

Styrelsehandling 7  
Älvstranden Utveckling AB  
Norra Älvstranden Utveckling AB  
Södra Älvstranden Utveckling AB  
Diarienummer 0243/24  
2024-09-20  
Handläggare: Mi Mathiesen, Ekonomi- och Finanschef

## **Beslutsärende – bokslut per 2024-05-31 för Älvstranden-koncernen**

### **Förslag till beslut**

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden 1 januari–31 maj 2024 enligt Bilaga 1 i Styrelsehandling 7.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot Vd:s rapport om prognos för helåret 2024.

### **Sammanfattning**

Resultatsammandrag för Älvstranden-koncernen för perioden 1 januari–31 maj 2024 samt resultatprognos för helåret 2024 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 2024, resultatprognos för helåret 2024 samt kommentarer.

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

# Älvstranden Utveckling AB

## Resultaträkning

Mnkr	Utfall 2024-05-31	Budget 2024-05-31	Diff Utfall/ Budget	Budget 2024	Prognos P5	Diff Budget/ Prognos
<b>Fastighetsförvaltning</b>						
Hysesintäkter	201,8	194,5	7,3	462,9	470,6	7,7
Driftskostnader	-41,6	-43,5	1,9	-97,3	-96,0	1,3
Underhållskostnader	-12,7	-33,2	20,5	-79,6	-79,6	0,0
Övriga fastighetskostnader	-11,3	-11,8	0,5	-28,4	-28,4	0,0
Personal- och förvaltningskostnader	-9,8	-8,4	-1,4	-20,2	-18,1	2,1
<b>Summa Fastighetskostnader</b>	<b>-75,3</b>	<b>-96,9</b>	<b>21,6</b>	<b>-225,5</b>	<b>-222,1</b>	<b>3,4</b>
<b>Driftsöverskott före avskrivningar</b>	<b>126,5</b>	<b>97,6</b>	<b>28,9</b>	<b>237,4</b>	<b>248,5</b>	<b>11,1</b>
Avskrivningar	-48,8	-48,4	-0,4	-116,2	-116,2	0,0
<b>Bruttoresultat fastighetsförvaltning</b>	<b>77,7</b>	<b>49,2</b>	<b>28,5</b>	<b>121,2</b>	<b>132,3</b>	<b>11,1</b>
<b>Utveckling</b>						
Fol hållbar stadsutveckling	0,0	-1,3	1,3	-3,1	-2,2	0,9
Resultatförda projektkostnader	-4,8	-5,3	0,5	-12,6	-12,6	0,0
Personal- och utvecklingskostnader	-8,0	-10,8	2,8	-26,0	-19,8	6,2
<b>Summa utvecklingskostnader</b>	<b>-12,8</b>	<b>-17,4</b>	<b>4,6</b>	<b>-41,7</b>	<b>-34,6</b>	<b>7,1</b>
Intäkter fastighetsförsäljning	254,5	0,0	254,5	0,0	254,5	254,5
Kostnad sålda fastigheter	-159,1	0,0	-159,1	0,0	-159,1	-159,1
<b>Resultat fastighetsförsäljningar</b>	<b>95,4</b>	<b>0,0</b>	<b>95,4</b>	<b>0,0</b>	<b>95,4</b>	<b>95,4</b>
Gem. central- och adm.kostnader	-41,2	-37,8	-3,3	-90,1	-86,4	3,7
Övriga rörelseintäkter	0,2	0,0	0,2	0,0	0,2	0,2
Övriga rörelsekostnader	-9,8	0,0	-9,8	0,0	-9,8	-9,8
<b>Rörelseresultat</b>	<b>109,6</b>	<b>-6,0</b>	<b>115,6</b>	<b>-10,6</b>	<b>97,1</b>	<b>107,7</b>
Finansnetto	-24,7	-28,3	3,6	-68,0	-67,0	1,0
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>84,9</b>	<b>-34,4</b>	<b>119,2</b>	<b>-78,6</b>	<b>30,1</b>	<b>108,7</b>

## **Koncernen Älvstranden Utveckling AB – Kommentarer till bokslut 2024-05-31**

*(Jämförelse inom parentes avser periodiserad budget för 2024)*

### **Sammanfattning av resultatet**

Periodens resultat efter finansnetto uppgår till 84,9 mnkr (-34,4). Det positiva resultatet beror främst på en genomförd byggrättsförsäljning på Masthuggskajen samt att driftsöverskottet överstiger budget med 28,9 mnkr.

### **Fastighetsförvaltning**

**Hyresintäkter** innefattar hyra, tilläggsavtal för hyresgästanpassningar, parkeringsintäkter, ersättning för media (el, värme, kyla, vatten) samt fastighetsskatt. Utfallet är 201,8 mnkr (194,5). Ökningen av hyresintäkterna beror främst på ett nytt markarrendeaftal i Frihamnen samt omförhandling av två befintliga arrendeaftal. 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 -75,3 mnkr (-96,9) 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 -12,8 mnkr (-17,4). 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 95,4 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 -41,2 mnkr (-37,8). 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 -3,7 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.

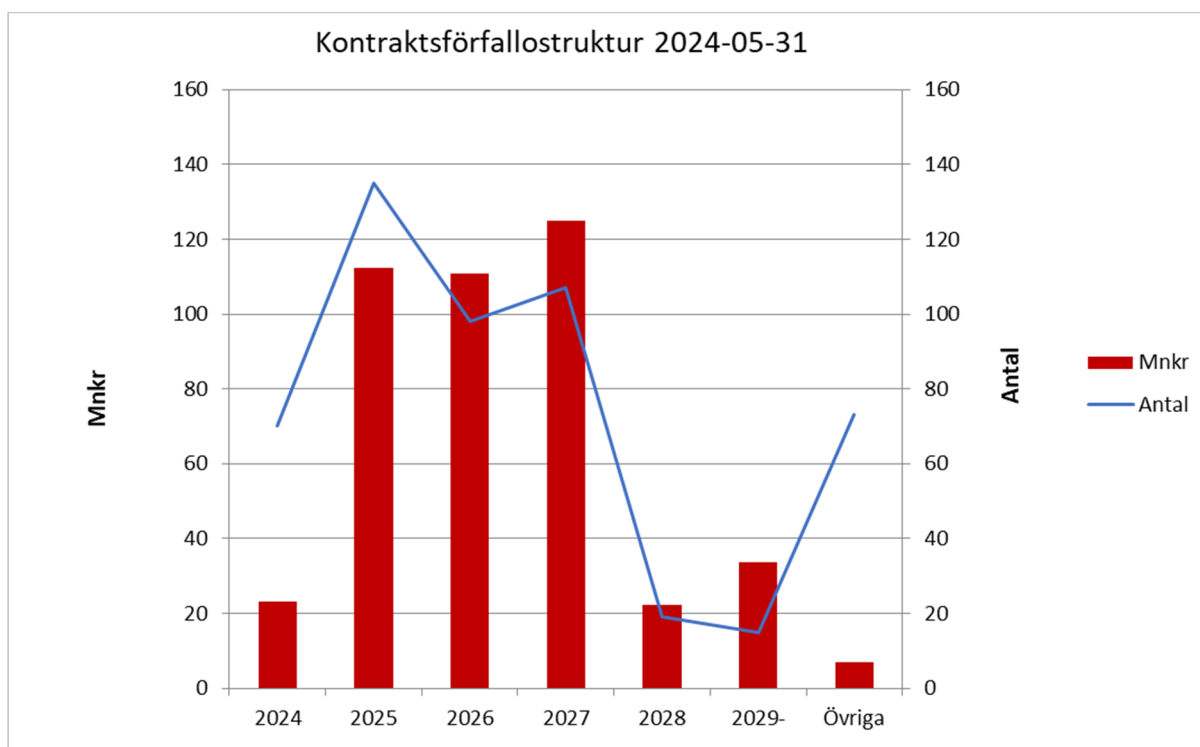
## Finansnetto

Kostnaderna för finansnettot uppgår till -24,7 mnkr (-28,3). Avvikelsen beror på att räntan inte har ökat i den omfattning som prognostiserades hösten 2023 samt lägre upplåning då investeringsvolymen inte varit så omfattande som tidigare prognostiserats.

## Lån

Den långfristiga skulden till Göteborgs Stad uppgår till 2.279 mnkr per den 31 maj. 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.

## Kontraktsfälllostruktur hyreskontrakt Älvstrandenkoncernen den 31 maj 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 23 mnkr i kontraktsförfall och under 2025 är det cirka 110 mnkr som förfaller. Den största andelen hyreskontrakt kommer med stor sannolikhet att förlängas.

## Betalningar till Skatteverket

Nedan specificeras betalningar till Skatteverket under perioden april – maj 2024.

Månad	Dag	Betalning SKV tillhanda	Bolag	Bolagsnamn	Betaldag	Belopp
			B394	Norra Älvstranden Bostäder AB	05-apr	57 043,00
			B395	GVA Fastigheter AB	05-apr	75 787,00
			B397	Norra Älvstranden Service AB	05-apr	208 635,00
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	05-apr	499 947,00
			B371	Älvstranden Gullbergsvass AB	05-apr	217 933,00
			B331	Älvstranden Utveckling AB	05-apr	618 983,00
			B344	Fastighets AB Raila	05-apr	3 965,00
			B341	Eriksbergs Förvaltnings AB	05-apr	191 745,00
			B336	Lindholmspiran Beta AB	05-apr	86 610,00
			B346	Fastighets AB Navet	05-apr	1 154 095,00
			B392	Göteborgs Frihamns AB	05-apr	585 770,00
			B571	S Tingsvassen 739:137 Fastighets	05-apr	3 622,00
April	12	Moms februari	B346	Fastighets AB Navet	Återbetalning	-560 546,00
		Moms februari	B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	Återbetalning	-8 714,00
April	12	Arbetsgivaravgifter och avdragen skatt mars	B331	Älvstranden Utveckling AB	05-apr	3 195 520,00
April	26	Moms mars	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	17-apr	6 684 972,00
		Moms mars	B331	Älvstranden Utveckling AB	17-apr	9 797 941,00
		Moms mars	B393	Fastighets AB Fribordet	17-apr	5 724 800,00
Maj	13	F-skatt	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	03-maj	1 402 677,00
			B393	Fastighets AB Fribordet	03-maj	1 714 856,00
			B394	Norra Älvstranden Bostäder AB	03-maj	57 043,00
			B395	GVA Fastigheter AB	03-maj	75 787,00
			B397	Norra Älvstranden Service AB	03-maj	208 635,00
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	03-maj	499 947,00
			B371	Älvstranden Gullbergsvass AB	03-maj	217 933,00
			B331	Älvstranden Utveckling AB	03-maj	618 983,00
			B344	Fastighets AB Raila	03-maj	3 965,00
			B341	Eriksbergs Förvaltnings AB	03-maj	191 745,00
			B336	Lindholmspiran Beta AB	03-maj	86 610,00
			B346	Fastighets AB Navet	03-maj	1 154 095,00
			B392	Göteborgs Frihamn AB	03-maj	585 770,00
			B571	S Tingsvassen 739:137 Fastighets	03-maj	3 622,00
Maj	13	Moms jan-mars	B397	Norra Älvstranden Service AB	02-maj	1 893 704,00
			B344	Fastighets AB Raila	Återbetalning	-257 565,00
			B341	Eriksbergs Förvaltnings AB	02-maj	200 794,00
			B336	Lindholmspiran Beta AB	Återbetalning	-115 495,00
			B392	Göteborgs Frihamn AB	02-maj	1 445 468,00
Maj	13	Moms mars	B346	Fastighets AB Navet	02-maj	5 507 862,00
			B370	Södra Älvstranden Utveckling AB	02-maj	8 444 368,00
Maj	12	Arbetsgivaravgifter och avdragen skatt april	B331	Älvstranden Utveckling AB	03-maj	3 402 619,00
Maj	27	Moms april	B390	Norra Älvstranden Utveckling AB	Återbetalning	-1 061 543,00
		Moms april	B331	Älvstranden Utveckling AB	15-maj	13 071 095,00
		Moms april	B393	Fastighets AB Fribordet	Återbetalning	-1 268 502,00

# Extra månadsuppföljning maj 2024 Bolag

---

# Innehållsförteckning

1.1	Älvstranden Utveckling.....	4
-----	-----------------------------	---

**Anvisning**

Rapporten behöver inte styrelsebehandlas. Bolaget kan informera sin styrelse i efterhand på det sätt de finner lämpligt.



## 1.1 Älvstranden Utveckling

tkr	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Fg prognos	Budget	Boksl ut fg år
Intäkter	201 811	194 463	7 348	190 412	470 571	470 571	462 927	456 067
Driftskostnader	-75 328	-96 891	21 563	-79 477	-222 074	-222 074	-225 524	-181 485
<b>Driftsnetto</b>	<b>126 483</b>	<b>97 572</b>	<b>28 911</b>	<b>110 935</b>	<b>248 497</b>	<b>248 497</b>	<b>237 403</b>	<b>274 582</b>
Av- och nedskrivningar	-48 802	-48 406	-396	-47 980	-116 175	-116 175	-116 175	-133 524
<b>Bruttoresultat</b>	<b>77 681</b>	<b>49 166</b>	<b>28 515</b>	<b>62 955</b>	<b>132 322</b>	<b>132 322</b>	<b>121 228</b>	<b>141 058</b>
Realisationsresultat sålda fastigheter	95 375		95 375	-25 187	95 375	95 075	0	10 721
Centraladministration	-53 924	-55 205	1 281	-36 985	-121 020	-121 020	-131 790	-103 629
Övriga rörelseintäkter	199	0	199	1 079	199	97	0	2 605
Övriga rörelsekostnader	-9 782		-9 782	-56 412	-9 782	-10 173	0	-288 920
<b>Rörelseresultat</b>	<b>109 549</b>	<b>-6 039</b>	<b>115 588</b>	<b>-54 550</b>	<b>97 094</b>	<b>96 301</b>	<b>-10 562</b>	<b>-238 165</b>
Finansnetto	-24 694	-28 333	3 639	-13 906	-67 000	-67 000	-68 000	-42 072
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>84 855</b>	<b>-34 372</b>	<b>119 227</b>	<b>-68 456</b>	<b>30 094</b>	<b>29 301</b>	<b>-78 562</b>	<b>-280 237</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.

### Utfall maj jämfört med periodens budget

Utfallet avseende **driftskostnaderna** är 21,6 mnkr lägre än budget. Den största avvikelserna om 20 mnkr är planerat underhåll. Cirka 10 mnkr avser renovering av kran 10 där upphandling pågår. Sedan är det ytterligare projekt som ännu inte är påbörjade men planeras att genomföras senare under året.

Älvstranden budgeterar inte för fastighetsförsäljningar. **Realisationsresultatet** avser försäljningen av en bygggrätt för bostadsrätter på Masthuggskajen.

Älvstranden budgeterar inte för **övriga rörelsekostnader**. Utfallet avser utrangering av pågående projekt avseende totalreovering av en gammal fastighet från varvstiden som inte kommer att genomföras. Ytterligare ett par mindre projekt är kostnadsförda samt befarade kundförluster om 1 mnkr.

#### Utfall maj jämfört med maj föregående år

**Realisationsresultatet** föregående år avsåg försäljning av en liten del från Gullbergsvass 703:17 samt utökad avsättning för index i delårsbokslutet 31 mars avseende det nya iordningställandet för sålda lotter på Masthuggskajen.

**Övriga rörelsekostnader** föregående år uppgick till -56 mnkr där -50 mnkr avsåg utökad avsättning för trolig entreprenadförlust till följd av indexökning på halvön och -6 mnkr var ersättning till avflyttad hyresgäst samt ett förlikningsavtal vid en arrendetvist.

**Centraladministrationen** har ökat med 16,9 mnkr per 31 maj 2024 jämfört med föregående år. De enskilt största avvikelserna avser personalkostnader om 9 mnkr och konsultkostnader 4 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.

#### Avvikelse mellan prognos och aktuell budget 2024

Den största avvikelsen kommer från fastighetstransaktioner där rapporterad prognos är lika med utfallet (försäljningen av bygggrätt på Masthuggskajen). Älvstranden budgeterar inte för fastighetstransaktioner, därav uppstår alltid en avvikelse.

Prognosen för **Centraladministration** är 10,8 mnkr lägre än budget efter att bolaget tidigare genomfört besparingsåtgärder med hänsyn till det stora underskottet som uppstod under föregående år. I dagsläget räknar vi med att den tidigare lagda årsprognosen håller trots högre kostnader under maj månad.

#### Periodens resultat i förhållande till helårsprognosen

Helårsprognosen är mycket osäker eftersom bolaget har väsentliga avsättningar för pågående genomföranden som uppdateras i samband med augusti- och decemberboksluten. Indexutvecklingen har varit ovanligt stor tidigare men verkar plana ut under 2024. Diskussionen om hanteringen av index för Genomförandeavtalet Masthuggskajen pågår också med Exploateringskontoret och kan påverka bolagets avsättningar under året.

Det är stor risk för nedskrivning av en förvaltningsfastighet på Lindholmen där omfattande reoveringar pågår samt ett projekt avseende byggnation av garage. En marknadsvärdering kommer att göras i augusti för att erhålla säkrare prognoser inför delårsbokslutet.

Försäljningen av Gullbergsvass beslutades på styrelsemötet 2024-05-06 hos Älvstranden. Försäljningen kommer att påverka resultatet avsevärt om den genomförs under 2024.