

Styrelsehandling nr 8
Utfärdat 2023-05-12
Diarienummer GB2023-0100

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

Delårsbokslut 2023

Förslag till beslut

Styrelsen för Gårdstensbostäder AB:

godkänner delårsbokslut för 2023.

Sammanfattning

Redovisning av resultat- och balansräkning för bokslut 2023. Jämförelsesiffror mot senaste prognos samt föregående år. Ska beslutas av styrelsen.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Visar bolagets ekonomiska ställning vid utgången av mars 2023. Redovisar samtliga poster i resultaträkningen samt viktiga nyckeltal.

Ekonomisk analys är gjord mot prognos P1 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

Delårsbokslut mars innehåller resultat utifrån den ekologiska dimensionen. Främst kan nämnas olika projekt som ingår i underhållskostnader och investeringar för bolaget. Exempel är underhållsprojekten Hel & Ren (hållbar renovering i lägenhetsbeståndet), Växthusprojekt västra Gårdsten, IMD (individuell 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

Delårsbokslutet 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 driftskostnader. Där ingår även Trygghetsgruppens lönekostnader. Ungdoms skapande arbete som utförts under kalenderåret redovisas under driftsadministration.

I Gårdstensbyrån ingår även arbete med hälsa, främst för bolagets hyresgäster men också till viss del för bolagets anställda.

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

Samverkan

Ärendet har inte bedömts vara föremål för samverkan.

Bilagor

1. Resultaträkning delår mars 2023 med jämförelse mot P1 samt föregående år.

Datum 2023-05-12

Underskrift

.....

Christina Wilhelmsson

Ekonomiansvarig

Delårsbokslut Mars 2023

Resultat
Lånebild
Nyckeltal

(tkr)	Utfall	Aktuell prognos	
	Ack.	Ack.	
RESULTAT- & KASSAFLÖDESRÄKNING	2303	2303	Avvikelse
Hysesintäkter	56 514	57 274	-760
Förvaltningsintäkter	1 188	1 291	-103
Totala intäkter	57 702	58 565	-863
Driftskostnader	-39 457	-39 597	140
Fastighetsskatt	-1 341	-1 343	2
Centrala kostnader	-3 649	-3 387	-262
Driftsöverskott	13 255	14 238	-983
Övriga rörelseposter	22	67	-45
Underhållskostnader	-5 695	-8 374	2 679
Avskrivningar	-7 168	-7 154	-14
Jämförelsestörande poster	0	0	0
Rörelseresultat	414	-1 223	1 637
Finansnetto	-1 932	-1 764	-168
Resultat efter finansnetto	-1 518	-2 987	1 469
./. Avskrivningar, nedskrivning etc.	7 168	7 154	14
./. Realisationsresultat fastigheter	0	0	0
Investering i befintligt bestånd	-2 338	-3 876	1 538
Övriga investeringar	-213	-250	37
Övr. kostn. undant. kassaflödeskrav	1 166	1 172	-6
Kassaflöde e. UH/investering i bb & övr. inv.	4 265	1 213	3 052

Jämförelse mot P1 2023

Avvikelse mot P1 2023 i tkr:

Hyresintäkter:

Hyresintäkter bostäder -673, vilket framförallt beror på lägre brutto hyresintäkter -479 till följd av hyresjustering 1,2% beräknad i P1, -113 pga mer outhyrt pga reparationer och -102 beroende på varians IMD. Utöver hyresintäkter bostäder -673, så -68 hyresintäkter lokaler och -19 P-intäkter.

Underhåll: Beroende av timing, framförallt proj Långsida lamellhus målning/slamning Peppargatan 785, Hissunderhåll 375 (flyttat till investering), Centrum övrigt 325, Busk och trädbeskärning Gårdsten 250, OVK 225, Hissar Nödtelefon 175, Byte ventilation K3 175, Tvätt balkonger & fasader Norra 175, Övriga projekt 194.

Invest i BB: Timing – Markarbete växthus, Garage G3, Muskotgatan planteringsytor (projekt stoppat) samt Relining västra.

Driftskostnader

Värme	-10 042	-11 459	1 417
El o gas	-3 627	-4 808	1 181
VA	-2 952	-2 871	-81
Avfall/renhållning	-1 948	-2 050	102
Fastighetsskötsel	-5 933	-6 070	137
Reparationer	-3 987	-3 464	-523
Driftsadministration	-6 405	-5 921	-484
Övrigt	-4 563	-2 954	-1 609
Summa driftskostnader	-39 457	-39 597	140

Jämförelse mot P1 2023

Avvikelse mot P1 2023 i tkr:

Värme: P1 13 806 Mwh och utfall 12 606 Mwh, dvs 1 200 Mwh lägre förbrukning, vilket ger en positiv effekt om 996 kkr. Resterande 421 kkr är effekt av lägre kostnad per Mwh i utfall vs P1.

El: P1 2 176 Mwh och utfall 2 156 Mwh, dvs 20 Mwh lägre el-förbrukning. Det ger effekt 44 kkr. Resterande 1 137 kkr pga lägre priser än P1.

Reparationer: Skador -548 (bla Vattenläcka Muskotgatan 59; 213 kkr, Brand Kastanj 4; 56 kkr, Brand Oxel 33 tvättstuga 53 kkr). Utöver skador -548, övrigt 25.

Driftsadmin: -147 engångslicens Aptusportal. Konsultarvoden -145, framförallt -85 PCB-utredning. Övrig driftadministration -192.

Övrigt: -1 091 tre större bränder (Salviagatan 57, Syrengården 48, Källare Timjansgatan 43). Konstaterade förluster hyresfordringar -603 (-382 årsvis genomgång hyresfordringar långtidsbevakning och -221 engångsgenomgång preskriberade hyresfordringar).

Jämförelse mot P1 2023

Avvikelse mot P1 2023 i tkr:

Se nästa sida

Konverteringar: Timing över året, konvertering av 2 lokaler till 4 lägenheter.

Solceller: Timing över året, projekt Solceller Norra inte uppstartat än. Antas starta till hösten.

Förvärv: Markköp Generationsboende Kaneltorget förskjutet i tid, köp planeras nu i september 2023.

+1 Uthyrare 2023 (beslutades efter P1)

18 kvm Bokgården 19 numer B-lokaler, har inte varit uppmätt tidigare.

INVESTERINGAR

- i befintligt bestånd 2 338 3 876 -1 538

- i konverteringar 313 1 740 -1 427

- i solelssatsning 113 3 122 -3 009

- i nyproduktion 2 823 4 091 -1 268

- i förvärv 0 3 586 -3 586

- i övrigt 213 250 -37

Totala investeringar 5 800 16 665 -10 865

ÖVRIGT

Antal tillsvidareanställda 33 32 1

Genomsnittlig yta, kvm 222 119 222 101 18

Investering i befintligt bestånd

Aktuell prognos Ack. 2303

Markarbeten Växthus
Garage G3 renovering
Muskotgatan särskilda åtgärder i planteringsytor
Relining västra
Övrigt

Övrigt

Utfall Ack. 2303

Investering i nyproduktion

3 876 Aktuell prognos Ack. 2303

-250 Timjan Bostäder
-250 Generationsboende
-625 Växthus Västra
-500 Lokalanpassning återstående yta 3D Fastighet
87 Övrigt

0 Övrigt

2 338 Utfall Ack. 2303

4 091

-19
-100
-998
-160
9

0

2 823

Senare timing växthus (skjuter på 1 till 2024).

Ännu ej klar med hyresgäst för återstående yta.

(tkr)	Utfall Ack. 2303	Utfall Ack. 2203	Avvikelse
RESULTAT- & KASSAFLÖDESRÄKNING			
Hysesintäkter	56 514	55 712	802
Förvaltningsintäkter	1 188	1 034	154
Totala intäkter	57 702	56 746	956
Driftskostnader	-39 457	-37 918	-1 539
Fastighetskatt	-1 341	-1 347	6
Centrala kostnader	-3 649	-3 241	-408
Driftsöverskott	13 255	14 240	-985
Övriga rörelseposter	22	147	-125
Underhållskostnader	-5 695	-5 710	15
Avskrivningar	-7 168	-6 712	-456
Jämförelsestörande poster	0	-519	519
Rörelseresultat	414	1 446	-1 032
Finansnetto	-1 932	-940	-992
Resultat efter finansnetto	-1 518	506	-2 024
./. Avskrivningar, nedskrivning etc.	7 168	7 231	-63
./. Realisationsresultat fastigheter	0	0	0
Investering i befintligt bestånd	-2 338	-2 582	244
Övriga investeringar	-213	-31	-182
Övr. kostn. undant. kassaflödeskrav	1 166	1 012	154
Kassaflöde e. UH/investering i bb & övr. inv.	4 265	6 136	-1 871

Jämförelse mot föregående år

Hyresintäkter:

Hyresintäkter P-platser 531, hyresintäkter Lokaler 219, hyresintäkter Bostäder 52.

Centrala: Högre koncernarvoden 154. Övrigt 254.

Avskrivn: Stora projekt avslutade dec 2022 vilket ger högre avskrivning; Nya kontoret -220, 3D Fastigheten -101, Övrigt -135.

Jämför.poster: Nedskrivning Nya kontoret föregående år.

Finansnetto: Ökad upplåning 28,6 mnkr samt högre ränteläge. Lån -517 tkr, KVK -444 tkr samt övrigt -31 tkr.

Driftskostnader

Värme	-10 042	-10 120	78
El o gas	-3 627	-3 354	-273
VA	-2 952	-2 889	-63
Avfall/renhållning	-1 948	-1 889	-59
Fastighetsskötsel	-5 933	-6 458	525
Reparationer	-3 987	-3 935	-52
Driftsadministration	-6 405	-6 818	413
Övrigt	-4 563	-2 455	-2 108
Summa driftskostnader	-39 457	-37 918	-1 539

Jämförelse mot föreg år

Avvikelse mot föreg år i tkr:

Fastighetsskötsel: Lägre snöröjning pga varmare månader 2023. Övrigt 323.

Driftsadmin: Lägre konsultkostnader 476, framförallt pga Hypergene 2022 med 550, övriga konsultkostnader -74, Övrigt -63.

Övrigt: -1 091 tkr avser tre större bränder (Salviagatan 57, Syrengården 48, Källare Timjansgatan 43). Konstaterade förluster hyresfordringar -603 (-382 årsvis genomgång hyresfordringar långtidsbevakning och -221 engångsgenomgång preskriberade hyresfordringar, avflyttade hg). Befarade förluster på kundfordringar (fakturering hyresgäster för skador) -246. Övrigt -168.

INVESTERINGAR

- i befintligt bestånd	2 338	2 582	-244
- i konverteringar	313	0	313
- i solelssatsning	113	0	113
- i nyproduktion	2 823	14 537	-11 714
- i förvärv	0	0	0
- i övrigt	213	31	182
Totala investeringar	5 800	17 150	-11 350
ÖVRIGT			
Antal tillsvidareanställda	33	32	1
Genomsnittlig yta, kvm	222 119	220 373	1 746

Jämförelse mot föregående år

Avvikelse mot föreg år i tkr:

Konverteringar:

Avser Muskot 16 samt Poppelgården 10. 2 lokaler blir 4 lägenheter 2023.

Solceller: Solceller Norra Gårdsten med start hösten 2023

Nyproduktion: Se nästa sida.

1 Huschef Östra

YTA: Nya kontoret 1 084 kvm samt 3D Fastighet 532 kvm. 50 kvm Muskotgatan (PRO) samt 80 kvm Timjansgården, båda A-lokaler har inte rapporterats tidigare, men korrigerat from 202204. 11 kvm korrigerad yta efter uppmätning lokal Vägen Ut from 202205. -31 kvm korrigerad yta efter uppmätning huskropp i fastighet Gårdsten 10:10. 2 kvm till avseende två master i dec 2022. 18 kvm Bokgården 19 numer B-lokal som inte varit uppmätt tidigare , korrigerad i Q1 2023.

Investering i befintligt bestånd

Utfall Ack. 2203

2 582

Diverse projekt

-244

Övrigt

0

Utfall Ack. 2303

2 338

Investering i nyproduktion

Utfall Ack. 2203

14 537

Nytt kontor - färdigställt 2022

-9 809

Bostäder Saffransgatan - färdigställt 2021/2022

-3 597

Timjan Bostäder

-277

3D Fastigheten - färdigställt 2022 (förutom HGA 2 lok)

-666

Aktiverad ränta

-39

Restaurangen

7

Generationsboende

112

Gästgiveriet

-8

Växthus Västra - start hösten 2022

2 563

Övrigt

0

Utfall Ack. 2303

2 823

**Lånebild
31-mar**

Belopp

Ränta tkr

Lån moderbolaget

350 000

-2 006

Utnyttjad kredit KVK konto

65 946

-567

Swapkostnader (via MB)

659

Total lånebild per 31/3-23:

415 946

aktuell snittränta

S:a Räntekostn per 31/3-23:

-1 914

1,76%

KVK avgift (ej räntekostn):

-42

Nyckeltal per 2023-03-31

Bokfört värde fastigheter: 758 mnkr
(marknadsvärde 2022-12-31: 2 530 mnkr)

Finansiella anl. Tillgångar: 19,5 mnkr (2 mnkr Brf Utsikten, 17,5 mnkr uppskjuten skattefordran)

Totalt eget kapital: 342 mnkr (bundet 1,2 mnkr)

Total låneskuld: 416 mnkr

Justerad soliditet: 68,3% (*eget kapital / summa tillgångar räknat med övervärde fastigheter, dvs marknadsvärde minus bokfört värde*).

Belåningsgrad: 16,4% (*total låneskuld / marknadsvärde*)

Kassaflöde: 4,3 mnkr