

Styrelsehandling 6
Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 1003/23
2023-12-11
Mi Mathiesen, Ekonomi- och Finanschef

Beslutsärende – budget 2024

Förslag till beslut

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB fastställer resultatbudgeten för Älvstranden-koncernen för helåret 2024 enligt underlag redovisat i Bilaga 1 till styrelsehandling 6.
- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB, Norra Älvstranden Utveckling AB och Södra Älvstranden Utveckling AB beviljar en investeringsram om 59,0 mnkr, som aktiveras i balansräkningen, avseende det befintliga fastighetsbeståndet. Underlag redovisat i Bilaga 3 till styrelsehandling 6.

Sammanfattning

Förslag till budget för Älvstranden-koncernen för helåret 2024 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-PM 2024.

Bilaga 2. Lokalkoncernens resultatrapport (kommentarer kommer under vecka 49).

Bilaga 3. Investeringar och reinvesteringar i befintligt fastighetsbestånd 2024.

Budget PM 2024 Älvstranden Utveckling

Inledning

2023 har präglats av lågkonjunktur och inflationen är fortfarande på för höga nivåer men glädjande besked var ändå att Riksbanken inte höjde styrräntan på årets sista penningpolitiska möte i slutet av november. Styrräntan ligger kvar på 4 procent. Riksbanken har dock beredskap för att höja den ytterligare under nästa år om inflationsutsikterna försämras då penningpolitiken behöver vara åtstramande en relativt lång period för att kunna uppfylla inflationsmålet om 2 procent. Priserna på tjänster ökar ännu och bidrar till inflationen samtidigt som kronan är mycket svag och håller uppe prisökningstakten på varor.

Bolagets prognos för räkenskapsåret 2023 uppgår till –300 mnkr och beror till största del på våra projekt på Södra Älvstranden. Nedskrivningen för Skeppsbron till följd av KF:s beslut om detaljplanen uppgår till –195 mnkr och utökade avsättningar för Halvön Masthuggskajen till följd av indexökningar uppgår till –94 mnkr.

Årets förlust tar hårt på koncernens egna kapital som uppgick till 861,3 mnkr vid årets början och per 31 oktober till 651,2 mnkr.

Budget 2024

Budgetarbetet för 2024 påbörjades efter semestern och samtliga avdelningschefer, projektägare och andra budgetansvariga lämnade in budgetsiffror för 2024 som sedan har konsoliderats. Ledningsgruppen och tf Vd har sedan arbetat med budgeten och den 10-åriga investeringsprognosen innan den skickas vidare till styrelsen för beslut.

Älvstranden Utveckling budgeterar i vanlig ordning med ett negativt resultat eftersom transaktioner inte ingår i budgeten. Anledningen till detta är främst att de flesta försäljningarna är beroende av lagakraftvunna detaljplaner och det råder alltid stor osäkerhet när i tid detta sker så att transaktionen kan slutföras. En annan orsak är att due diligence och enskilda förhandlingar kan dra ut på tiden vilket kan medföra att tillträdet förskjuts till påföljande räkenskapsår.

Bolagets budget för 2024 uppgår till ett negativt resultat efter finansnetto om –78,6 mnkr jämfört med –61,3 mnkr för år 2023. Resultatet från fastighetsförvaltningen (driftnetto plus avskrivningar) uppgår till samma belopp som 2023, ett överskott om 121,2 mnkr.

Rörelseresultatet är också på samma nivå: –10,6 mnkr jämfört med –13,3 mnkr föregående år. Den största förändringen är räntekostnaderna som har ökat med –20 mnkr till följd av ökad lånevolym och ökad räntenivå.

Budgetförutsättningar

Lokalklustrets gemensamma budgetförutsättningar har använts till största del och redovisas nedan:

Löner:

Budgeterat till +3,3 % plus sociala avgifter om 31,42 %.

Indexökning hyror (KPI):

+5,0 % har budgeterats.

Driftskostnader plus felavhjälpande underhåll:

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

Taxebundna kostnader:

El: Prisindikation från leverantör är –30 % jämfört med budget 2023.

Elnät: Saknar information men budgeterat med 10 % ökning.

Fjärrvärme: +8,7 %

Fjärrkyla: + 8,5 %

Avfall: +6,5 %

VA: +10 %

Kontolösningsränta:

På Göteborgs Stads intranätssida ”Ekonomi i staden” lägger finansavdelning ut info om sina finansiella tjänster och aktuell prognos för ränteutvecklingen.

Per 2023-12-01 är prognosen för 2024 exklusive skuldökning 2,48 % och inklusive skuldökning 2,57 %. Älvstranden Utveckling har sedan ett bolagsspecifikt påslag om 0,53 %.

Observera att räntenivåerna är rörlig 3-månaders ränta – den faktiska räntenivån kan ändras flera gånger under året.

Budget 2024 Älvstranden-koncernen

Mnkr Utveckling	Budget 2024	Budget 2023	Avvikelse 2024/2023	Prognos från aug 2023	Utfall 2022
Fastighetsförvaltning					
Hysesintäkter	462,9	444,5	18,4	455,2	413,9
Driftskostnader	-97,3	-100,7	3,4	-86,2	-84,6
Underhållskostnader	-79,6	-65,6	-14,0	-53,1	-41,8
Övriga fastighetskostnader	-28,4	-27,7	-0,7	-28,0	-29,1
Personal- och förvaltningskostnader	-23,2	-20,5	-2,7	-22,3	-19,1
-Avgår nedlagda personalkostnader projekt	3,0	2,0	1,0	3,0	2,5
Summa fastighetskostnader	-225,5	-212,5	-13,0	-186,6	-172,1
Driftsöverskott före avskrivningar	237,4	232,0	5,4	268,6	241,8
Avskrivningar	-116,2	-110,8	-5,4	-113,0	-126,6
Resultat fastighetsförvaltning	121,2	121,2	0,0	155,5	115,2
Utvecklingskostnader					
Fol hållbar markutveckling	-3,1	-3,0	-0,1	-0,7	-0,1
Resultatförda projektkostnader	-12,6	-12,4	-0,2	-6,8	-2,9
Personal- och utvecklingskostnader	-55,0	-51,4	-3,6	-45,3	-40,0
-Avgår nedlagda personalkostnader projekt	29,0	26,0	3,0	29,0	22,3
Resultat markutveckling	-41,7	-40,9	-0,8	-23,8	-20,7
Intäkter fastighetsförsäljning	0,0	0,0	0,0	13,3	477,6
Kostnad sålda fastigheter	0,0	0,0	0,0	-29,0	-378,2
Resultat fastighetsförsäljningar	0,0	0,0	0,0	-15,7	99,3
Gemensamma administrationskostnader	-90,1	-93,6	3,5	-87,6	-73,2
Övriga rörelseintäkter	0,0	0,0	0,0	1,2	6,1
Övriga rörelsekostnader	0,0	0,0	0,0	-103,8	-5,2
Rörelseresultat	-10,6	-13,3	2,7	-74,0	121,5
Finansnetto	-68,0	-48,0	-20,0	-40,0	-26,7
Resultat efter finansnetto	-78,6	-61,3	-17,3	-114,0	94,8

Resultaträkning 2024

Den översta delen av resultaträkningen avser enbart befintliga förvaltningsfastigheter.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna har budgeterats till 462,9 mnkr (444,5 mnkr). Förändringen beror främst på ökat KPI men också på högre parkeringsintäkter. Intäkterna för mediakostnader har minskat eftersom koncernen hade budgeterat med för höga mediaintäkter under 2023.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna för 2024 uppgår till –225,5 mnkr (–212,5 mnkr) där kostnadsökningen främst beror på renoveringen av Kran 10.

Driftkostnaderna uppgår till –97,3 mnkr (–100,7 mnkr) och är något lägre än förra året trots ökade kostnader för el, fjärrvärme, sopor och VA. Det beror främst på att budgeten för elpriset 2023 var alldeles för högt till följd av den stora osäkerheten avseende framtida elpris som var hösten 2022 när budgeten togs fram.



Övriga fastighetskostnader innehåller främst fastighetsskatt men även tomträttsavgäld, markarrende samt hyresgästanpassningar och uppgår till –28,4 mnkr (–27,7 mnkr). Budgeten för personal- och förvaltningskostnader uppgår till –20,2 mnkr (–18,5 mnkr) den ökade kostnaden beror främst på utökat antal tjänster inom avdelningen Fastighet.

Avskrivningar

I budgeten för 2024 uppgår koncernens avskrivningar till –116,2 mnkr (–110,8 mnkr). Ökningen avser främst avskrivningar på större hyresgästanpassningar för skolor i Äran och Santos.

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

FoI hållbar utveckling

Älvstrandens totala budget för FoI hållbar mark- och fastighetsutveckling uppgår till –3,1 mnkr.

(−3,0 mnkr). Det största projektet för 2024 är att utreda förutsättningar för autonom elfärja till Lindholmen och den framtida mobiliteten på Lindholmen sedan är det flertalet mindre tilltänkta projekt som ska startas.

Resultatförda projektkostnader

Av redovisningsmässiga skäl ska vissa projektkostnader belasta resultaträkningen direkt när de uppstår. Resultatförda projektkostnader har budgeterats till −12,6 mnkr (−12,4 mnkr).

Hälften av budgeten är medel för olika förstudier inom Fastighetsportföljen och Mark-utvecklingsportföljen. Programledningen för Lindholmen ingår också med −3,7 mnkr och projektet Mobilitet på Lindholmen med −0,4 mnkr.

Personal- och utvecklingskostnader

Den här posten omfattar personalkostnader och övriga avdelningskostnader för avdelningarna Projektstyrning och Fastighetsutveckling. Budgeten för 2024 uppgår till −26,0 mnkr (−25,4 mnkr).

Beloppet för personal är ett nettobelopp då alla nedlagda timmar i projekten faktureras till det bolag inom koncernen som äger projektet och minskar således den totala personalkostnaden i resultaträkningen. Detta blir en följd av att de flesta projekten aktiveras som pågående projekt i balansräkningen.

Gemensamma administrationskostnader

Den budgeterade kostnaden för 2024 uppgår till −90,1 mnkr (−93,6 mnkr). En utförlig genomgång av innehållet kommer att göras på styrelsesammanträdet 2023-12-11.

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.

Personalkostnader

Personalkostnaderna för 2024 uppgår till −110,7 mnkr (−104,7 mnkr) och avser 100 anställda. Föregående år var det också 100 personer i budgeten. Personalkostnaderna innehåller lön, arbetsgivaravgifter, pensioner, löneskatt, förmåner, sjuk och hälsovård med mera. Dessa kostnader är sedan fördelade i resultaträkningen mellan fastighetsförvaltning, markutveckling och gemensamma administrationskostnader.

Finansnetto

Finansnettot för 2024 beräknas uppgå till −68,0 mnkr (−48 mnkr).

Räntan är svårbudgeterad eftersom Älvstranden Utveckling ingår i Göteborgs Stads kontolösning och har således hundra procent rörlig ränta (3-månaders ränta) på hela lånevolymen. Sedan är lånet utformat som en checkkredit så koncernen betalar endast ränta på utnyttjat belopp. Det innebär att budgeterad räntekostnad bygger på budgeterat kassaflödet från verksamheten och planerade investeringar/minskade avsättningar. Beräknad ränta för

Älvstranden Utveckling under kvartal ett 2024 uppgår till 3,10 % inklusive det bolagsspecifika räntepåslaget.

Investeringar/reinvesteringar befintliga förvaltningsfastigheter

Koncernen har många gamla varvsfastigheter i fastighetsbeståndet med eftersatt underhåll som måste åtgärdas efterhand. För 2024 är det ett stort behov av mindre investeringar och reinvesteringar som inte belastar resultaträkningen direkt utan redovisas som tillgångar i balansräkningen, beloppet uppgår till 76,1 mnkr.

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Balansräkning 2024

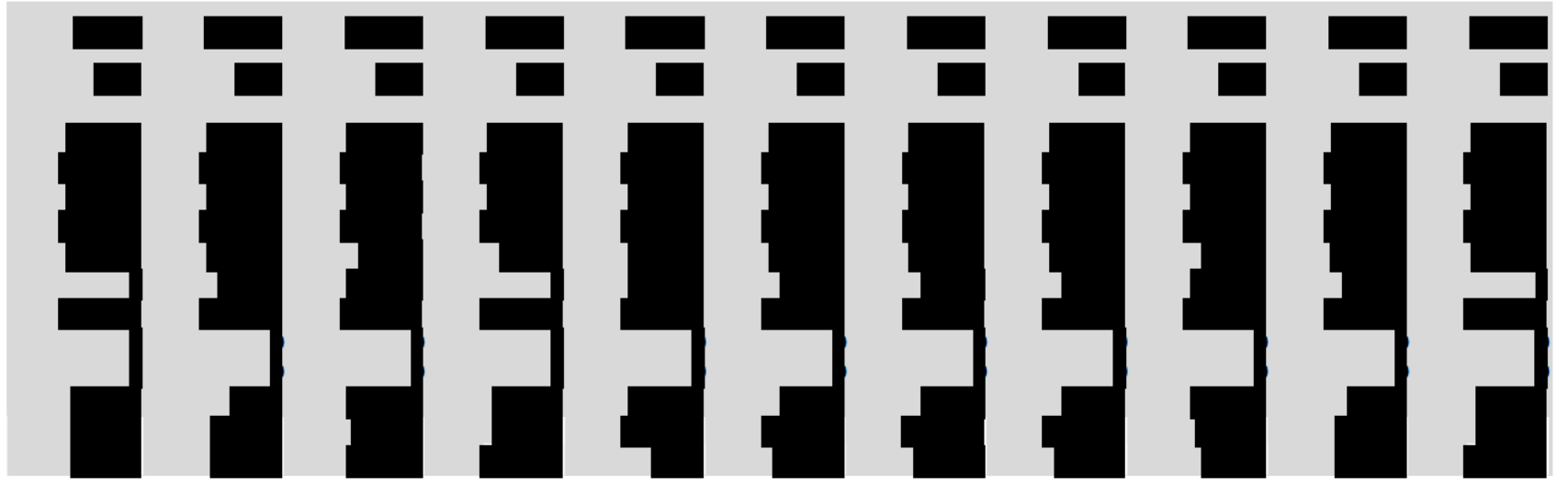
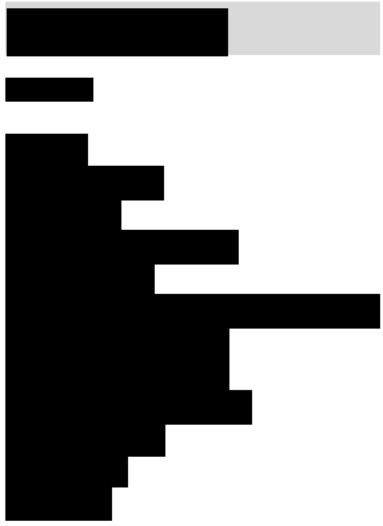
Lånevolymen förblir på samma nivå som 2023 förutsatt att de planerade fastighets-transaktionerna genomförs enligt plan. Om de förskjuts till 2025 kommer det uppstå ett utökat lånebehov. Soliditeten beräknas falla till 13 % under 2023 för att sedan öka till 19 % under 2024. Den justerade soliditeten beräknas uppgå till 48 % vid slutet av 2024 (justerad soliditet tar hänsyn till marknadsvärden och inte bokförda värden på fastigheterna).

Investeringsvolymen för 2024 uppgår till 800 mnkr och det uteslutande största projektet är Masthuggskajen med 465 mnkr. Genomgång av planerade investeringar 2024 kommer att göras på styrelsemötet.

Lokalkoncernens resultatrapport

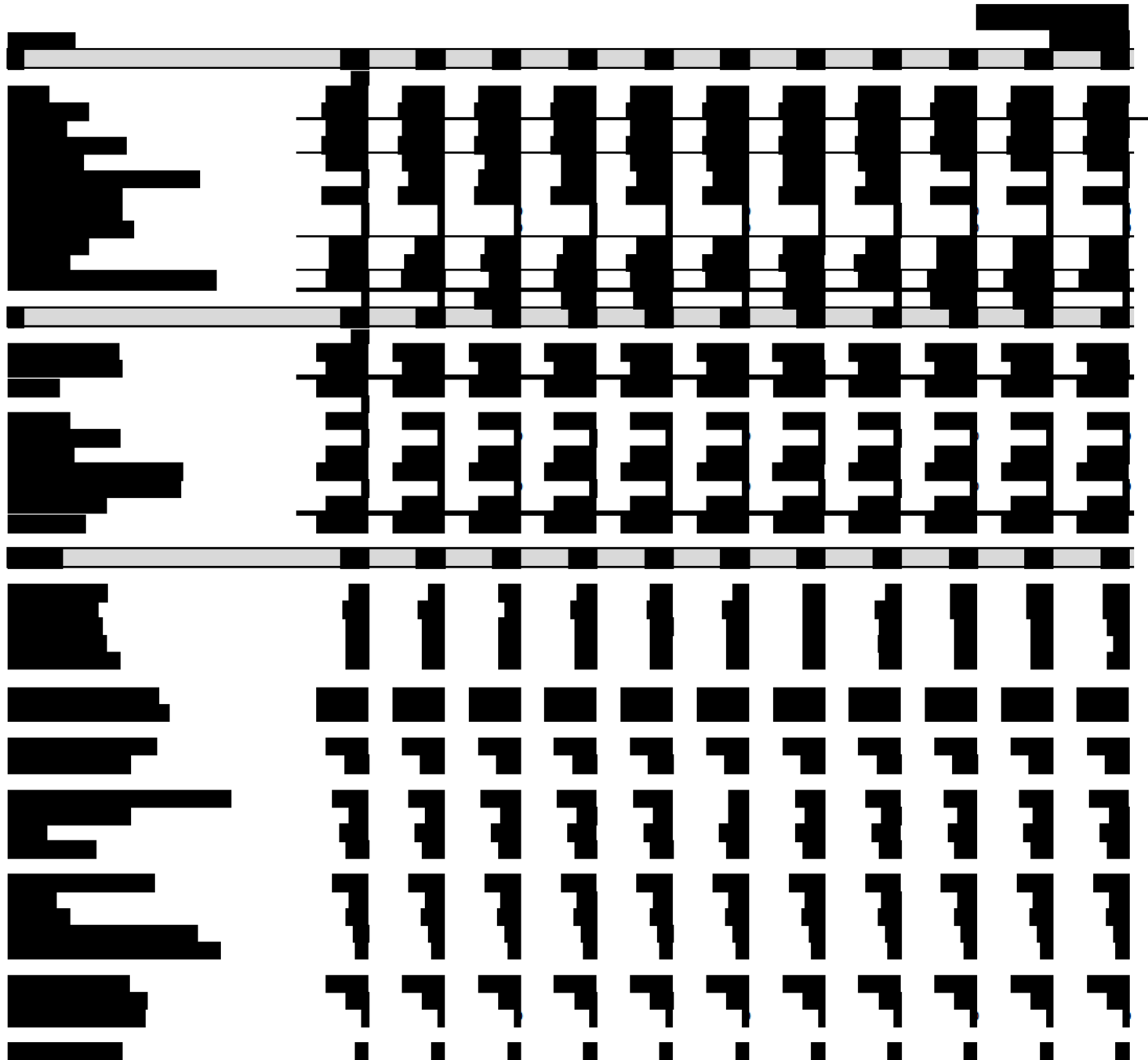
Budget 2024

Resultatrapport	Budget	Prognos aug	Avvik	Utfall
(belopp i tkr)	2024	2023		2022
Intäkter	462 927	455 207	7 720	413 855
Driftskostnader	-225 524	-186 611	-38 913	-172 007
Driftsnetto	237 403	268 596	-31 193	241 847
Av- och nedskrivningar	-116 175	-113 047	-3 128	-131 142
Bruttoresultat	121 228	155 549	-34 321	110 705
Realisationsresultat sålda fastigheter	0	-15 670	15 670	99 330
Centraladministration	-131 776	-111 380	-20 396	-89 407
Övriga rörelseintäkter	0	1 232	-1 232	6 074
Övriga rörelsekostnader	0	-103 771	103 771	-5 224
Rörelseresultat	-10 548	-74 040	63 492	121 478
Finansnetto	-68 000	-40 000	-28 000	-26 719
RESULTAT	-78 548	-114 040	35 492	94 759





* Riktad till Älvstranden



Leveranser av utbyggnadsvolym enligt Färdplan Älvstaden*

varav Antal bostäder färdigställda
varav Kvm BTA verksamhetslokaler färdigställda
varav Antal bostäder i produktion
varav Kvm BTA verksamhetslokaler i produktion
Delområden med summerad positivt resultat för
exploateringsfasen*
* Riktad till Älvstranden

629
45 000
1 398
93 570

x av y delområden
0

INGA SIFFROR KLARA TILL FÖLJD AV OMSTÄLLNINGSSARBETET EFTER UTREDNINGAR/NYTT ÄGARDIREKTIV

Underhåll i Balansräkningen: Ny- och reinvesteringar

Nyinvesteringar	Belopp TKR
Frihamnen: Asfaltering, belysning, laddstolpar	4 200
122:an	1 500
Lindolmen Science Park, LP5	
Cykleparkering, cykelgarage, utemöbler	1 300
Bananterminal belysning mm	1 000
Ej specifikt objekt	1 000
Magasin D	500
Renova-fastigheten, Tingsvassen 739:151	400
Propellern 2 (Lindholmen 1:22)	250
Kajskjul 105	150
Frihamnen: Paviljong 1 elcentral	75
Frihamnen: Paviljong 2 elcentral	75
Summa nyinvesteringar	10 450

Reinvesteringar	Belopp TKR
Utrustningsverkstaden Tak, vent, avlopp	13 210
Moderniseringar flertalet fastigheter	11 000
Idrottshallen Fasadrenovering	5 500
Lindolmen Science Park, LP5 Armaturer	4 420
Lindolmen Science Park, LP3 Armaturer	3 500
Trävkerstaden armaturer mm	3 170
Förrådet (A-) Armaturer	2 700
Pannverkstaden (Tubverkstaden) taket	2 700
Anglia	1 000
Propellern 2 (Lindholmen 1:22)	700
Summa reinvesteringar	47 900