

# **GÅRDSTENSBOSTÄDER**

## **Sammanfattning 2014**

Resultaträkning

Balansräkning

Nyckeltal

Lånebild

## Resultat december 2014

	Utfall dec -14	P3 dec	Av- vikelse utfall-P3	Utfall dec -13
<b>Belopp tkr</b>				
<b>Intäkter</b>	191 928	192 230	-302	187 346
<b>Driftskostnader</b>	-94 410	-100 240	5 830	-91 868
<b>Fastighetsskatt</b>	-3 326	-3 327	1	-3 315
<b>Underhållskostnader</b>	<u>-37 145</u>	<u>-44 600</u>	<u>7 455</u>	<u>-33 770</u>
	-134 881	-148 167	13 286	-128 953
<b>Driftsöverskott</b>	57 047	44 063	12 984	58 393
<b>Avskrivning i förvaltning</b>	-19 703	-19 299	-404	-18 760
<b>Bruttoresultat</b>	37 344	24 764	12 580	39 633
<b>Centrala kostnader</b>	-7 390	-7 479	89	-7 052
<b>Övriga rörelseintäkter</b>				
<b>Övriga rörelsekostnader</b>	-5 989	-7 242	1 253	-6 149
<b>Rörelseresultat</b>	23 965	10 043	13 922	26 432
<b>Finansnetto</b>	-8 434	-8 608	174	-9 501
<b>Resultat före disp o skatt</b>	15 531	1 435	14 096	16 931
<b>Bokslutsdispositioner</b>	-2 824		-2 824	-3 599
<b>Resultat före skatt</b>	12 707	1 435	11 272	13 332
<b>FASTIGHETSRESULTAT</b>	81 758	75 011	6 747	80 031

## RESULTAT DECEMBER 2014

### Kommentarer i jämförelse med P3

#### Större enskilda avvikelser kommenteras

Sammantaget redovisas ett resultat före dispositioner och skatt om 15,5 mnkr i jämförelse med 1,4 mnkr i prognos 3. Avvikelsen är +14,1 mnkr.

Fastighetsresultatet är 81,8 mnkr i utfall mot 75,0 mnkr i P3. En positiv avvikelsen med 6,8 mnkr.

Vakanta lägenheter per den sista december var 0 st. Uppsagda lägenheter var 27 st.

#### Intäkter

Intäkterna ligger totalt -0,3 mnkr lägre än prognostiserat. Totalt 191,9 mnkr i utfall mot 192,2 mnkr i P3.

Avvikelsen består av lägre IMD intäkter (-0,5 mnkr) lägre bortfall vakanta lokaler (+0,2 mnkr).

#### Driftskostnader

Totalt redovisas -94,4 mnkr för perioden mot P3 -100,2 mnkr, avvikelsen är +5,8 mnkr.

Följande större avvikelser inom driftskostnader redovisas; Värme +3,1 mnkr lägre än P3, EI +0,5 mnkr lägre än P3, Fastighetsskötsel +0,4 mnkr lägre än P3, Driftsadministration +0,8 mnkr lägre samt övriga driftskostnader +1,3 mnkr lägre än prognosen. Övriga poster ligger något under prognosen (totalt -0,3 mnkr sammanslaget)

Lägre värmekostnader pga ovanligt mild höst/vinter, +3,1 mnkr.

Lägre elkostnader - lägre förbrukning än prognos pga mild höst/vinter +0,5 mnkr.

Lägre kostn fastighetsskötsel pga lägre snöröjningskostn (0,9 mnkr), högre kostn. serviceavtal (-0,4 mnkr) samt högre kostnader övrig fastighetsskötsel totalt (-0,1 mnkr).

Lägre kostn för driftsadministration +0,8 mnkr. Tot personalkostn +0,2, datautveckl +0,4, licensavg/programvaror varor +0,1 mnkr samt övrigt +0,1 mnkr.

Övriga driftskostn. aviker med +1,3 mnkr på grund av lägre bredbandskostn (+0,3 mnkr), lägre hyresförluster (+0,4 mnkr), lägre kundförluster (+0,1 mnkr), lägre kravkostn. (+0,2 mnkr) samt lägre kostn. för hyresgästaktiviteter (+0,3 mnkr).

- Värme	+3,1 mnkr
- EI	+0,5 mnkr
- Vatten & Avlopp	-0,2 mnkr
- Renhållning	-0,1 mnkr
- Reparationer	+0
- Fastighetsskötsel	+0,4 mnkr
- Drift administration+övrigt	+2,1 mnkr

#### Underhållskostnader

Planerat underhåll ligger 7,5 mnkr lägre än prognosen. Några underhållsprojekt (ex relainig och styrutrustning/ventilation) har blivit förskjutet i tid. Dessutom har ett större belopp av underhållet aktiverats i balansräkningen till följd av K3-reglerna. Det avser fönsterbyte i Västra Gårdsten och mer aktiverades än vad som planerades i prognosen.

#### Avskrivningar

Differensen mot P3 avser nedskrivning av fastighet 7:2 med -0,4 mnkr. 19,7 mnkr mot prognosen 19,3 mnkr.

#### Övriga rörelsekostnader

Bolaget har en positiv avvikelse med +1,3 mnkr. Lägre utraneringskostn. (+0,7 mnkr, etapp 2 centrum garaget ej klart), lägre utvecklingskostn. VD (+0,3 mnkr) samt lägre kostn miljöinformatörer (+0,3 mnkr).

### Intäkter

Hyresintäkterna var 188,3 mnkr år 2014 att jämföra med 183,5 mnkr år 2013. Ökningen är 4,8 mnkr eller 2,6%. En del är hänförlig till årets hyresförhandlingar. På årsbasis genererade hyresförhandlingarna en intäktsökning om 1,16% (1,55% från 1 april), inklusive hyressättningsavgiften eller 1,9 mnkr avseende lägenhetshyror. Tillval lägenheter har ökat med 0,1 mnkr men intäkter från individuell mätning har minskat med -0,4 mnkr.

Hyresintäkter från parkeringsplatser har ökat med 1,9 mnkr och från P-automater en ökning med 0,2 mnkr. Ökningen av parkeringsintäkterna förklaras av det övertag av två stora parkeringshus från Parkeringsbolaget, som skedde 1 oktober 2013. Resterande ökning av hyresintäkterna kommer från lokal intäkter. Hyresbortfallet har ökat med 0,5 mnkr. Fördelat ser man att hyresbortfallet på parkeringsplatser har ökat med 0,1 mnkr samt att hyresbortfallet för lokaler har ökat med 0,4 mnkr.

Förvaltningsintäkter avser bl. a fakturering gentemot avflyttade hyresgäster i samband med skador och motsvaras av kostnader i form av reparationer / underhåll samt driftadministration. En minskning med 0,2 mnkr från 2013 till 2014.

### Driftskostnader

Driftskostnaderna har ökat mellan åren med 2,5 mnkr eller 2,8 %, från -91,9 mnkr 2013 till -94,4 mnkr år 2014. De taxebundna kostnaderna står för över 47 % av driftskostnaderna eller drygt 44,9 mnkr.

Awikelsen mellan åren består av poster åt olika håll där de större enskilda posterna kommenteras nedan. Värmekostnaderna har minskat med 1,8 mnkr eller 8,0%. Detta på grund av den milda hösten/vintern 2014. Elkostnaderna har ökat med 0,5 mnkr eller 4,3% och beror på att bolaget har tagit över två stora parkeringshus från 1 oktober 2013.

Vattenkostnaderna har ökat med 0,7 mnkr eller 9%, vilket både beror på höjd vattentaxa samt ökad förbrukning. Effekten av inneboende antas bidra med viss ökning när det gäller vattenförbrukningen.

Fastighetsskötsel har ökat med 0,7 mnkr och avser främst ökade kostnader för serviceavtal och fasta avtal för fastighetsskötsel och städ.

Driftsadministration har ökat med 0,9 mnkr och avser till största delen ökade totala personalkostnader. Övriga driftskostnader har ökat med 1,3 mnkr där 0,5 mnkr avser ökade kund- och hyresförluster samt ökade kostnader för bredbandsdrift, 0,5 mnkr.

De totala driftskostnaderna per kvadratmeter (kr/kvm) är 433 kronor år 2014 att jämföra med 421 kronor år 2013.

### Underhållskostnader

Totala underhållskostnader uppgick till 37,1 mnkr år 2014 mot 33,8 mnkr år 2013, eller 170 kr/kvm år 2014 i jämförelse med 155 kr/kvm år 2013.

Under 2014 har upprustning av husfasader i Östra Gårdsten fortsatt.

Av totalt sju hus på Salvia- och Muskotgatan, är nu samtliga hus klara med inplätningar vid de tidigare gjorda terrasseringsarna. Sista huset åtgärdades under 2014.

Fönsterbyten har gjorts under året i västra Gårdsten. Fyra av elva gårdar är nu klara med byten av köks-, grovköks-, sovrums-, förråds- och trapphusfönster på lamellhusen och gavelfönster har bytts på loftgångshuset. Detta är ett mångårigt projekt som fortlöper 2015 och framåt. En stor del av projektet har aktiverats i balansräkningen men fönsterbytena på samtliga höghus har resultatförts.

Under året har allmänt underhåll gjorts i Gårdstens Centrum, bl a tak, el, måleri och ventilationsåtgärder.

En hel del markunderhåll i västra Gårdsten och renovering av trappan vid Salvia/Muskot.

Under 2014 har 95 stycken badrum totalrenoverats (36 i norra Gårdsten, 20 i västra och 39 i östra Gårdsten) och fler kommer att renoveras under 2015.

### Fastighetsskatten

Fastighetsavgiften och fastighetsskatten är nästan oförändrad mot föregående år.

### Driftsöverskottet

Driftsöverskottet har mellan åren minskat med 1,4 mnkr, från 58,4 mnkr år 2013 till 57,0 mnkr år 2014.

Minskningen mellan åren förklaras av att ökade hyresintäkter för året inte fullt täcker ökade kostnader i drift och underhåll.

### **Av-, ned- och återförda nedskrivningar i förvaltningen**

I posten redovisas följande:

Planenliga avskrivningar mnkr

2014

2013

-19,3

-18,8

Nedskrivning (2014)

-0,4

0

**Totala avskrivningar**

**-19,7**

**-18,8**

### **Centrala kostnader**

I de centrala kostnaderna ingår kostnader för styrelse, vd och annan ledningspersonal, årsstämma, revision samt moderbolagskostnader. Kostnaden uppgick till 7,4 mnkr för 2014 att jämföra med 7,1 mnkr för 2013.

### **Övriga kostnader i rörelsen**

Övriga rörelsekostnader avser kostnader för bolagsspecifika resurser och projekt såsom Gårdstensbyrån som arbetar med ungdomsarbeten och sysselsättning, Trygghetsgruppen som ansvarar för trygg- och säkerhet i bostadsområdet. Bolagets miljöinformatörer samt andra utvecklingskostnader.

150 ungdomar sommarjobbade under perioden juni-augusti 2014.

Föregående år samma period var det 79 ungdomar.

# BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

2014-12-31

2013-12-31

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Immateriella anläggningstillgångar

1 414

1 838

#### Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

477 768

487 412

Markanläggningar

14 371

15 523

Inventarier

11 747

10 701

Pågående ny- och ombyggnader

12 989

50

#### Summa

516 875

513 686

#### Finansiella anläggningstillgångar

55 452

58 261

#### Summa anläggningstillgångar

573 741

573 785

#### Omsättningstillgångar

27 568

18 371

## SUMMA TILLGÅNGAR

601 309

592 156

## Tillgångar

Bolagets balansomslutning har ökat med 9,1 mnkr mellan åren från 592,2 mnkr till 601,3 mnkr.

### Anläggningstillgångar

Bolagets anläggningstillgångar är så gott som oförändrade vid årsskiftet, 573,8 mnkr som vid föregående årsskifte. Inom anläggningstillgångarnas olika rader görs nedan kommentarer.

### Immateriella anläggningstillgångar

Koncernen har ett fastighetssystem som togs i bruk i mars 2012.

Inköp har gjorts till systemet under 2014, 0,1 mnkr, och med årets avskrivningar är det bokförda värdet 1,3 mnkr vid årets slut. Ett pågående projekt ligger under immateriella anläggningstillgångar, 0,1 mnkr och avser koncernens intranät samt ett diarie/ärende hanteringssystem.

### Materiella anläggningstillgångar.

Bolagets materiella anläggningstillgångar, både fastigheter och inventarier, har ökat mellan åren med 3,2 mnkr.

Detta är ett resultat av årets investeringar i byggnader, inventarier och upparbetade projekt, totalt 22,8 mnkr, med avdrag för planenliga avskrivningar, 18,8 mnkr, utrangering/fsg 0,4 mnkr och nedskrivning av fastigheten Gårdsten 7:2 med 0,4 mnkr. Ökningen av inventarierna, 1,0 mnkr, är främst hänförlig till nyanskaffning under året samt aktivering av del i bredbandsprojektet.

### Finansiella anläggningstillgångar

De uppskjutna skattefordringarna har minskat mellan åren med -2,8 mnkr vilket är en effekt av att de skattemässiga avskrivningarna är större än de planenliga.

### Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångarna har mellan åren ökat med 9,2 mnkr, från 18,4 mnkr vid föregående årsskifte till årets 27,6 mnkr. Avvikelsen är i stort hänförlig till ökade fordringar hos koncernföretag, 7,0 mnkr, och består av ökad behållning i del av koncernkontosystem samt ökning av förutbetalda kostnader 1,4 mnkr.

# BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

2014-12-31

2013-12-31

## EGET KAPITAL O ÖVR SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital

1 000

1 000

Reservfond

200

200

Balanserat resultat

242 066

232 761

Årets resultat

9 566

10 397

**Summa eget kapital**

**252 832**

**244 358**

Obeskattade reserver

7 823

4 999

Avsättningar

0

852

Låneskulder, räntebärande

Skulder till moderbolaget

300 000

300 000

Övriga rörelseskulder, ej räntebärande

40 654

41 947

**S:A EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**601 309**

**592 156**



## Skulder

### Eget kapital

Det totala egna kapitalet har mellan åren ökat med 8,4 mnkr. Skillnaden mellan årens resultat är en minskning med 0,8 mnkr. Balanserad vinst har ökat med 9,2 mnkr. Se avsnitt "Förändringar i eget kapital".

### Obeskattade reserver

Avskrivning utöver plan är beräknad enligt 20-regeln och gäller inventarier samt immateriella anläggningstillgångar. Periodiseringsfond 2014 0,4 mnkr.

### Avsättningar

Inga avsättningar under 2014. Avsättning för 2013 avser hyresgästkompensation.

### Låneskulder

De räntebärande skulderna är vid årsskiftet 300,0 mnkr och därmed lika med föregående år. Den totala skulden per 31 december 2014 består av ett långfristigt lån från moderbolaget.

### Rörelseskulder

Rörelseskulderna har minskat med 1,2 mnkr mellan åren. År 2013 redovisades 41,9 mnkr mot 40,7 mnkr år 2014 och fördelas mellan leverantörsskulder, skulder till koncernföretag, övriga kortfristiga skulder samt upplupna kostnader och förutbetalda intäkter. Leverantörsskulderna var 16,4 mnkr år 2014 mot 18,7 mnkr år 2013 och står för merparten av förändringen. Skulder till koncernföretag samt övriga kortfristiga skulder har ökat med tillsammans totalt 1,2 mnkr. Upplupna kostnader och förutbetalade intäkter var 21,9 mnkr år 2014 och ligger i nivå med år 2013 då 22,1 mnkr redovisats. För 2014 är de stora posterna förutbetalda hyror, upplupna personalkostnader (främst semesterlöner) samt upplupna driftskostnader. Dessa poster var de största även 2013.

# NYCKELTAL

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Soliditet	43%	42%
Investeringar	23 Mkr	19 Mkr
Kassaflöde exkl investeringar	35 Mkr	36 Mkr

<b><u>Lånebild</u></b> <b><u>31 dec 2014</u></b> <b><u>Belopp i Tkr</u></b>	<b><u>Belopp</u></b>	<b><u>Ränta</u></b> <b><u>tkr</u></b>	<b><u>Aktuell</u></b> <b><u>snittränta</u></b>
Lån moderbolag	300 000	-4 750	
Utnyttjad kredit KVK konto	0	0	
Ränteintäkt KVK konto vid +saldo		93	
Swapkostnader (via MB)		-3 550	
<b>Total lånebild per 31/12-14:</b>	<b>300 000</b>		
<b>S:a Räntekostn per 31/12-14:</b>		<b>-8 207</b>	<b>2,7%</b>
<b>KVK avgift (ej räntekostn):</b>		<b>-216</b>	