

Styrelsehandling 7
Älvstranden Utveckling AB
Norra Älvstranden Utveckling AB
Södra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer ALV-2025-00208
2025-09-16
Handläggare: Mi Mathiesen, Ekonomi- och Finanschef

Beslutsärende – Bokslut per 2025-05-31 för Älvstranden-koncernen

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden 1 januari–31 maj 2025 enligt Bilaga 1 i Styrelsehandling 7.

Sammanfattning

Resultatsammandrag för Älvstranden-koncernen för perioden 1 januari – 31 maj 2025, 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. Stratsysrapport för bokslut per 2025-05-31.

Extra månadsuppföljning maj 2025 Bolag

Älvstranden Utveckling AB

Innehållsförteckning

1	Uppföljning av budget	3
1.1	Älvstranden Utveckling	4
2	Uppföljning av investeringar	7

1 Uppföljning av budget

Anvisning

Antal rader i tabellen nedan anpassas efter den interna resultaträkningen. Beakta antalet rader i förhållande till läsvänligheten. Belopp i mnkr.

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. Förklaring och analys bör avse såväl bolaget/koncernen som helhet samt berört affärsområde/dotterbolag (om det senare inte redovisas nedan i avsnittet "Resultat per affärsområde/dotterbolag").

(I det fall beskrivning av ekonomisk avvikelse framgår av redovisningen under avsnittet "verksamhetens utveckling" kan ni här hänvisa till den.)

- Redogör i texten för vilka poster som är jämförelsestörande.
- Saknas väsentliga avvikelser ska detta anges.

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.

1.1 Älvstranden Utveckling

tkr	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	193 695	194 995	-1 300	201 811	456 753	456 753	463 075	480 242
Driftskostnader	-77 516	-83 951	6 435	-75 328	-185 884	-185 884	-192 300	-183 160
Driftsnetto	116 179	111 044	5 135	126 483	270 869	270 869	270 775	297 082
Av- och nedskrivningar	-49 241	-50 140	899	-48 802	-119 837	-119 837	-120 337	-169 555
Bruttoresultat	66 938	60 904	6 034	77 681	151 032	151 032	150 438	127 527
Realisationsresultat sålda fastigheter	1 330	0	1 330	95 375	1 330	1 294	0	459 819
Centraladministration	-30 971	-40 194	9 223	-53 924	-95 458	-95 458	-96 390	-114 164
Övriga rörelseintäkter	189	0	189	199	189	108	0	811
Övriga rörelsekostnader	-9 993	0	-9 993	-9 782	-9 993	-9 281	0	-94 610
Rörelseresultat	27 493	20 710	6 783	109 549	47 100	47 695	54 048	379 383
Finansnetto	-13 835	-22 058	8 223	-24 694	-35 000	-35 000	-52 940	-60 326
Resultat efter finansiella poster	13 658	-1 348	15 006	84 855	12 100	12 695	1 108	319 057

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 jämfört med budget

Det som avviker mest jämfört med årets budget är driftskostnader, centraladministration, övriga rörelsekostnader och finansnetto.

Ovanligt varma vintermånader har resulterat i att driftskostnaderna för fjärrvärme är lägre än vad som budgeterades. Även elkostnaderna är lägre.

Avvikelsen på centraladministration förklaras av att budgeten är rakt periodiserad med 1/12 per månad.

Bolaget budgeterar inte för övriga rörelsekostnader. Posten består till största delen av en utökad avsättning för halvön på Masthuggskajen om -9 mnkr.

Försäljningen av Gullbergsvassfastigheten var ej beslutad vid tidpunkten när räntan beräknades vilket är förklaringen till att finansnettot är lägre.

Utfall jämfört med föregående år

Jämfört med föregående år återfinns den största avvikelsen i realisationsresultat sålda fastigheter. Eftersom händelserna där är enskilda och varierar mellan åren finns inget mervärde i att jämföra dessa.

Differensen på centraladministration mellan åren beror till stor del på lägre personalkostnader till följd av färre antal anställda. Älvstranden-koncernen har också en åtstramad ekonomistyrning i årets budget där "svarta siffror" från den ordinarie verksamheten är ett krav (positivt resultat utan hänsyn taget till transaktioner och övriga rörelsekostnader/rörelseintäkter).

Finansnettot är lägre än föregående år och förklaras av de räntesänkningar som skedde under 2024, samt lägre lånevolym efter det att Gullbergsvassaffären genomfördes.

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.

Prognos maj jämfört med budget

Prognosen för driftnettot ligger i linje med budget. På grund av uppsägningar av hyresavtal som medfört fler vakanser än budgeterat för året är intäktsprognosen nerjusterad. Dessutom är indexuppräknings av hyror för 2025 något lägre än budget.

Driftskostnaderna är lägre än budget vilket förklaras av en varmare vinterperiod, samt minskad omfattning av underhållsarbete.

Bolaget budgeterar inte övriga rörelsekostnader, realisationsresultat sålda fastigheter eller övriga rörelseintäkter. Vid varje prognostillfälle uppdateras helårsprognosen med utfallet på dessa kostnader och intäkter. Skillnaden avseende rörelsekostnader beror på den ovan nämnda avsättningen på halvön på Masthuggskajen.

2 Uppföljning av investeringar

Rapporterande bolag (belopp i mnkr)	Utfall ack period	Prognos helår	Budget helår	Avvikels e mot bu	Utfall fg år
Älvstranden Utveckling	193	580	580	0	496

Anvisning

Kommentera bolagets totala utfall för perioden och avvikelse mot budget utifrån verksamhetsområde/dotterbolag etcetera.

Älvstranden Utvecklings största del av utfallet avser detaljplanen för Masthuggskajen.