

Styrelsehandling nr 7
Utfärdat 2021-02-04
Diarienummer GB2021-0015

Handläggare
Christina Wilhelmsson
Telefon: 031-332 60 17
E-post: christina.wilhelmsson@gardstensbostader.se

Bokslut 2020

Förslag till beslut

Styrelsen för Gårdstensbostäder AB:

Beslut att godkänna bokslut 2020.

Sammanfattning

Redovisning av resultat- och balansräkning för bokslut 2020. Jämförelsesiffror mot senaste prognos samt föregående år. Speglar redovisade siffror i årsredovisningen för 2020. Ska beslutas av styrelsen.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Visar bolagets ekonomiska ställning vid utgången av år 2020. Redovisar samtliga poster i resultaträkningen och en sammanställning av bolagets balansräkning per 2021-01-31.

Ekonomisk analys är gjord mot prognos P3 samt föregående år.

Denna dimension har kopplingar till både den ekologiska och den sociala dimensionen då bolagets kostnader och intäkter berörs av båda dimensionerna.

Bedömning ur ekologisk dimension

Bokslut 2020 innehåller resultat utifrån den ekologiska dimensionen. Framst kan nämnas olika projekt som ingår i underhållskostnader och investeringar för bolaget. Exempel är underhållsprojekten Hel & Ren (hållbar renovering i lägenhetsbeståndet), Solceller i norra Gårdsten, Växthusprojekt västra Gårdsten, IMD (individuellt mätning av förbrukat vatten, el/värme).

Denna dimension är direkt kopplad till den ekonomiska dimensionen då den i stort handlar om ett hållbart förfarande när det gäller att planera bolagets underhålls- och investeringsprojekt.

Bedömning ur social dimension

Bokslutet redovisar även bolagets kostnader kopplade till det sociala arbetet i Gårdsten.

Gårdstensbyråns arbete som främst riktar in sig på den sociala verksamheten redovisas under posten övriga rörelsekostnader. Där ingår även Trygghetsgruppens arbete/kostnader samt ungdoms skapande arbete som utförts under kalenderåret. Även tidsbegränsade anställningar för personer med viss funktionsnedsättning har ingått i 2020 års arbete.



I Gårdstensbyrån ingår även arbete med hälsa, främst för bolagets hyresgäster men också till viss del för bolagets anställda. Lite begränsat pga Covid-19 men bolaget har hittat bra lösningar på detta genom viss utomhusaktivitet och digitala lösningar.

Denna dimension är kopplad till den ekonomiska dimensionen då långsiktigt arbete i denna dimensionen påverkar ekonomin positivt i allra högsta grad.

Samverkan

Ärendet har inte bedömts vara föremål för samverkan.

Bilagor

1. Gårdstensbostäders resultat- & balansräkning 2020 samt lånebild.

Datum

Underskrift

.....

Namnförtydligande

Christina Wilhelmsson

Ekonomiansvarig

GÅRDSTENSBOSTÄDER December 2020

Resultaträkning

Balansräkning

Lånebild



dec-20

	dec-20	P3 2020	förändr tkr
Resultaträkning, tkr			
Hyresintäkter	211 150	211 307	-157
Förvaltningsintäkter	6 784	5 659	1 125
	217 934	216 966	968
Driftskostnader			
Värme	-21 826	-24 700	2 874
Elström	-11 788	-12 100	312
Vatten & Avlopp	-8 588	-9 200	612
Renhållning	-6 940	-6 821	-119
Reparationer	-13 200	-11 700	-1 500
Fastighetsskötsel	-20 151	-21 809	1 658
Driftadministration	-17 749	-17 920	171
Övrigt	-9 146	-8 291	-855
Delsumma driftkostnader	-109 388	-112 541	3 153
Fastighetsskatt	-4 982	-4 975	-7
Centralakostnader	-9 920	-9 701	-219
	-124 290	-127 217	2 927
Driftöverskott	93 644	89 749	3 895
Övriga rörelseposter	-8 660	-9 763	1 103
Bruttoresultat	84 984	79 986	4 998
Underhållskostnader	-35 921	-36 134	213
Avskrivningar	-25 330	-24 982	-348
Jämförelsestörande intäkter	0	0	0
Jämförelsestörande kostn	-15 286	-14 820	-466
Rörelseresultat	8 447	4 050	4 397
Finansnetto	-3 765	-3 592	-173
Resultat före disp o skatt	4 682	458	4 224
Avskrivningar/Nedskrivningar	40 691	39 878	813
Investering i befintligt bestånd	-20 697	-21 856	1 159
Övriga investeringar	-1 017	-1 600	583
Övr.kostn. Undant. Kassakrav	2 377	2 408	-31
Kassaflöde	26 036	19 288	6 748
Fastighetsresultatet	82 607	77 578	5 029

Kommentarer större avvikelser mot Prognos 3

FI: Återvunna hyresförluster 694, högre intäkter avseende ersättningar försäkringsbolag 315, högre fakturering hyresgäster 291. Lägre intäkter konferens -82

FS: Snöröjning lägre än prognos 862 pga varmare vintermånader än normalår. Lägre kostnad fasta avtal 1200. Övrigt -404

R: Högre kostnader på tjänster -1 626, framförallt pga flera återtagna andra-handsuthyrda lägenheter och fler dödsbon. Lägre kostnad vandalisering 253. Övrigt -127.

Ö: Högre skadekostnader -2 077, högre premie försäkringar -456, samt konstaterade kundförluster -488. Lägre konsultkostnader juridik 690, Kabel TV & Bredband 556, hyresförluster 446, hyresgästaktiviteter 203, Trygghet & Säkerhet (fler utredningar 2019) 150. Övrigt 121.

ÖRP: Lägre utvecklingskostnad VD 786, lägre kostnad miljöinformatör (en person budgeterad här, men utfallet ligger i driftsadmin då personen bytt avdelning) 670, högre intäkt avseende sjuklönestöd staten 283. Högre kostnader trygghetsgruppen -204, Gårdstensbyrån -236 samt Ungdomsarbeten -196.

Jämf poster: Nedskrivningar. Högre nedskrivning 3D fastigheten -1 027 tkr, lägre på nya kontoret 561 tkr.

Resultaträkning, tkr	dec-20	P3 2020	Utfall Dec 2019	förändr mot P3	förändr mot 2019
Hysesintäkter	211 150	211 307	206 226	-157	4 924
Förvaltningsintäkter	6 784	5 659	5 535	1 125	1 249
	217 934	216 966	211 761	968	6 173
Driftskostnader					
Värme	-21 826	-24 700	-22 582	2 874	756
Elström	-11 788	-12 100	-12 060	312	272
Vatten & Avlopp	-8 588	-9 200	-8 817	612	229
Renhållning	-6 940	-6 821	-6 881	-119	-59
Reparationer	-13 200	-11 700	-12 236	-1 500	-964
Fastighetsskötsel	-20 151	-21 809	-20 439	1 658	288
Driftadministration	-17 749	-17 920	-17 232	171	-517
Övrigt	-9 146	-8 291	-6 217	-855	-2 929
Delsumma driftkostnader	-109 388	-112 541	-106 464	3 153	-2 924
Fastighetsskatt	-4 982	-4 975	-4 728	-7	-254
Underhållskostnader	-35 921	-36 134	-27 912	213	-8 009
	-150 291	-153 650	-139 104	3 359	-11 187
Driftnetto	67 643	63 316	72 657	4 327	-5 014
Avskrivning i förvaltning	-25 330	-24 982	-22 891	-348	-2 439
Bruttoresultat	42 313	38 334	49 766	3 979	-7 453
Centrala kostnader	-9 920	-9 701	-9 573	-219	-347
Återf nedskrivning	0		21 660	0	-21 660
Nedskrivning	-15 286	-14 820	-6 471	-466	-8 815
Jämf.störande intäkt (markfsg)			3 354	0	-3 354
Övriga rörelsekostnader	-8 660	-9 763	-10 689	1 103	2 029
Rörelseresultat	8 447	4 050	48 047	4 397	-39 600
Finansnetto	-3 765	-3 592	-3 400	-173	-365
Resultat före disp o skatt	4 682	458	44 647	4 224	-39 965
Ack överavsk 2020	1 335		1 365		
Erhållet koncernbidrag	16 500		1 700		
Aktuell skatt	-71		-18		
Uppsk skatt	-4640		-9 975		
Inkomsskatt (föreg år)	0		95		
Res efter skatt	17 806		37 814		
Kassaflöde efter UH/invest:	26 036	19 288	22 054	6 748	3 982

Kommentarer större avvikelser mot Föregående år

HI: Högre bruttointäkter lgh 3254 (högre intäkter IMD 311), högre vakanser -179 på lgh högre bruttointäkter p-platser 3450. Högre bortfall p-platser pga ombyggnation/vakanta -832 samt lägre intäkter p-automat -69. Lägre brutto intäkter lokaler -197 mindre rabatter lokaler 140 högre intäkter pga mindre ombyggnation lokaler 114 samt högre vakanser -219. Högre hyresrabatter lgh -538 avser maj-juni.

FI: Högre intäkter på återvunna kundförluster 710, ersättning försäkringsbolag 316, ersättning från hyresgäster 292 samt övrigt -69.

ÖRP: Lägre utvecklingskostnader 1708, miljöinformatörer 389, ungdomsarbete 108. Högre kostnader TG -174 samt övrigt -2.

U: Lägre BDG för planerat underhåll (2019) -9616. Lägre kostnader på tvätt balkonger 1191 övrigt 416.

A: Högre avskrivning byggnader -1778, markanläggning -433, immateriella -115 övrigt -113

JSP: I år ingen återföring på nedskrivning dock 2019 vilken ger effekten -21660. Högre nedskrivning -8815. I år ingen intäkt på försäljning dock 2019 vilken ger effekten -3354

BALANSRÄKNING December 2020

Belopp i tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

443

863

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

617 542

604 339

Mark

2 535

2 535

Markanläggningar

23 364

21 726

Bredbandsnät byggnad

6 481

7 055

Inventarier

2 369

2 356

Inventarier bredband

6 480

7 054

Pågående projekt

74 993

41 708

Summa

733 764

686 773

Finansiella anläggningstillgångar

23 469

28 110

Summa anläggningstillgångar

757 676

715 746

Omsättningstillgångar

20 160

3 964

SUMMA TILLGÅNGAR

777 836

719 710

Kommentar Balansräkning Årsbokslut 2020

Tillgångar

Balansomslutningen ökar med 58,1 mnkr

Anläggningstillg. ökar med 47 mnkr. Inköp gjorda för perioden jan-dec uppgår till 87,3 mkr och avskrivningar 23,5 mnkr, utrangering 1,9 samt nedskrivningar 15,3 mnkr.

Inkluderat i anläggningstillgångar är Pågående projekt som ökar med 33,3 mnkr.

Uppskjuten skattefordran minskar med 4,6 mnkr

Omsättningstillgångar ökar med 16,2 mnkr, varav interimfordringar ökar med 1,3 mnkr kundfordringar minskar med 0,5 mkr, övriga fordringar ökar med 15,4 mnkr varav erhållet koncernbidrag utgör 14,8 mnkr (16,5 i år samt 1,7 föreg år).

BALANSRÄKNING December 2020

Belopp i tkr

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL O ÖVR SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital	1 000	1 000
Uppskrivningsfond	298	566
Reservfond	200	200
Balanserat resultat	319 546	282 800
Årets resultat	<u>17 806</u>	<u>37 814</u>
Summa eget kapital	338 850	322 380

Obeskattade reserver

Ack avskrivningar utöver plan	<u>13 743</u>	<u>15 078</u>
Summa obeskattade reserver	13 743	15 078

Låneskulder, räntebärande

Skulder till moderbolaget	358 434	316 617
Övriga rörelseskulder, ej räntebärande	66 809	65 635

S:A EGET KAPITAL OCH SKULDER

777 836

719 710

Kommentar Balansräkning Årsbokslut 2020

Skulder

Balansomslutningen ökar med 58,1 mnkr

Eget kapital ökar med 16,5 mnkr. Resultat per 31 december 17,8 mnkr samt utdelning 2019 1,3 mnkr.

Avskrivningar utöver plan minskar med 1,4 mnkr

Ökade skulder till moderbolaget 41,8 mnkr, en ökad skuld på KVK kontot.

Skatteskulden minskar med 0,2 mnkr

Leverantörsskulder minskar med 9,5 mnkr.

Skulder till koncernen, ej räntebärande, är oförändrat.

Övriga skulder samt interimsskulder ökar med 10,9 mnkr.

**Lånebild
31-dec**

	Belopp	Ränta tkr	Aktuell snittränta
Lån moderbolaget	300 000	-1804	
Utnyttjad kredit KVK kont	58 434	-263	
Ränteintäkt KVK konto vid +saldo		0	
Swapkostnader (via MB)		-2008	
Total lånebild per 31/12-2	358434		
S:a Räntekostn per 31/12-20:		-4075	1,3%
KVK avgift (ej räntekostn):		-180	