än budget till följd av att kostnaderna för el, gas och fjärrvärme understeg budget med 11 mnkr. Avvikelsen beror också på att renoveringen av kran 10 och ytterligare planerade underhållsarbeten har skjutits på framtiden.

Kostnaderna för **centraladministrationen** är avsevärt lägre till följd av minskade konsultinköp, minskade FoU-kostnader avseende stadsutveckling, lägre projektkostnader som redovisas mot resultatet än budgeterat. Personalkostnaderna är också avsevärt lägre än budgeterat till följd av försenade ersättningsrekryteringar under året.

Älvstranden budgeterar inte för **transaktioner**. Periodens utfall avser två mindre försäljningar på Gullbergsvass för 10 mnkr. Avsättningarna på Eriksberg, Lindholmshamnen och nya iordningställandet på Halvön Masthuggskajen har också belastat transaktionsresultatet med totalt -30,0 mnkr.

Övriga rörelsekostnader innehåller främst nedlagda kostnader avseende Skeppsbron för åren 2006–2023 om totalt -195 mnkr, utökad avsättning för halvöentreprenaden till följd av indexökning om -71,0 mnkr, ersättning till avflyttad hyresgäst då fastigheten ska rivs samt ersättning för ett förlikningsavtal vid arrendetvist.

Jämförelse mot 2022:

Hyresintäkterna är avsevärt högre än 2022 till följd av KPI uppräknningen för 2023 och ökade parkeringsintäkter. **Räntekostnaderna** har också ökat till följd av ränteuppgången.

Prognos

Prognosen för **övriga rörelsekostnader** uppgår till –300 mnkr (utfall 31 oktober – 279 mnkr). Ökningen avser främst utrantering av en pumpstation som ska överlämnas till Kretslopp och vatten under december månad.

Finansnetto: Räntekostnaderna är lägre jämfört med budget trots det ökade ränteläget. Detta beror på minskad nyupplåning eftersom investeringarna inte har genomförts i planerad omfattning.

Övriga avvikelser är en följd av ackumulerat utfall, se ovan.

Helårsprognosen är rimlig utifrån de uppgifter vi har idag. Väsentliga avvikelser som kan uppstå i slutet av året är eventuella nedskrivningar av fastighetsvärden samt ytterligare justeringar av avsättningar. I samband med årsbokslutet görs en grundlig genomgång av kalkylerna som ligger till grund för redovisade avsättningar. Om avsättningen är för låg eller hög så justeras den och påverkar således årets resultat.