

Styrelsehandling 11
Älvstranden Utveckling AB
Norra Älvstranden Utveckling AB
Södra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0208/25
2025-04-22
Handläggare: Mi Mathiesen, Ekonomi- och Finanschef

Beslutsärende – Bokslut per 2025-03-31 för Älvstranden-koncernen

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner delårsbokslut för Älvstranden-koncernen för perioden 1 januari–31 mars 2025 enligt Bilaga 1 i Styrelsehandling 11.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot Vd:s rapport om prognos för helåret 2025.

Sammanfattning

Resultaträkning för Älvstranden-koncernen för perioden 1 januari–31 mars 2025, 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.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Bilagor

Bilaga 1. Resultaträkning för perioden 1 januari–31 mars 2025, resultatprognos för helåret 2025, balansräkning per 2025-03-31 samt kommentarer delårsbokslutet per 2025-03-31.

Ekonomirapport 31 mars 2025 för Älvstranden Utveckling AB inklusive samtliga dotterbolag i koncernen

Omvärldsbevakning

Makroekonomi och ränteläge

Sveriges ekonomi befinner sig i en försiktig återhämtningsfas efter lågkonjunkturen 2023–2024. Både Riksbanken och Konjunkturinstitutet pekar på att tillväxten har vänt uppåt, men från låga nivåer. Hushållens konsumtion och företagsinvesteringar ökar långsamt, samtidigt som arbetslösheten ligger kvar över 8 procent men förväntas sjunka gradvis.

Inflationstakten, mätt som KPIF, ligger på 2,9 procent men bedöms vara tillfälligt förhöjd och förväntas stabiliseras kring inflationsmålet under 2026.

Riksbanken har valt att hålla styrräntan oförändrad på 2,25 procent, medan Konjunkturinstitutet bedömer att räntan kan börja sänkas till 1,75 procent senare under året, vilket skulle stimulera konsumtion och investeringar ytterligare. Samtidigt kvarstår betydande osäkerhet i omvärlden, inte minst kopplat till nya handelskonflikter och geopolitiska spänningar. Det innebär att räntekostnaderna för fastighetsprojekt fortsatt är relativt höga, vilket påverkar såväl kalkyler, investeringsvilja som avkastningskrav.

Kronan har stärkts tydligt mot både euron och dollarn, vilket bidrar till att dämpa importrelaterade prisökningar och därmed inflationstrycket framåt. Förstärkningen kan tillskrivas ett ökat internationellt förtroende för svensk ekonomi och fortsatt starka offentliga finanser. Samtidigt har en ny handelskonflikt inletts, där USA infört tullar på varor från bland annat EU, vilket mötts av motåtgärder. Detta skapar osäkerhet kring framtida kostnader på byggmaterial och komponenter, särskilt sådana med internationell prisbild.

Fastighetsmarknaden

På fastighetsmarknaden är läget fortsatt avvaktande. Transaktionsvolymerna är låga, framför allt för kontors- och kommersiella fastigheter, vilket påverkar fastighetsvärderingarna. Efterfrågan på byggrätter är svag och betalningsviljan bland byggherrar är starkt begränsad till följd av höga produktionskostnader och framför allt osäker efterfrågan på slutprodukten. Det är en tudelning inom byggsektorn – nyproduktion av bostäder går fortsatt trögt, medan anläggning och infrastrukturprojekt drivs på av offentliga investeringar, inte minst inom försvar och klimatanpassning.

För Älvstranden innebär detta att planeringsförutsättningarna präglas av stor osäkerhet och försvårar den strategiska framförhållningen. Svårt att kombinera finansiell försiktighet samtidigt som vi ska driva på utvecklingen av vårt fastighetsinnehav för att takta med Avvecklingsplanen.

För ett år sedan uppgick vakansgraden på Lindholmen till cirka 8 procent, vilket då var den högsta nivån som noterats. Ökningen förklarades då främst av större utbud till följd av nyproducerade kontorsytor. En ny kartläggning från mars 2025 visar att vakansen har fortsatt uppåt – vakansgraden har nu stigit till rekordhöga 12,4 procent, motsvarande omkring 42 000 kvm vakant yta. Historiskt har Lindholmen haft en lägre vakansgrad än centrala Göteborg, men i dagsläget ligger den något högre.

Ekonomiskt utfall

Det rapporterade resultatet före skatt uppgår till 7 mnkr per den 31 mars. Utfallet för den ordinarie verksamheten uppgår till 15 mnkr och sedan tillkommer transaktioner och utökade avsättningar om totalt -8 mnkr. Trots att hyresintäkterna är lägre, till följd av ökade vakanser, har resultatet stärkts av lägre driftkostnader och ett förbättrat räntenetto.

Helårsprognosen utan hänsyn taget till fastighetstransaktioner och övriga rörelseintäkter/rörelsekostnader för 2025 uppgår till 20 mkr som kan jämföras med det budgeterade resultatet om 1 mnkr.

Transaktioner och övriga rörelseintäkter/rörelsekostnader redovisas i resultaträkningen efter resultatet från den ordinarie verksamheten. Detta görs i syfte att tydligt särskilja den löpande verksamheten från poster av mer tillfällig karaktär och därmed underlätta jämförelsen mot budget. Ingen budget sätts för dessa poster, då de ofta avser engångshändelser som fastighetsförsäljningar, ökning/minskning av tidigare års gjorda avsättningar, utrangeringar av inventarier mm. Dessa händelser påverkar visserligen årets resultat men är inte en del av den planerade, operativa verksamheten.

RESULTATRÄKNING	Utfall	Budget	Prognos	Diff Budget/
Mnkr	2025-03-31	Helår	Helår	Prognos helår
<u>Fastighetsförvaltning</u>				
Intäkter	118	463	457	-6
Driftskostnader	-48	-192	-186	6
Driftnetto	70	271	271	0
Av- och nedskrivningar	-30	-120	-120	0
Resultat fastighetsförvaltning	40	151	151	0
Markutveckling	-7	-36	-35	1
Gemensamma administrationskostnader	-10	-61	-61	0
Räntenetto	-8	-53	-35	18
Resultat från ordinarie verksamhet	15	1	20	19
Resultat fastighetsförsäljningar	1	0	1	1
Övriga rörelseintäkter/rörelsekostnader	-9	0	-9	-9
Rapporterat resultat före skatt	7	1	12	11

Driftnetto

I den beslutade verksamhetsplanen för 2025 är målsättningen att uppnå ett driftnetto om cirka 270 miljoner kronor. Den aktuella prognosen per 31 mars visar att målet bedöms vara inom räckhåll, trots att hyresintäkterna ligger under förväntan. Den milda vintern har sänkt kostnaderna för energiförbrukning, vilket bidragit positivt till resultatet. Därtill har vissa planerade underhållsåtgärder skjutits fram, vilket också påverkar kostnadsbilden för perioden. Även om tre kvartal återstår finns inga signaler i dagsläget som tyder på att utfallet skulle bli sämre än budget.

Koncernen har budgeterat hyresintäkter om 463 mnkr för räkenskapsåret 2025. Prognosen per 31 mars pekar nu på ett utfall om 457 mnkr, vilket är 6 mnkr lägre än budget. Minskningen förklaras av ökade vakanser, främst på Lindholmen och i Frihamnen, en lägre indexuppräkning (1,6 procent) än budgeterat (2,0 procent), samt lägre mediadebitering till följd av milda vintermånader.

Vakansgraden i fastighetsbeståndet uppgår till 13,2 procent per 31 mars vilket motsvarar cirka 38 mnkr i uteblivna hyresintäkter. Det är Götaverksområdet på Lindholmen som har den största andelen vakanta ytor

Övriga kostnader

Kostnader för markutveckling och gemensamma administrationskostnader ligger per 31 mars under budget. Detta förklaras främst av att dessa kostnader inte uppstår jämnt över året, trots att budgeten är linjärt periodiserad. Helårsprognosen bedöms vara i linje med budget.

Räntenetto

Det budgeterade räntenettet för 2025 uppgår till -53 mnkr. Prognosen per 31 mars visar ett förbättrat räntenetto om -35 mnkr. Den positiva avvikelsen beror på att försäljningen av Gullbergsvass inte var beslutad när budgeten fastställdes, vilket innebär att den tillförda likviditeten och dess effekt på räntekostnaderna inte var inräknad i årets räntebudget.

Transaktioner och övriga rörelseintäkter/rörelsekostnader

Transaktionsresultatet för perioden uppgår till 1 mnkr och avser inlösen av samfälligheter samt slutreglering av Gullbergsvassaffären. Samtidigt har resultatet belastats med en utökad avsättning om -9 mnkr hänförlig till ökade kostnader för projektet halvön.

Balansräkning

Mnkr	2025-03-31	2024-12-31
Fastigheter och övr inventarier	2 802	2 820
Pågående nyanläggningar	207	189
Finansiella anläggningstillgångar	671	671
Kortfristiga fordringar	82	384
Tillgångar	3 762	4 064
Eget kapital	938	931
Soliditet	24,9%	22,9%
Räntebärande skulder (Lån)	1 185	1 177
Räntebärande skulder (PRI)	16	18
Uppskjuten skatteskuld	84	90
Reservering fastighetsaffärer	1 156	1 246
Ej räntebärande skulder	383	602
Skulder & Eget kapital	3 762	4 064

Tillgångar 31 mars 2025

Inga väsentliga förändringar i balansräkningen sedan årsbokslutet. Det bokförda värdet på fastigheter har minskat till följd av periodens avskrivningar och de kortfristiga fordringarna har minskat med 302 mnkr. Den stora skillnaden jämfört med årsbokslutet beror på olika redovisningsprinciper för årsbokslut vs månadsbokslut.

Skulder och Eget kapital 31 mars 2025

Det egna kapitalet har ökat till 938 mnkr och låneskulden har ökat med 8 mnkr till 1 185 mnkr under året. Koncernens kortfristiga skulder är 219 mnkr lägre per 31 mars jämfört med årsbokslutet och det är en följd av olika redovisningsprinciper för årsbokslut vs månadsbokslut. Balansomslutningen uppgår till 3 762 mnkr per den 31 mars och är lägre än i årsbokslutet samtidigt som det egna kapitalet har ökat. Den synliga soliditeten har ökat till 24,9 procent i delårsbokslutet.

Räntan per 31 mars uppgår till 2,97 procent och lånetaket för 2025 är beslutat av kommunfullmäktige och uppgår till 2 200 mnkr. Det innebär att Älvstranden-koncernen har 1 015 mnkr i outnyttjat låneutrymme per den 31 mars 2025.

Lånetak 2026

Rapporteringen i delårsbokslutet 31 mars 2025 utgör en del av det underlag som ligger till grund för kommunfullmäktiges beslut om lånetak för stadens samtliga bolag för år 2026. Älvstranden-koncernen prognostiserar i dagsläget en utgående låneskuld per den 31 december 2026 om cirka 2 200 mnkr. Den prognostiserade skuldnivån speglar bolagets planerade investeringstakt under perioden med tyngdpunkt på fortsatt genomförande av allmän plats, halvön och byggnation av B2 garaget på Masthuggskajen.

Kassaflöde 2025

Ett mått på hur likvida medel rör sig in och ut ur bolaget under en viss period. Till skillnad från resultatmått, som påverkas av redovisningsmässiga avskrivningar och periodiseringar, visar kassaflödet de faktiska betalningsflödena. Det synliggörs också om bolaget har tillräckligt med likvida medel för att finansiera verksamheten, investeringar och åtaganden. Första kvartalet 2025 är kassaflödet negativt med -8 mnkr som påverkat upplåningen med motsvarande belopp. Prognosen för 2025 uppgår till ett negativt kassaflöde om cirka 350 mnkr exklusive fastighetsförsäljningar vilket till största delen beror på utbetalningarna för allmän plats på Masthuggskajen och Halvön.

Investeringsram 2025 underhåll/reinvesteringar

Vid styrelsesammanträdet den 19 november 2024 (dnr 0624-24, 0625-24) beslutade styrelsen att bevilja en investeringsram om 100 mnkr för underhåll och reinvesteringar i det befintliga fastighetsbeståndet under 2025. I samband med delårsbokslutet har prognosen justerats ned till 70 mnkr, till följd av förseningar i genomförandet av vissa planerade åtgärder. Det gäller framför allt ställverksbytet för Plåtverkstaden och Pannverkstaden samt ledningsomläggningen vid Pumpgatan.

För närvarande har cirka 25 enskilda åtgärder påbörjats, med en samlad prognos om drygt 40 mnkr. Dessa omfattar bland annat renovering och byte av fönster och fasader, fjärrkyla, ny belysning till ett flertal fastigheter samt golvarbeten. Projektering av ställverksåtgärderna är inledd, men genomförandet av själva bytet bedöms inte kunna slutföras under 2025.