

Styrelsehandling nr 7
Datum 2021-12-16
Diarienummer GB2021-0197

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

Beslutsärende

Styrelsen Gårdstensbostäder AB föreslås besluta

att anta budget för 2022

Sammanfattning

Redogörelse för budget 2022 i enlighet med bifogade bilagor.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Bolaget inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur ekologisk dimension

Bolaget inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Bolaget inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Samverkan

Bilaga

- Budget 2022

Datum 2021-12-16

Underskrift

Namnförtydligande

.....

Christina Wilhelmsson

Ekonomiansvarig

- **BDG 2022 V. P3 2021**
- **RESULTAT**
- **BALANS**
- **LÅN**

Resultaträkning, tkr

	BDG 2022	P3 2021	förändr
Hysesintäkter	224 403	216 736	7 667
Förvaltningsintäkter	5 118	5 747	-629
	229 521	222 483	7 038
Driftskostnader			
Värme	-26 778	-26 200	-578
Elström	-12 286	-12 100	-186
Vatten & Avlopp	-10 227	-9 500	-727
Renhållning	-7 310	-7 100	-210
Reparationer	-13 500	-13 500	0
Fastighetsskötsel	-22 387	-21 744	-643
Driftadministration	-25 216	-22 807	-2 409
Övrigt	-13 516	-14 860	1 344
Delsumma driftkostnader	-131 220	-127 811	-3 409
Fastighetsskatt	-5 129	-5 129	0
Centralakostnader	-13 101	-11 383	-1 718
	-149 450	-144 323	-5 127
Driftöverskott	80 071	78 160	1 911
Övriga rörelseposter	100	158	-58
Bruttoresultat	80 171	78 318	1 853
Underhållskostnader	-30 235	-36 702	6 467
Avskrivningar	-27 280	-24 686	-2 594
Jämförelsestörande intäkter	0	0	0
Jämförelsestörande kostn	0	-5 962	5 962
Rörelseresultat	22 656	10 968	11 688
Finansnetto	-4 186	-3 274	-912
Resultat före disp o skatt	18 470	7 694	10 776
Avskrivningar/nedskrivningar	27 280	30 648	-3 368
Investeringar i BB	-17 580	-13 823	-3 757
Övriga investeringar	-2 200	-1 100	-1 100
Övr.konst.undant..kassaflödesl	4 127	3 494	633
Kassaflöde	30 097	26 913	3 184

Saffran bostäder helår (42 läg) 3066 tkr, hyresjust fr 1/3 2893 tkr, IMD 100 tkr, hyresjust P-platser 907 tkr, lokaler 501 tkr, lägre bortfall totalt 200 tkr (avser främst

Omklassificering, dessa konton har påverkats; juristkostnader -1200 tkr, kostnader utöver lön för TG och Gärdstensbyrån -500 tkr, kostnader förstudier mm -220 tkr, arbetsmarknadsstöd 773 tkr. Därutöver totala personalkostnader (lönejust) -1262 tkr.

Omklassificering till driftsadmin. 1920 tkr (se ovan). Högre totala skadekostnader/försäkringskostnader ca -900 tkr samt lägre hyresförluster och kundförluster 500 tkr. Övrigt -176 tkr.

Koncernarvoden + HR spec + säkerhetschef + IT resurs -1541 tkr, konferenskostn. -160 tkr (lågt 2021) samt övrigt -17 tkr

Under 2021 har omfördelning mellan UH/Investeringar gjorts (3177 tk) samt ursprungsbudget var 3290 tkr lägre än 2022.

Stora projekt avslutade och aktiverade under 2022 (3D fastighet + Nya kontoret klart Q2) samt 12 mån avskrivning avslutade projekt i dec 2021, bl a Saffran bostäder.

Inga nedskrivningar 2022. Under 2021 nedskrivning nya kontoret -7729 samt återföring 3D fastigheten 1767 tkr.

Kommentarer resultaträkning – i tkr

(tkr)	Budget	Prognos 3		
	Ack.	Ack.		
RESULTAT- & KASSAFLÖDESRÄKNING	2212	2112	Avvikelse	Kommentar (markerade poster):
Hysesintäkter	224 403	216 736	7 667	Saffran bostäder helår (42 läg) 3066 tkr, hyresjust fr 1/3 2893 tkr, IMD 100 tkr, hyresjust P-platser 907 tkr, lokaler 501 tkr, lägre bortfall totalt 200 tkr (avser främst platser).
Förvaltningsintäkter	5 118	5 747	-629	omklassificering återvunna hyresförluster-100 tkr (se övriga rörelseintäkter) samt arbetsm.stöd -773 tk (ligger under driftsadmin.), ökade bredbandsintäkter 88 samt övrigt 156 tkr.
Totala intäkter	229 521	222 483	7 038	
Driftskostnader	-131 220	-127 811	-3 409	(se nedan)
Fastighetsskatt	-5 129	-5 129	0	
Centrala kostnader	-13 101	-11 383	-1 718	Koncernarvoden + HR spec + säkerhetschef + IT resurs -1541 tkr, konferenskostn. -160 tkr (lågt 2021) samt övrigt -17 tkr
Driftsöverskott	80 071	78 160	1 911	
Övriga rörelseposter	100	158	-58	2022 avser omklassificering återvunna hyresförluster, 2021 avser stöd sjukersättning pga Covid-19.
Underhållskostnader	-30 235	-36 702	6 467	Under 2021 har omfördelning mellan UH/Investeringar gjorts (3177 tk) samt ursprungsbudget var 3290 tkr lägre än 2022.
Avskrivningar	-27 280	-24 686	-2 594	Stora projekt avslutade och aktiverade under 2022 (3D fastighet + Nya kontoret klart Q2) samt 12 mån avskrivning avslutade projekt i dec 2021, bl a Saffran bostäder.
Jämförelsestörande poster	0	-5 962	5 962	Inga nedskrivningar 2022. Under 2021 nedskrivning nya kontoret -7729 samt återföring 3D fastigheten 1767 tkr.
Rörelseresultat	22 656	10 968	11 688	
Finansnetto	-4 186	-3 274	-912	Lägre aktiverad ränta 2022 -698 tkr, högre lånekostnader -214 tkr.
Resultat efter finansnetto	18 470	7 694	10 776	
./ Avskrivningar, nedskrivning etc.	27 280	30 648	-3 368	(se ovan)
./ Realisationsresultat fastigheter	0	0	0	(se nedan)
Investering i befintligt bestånd	-17 580	-13 823	-3 757	(se nedan)
Övriga investeringar	-2 200	-1 100	-1 100	(se nedan)
Övr. kostn. undant. kassaflödeskrav	4 127	3 494	633	(se nedan)
Kassaflöde e. UH/investering i bb & övr. inv.	30 097	26 913	3 184	

Kommentarer driftskostnader i RR – i tkr

Driftskostnader				
Värme	-26 778	-26 200	-578	Prisjustering 2% på normalår (normalår både i P3 2021 och BDG2022).
El o gas	-12 286	-12 100	-186	Prisjustering 2%
VA	-10 227	-9 500	-727	Ca 7% prisjustering mot utfall i augusti 2021.
Avfall/renhållning	-7 310	-7 100	-210	Prisjustering 3%
Fastighetsskötsel	-22 387	-21 744	-643	Prisjustering samt lönejustering HC.
Reparationer	-13 500	-13 500	0	Höga kostnader under 2021 uppskattas att fortsätta pga större omflytt och avflytt under 2022.
Driftsadministration	-25 216	-22 807	-2 409	Diverse omklassificeringar för att anpassa RR i Agresso/Hypergen (funktionsanpassad RR). Dessa konton har påverkats; juristkostnader -1200 tkr, kostnader utöver lön för TG och Gårdstensbyrån -500 tkr, kostnader förstudier mm -220 tkr, arbetsmarknadsstöd 773 tkr. Därutöver totala personalkostnader (lönejust) -1262 tkr.
Övrigt	-13 516	-14 860	1 344	Omklassificering till driftsadmin totalt 1920 tkr (se ovan). Högre totala skadekostnader/försäkringskostnader ca -900 tkr samt lägre hyresförluster och kundförluster 500 tkr, övrigt -176 tkr.
Summa driftskostnader	-131 220	-127 811	-3 409	

Specifikation av investeringar etc.

mnkr	Budget	Prognos 3	Avvikelse
	Ack.	Ack.	
	2212	2112	
INVESTERINGAR			
- i befintligt bestånd	17,6	13,8	3,8
- i konverteringar	0,0	0,0	0,0
- i solelssatsning	0,0	0,0	0,0
- i nyproduktion	65,1	64,1	1,0
- i förvärv	3,5	0,0	3,5
- i övrigt	2,2	1,1	1,1
Totala investeringar	88,4	79,1	9,3
AVYTTRINGAR FASTIGHETER			
- realisationsresultat	0,0	0,0	0,0
- försäljningslikvid	0,0	0,0	0,0
ÖVRIGT			
UH/inv i bb	47,8	50,5	-2,7
Rep/UH/inv i bb	61,3	64,0	-2,7
Antal tillsvidareanställda	33	33	0
Genomsnittlig yta, kvm	220	220	0

Kommentar:

Avvikelse mot prognos:

BB: Omfördelning till Underhåll (RR) under 2021

Nyproduktion:

Timjansgatan bostäder	237
Saffran bostäder	-37 068
Generationsboende	5 870
Saffran P-hus	-348
3D Fastigheten	5 627
Nytt kontor centrum	14 271
Gästgiveriet	5 500
Växthus västra Gårdsten	6 000
Restaurang centrum	2 000
Aktiverad ränta	-698
Saffran 12 uteplatser	-428

Förvärv:

Markinköp Generationsboende.
Inköp feb 2022.

Övrigt:

Planerar inköp inredning/möbler
Nya kontoret (beräknas klart september 2022), ev. inköp servrar.

Nyproduktion BDG 2022 v. P3 2021

Prognos 3 Ack. 2112

Timjansgatan bostäder

Saffran bostäder

Generationsboende

Saffran P-hus

3D Fastigheten

Nytt kontor centrum

Gästgiveriet

Växthus västra Gårdsten

Restaurang centrum

Aktiverad ränta

Saffran 12 uteplatser

Ange projekt

Ange projekt

Övrigt

Budget Ack. 2212

64 127

237

-37 068

5 870

-348

5 627

14 271

5 500

6 000

2 000

-698

-428

Ange avvikelse

Ange avvikelse

0

65 090

Kommentar

Byggutveckling: beräknas starta under 2022 (Jan)

Beräknas klart 1/12-2021

Byggutveckling: beräknas starta under 2022 (Jan)

Beräknas helt klart 1/12-2021 (återstående 25%)

Beräknas klar under Q2 2022

Beräknas klart till sommaren 2022. Överklagan 2021 som försenade.

Beräknas komma igång under 2022.

Osäkert om 1 växthus hinner byggas 2021, planerar dock 2 under 2022.

Beräknas komma igång under 2022.

Lägre under 2022 - stora projekt som Saffran bostäder avslutas dec 2021.

Klart 2021 - inga kostnader 2022.

Investeringar 2022 SEK

Timjansgatan	300 000	
Saffran Bostäder	3 489 664	
Generationsboende	6 737 500	
3D fastighet	9 300 000	
Nytt Kontor	25 000 000	
Gästgiveriet	6 000 000	
Växthus västra	12 000 000	
Restaurang centrum	2 000 000	
aktiverad ränta	262 358	
Nyproduktion	65 089 522	
Markköp Generationboende	3 500 000	<i>förvärv nov 2021</i>
Ombygg befintlig	17 580 000	
Övriga inventarier	2 200 000	
immateriella anl tillg	0	
Summa totalt	88 369 522	

Investeringar via Byggutveckling

Projekt	Totalt upparbetat t o m		ACK totalt upparbetat december
	2021 (P3)	Totalt 2022	2022
Timjan Bostäder	62 500	300 000	362 500
Saffran Bostäder	81 947 303	3 489 664	85 436 967
Generationsboende Kan	3 150 180	6 737 500	9 887 680
Inkl mark och moms	85 159 983	10 527 164	95 687 147



Ombyggn befintligt bestånd 17,6 mnkr (BR)

- Relining västra - Bokgården 27. Oxelgården 33
- Fönsterbyte norra Gårdsten – Timjansg. 2 hus
- Gavlar loftgångshus Steniskivor 2 hus Ask 17 -
Lönngården 25 Peppargatan
- Garage G3 renovering
- Tvättstuga salviagatan 65
- Gavlar lamellhus Steniskivor 3 hus Alm 2-4, Alm 5-6
och Poppelgården 13-16 Peppargatan
- Tvättutrustning Muskotgatan

Projekt Underhåll i befintligt bestånd (RR) 30,2 mnkr

Underhållsprojekt som planeras för 2022:

- Längsida lamellhus målning/slammning 2 hus Peppargatan
- Hissunderhåll 3 hissar, Salviagatan och Muskotgatan
- Busk och trädbeskrning hela Gårdsten
- Muskotgatan särskilda åtgärder i planteringsytor
- Målning tak Salviagatan 1 låghus + 1 höghus
- Trapphusbelysning Peppargatan
- Tvätt balkonger + loftgång
- Utbyte av vattenstammar höghus - pilotprojekt
- Hel & Ren – löpande varsam renovering

BALANSRÄKNING BDG 2022

Tillgångar	UB P3 2021	Res post/inv	BDG 2022
Belopp i tkr	2021-12-31		UB 2022
Immateriella tillgångar	141	- 41	100
Markanläggningar	21 391	-1 979	19 412
Förvaltningsfastigheter	715 007	41 803	756 810
Mark	2 535	3 500	6 035
Bredband mark	5 907	- 574	5 333
Inventarier	2 393	877	3 270
Inventarie bredband	5 903	- 577	5 326
Pågående nyanläggningar	29 332	18 081	47 413
S:a anl tillg	782 468	61 131	843 599
Fin anl tillg			
Uppskjutna skattefordringar mm	20 469	-1 500	18 969
S:a fin anl tillg	20 469	-1 500	18 969
Kortfr fordr			
Kundfordringar	911		911
Fordringar hos koncernföretag	12 500	-7 500	5 000
Övriga fordringar	610	0	610
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 878	0	1 878
S:a kortfr fordr	15 899	-7 500	8 399
Kassa och bank	5	0	5
SUMMA TILLGÅNGAR	818 982	52 090	871 072

Skulder	UB P3 2021	Res post/inv	BDG 2022
Belopp i tkr	2021-12-31		UB 2022
Eget kapital			
Aktiekapital	1 000		1 000
Uppskrivn.fond	298		298
Reservfond	200		200
S:a bundet EK	1 498	0	1 498
Balanserat resultat	337 352	-5 275	332 077
Utdelning	-12 969	12 969	0
Årets resultat	7 694	10 776	18 470
S:a fritt EK	332 077	18 470	350 547
S:a EK	333 575	18 470	352 045
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	0	0	0
Ack avskrivn utöver plan	13 743	0	13 743
	13 743	0	13 743
Upplåning moder	402 855	38 867	441 722
Leverantörsskulder	12 715		12 715
Skulder till koncernföreta	11 013	-1 013	10 000
Övriga skulder	45 081	-4 234	40 847
SUMMA SKULER	818 982	52 090	871 072

Lånebild

31 december 2022 (BDG)

Belopp i Tkr

Belopp

Ränta
tkr

Aktuell
snittränta

Lån moderbolag

300 000

-2 695

Utnyttjad kredit KVK konto

141 722

-352

Ränteintäkt KVK konto vid +saldo

0

Swapkostnader (via MB)

-1 241

Total lånebild per 31/12-21:

441 722

S:a Räntekostn per 31/12-21:

-4 288

1,15%

KVK avgift (ej räntekostn):

-139