

Beslutsärende – Bokslut per 2016-10-31 för Älvstranden-koncernen

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner periodbokslut för Älvstranden-koncernen för perioden 20160101–20161031 enligt underlag i Bilaga 1 och Bilaga 2.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot vd:s rapport om prognos för helåret 2016.
- Styrelsen ger vd fullmakt att avge periodbokslutet för perioden 20160101–20161031.

Ärendet

Resultatsammandrag för Älvstranden-koncernen beträffande perioden januari–oktober 2016, resultatprognos för helåret 2016 samt balansräkning per 2016-10-31 framgår av Bilaga 1.

Kommentarer till utfallet redovisas i Bilaga 2.

Bilagor

Bilaga 1. Resultatsammandrag för perioden januari–oktober 2016, resultatprognos för helåret 2016 samt balansräkning per 2016-10-31

Bilaga 2. Kommentarer till utfallet.

Bilaga 1

Älvstranden Utveckling AB						
Resultat- och Balansräkning						
Resultaträkning	Utfall	Budget	Diff	Prognos	Budget	Diff
Mkr	2016-10-31	2016-10-31		2016	2016	
Fastighetsförvaltning						
Hysesintäkter	293,9	279,0	14,9	354,0	334,8	19,2
Driftskostnader	-51,7	-50,9	-0,8	-61,5	-62,9	1,4
Underhållskostnader	-8,6	-16,7	8,1	-11,0	-20,0	9,0
Övriga fastighetskostnader	-19,8	-20,6	0,8	-22,5	-24,7	2,2
Personal- och förvaltningskostnader	-13,4	-16,9	3,5	-16,0	-20,3	4,3
Summa fastighetskostnader	-93,5	-105,1	11,6	-111,0	-127,9	16,9
Driftsöverskott före avskrivningar	200,4	173,9	26,5	243,0	206,9	36,1
Avskrivningar	-89,6	-103,4	13,8	-108,2	-124,1	15,9
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	110,8	70,5	40,3	134,8	82,8	52,0
Utveckling						
Värdeskapande aktiviteter	-5,4	-13,5	8,1	-7,0	-16,2	9,2
FoU hållbar stadsutveckling	-0,9	-3,2	2,3	-1,3	-3,8	2,5
Personal- och utvecklingskostnader	-12,8	-16,2	3,4	-17,0	-19,4	2,4
Summa utvecklingskostnader	-19,1	-32,9	13,7	-25,3	-39,4	14,1
Intäkter fastighetsförsäljning	455,0	0,0	455,0	455,0	0,0	455,0
Kostnad sålda fastigheter	-330,5	0,0	-330,5	-330,5	0,0	-330,5
Resultat fastighetsförsäljningar	124,5	0,0	124,5	124,5	0,0	124,5
Gem. central- och adm.kostnader	-55,7	-67,3	11,6	-70,0	-80,7	10,7
Övriga rörelseintäkter	1,0	0,0	1,0	2,0	0,0	2,0
Övriga rörelsekostnader	-4,7	0,0	-4,7	-6,0	0,0	-6,0
Nedskrivning fastigheter	-12,1	0,0	-12,1	-12,1	0,0	-12,1
Rörelseresultat	144,7	-29,7	174,3	147,9	-37,3	185,2
Finansnetto	-52,8	-56,6	3,8	-63,2	-68,0	4,8
Resultat efter finansnetto	91,9	-86,3	178,1	84,7	-105,3	190,0
Aktuell & uppskjuten skatt	4,2	12,8	-8,6	4,5	15,3	-10,8
Periodens resultat	96,1	-73,5	169,5	89,2	-90,0	179,2
BALANSRÄKNING						
	2016-10-31	2015-12-31				
Fastigheter (Mask o inv)	3 083,7	3 275,2				
Pågående nyanläggningar	459,1	192,1				
Finansiella anl.tillg.	0,5	0,5				
Kortfristiga fordringar	193,1	267,9				
Likvida medel	292,7	0,0				
Tillgångar	4 029,1	3 735,7				
Eget kapital	919,2	823,1				
<i>Soliditet</i>	<i>22,8%</i>	<i>22,0%</i>				
Räntebärande skulder	2 330,2	2 331,1				
Uppskjuten skatteskuld	172,1	209,6				
Reservering fastighetsaffärer	342,7	141,9				
Ej räntebärande skulder	264,9	230,0				
Skulder & Eget kapital	4 029,1	3 735,7				

Bilaga 2

Koncernen Älvstranden Utveckling AB – Kommentarer till bokslut 2016-10-31

(Jämförelse inom parentes avser budget för motsvarande period. Periodbudgeten är 10/12 av årsbudgeten med undantag av mediakostnaderna som är periodiserade efter årstiderna)

Sammanfattning

Periodens resultat efter finansnetto uppgår till 91,9 mnkr (- 86,3). Anledningen till den stora skillnaden mellan utfall och budget beror på flera genomförda fastighetsförsäljningar som inte ingår i budgeten. Flera stora förändringar har gjorts i prognosen för helåret så det bedömda resultatet före skatt för 2016 uppgår nu till 84,7 mnkr.

Fastighetsförvaltning

Hysesintäkter innefattar hyra, parkeringsintäkter, ersättning för media (el, värme, kyla, vatten) samt fastighetsskatt. För perioden uppgår koncernens hyresintäkter till 293,9 mnkr (279,0).

Hysesintäkterna överstiger budgeten med 14,9 mnkr. De största enskilda avvikelserna beror på ersättningar för hyresgästpassningar som inte fanns med i budgeten om 4,4 mnkr, en större uthyrning som inte fanns i budgeten är utdebiterad om 4,1 mnkr. Ytterligare avvikelse om 1,7 mnkr mot budget beror på ökade parkeringsintäkter på Eriksbergsområdet som är en följd av ökade timpriser samt en stor parkeringsyta som tidigare nyttjades gratis är borta. I byggnaden M1 har en hyresgäst flyttat in som inte var med i budgeten, hyresintäkten uppgår till 2,5 mnkr. En ytterligare anledning till ökningen av intäkterna är att den stora omtaxeringen avseende fastighetsskatt slutförts och retroaktiv fakturering avseende fastighetsskatten 2016 pågår till våra hyresgäster. Beloppet uppgår till 1,5 mnkr.

De totala fastighetskostnaderna för perioden uppgår till - 93,5 mnkr (- 105,1). Den största avvikelsen avser underhållskostnaderna som uppgår till - 8,6 mnkr (- 16,7) vilket beror på att underhållsåtgärder antingen skjutits på framtiden eller omklassificerats till komponentbyte (investeringar). Posten övriga fastighetskostnader har ökat avsevärt från delårsbokslutet 31 augusti. Anledningen är den stora omtaxeringen av hyreslokaler som utförts 2016 är klar där den totala kostnaden för fastighetsskatt har ökat med - 1,8 mnkr för 2016. I årets sista prognos justerar vi upp kostnaden till 22,5 mnkr jämfört med förra prognosen om 20,0 mnkr.

Personal- och förvaltningskostnaderna är lägre än budget vilket beror på minskade personalkostnader på grund av pensionsavgång och uppsägning samt att budgeterat mäklararvode ej använts. Övriga administrationskostnader avseende fastighetsförvaltningen är också betydligt lägre än budget. Prognosen från 31 augusti kvarstår med - 16,0 mnkr.

Avskrivningar

Periodens utfall uppgår till - 89,6 mnkr (- 103,4). Avvikelsen beror på att vid budgettillfället beräknades avskrivningar för platsbyggnad i Frihamnen samt temporära bostäder för hela 2016. Dessa projekt är inte färdigställda och således belastas inte resultatet av avskrivningarna ännu. Sedan är det flera investeringar som inte har genomförts vilket påverkar beräknad budget för avskrivningarna.

Värdeskapande aktiviteter

Utfallet per den 31 oktober uppgår till - 5,4 mnkr jämfört med budget om - 13,5 mnkr. Avvikelsen beror till största del på omklassificering till investeringar. I helårsprognosen per 31 augusti sänktes prognosen till - 7,0 mnkr. Ingen ytterligare ändring i prognosen har gjorts efter detta.

FoU Hållbar stadsutveckling

Inom FoU Hållbar stadsutveckling har projekten inte kommit igång i den utsträckning som budgeterats vilket beror på att rekryteringen av ny hållbarhetschef dröjer till januari 2017. Utfallet per 31 oktober uppgår till -0,9 mnkr jämfört med budget - 3,2 mnkr. I årets sista prognos uppgår kostnaderna till - 1,3 mnkr.

Personal- och utvecklingskostnader

Kostnaderna för perioden uppgår till - 12,8 mnkr (- 16,2). Avvikelsen beror på att rekrytering inte skett i den utsträckning som fanns i budgeten samt att debitering av personalkostnader ut i projekten är högre än budgeterat för perioden. Även här sänktes prognosen per den 31 augusti till - 17,0 mnkr vilket är oförändrat.

Fastighetsförsäljningar

Älvstranden budgeterar inte för fastighetsförsäljningar. Under perioden januari till oktober har flera transaktioner genomförts. De största försäljningarna avser byggrätten för Karlavagnstornet (Fastighets AB Kratos), byggrätterna i Lindholmshamnen samt Brotomten (Fastighets AB Vinni). Reserveringarna för de tidigare försäljningarna i Eriksberg och inre Sannegården justerades i augustibokslutet efter nya prognosberäkningar. Eriksberg hade fått ökade kostnader om 26,1 mnkr och inre Sannegården om 2,4 mnkr.

Gemensamma central- och administrationskostnader

Denna post omfattar administrations- och marknadsföringskostnader av central karaktär som inte är direkt hänförliga till den löpande fastighetsförvaltningen. Kostnaderna för perioden uppgick till -55,7 mnkr (- 67,3). Förklaringar till avvikelsen är bland annat försenade nyanställningar samt att budgeterade aktiviteter inom kommunikation ej kommit igång i den utsträckning som budgeterats vilket främst förklaras av brist på personal. Eftersom det bara är två månader kvar på året minskar vi kostnaderna i helårsprognosen till - 70,0 mnkr (- 80,7).

Övriga rörelseintäkter

Älvstranden budgeterar inte för övriga rörelseintäkter. Per den 31 oktober uppgår övriga rörelseintäkter till 1,0 mnkr och består främst av försäkringsersättningar för brand/stormskador, administrationsersättning från pågående konsortier.

Övriga rörelsekostnader

Ingen budgetering görs avseende övriga rörelsekostnader. Per den 31 oktober uppgår kostnaderna till - 4,7 mnkr och består bland annat av kundförluster om - 2,5 mnkr. Ett skadestånd om - 1,0 mnkr har utbetalats till leverantör. Kostnaderna för utrangeringar av gamla komponenter uppgår till - 0,8 mnkr.

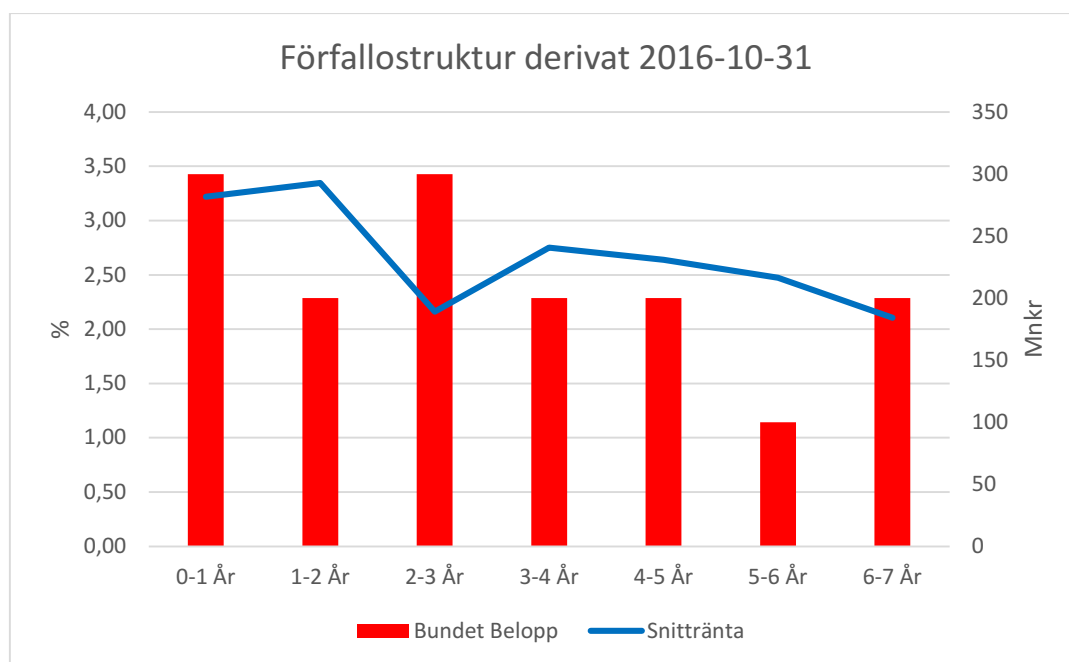
Nedskrivning fastighet

Ingen budgetering görs avseende nedskrivningar/reverseringar av fastigheter. Älvstrandenkoncernen utför sin årliga värdering av hela fastighetsbeståndet i samband med årsbokslutet. Nedskrivningen om - 12,1 mnkr är hänförlig till den kvarvarande lotten i Lindholmshamnen.

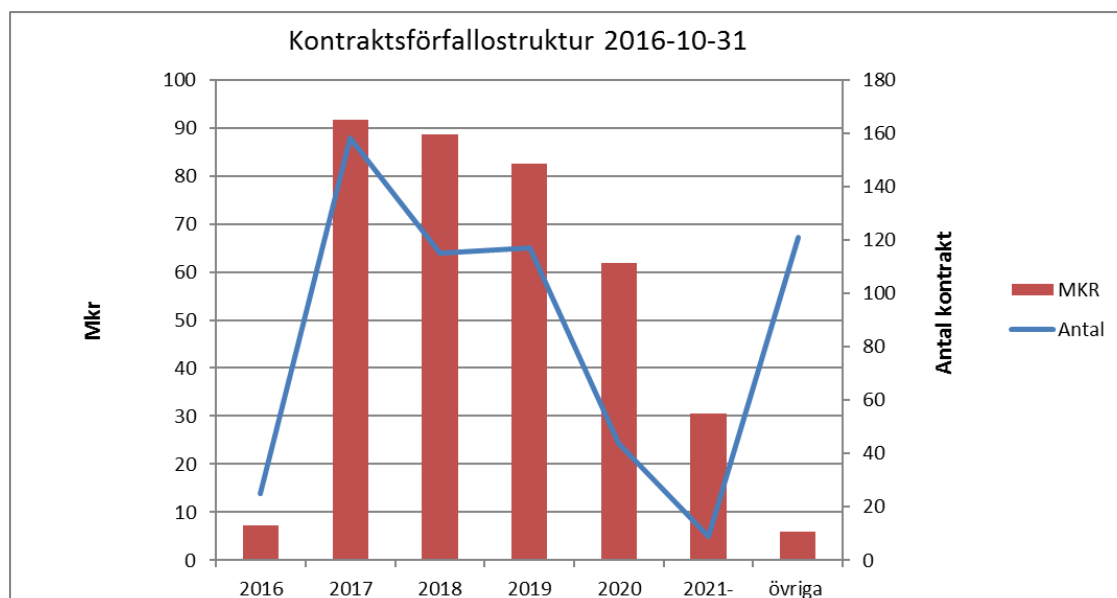
Finansnetto

Finansnettot uppgår till - 52,8 mnkr (- 56,6). Avvikelsen beror på att i budgeten ingår upplåningskostnader för förvärv av mark som inte skett ännu och därmed blir utfallet lägre än budget. Den genomsnittliga räntan i låneportföljen om 2 310,0 mnkr uppgick per 2016-10-31 till 2,7 %.

52,0 % av den totala skulden har en räntebindningstid som är kortare än ett år, vilket överstiger ramen för koncernens finansiella anvisningar, där högsta tillåtna ränteexponering under den kommande 12 månadersperioden är 30,0%. Detta beror på att ett fast lån på 700 mkr kommer att förfalla inom ett år (2017-08-14). Ökningen är inget som Älvstranden kunnat påverka utan är en effekt av den finansiella samordning som sker i staden. Vid förfallet omhändertar stadens finansavdelning räntesäkring. Dialog har förts med Göteborgs Stad koncernbank avseende denna avvikelse mot de finansiella riktlinjerna.



Kontraktförfallostruktur hyreskontrakt Älvstrandenkoncernen den 31 oktober 2016



Hyresläget för Älvstrandenkoncernen den 31 oktober 2016

UB 2016-10-31	Kontor	Lager & Industri	Utbildning	Service/Övrigt*	Projekt	Arrenden / Parkering	Totalt	Exkl. projekt
Total uthyrningsbar yta, kvm	94 502	68 751	42 749	30 940	63 966		300 908	236 942
- vakant yta	-4 711	-4 791	-120	-3 058	-5 182		-17 862	-12 680
Uthyrd yta, kvm	89 791	63 960	42 629	27 882	58 784	0	283 046	224 262
<i>Uthyrningsgrad</i>	<i>95,0%</i>	<i>93,0%</i>	<i>99,7%</i>	<i>90,1%</i>	<i>91,9%</i>		<i>94,1%</i>	<i>94,6%</i>
Hyresvärde, tkr	186 566	38 310	65 702	26 076	26 681	23 174	366 509	339 828
- vakant	-6 480	-3 001	-60	-2 759	-3 026	-4	-15 330	-12 305
Hyresintäkt	180 086	35 308	65 642	23 317	23 656	23 170	351 179	327 523
<i>Ekonomisk uthyrningsgrad</i>	<i>96,5%</i>	<i>92,2%</i>	<i>99,9%</i>	<i>89,4%</i>	<i>88,7%</i>	<i>100,0%</i>	<i>95,8%</i>	<i>96,4%</i>
<i>Hyra kr / kvm</i>	<i>2 006</i>	<i>552</i>	<i>1 540</i>	<i>836</i>	<i>402</i>		<i>1 241</i>	<i>1 460</i>

Fördelning på kategori sker enligt hyresavtalets huvudsakliga användning

Hyresvärde hyresintäkt baseras på årshyra (exkl. media)

Arrenden/parkering visas endast bedömd årshyra

* Kategorin "Service/övrigt" omfattar i huvudsak butiker, restauranger, idrottshallar och ateljéer

** Förändringar från 2016-03-31 består bl.a. av:

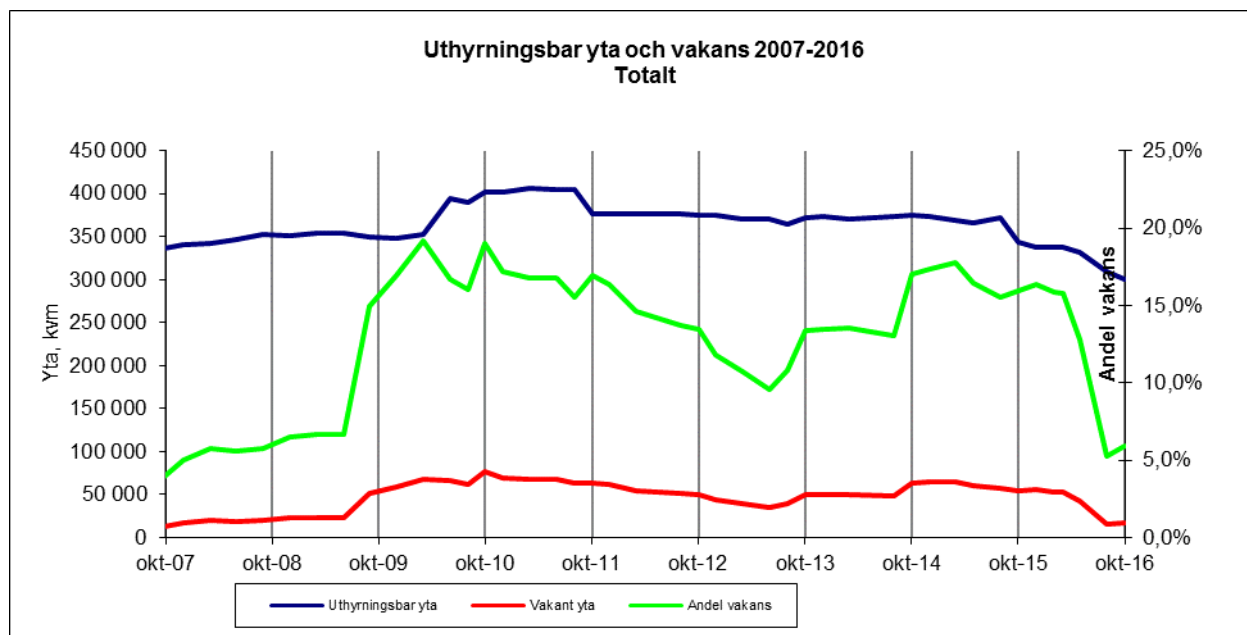
Lager har flyttats till Parkering	-4 367	kvm
Infocenter har rivits	-1 443	kvm
Polis Frihamnen har avyttrats	-1 321	kvm
	-7 131	kvm

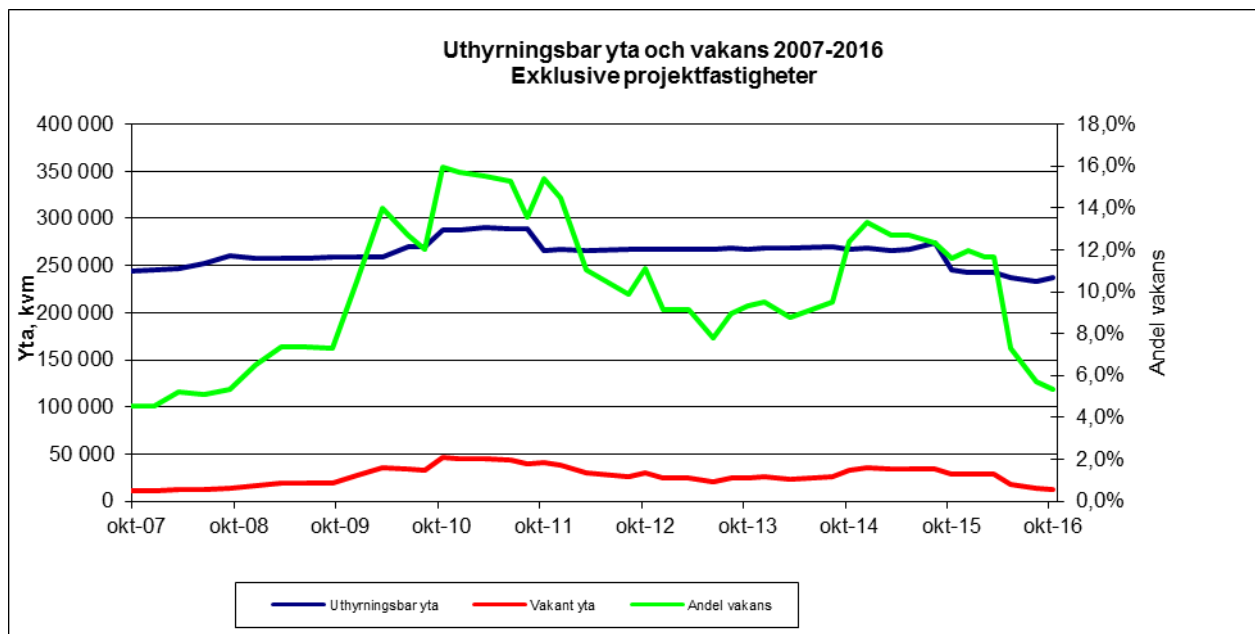
Övriga större förändringar:

Rest Kooperativet flyttats från lager/industri till övrigt	1 650	kvm
China-Euro har hyrt vakant kontor	3 795	kvm

Betalningsläget för Älvstrandenkoncernen den 31 oktober 2016

Av de fakturor som förföll till betalning per 2016-10-31 kvarstår per 2016-11-16 cirka 6,4 mnkr. Av de i dagsläget aktuella fordringarna är 3,6 mnkr reserverade som kundförluster.





Pågående projekt för Älvstranden koncernen den 31 oktober 2016

Nedan redovisas pågående projekt med en beslutad investeringsram om minst 10 mnkr.

	Beslut	Utfall	Prognos	Beräknat färdigt
Stadsutveckling				
<i>Södra Älvstranden</i>				
Skeppsbron 2, detaljplan kvarter genomf.	30,0	6,7	30,0	2026 Q4
Järnvågsgatan, detaljplan	28,0	15,0	28,0	2017 Q1
<i>Lindholmen</i>				
Lindholmshamnen, avsättning 2016	204,2	19,3	204,2	2021 Q1
<i>Västra Eriksberg</i>				
Infrastruktur avsättning 2006	476,0	400,0	450,0	2019 Q4
<i>Inre Sannegården</i>				
Infrastruktur avsättning 2009-2014	89,0	86,0	89,0	2017 Q2
<i>Kvillebäcken</i>				
Infrastruktur och sanering avsättning 2010	64,0	53,0	64,0	2018 Q4
Interna kostnader avsättning 2010	21,0	12,8	21,0	2018 Q4
<i>Örgryte Torp</i>				
Sanering och infrastruktur avsättning 2014	115,0	78,9	115,0	2018 Q4
Summa	1 027,2	671,7	1 001,2	

Fastigheter/Fastighetsutveckling

Lindholmen

Idrott i Santos/ombyggnad	70,0	4,8	70,0	2017 Q4
Lindholmen Brasilia & Begonia/ombyggnad*	61,0	64,4	61,0	2016 Q4
Santos/ombyggnad	18,0	14,0	15,0	2016 Q4
Ombyggnad Citadellet- vårt kontor**	20,0	20,0	20,0	2017 Q1
M1 Restaurang Kooperativet/ ombyggnad	30,5	29,0	29,5	2016 Q4
Takomläggning Lundbystrandshallen ombyggn.	30,0	22,6	23,0	2016 Q4
Urban cribs/nybyggnad	26,0	22,6	26,0	2016 Q4

Frihamnen

Temporära bostäder/nybyggnad	70,0	4,3	70,0	2018 Q2
Badkultur/nybyggnad	19,1	16,3	19,1	2016 Q4
Urban basics/nybyggnad	11,8	9,4	11,8	2016 Q4

Västra Eriksberg

Eriksbergs pirar ombyggnad	10,0	8,1	10,0	2016 Q4
----------------------------	------	-----	------	---------

Summa **366,4** **215,5** **355,4**

Totalsumma **1 393,6** **887,2** **1 356,6**

* I projektet ligger kostnader som är beräknade att vidarefaktureras under Q4 2016. Förväntat utfall kvarstår därmed om 61 mnkr.

** I och med försäljningen av fastighetspaketet Ankaret ligger projektet Ombyggnad Citadellet - vårt kontor inte längre i Älvstrandenkoncernens redovisning. Dock kvarstår Älvstrandenkoncernens ansvar för kostnaderna för projektet.

Kommentarer till projekten

Södra Älvstranden

I Skeppsbron etapp 2 är underlag för kommande markanvisning framtaget. Arbetet pågår med fastighetsbildning och genomförandefrågor. Ny kalkyl för denna exploatering planeras tillsammans med berörda förvaltningar.

I projektet Detaljplan Järnvågsgatan inom Masthuggskajen bearbetas remissvaren efter samrådet och granskning är planerad till november. Planarbetet fortgår med utredningar bl.a. linbana, dialog med Trafikverket kring Götatunneln och arbete pågår med planeringen av fastighetsförvärv och

fastighetsbildningar. Utformning av genomförandeavtal med staden pågår med fastighetskontoret. Arbetet med framtagande av nya avtal med konsortiet pågår.

Lindholmen

Arbetet pågår med att skapa en övergripande bild av områdets förutsättningar genom framtagande av ett stadsutvecklingsprogram (STUP). Planläggning av Pumpgatan har påbörjats.

I Lindholmshamnen har utbyggnad av allmän plats påbörjats parallellt med att två av byggherrarna påbörjat kvartersbyggnationen. Förhandlingar pågår med utsedd köpare av Älvstrandens lott och 3D-lokaler. Även kring restauranglotten pågår diskussioner om försäljning.

Fastigheten M1 är ombyggd och klar och har tidigare använts för tyngre industri. Enligt den beslutade utredningen rörande strategiska fastigheter är M1 inte strategisk för Älvstranden och föreslås bli avyttrad inom fem år. En ombyggnad av gamla lagerlokaler till en modern restaurang kommer att avsevärt öka fastighetens värde vid en försäljning. Detta är alltså en investering som ökar fastighetens värde.

Projektet ombyggnation av Brasilia och Begonia till grundskola fick under våren 2016 en utökad budget om 3,0 mnkr, till totalt 61,0 mnkr. Anledningen till de ökade kostnaderna är bl a forcering av entreprenörens arbete p.g.a. förseningar i bygglovsprocessen, högre krav än projekterat tillkom efter bygglovet samt tillkommande kostnader för moms. Arbetet planeras vara klart under Q4 2016.

Projektet ombyggnation Santos är en ombyggnad av gammal svetslokal som ligger under befintliga Santos på utvecklingsgatan. Skolan har efter beslut fått till sig att elevantalet kommer öka från 400 till 600 fram till 2021. Syftet till ombyggnationen är att nå detta mål. Arbetet planeras vara klart under Q4 2016.

Styrelsen godkände under våren en budget om 30,0 mnkr till förstärkning av takkonstruktionen på Lundbystrandshallen. Arbetet innefattar även uppdatering av brandlarmanläggning samt ventilationsförbättringar. Projektet är klart men slutfakturering kvarstår.

Styrelsen har godkänt en budget om 70,0 mnkr för ombyggnad av SVT:s gamla lokaler i Santos för idrottsändamål till SDF Lundby och UBF. SDF Lundby har en omfattande inflyttning till de områden som har bebyggt på Norra Älvstranden och elevunderlaget har ökat kraftigt. Santos skolan har startats och SDF Lundby behöver en idrottshall till sina elever. Utbildningsförvaltningen har också stora behov av idrottslokaler eftersom den lokal som idag används har stora brister. Projektet kommer innehålla två idrottsanläggningar med separata ingångar och målet för inflyttning är Q4 2017.

Styrelsen godkände under hösten 2016 ytterligare äskande om 5 mnkr inkl. moms, totalt 26,0 mnkr för Urban Cribbs, för de ökade kostnaderna i samband med sanering av mark. Älvstranden har för avsikt att hyra ut mark för byggnation av studentbostäder i bostadsmoduler. Modulerna ska även innehålla gemensamma ytor såsom tvättstuga och ev. även butiksytor i bottenplan. Målet för inflyttning är Q4 2016.

Frihamnen

Tidplanen för området har omarbetats och datum för antagen detaljplan etapp 1 är satt till november 2017. Strukturplanen för etappen har nu en starkare koppling mot Backaplan och arbetet med alternativ för Hjalmar Brantingsstråket pågår.

Badkultur i Frihamnen fick under våren en utökad budget om 4,0 mnkr och den totala budgeten uppgår till 19,1 mnkr för byggnationen av en poolprototyp i älven. Anledningen till merkostnaderna är oförutsedda förseningar i leveranstider, arbete under semestertider för att hålla den snäva tidplanen samt tillkommande kostnader för moms. Tilläggsbudgeten avser nödvändiga investeringar som det första årets utvärdering av prototypen visat, såsom tillgängslift, utökad säkerhet vid ismassor och på grund av det stora allmänna intresset; en wc-anläggning med vattentoiletter samt ombyggnad av entrédel.

Styrelsen har godkänt en investering om 70,0 mnkr inklusive moms för infrastruktur och allmänplatsåtgärder för temporära bostäder på och invid Kvillepiren. Målbilden är att fördelningen av lägenheter ska vara ca 1/3 flyktingar/nyanlända, 1/3 studenter, och 1/3 företagsbostäder samt några verksamhetslokaler. Området har undersökts avseende buller och stabilitet. Allmänplatsåtgärder måste anläggas för att skapa ett trivsamt bostadsområde innefattande vägar, gångvägar, belysning, parkåtgärder etc. Sammantaget ger de föreslagna områdena möjlighet till bebyggelse om ca 25 000 kvm BTA.

Urban basics innehåller åtgärder som möjliggör att människor ska kunna ta sig till, samt bruka platsen, d.v.s. jubileumsparken och Frihamnen. Det innehåller främst infrastrukturåtgärder som busshållplats, vattenledningar, elledningar, belysning, wifi, skyltning etc.

Västra Eriksberg & Inre Sannegården

I Västra Eriksberg och Inre Sannegården pågår sedan flera år utbyggnad av allmän plats och arbetet följer tidplan. I Inre Sannegården återstår endast mindre åtgärder medan det på Västra Eriksberg återstår mer och tidplanen är längre. De senaste prognoserna visar på högre kostnader avseende både Västra Eriksberg och Inre Sannegården vilket justerades i bokslutet per 31 augusti.

Kvillebäcken

I Östra Kvillebäcken pågår utbyggnad av kvarter enligt plan. En grundlig genomgång av nedlagda kostnader allmän plats har utförts och upphandling av återstående arbeten är genomförd av Trafikkontoret och vi ser inget behov av ytterligare reserveringar.

Örgryte Torp

I Örgryte Torp är alla fyra byggherrarna i konsortiet igång samtidigt som arbete med utbyggnad allmän plats och inflyttning pågår i området. Både tidplan och budget för utbyggnad allmän plats håller sig inom tidigare beslut och ramar.