

Styrelsehandling 8
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 – Delårsbokslut per 2025-08-31 för Älvstranden-koncernen

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner delårsbokslut för Älvstranden-koncernen för perioden 1 januari–31 augusti 2025 enligt Bilaga 1 i Styrelsehandling 8.

Sammanfattning

Sammandrag av delårsbokslut per 31 augusti 2025 för Älvstranden-koncernen 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. Delårsbokslut per 2025-08-31.

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

Omvärldsbevakning

Makroekonomi och ränteläge

Sveriges ekonomi befinner sig fortfarande i en utdragen lågkonjunktur, men det finns vissa tecken på att en försiktig återhämtning kan vara på gång. Tillväxten är fortsatt svag, men BNP ökade marginellt under första halvåret och förbättrades något under andra kvartalet. Samtidigt har dock inflationen börjat röra sig nedåt från tidigare toppnivåer. KPIF uppgick till cirka 3,2 procent i augusti 2025, medan kärninflationen (exklusive energiprodukter) ligger runt 2,9 procent. Prognoser från banker och myndigheter pekar på att inflationsnivån kan falla tillbaka mot Riksbankens mål (kring 2 procent) under 2026.

Riksbanken har ännu inte sänkt styrräntan, men marknaden förväntar sig en nedgång under hösten. En sänkning skulle kunna ge visst stöd åt hushållens konsumtion och företagens investeringar. Parallellt har kronan stärkts något mot både euron och dollarn, vilket bidrar till att dämpa importrelaterade prisökningar.

Trots dessa positiva signaler är utgångsläget fortsatt svagt: arbetslösheten ligger kvar på en hög nivå, omkring 8,7 procent, och osäkerheten i omvärlden är betydande. Geopolitiska spänningar, nya handelshinder och höga finansieringskostnader gör att återhämtningen sker långsamt och under osäkra förutsättningar.

Riksbanken har, trots den svaga konjunkturen, valt att hålla styrräntan oförändrad på 2,25 procent under sommaren. Bedömningen är att inflationen först måste visa en mer varaktig nedgång innan en sänkning kan genomföras. Marknaden förväntar sig dock en räntesänkning under hösten, vilket skulle kunna ge visst stöd åt hushållens konsumtion och företagens investeringar. Samtidigt har kronan stärkts något mot både euron och dollarn, vilket bidrar till att dämpa importrelaterade prisökningar.

Omgivningen är fortfarande osäker - både global handelspolitik, energipriser och geopolitiska spänningar bidrar till risker framöver. Kronan har visserligen stärkts något vilket hjälper till att dämpa importrelaterade prisökningar, men importkostnader och logistikproblem fortsätter att väga på kostnadsbilden för material och komponenter. Slutsatsen är att ekonomin är svag men att det finns potentiella vändpunkter med lägre inflation, förväntade räntesänkningar och en expansiv finanspolitik som tillsammans kan bidra till att stimulera konsumtion och investeringar.

Fastighetsmarknaden

Kontorsmarknaden i Göteborg uppvisar ett stabilt men försiktigt läge. Hyrorna för de mest attraktiva kontoren ligger kvar på samma nivå som föregående kvartal (4 200 kr) och även direktavkastningskravet (4,6 procent) är oförändrat. Detta speglar en marknad med låg aktivitet där större förändringar ännu inte har slagit igenom vare sig i hyresnivåer eller avkastningskrav. Framåtblickande är förväntningarna försiktigt negativa. En majoritet av marknadsaktörerna bedömer att hyrorna kommer att stå still eller pressas ned under de kommande tolv månaderna. När det gäller avkastningskraven finns en mer splittrad syn: flera aktörer räknar med sjunkande nivåer, medan andra tror

att de kan stiga. Det visar på en osäker marknad där förväntningarna är lågt ställda och där bedömningarna varierar beroende på perspektiv.

Sammanfattningsvis pekar rapporten på en marknad som saknar tydliga drivkrafter för uppgång. Hyresutvecklingen är svag, investeringsviljan låg och risknivåerna fortsatt höga. För fastighetsägare innebär detta ett behov av fortsatt försiktighet i investeringar och noggranna bedömningar av avkastningskrav, då osäkerheten väntas bestå under den närmaste tiden.

Källa: SEPREF, Konsensusrapport Q3 2025

RESULTATRÄKNING	Utfall	Budget	Prognos	Diff Budget/
Mnkr	2025-08-31	Helår	Helår	Prognos helår
<u>Fastighetsförvaltning</u>				
Intäkter	307	463	457	-6
Driftskostnader	-119	-192	-185	7
Driftnetto	188	271	272	1
Av- och nedskrivningar	-79	-120	-119	1
Resultat fastighetsförvaltning	109	151	153	2
Markutveckling	-17	-36	-35	1
Gemensamma administrationskostnader	-31	-61	-61	0
Räntenetto	-23	-53	-38	15
Resultat från ordinarie verksamhet	38	1	19	18
<i>Resultat fastighetsförsäljningar</i>	<i>1</i>	<i>0</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
<i>Övriga rörelseintäkter/rörelsekostnader</i>	<i>-10</i>	<i>0</i>	<i>-10</i>	<i>-10</i>
Rapporterat resultat före skatt	29	1	10	9

Ekonomiskt utfall per den 31 augusti

Koncernen redovisar ett stabilt resultat per den 31 augusti. Utfallet bekräftar att de finansiella målen i verksamhetsplanen för 2025 är inom räckhåll, trots ökade vakanser och lägre hyresintäkter än budget. Resultatet har i stället stärkts av lägre driftkostnader, lägre personalkostnader samt ett förbättrat räntenetto.

Det rapporterade resultatet före skatt uppgår till 29 mnkr per den 31 augusti.

Utfallet för den ordinarie verksamheten uppgår till 38 mnkr och sedan avgår transaktioner och övriga rörelsekostnader/rörelseintäkter om -9 mnkr.

Driftnetto

I verksamhetsplanen för 2025 är målsättningen att nå ett driftnetto på 271 mnkr. Både utfallet och prognosen per den 31 augusti bekräftar att målet kan uppnås.

Koncernen har budgeterat hyresintäkter om 463 mnkr för helåret. Prognosen per den 31 augusti pekar på ett utfall om 457 mnkr. Minskningen förklaras av vakanser i Renovafastigheten och Lindholmen Science Park som tillkommer under det sista kvartalet 2025.

Även indexuppräknningen blev lägre än förväntat samt något lägre mediadebitering. Uthyrningsgraden uppgår per den 31 augusti till 91,6 procent.

Den milda vintern har samtidigt bidragit till lägre kostnader för el och fjärrvärme. Även kostnaderna för fastighetsskötsel beräknas bli lägre än budget. Personalkostnaderna är dessutom lägre då rekryteringar till Fastighetsavdelningen genomförts senare än planerat. Driftnettot uppgår per den 31 augusti till 188 mnkr.

Övriga kostnader

Kostnader för Markutveckling och gemensam administration är avsevärt lägre än budget per 31 augusti. Detta är främst en periodiseringseffekt eftersom kostnaderna inte faller ut jämnt över året. Helårsprognosen är sänkt med 1 mnkr och kan eventuellt sänkas ytterligare i oktoberprognosen.

Räntenetto

Det budgeterade räntenettot för 2025 uppgår till -53 mnkr. Prognosen per den 31 augusti visar på en fortsatt positiv avvikelse omkring 15 mnkr. Räntenettot är avsevärt lägre än budget och förklaras av att Gullbersvassaffären genomfördes efter att budgeten för 2025 var beslutad vilket sänkt räntekostnaderna påtagligt jämfört med tidigare beräkningar.

Transaktioner och övriga poster

Resultat från fastighetsförsäljningar och övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader budgeteras inte, utan redovisas endast som periodens utfall. Utfallet per den 31 augusti är oförändrat jämfört med delårsbokslutet per den 31 mars. Transaktionsresultatet uppgår till 1 mnkr och avser inlösen av samfälligheter samt slutreglering av Gullbergsvassaffären. Övriga rörelsekostnader uppgår till -10 mnkr och avser främst utökad avsättning till följd av ökade entreprenadkostnader i projekt Halvön.

Balansräkning 2025-08-31

Mnkr		
BALANSRÄKNING	2025-08-31	2024-12-31
Fastigheter och övr inventarier	2 805	2 820
Pågående nyanläggningar	215	189
Finansiella anläggningstillgångar	671	671
Kortfristiga fordringar	180	384
Tillgångar	3 871	4 064
Eget kapital	950	931
<i>Soliditet</i>	24,5%	22,9%
Räntebärande skulder (Lån)	1 442	1 177
Räntebärande skulder (PRI)	15	18
Uppskjuten skatteskuld	79	90
Reservering fastighetsaffärer	963	1 246
Ej räntebärande skulder	422	602
Skulder & Eget kapital	3 871	4 064

Tillgångar 31 augusti 2025

Det har inte skett några väsentliga förändringar sedan årsbokslutet. Det bokförda värdet på fastigheterna har minskat genom periodens avskrivningar, samtidigt som planerade investeringar har tillfört ett ökat värde (se nedan om investeringar). Pågående nyanläggningar avser i huvudsak arbeten på Masthuggskajen som är kopplade till de byggrätter som ännu inte har avyttrats.

Skulder och Eget kapital 31 augusti 2025

Det egna kapitalet uppgår till 950 mnkr, vilket motsvarar en soliditet på 24,5 procent. Balansomslutningen är något lägre än vid årsbokslutet samtidigt som det egna kapitalet har stärkts vilket förklarar den förbättrade soliditeten i delårsbokslutet.

Låneskulden uppgår till 1 442 mnkr, en ökning med 265 mnkr sedan årsskiftet. Ökningen är hänförlig till årets investeringar. Den genomsnittliga räntan uppgår per den 31 augusti till 2,97 procent inklusive påslag. Kommunfullmäktige har fastställt lånetaket för 2025 till 2 200 mnkr, vilket innebär att Älvstranden-koncernen har ett outnyttjat låneutrymme om 758 mnkr. Prognosen för lånevolymen vid årets slut uppgår till 1 622 mnkr.

Avsättningar/reservering fastighetsaffärer har minskat med 283 mnkr under året och största delen är kopplat till arbetet på Masthuggskajen.

Kassaflöde 2025

Kassaflödet visar de faktiska in- och utbetalningarna i verksamheten och ger därmed en tydlig bild av bolagets likviditet, till skillnad från resultatmått som påverkas av avskrivningar och periodiseringar. Det synliggörs också om bolaget har tillräckligt med likvida medel för att finansiera verksamheten, investeringar och åtaganden.

För perioden 1 januari–31 augusti uppgår kassaflödet till -265 mnkr, vilket främst förklaras av årets investeringar. Helårsprognosen pekar på ett kassaflöde om -445 mnkr. Kassaflödet ryms dock inom det beslutade lånetaket och hanteras genom koncernens upplåning.

Investeringar

Årets investeringar uppgår per den 31 augusti till drygt 380 mnkr. Den största delen avser genomförandet på Masthuggskajen, som står för närmare 300 mnkr. För Lindholmshamnen har de ekonomiska slutregleringarna genomförts med 16 mnkr.

Inom fastighetsbeståndet har investeringar gjorts för bland annat fasadarbete på Plåtverkstaden, förlängning av Pumpgatan som går över kvartersmark samt flera mindre reinvesteringar på olika fastigheter.