

Styrelsehandling nr 8
Utfärdat 2024-02-09
Diarienummer GB2024-0003

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

Bokslut 2023

Förslag till beslut

Styrelsen för Gårdstensbostäder AB beslutar att:

godkänna bokslut 2023.

Sammanfattning

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

Bedömning ur ekonomisk dimension

Visar bolagets ekonomiska ställning vid utgången av år 2023. Redovisar samtliga poster i resultaträkningen och en sammanställning av bolagets investeringar per 231231 samt nyckeltal.

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 2023 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), investerade Solceller i norra Gårdsten centrum samt Växthusprojekt i västra Gårdsten.

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 driftskostnader. I övrig driftsadministration ingår även Trygghetsgruppens arbete/kostnader.

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.

Samverkan

Ärendet har inte bedömts vara föremål för samverkan.

Ärendet

Styrelsen ska ta ställning till om årsbokslutet för 2023 kan godkännas/beslutas utifrån presenterade siffror och resultat.

Beskrivning av ärendet

Bolaget har sammanställt ett årsbokslut utifrån 2023 års intäkter och kostnader och övrigt innehåll. Bokslutsdispositioner samt skatt för året har beräknats. Reserveringar har gjorts enligt gällande praxis.

Bilagor

1. Gårdstensbostäders resultaträkning 2023 i jämförelse mot prognos 3 samt mot föregående år, investeringar samt lånebild och nyckeltal.

Datum 2024-02-09

Underskrift

.....

Namnförtydligande

Christina Wilhelmsson

Ekonomichef

Årsbokslut December 2023

Resultat Lånebild Nyckeltal



(tkr)	Utfall	Aktuell prognos	
	Ack.	Ack.	Avvikelse
RESULTAT- & KASSAFLÖDESRÄKNING	2312	2312	
Hysesintäkter	230 369	230 842	-473
Förvaltningsintäkter	10 804	10 062	742
Totala intäkter	241 173	240 904	269
Driftskostnader	-141 448	-139 222	-2 226
Fastighetsskatt	-5 570	-5 596	26
Centrala kostnader	-13 927	-14 012	85
Driftsöverskott	80 228	82 074	-1 846
Övriga rörelseposter	593	115	478
Underhållskostnader	-31 826	-31 882	56
Avskrivningar	-29 058	-29 257	199
Jämförelsestörande poster	-10 500	-10 500	0
Rörelseresultat	9 437	10 550	-1 113
Finansnetto	-8 978	-9 199	221
Resultat efter finansnetto	459	1 351	-892
./. Avskrivningar, nedskrivning etc.	39 558	39 757	-199
./. Realisationsresultat fastigheter	0	0	0
Investering i befintligt bestånd	-13 683	-15 717	2 034
Övriga investeringar	-398	-1 000	602
Övr. kostn. undant. kassaflödeskrav	4 727	4 665	62
Kassaflöde e. UH/investering i bb & övr. inv.	30 663	29 056	1 607

Jämförelse mot P3 2023

Avvikelse mot P3 2023 i tkr:

Hyresintäkter:

-413 tkr varians IMD. -60 tkr övrigt.

Förvaltn.intäkter:

477 tkr hänförligt till mer debiterade kostnader återställning av lägenheter efter avflytt än prognostiserat. 86 tkr mer fakturerat brandskador. Övriga förvaltningsintäkter 179 tkr.

Övriga rörelseposter:

Erhållet el-stöd 353 tkr. Fakturering Göteborgs Hamn sponsring av ungdomssegling 216 tkr.

Jämf.störande poster: Nedskrivning efter värdering augusti-bokslutet; Saffran Bostäder -7 000 tkr, Nya Kontoret -1 800 tkr, 3D Fastighet -1 700 tkr.

Invest i BB: Timing: Sushi i centrum 1 860 tkr, Fönster norra -772 tkr, Vårdcentralen 350 tkr, Relining västra 317 tkr, Markarbeten 256 tkr samt övrigt 23 tkr.

Driftskostnader

Värme	-26 615	-27 288	673
El o gas	-11 565	-13 181	1 616
VA	-11 158	-11 416	258
Avfall/renhållning	-7 963	-8 184	221
Fastighetsskötsel	-24 282	-22 764	-1 518
Reparationer	-16 565	-13 855	-2 710
Driftsadministration	-23 897	-24 233	336
Övrigt	-19 403	-18 301	-1 102
Summa driftskostnader	-141 448	-139 222	-2 226

Jämförelse mot P3 2023

Avvikelse mot P3 2023 i tkr:

Värme: Sept-dec budgeterat 12 744 MWh, medan utfallet blev 12 704 MWh, dvs 40 MWh lägre. Den lägre förbrukningen ger effekt lägre kostnad 33 tkr. Resterande 640 tkr hänförligt till pris.

El: Sept-dec budgeterat 2 956 MWh, medan utfallet var 2 686 MWh, dvs 270 MWh lägre. Den lägre förbrukningen ger effekt lägre kostnad 537 tkr. Resterande 1 079 tkr hänförligt till pris.

Fastighetsskötsel: Fastighetsskötsel enligt avtal -797 tkr. -428 tkr tilläggsavtal fastighetsskötsel. Städ enligt avtal -410 tkr. Övrigt 117 tkr

Reparationer: Skador -2 518 tkr, framförallt -433 tkr Vattenskada Kastanjgården 3, -602 tkr Vattenläcka Salviagatan 50, -297 tkr Vattenläcka Muskotgatan 59. Resterande -192 tkr är övriga reparationer.

Driftsadmin: 655 tkr lägre personalkostnader. Högre kostnader Marknadsavdelningen -124 tkr. Övrigt -195 tkr.

Övrigt: Uppbokning osäker hyresfordran fakturerad skada Almgården 8 med -881 tkr. -442 tkr årlig genomgång konstaterade hyresförluster.

INVESTERINGAR

- i befintligt bestånd	13 683	15 717	-2 034
- i konverteringar	12 086	13 500	-1 414
- i solelssatsning	12 818	12 000	818
- i nyproduktion	5 405	7 645	-2 240
- i förvärv	0	3 000	-3 000
- i övrigt	398	1 000	-602
Totala investeringar	44 390	52 862	-8 472

ÖVRIGT

Antal tillsvidareanställda	30	33	-3
Genomsnittlig yta, kvm	222 120	222 119	1

Avvikelse mot P3 2023 i tkr:

Se nästa sida

Konverteringar:

Timing, då det sista på konvertering Salviagatan 54 blir färdigt början 2024.

Solceller:

Timing, mer upparbetat 2023 än enligt prognos.

Se nästa sida

Markköp Kaneltorget, förrättning ej klar.

Inköp inventarier lägre än prognos.

2 vakanta Trygghetsvärdar, 1 Huschef.

1 kvm avrundning.

Investering i befintligt bestånd

Aktuell prognos Ack. 2312

Sushi i Centrum
Relining Västra
Vårdcentralen
Fönster Norra
Markarbeten - Avloppsrör Lönngården
Övrigt

Övrigt

Utfall Ack. 2312

15 717

-1 860

-317

-350

772

-256

-23

0

13 683

Investering i nyproduktion

Aktuell prognos Ack. 2312

Växthus Västra Gårdsten
Generationsboende
Restaurang centrum
Lokalanpassning 3D Fastighet
Övrigt

Övrigt

Utfall Ack. 2312

7 645

321

482

-1 432

-1 600

-11

0

5 405

(tkr)	Utfall Ack. 2312	Utfall Ack. 2212	Avvikelse
RESULTAT- & KASSAFLÖDESRÄKNING			
Hysesintäkter	230 369	223 508	6 861
Förvaltningsintäkter	10 804	6 379	4 425
Totala intäkter	241 173	229 887	11 286
Driftskostnader	-141 448	-131 494	-9 954
Fastighetsskatt	-5 570	-5 367	-203
Centrala kostnader	-13 927	-13 575	-352
Driftsöverskott	80 228	79 451	777
Övriga rörelseposter	593	403	190
Underhållskostnader	-31 826	-31 949	123
Avskrivningar	-29 058	-27 470	-1 588
Jämförelsestörande poster	-10 500	-9 654	-846
Rörelseresultat	9 437	10 781	-1 344
Finansnetto	-8 978	-4 453	-4 525
Resultat efter finansnetto	459	6 328	-5 869
./. Avskrivningar, nedskrivning etc.	39 558	37 124	2 434
./. Realisationsresultat fastigheter	0	0	0
Investering i befintligt bestånd	-13 683	-13 462	-221
Övriga investeringar	-398	-2 556	2 158
Övr. kostn. undant. kassaflödeskrav	4 727	4 047	680
Kassaflöde e. UH/investering i bb & övr. inv	30 663	31 481	-818

Jämförelse mot föregående år

Avvikelse mot föregående år i tkr:

Hysesintäkter: Bostäder: Hyresjust 2023: 4,25% fr 1/5, 5 674 tkr. Tillval 61 tkr. Bortfall lägre 75 tkr samt lägre intäkter IMD -481 tkr. Lokaler: Ökade bruttointäkter 1 176 tkr, ökat hyresbortfall -790 tkr samt ökade intäkter IMD 66 tkr. Hyresjust p-platser: 1 012 tkr, vakanser -16 tkr samt intäkter p-avgifter 84 tkr.*

Förvaltn.intäkter: 4 190 tkr mer fakturerat hyresgäster, framförallt pga brand och vattensador. 235 tkr övrigt.

Centrala kostnader: Koncernarvoden -680 tkr, revisionsarvoden -273 (varav stadsrevisionen -243), övriga förvaltningskostn 544 tkr, personalkostn -94, marknadsföring 78 samt resekostn 73 tkr.

Avskrivningar: Ökad avskrivning byggnader -1 639 tkr, utrangering fönster 200 tkr samt övr inventarier -149 tkr.

Jämf.störande poster: Nedskrivning 2022 avsåg nyproduktionsprojekten Nya Kontoret Centrum samt 3D Fastighet. Nedskrivning 2023 avser fastigheterna Saffran Bostäder, Nya Kontoret Centrum samt 3D Fastighet.

Finansnetto: Ökade räntekostnader -4 157 tkr, nedskrivning bostadsrätt Utsikten -82 tkr, ränteintäkter -10, lägre aktiverad ränta -257 samt avgifter -19 tkr.

Övriga investeringar: År 2022 möbler Nya kontoret ca -2 000 tkr. Övrigt -158 tkr.

Driftskostnader

Värme	-26 615	-24 442	-2 173
El o gas	-11 565	-11 360	-205
VA	-11 158	-10 690	-468
Avfall/renhållning	-7 963	-7 985	22
Fastighetsskötsel	-24 282	-22 961	-1 321
Reparationer	-16 565	-16 190	-375
Driftsadministration	-23 897	-24 648	751
Övrigt	-19 403	-13 218	-6 185
Summa driftskostnader	-141 448	-131 494	-9 954

Jämförelse mot föregående år

Avvikelse mot föregående år i tkr:

Värme: Ökad förbrukning 1 407 MWh (= ca 1 138 tkr), resterande hänförligt till prisökning (1 035 tkr).

Vatten: Förbrukningen har gått ner 5% sedan föreg år (ca 619 tkr), prisjustering ca 10%, -1 087 tkr.

Fastighetsskötsel: Städskostnader enl avtal -307 tkr, övr köpta tjänster -394 tkr, bevakningskostn -87 tkr, personalkostnader HC -546 tkr samt övrigt 13 tkr.

Reparationer: Reparationer vid försäkringsskador -1 193 tkr, rep löpande underhåll 818 tkr.

Driftsadmin: Hyra datorer -214 tkr, programvaror -723 tkr, marknadskostnader 310 tkr, IT-tjänster 476 tkr, konsultarvoden 1 568 tkr, personalkostn -852 tkr samt övrigt 186 tkr.

Övriga driftskostnader: Skadekostnader (ersättningsbara fr försäkringsbolag) -1 354 tkr, försäkringskostn premier -591 tkr, kundförluster (bl a skador där ej ersättning utgår) -4 074 tkr, hyresförluster -660 tkr, personalkostnader 240 tkr, bredbandskostn 266 tkr samt övrigt -12 tkr.

INVESTERINGAR

- i befintligt bestånd	13 683	13 462	221
- i konverteringar	12 086	310	11 776
- i solelssatsning	12 818	460	12 358
- i nyproduktion	5 405	54 884	-49 479
- i förvärv	0	225	-225
- i övrigt	398	2 556	-2 158
Totala investeringar	44 390	71 897	-27 507

ÖVRIGT

Antal tillsvidareanställda	30	31	-1
Genomsnittlig yta, kvm	222 120	222 101	19

Jämförelse mot föregående år

Avvikelse mot föregående år i tkr:

Se nästa sida

Konverteringar: Avser konvertering lokaler till lgh salviag 54, Muskot 16, Poppelgården 10.

Solceller: Avser solceller Norra Gårdsten. Föregående år avser solceller på nya kontoret.

Se nästa sida

Förvärv mark Generationsboende/Byggnation Kaneltorget 2022.

År 2022 möbler Nya kontoret ca -2 000 tkr. Övrigt -158 tkr.

1 vakant Trygghetsvärd.

18 kvm Bokgården 19 numera B-lokal, har inte varit uppmätt tidigare. Övrigt 1 kvm.

Investering i befintligt bestånd

Utfall Ack. 2212

Diverse olika projekt 2023 jämfört med 2022

13 462

221

Övrigt

0

Utfall Ack. 2312

13 683

Investering i nyproduktion

Utfall Ack. 2212

Växthus Västra

54 884

-3 644

3D Fastigheten inkl lokalanpassning

-10 565

Timjan Bostäder

-253

Bostäder Saffran

-3 596

Nytt kontor Centrum

-32 549

Generationsboende

868

Restaurangen Centrum

549

P-platser Saffran

-395

Övrigt

106

Övrigt

0

Utfall Ack. 2312

5 405

Lånebild

31-dec

	Belopp	Ränta tkr	
Lån moderbolaget	410 000	-10 844	
Utnyttjad kredit KVK konto	-10 484	-1 723	positivt saldo KVK per 31/12
Swapkostnader (via MB)		3 593	
Total lånebild per 31/12-23:	410 000		aktuell snittränta
S:a Räntekostn per 31/12-23:		-8 974	2,57%
KVK avgift (ej räntekostn):		-163	

Nyckeltal per 2023-12-31

Bokfört värde fastigheter: 756 mnkr
(marknadsvärde 2023-12-31: 2 477 mnkr)

Finansiella anl. Tillgångar: 19,2 mnkr (2 mnkr Brf Utsikten, 17,2 mnkr uppskjuten skattefordran) nedskrivning gjord med 0,08 mnkr på brf Utsikten

Totalt eget kapital: 347 mnkr (bundet 1,2 mnkr)

Total låneskuld: 410 mnkr

Justerad soliditet: 67,9%
(eget kapital / summa tillgångar räknat med övervärde fastigheter, dvs marknadsvärde minus bokfört värde).

Belåningsgrad: 16,5% *(total låneskuld / marknadsvärde)*

Kassaflöde: 30,7 mnkr (krav 29)