

Styrelsehandling 9  
Älvstranden Utveckling AB  
Norra Älvstranden Utveckling AB  
Södra Älvstranden Utveckling AB  
Diarienummer 0243/24  
2024-04-19  
Handläggare: Mi Mathiesen, Ekonomi- och Finanschef

## Beslutsärende – Bokslut per 2024-03-31 för Älvstranden-koncernen

### Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner delårsbokslut för Älvstranden-koncernen för perioden 1 januari–31 mars 2024 enligt Bilaga 1 i Styrelsehandling 9.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot Vd:s rapport om prognos för helåret 2024.

### Sammanfattning

Resultaträkning för Älvstranden-koncernen för perioden 1 januari – 31 mars 2024, resultatprognos för helåret 2024 samt balansräkning per 2024-03-31 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](http://goteborg.se).

## **Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet**

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

## **Bilagor**

Bilaga 1. Resultaträkning för perioden 1 januari–31 mars 2024, resultatprognos för helåret 2024 samt balansräkning per 2024-03-31.

Bilaga 2. Kommentarer delårsbokslut per 2024-03-31.

# Älvstranden Utveckling AB

## Resultaträkning

Mnkr	Utfall 2024-03-31	Budget 2024-03-31	Diff Utfall/ Budget	Budget 2024	Prognos P3	Diff Budget/ Prognos
<b>Fastighetsförvaltning</b>						
Hysesintäkter	121,2	117,8	3,4	462,9	470,6	7,7
Fastighetskostnader	-46,4	-60,3	13,9	-225,5	-222,1	3,4
<b>Driftöverskott före avskrivningar</b>	<b>74,8</b>	<b>57,5</b>	<b>17,3</b>	<b>237,4</b>	<b>248,5</b>	<b>11,1</b>
Avskrivningar	-29,6	-29,0	-0,6	-116,2	-116,2	0,0
<b>Bruttoresultat fastighetsförvaltning</b>	<b>45,2</b>	<b>28,5</b>	<b>16,7</b>	<b>121,2</b>	<b>132,3</b>	<b>11,1</b>
Utvecklingskostnader	-7,2	-10,4	3,2	-41,7	-34,6	7,1
Intäkter fastighetsförsäljning	254,5	0,0	254,5	0,0	254,5	254,5
Kostnad sålda fastigheter	-159,4	0,0	-159,4	0,0	-159,4	-159,4
<b>Resultat fastighetsförsäljningar</b>	<b>95,1</b>	<b>0,0</b>	<b>95,1</b>	<b>0,0</b>	<b>95,1</b>	<b>95,1</b>
Gem. central- och adm.kostnader	-20,3	-22,9	2,6	-90,1	-86,4	3,7
Övriga rörelseintäkter	0,1	0,0	0,1	0,0	0,1	0,1
Övriga rörelsekostnader	-8,8	0,0	-8,8	0,0	-8,8	-8,8
<b>Rörelseresultat</b>	<b>104,1</b>	<b>-4,8</b>	<b>108,9</b>	<b>-10,6</b>	<b>97,7</b>	<b>108,3</b>
Finansnetto	-14,5	-17,0	2,5	-68,0	-67,0	1,0
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>89,6</b>	<b>-21,8</b>	<b>111,4</b>	<b>-78,6</b>	<b>30,7</b>	<b>109,3</b>

# Älvstranden Utveckling AB

## Balansräkning

Mnkr

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2024-03-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastigheter och övr inventarier	2 999,5	3 012,2
Pågående nyanläggningar	315,8	381,6
Finansiella anläggningstillgångar	758,8	565,8
Kortfristiga fordringar	306,5	441,3
<b>Tillgångar</b>	<b>4 380,6</b>	<b>4 400,9</b>
Eget kapital	707,6	762,4
<i>Soliditet</i>	<b>16,2%</b>	<b>17,3%</b>
Räntebärande skulder (Lån)	2 041,3	1 987,6
Räntebärande skulder (PRI)	18,3	17,7
Uppskjuten skatteskuld	96,9	90,4
Reservering fastighetsaffärer	1 077,5	1 044,9
Ej räntebärande skulder	439,0	497,9
<b>Skulder &amp; Eget kapital</b>	<b>4 380,6</b>	<b>4 400,9</b>

## **Koncernen Älvstranden Utveckling AB – Kommentarer till bokslut 2024-03-31** (Jämförelse inom parentes avser periodiserad budget för 2024)

### **Sammanfattning av resultatet**

Periodens resultat efter finansnetto uppgår till 89,6 mnkr (-21,8). Det positiva resultatet beror främst på en genomförd byggrättsförsäljning på Masthuggskajen samt att driftsöverskottet överstiger budget med 17,3 mnkr.

### **Fastighetsförvaltning**

**Hyresintäkter** innefattar hyra, tilläggsavtal för hyresgästpassningar, parkeringsintäkter, ersättning för media (el, värme, kyla, vatten) samt fastighetsskatt. Utfallet är 121,2 mnkr (117,8). Ökningen av hyresintäkterna beror främst på ett nytt markarrendeavtal i Frihamnen samt omförhandling av två befintliga arrendeavtal. Bolaget hade budgeterat för en indexökning om 5% men utfallet uppgick sedan till 6,5% vilket också bidragit till ökningen. Prognosen för helåret 2024 har utökats med 7,7 mnkr.

**Fastighetskostnaderna** uppgår till -46,4 mnkr (-60,3) och avvikelsen beror främst på att underhållet i budgeten är periodiserad med 1/12 per månad. Flera underhållsprojekt är ännu inte påbörjade vilket medför att det blir en positiv budgetavvikelse. Prognosen för helåret 2024 är sänkt med 3,4 mnkr.

**Utvecklingskostnader** har ett utfall om -7,2 mnkr (-10,4). Avvikelsen kommer av att inga projekt avseende FoI hållbar stadsutveckling har påbörjats. Personal- och utvecklingskostnader har också minskat till följd av besparingsåtgärder som bolaget har genomfört. Årsprognosen har minskat med 7,1 mnkr.

### **Fastighetsförsäljningar**

Älvstranden budgeterar inte för fastighetsförsäljningar. Resultatet från fastighetstransaktioner uppgår till 95,1 mnkr och avser försäljning av byggrätten E4 på Masthuggskajen. Det är Riksbyggen som har förvärvat byggrätten som ska bebyggas med bostadsrätter.

### **Gemensamma central- och administrationskostnader**

Denna post omfattar administrations- och marknadsföringskostnader av central karaktär. Kostnaderna för perioden uppgår till -20,3 mnkr (-22,9). Periodens avvikelse beror delvis på att kostnader hänförliga till The yard ännu inte uppstått samt besparingsåtgärder som bolaget har genomfört med hänsyn till det stora underskottet från föregående år. Årsprognosen har sedan utökats med -3,5 mnkr för driften av Älvrummet efter styrelsebeslut om att verksamheten skulle fortgå under hela 2024.

### **Övriga rörelseintäkter**

Älvstranden budgeterar inte för övriga rörelseintäkter.

### **Övriga rörelsekostnader**

Älvstranden budgeterar inte för övriga rörelsekostnader. Utfallet avser utrangering av pågående projekt för totalrenovering av en gammal fastighet från varvstiden som inte kommer att genomföras.

## Finansnetto

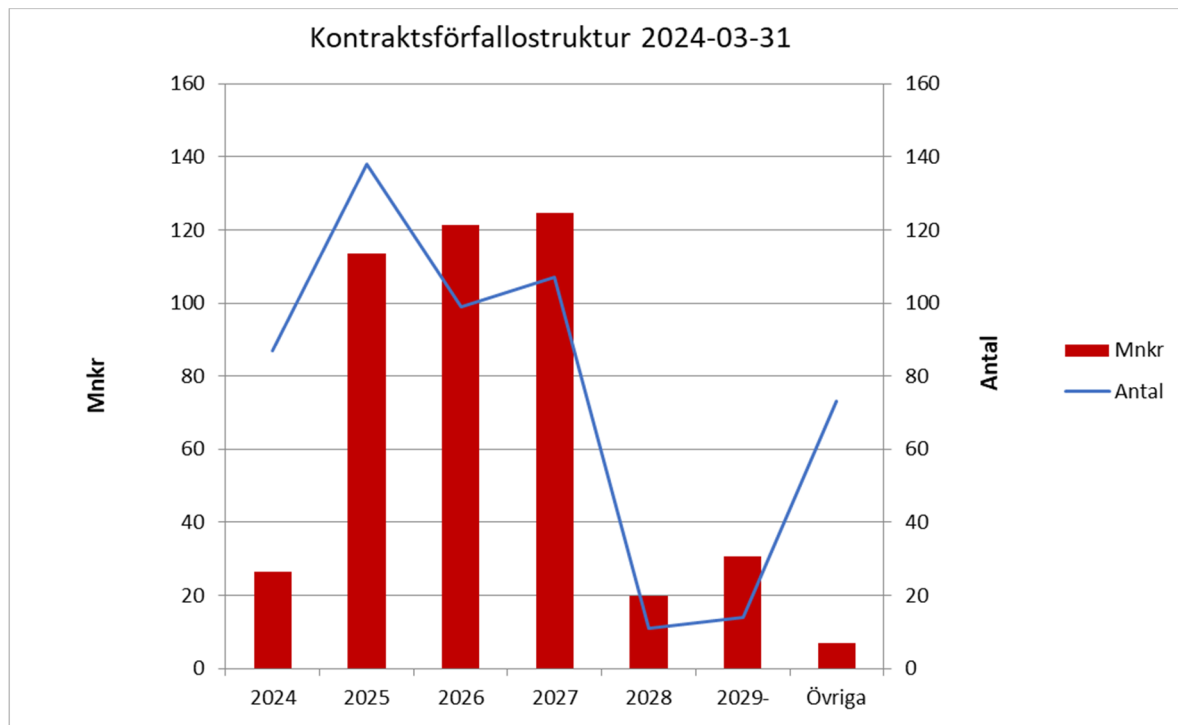
Kostnaderna för finansnettot uppgår till -14,5 mnkr (-17,0). Avvikelsen beror på att räntan inte har ökat i den omfattning som prognostiserades hösten 2023 samt lägre upplåning då investeringsvolymen inte varit så omfattande under årets första kvartal.

## Lån och Eget kapital

Den långfristiga skulden till Göteborgs Stad uppgår till 2.041,3 mnkr per den 31 mars. Lånet är upplagt som en checkkredit vilket medför att Älvstrandenkoncernen endast betalar för utnyttjad kredit. Lånetaket för 2024 uppgår till 3.300 mnkr enligt beslut från Kommunfullmäktige.

Eget kapital per 31 mars 2024 är 707,6 mnkr för koncernen och ger en soliditet om 16,2%.

## Kontraktsförfallostruktur hyreskontrakt Älvstrandenkoncernen den 31 mars 2024



Tabellen ger en samlad bild över kontraktens förfallostruktur samt vad kontrakten 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 2024 är det drygt 25 mnkr i kontraktsförfall och under 2025 är det cirka 110 mnkr som förfaller. Den största andelen hyreskontrakt kommer med stor sannolikhet att förlängas.

## Uthyrningsbar yta och uthyrningsgrad den 31 mars 2024

Älvstrandenkoncernen har idag en total uthyrningsbar yta om 285 657 kvm och en uthyrningsgrad om 87,2 %.

## Betalningar till Skatteverket

Nedan specificeras betalningar till Skatteverket under perioden januari – mars 2024.

Månad	Dag	Betalning SKV tillhanda	Bolag	Bolagsnamn	Betalldag			
Januari	17	F-skatt	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	10-jan			
			B393	Fastighets AB Fribordet	10-jan			
			B394	Norra Älvstranden Bostäder AB	10-jan			
			B395	GVA Fastigheter AB	10-jan			
			B397	Norra Älvstranden Service AB	10-jan			
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	10-jan			
			B371	Älvstranden Gullbergsvass AB	10-jan			
			B331	Älvstranden Utveckling AB	10-jan			
			B344	Fastighets AB Raila	10-jan			
			B341	Eriksbergs Förvaltnings AB	10-jan			
			B336	Lindholmspiren Beta AB	10-jan			
			B346	Fastighets AB Navet	10-jan			
			B392	Göteborgs Frihamns AB	10-jan			
			B571	S Tingsvassen 739:137 Fastighets AB	10-jan			
			Januari	17	Moms november	B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	Återbetalning
						B346	Fastighets AB Navet	Återbetalning
			Januari	17	december	B331	Älvstranden Utveckling AB	12-jan
Januari	26	Moms december	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	23-jan			
			B393	Fastighets AB Fribordet	23-jan			
Februari	12	F-skatt	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	05-feb			
			B393	Fastighets AB Fribordet	05-feb			
			B394	Norra Älvstranden Bostäder AB	05-feb			
			B395	GVA Fastigheter AB	05-feb			
			B397	Norra Älvstranden Service AB	05-feb			
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	05-feb			
			B371	Älvstranden Gullbergsvass AB	05-feb			
			B331	Älvstranden Utveckling AB	05-feb			
			B344	Fastighets AB Raila	05-feb			
			B341	Eriksbergs Förvaltnings AB	05-feb			
			B336	Lindholmspiren Beta AB	05-feb			
			B346	Fastighets AB Navet	05-feb			
			B392	Göteborgs Frihamns AB	05-feb			
			B571	S Tingsvassen 739:137 Fastighets AB	05-feb			
			Februari	12	Moms okt-dec	B344	Fastighets AB Raila	Återbetalning
			Februari	12	Moms okt-dec	B341	Eriksbergs Förvaltnings AB	07-feb
			Februari	12	Moms okt-dec	B336	Lindholmspiren Beta AB	07-feb
Februari	12	Moms okt-dec	B392	Göteborgs Frihamns AB	07-feb			
Februari	12	Moms okt-dec	B397	Norra Älvstranden Service AB	07-feb			
Februari	12	Moms okt-dec	B331	Älvstranden Utveckling AB	07-feb			
Februari	12	Moms december	B346	Fastighets AB Navet	07-feb			
Februari	12	Moms december	B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	Återbetalning			
Februari	12	Arbetsgivaravgifter och avdragen skatt januari	B331	Älvstranden Utveckling AB	08-feb			
Februari	26	Moms januari	B331	Älvstranden Utveckling AB	Återbetalning			
Februari	26	Moms januari	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	Återbetalning			
Februari	26	Moms januari	B393	Fastighets AB Fribordet	Återbetalning			
Mars	12	F-skatt	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	05-mar			
			B393	Fastighets AB Fribordet	05-mar			
			B394	Norra Älvstranden Bostäder AB	05-mar			
			B395	GVA Fastigheter AB	05-mar			
			B397	Norra Älvstranden Service AB	05-mar			
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	05-mar			
			B371	Älvstranden Gullbergsvass AB	05-mar			
			B331	Älvstranden Utveckling AB	05-mar			
			B344	Fastighets AB Raila	05-mar			
			B341	Eriksbergs Förvaltnings AB	05-mar			
			B336	Lindholmspiren Beta AB	05-mar			
			B346	Fastighets AB Navet	05-mar			
			B392	Göteborgs Frihamns AB	05-mar			
			B571	S Tingsvassen 739:137 Fastighets AB	05-mar			
			Mars	12	Inbetalning slutlig skatt inkomstår 2022	B361	Fastighets AB Radny	07-mar
						B362	Fastighets AB Vinstra	07-mar
						B363	Fastighets AB Esterel	07-mar
B337	Menlin Fasighets AB	07-mar						
Mars	13	Moms januari	B346	Fastighets AB Navet				
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB				
Mars	13	Arbetsgivaravgifter och avdragen skatt februari	B331	Älvstranden Utveckling AB	11-mar			
Mars	26	Moms februari	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	Återbetalning			
			B331	Älvstranden Utveckling AB	21-mar			
		Moms februari	B393	Fastighets AB Fribordet	Återbetalning			