

Styrelsehandling nr 8
Utfärdat 2024-04-25
Diarienummer GB2024-0009

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

Delårsbokslut mars 2024

Förslag till beslut

Styrelsen för Gårdstensbostäder AB beslutar att:

godkänna delårsbokslut mars 2024.

Sammanfattning

Redovisning av resultaträkning för delårsbokslut mars 2024. Jämförelsesiffror mot senaste prognos. Ska beslutas av styrelsen.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ekonomisk analys är gjord mot prognos P1.

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

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. 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 delårsbokslut mars 2024 kan godkännas/beslutas utifrån presenterade siffror och resultat.

Beskrivning av ärendet

Bolaget har sammanställt ett delårsbokslut för mars 2024.

Bilagor

1. Gårdstensbostäders resultaträkning mars 2024 i jämförelse mot prognos 1

Datum 2024-04-25

Underskrift

.....

Namnförtydligande

Christina Wilhelmsson

Ekonomichef

Resultat och Kassaflödesräkning mot prognos 1

<i>mnkr</i>	Utfall	Aktuell prognos	
	Ack. 2403	Ack. 2403	Avvikelse
Hysesintäkter	58,9	60,4	-1,5
Förvaltningsintäkter	1,3	1,1	0,2
Totala intäkter	60,3	61,5	-1,2
Driftskostnader	-41,8	-42,8	1,0
Fastighetsskatt	-1,4	-1,4	0,0
Centrala kostnader	-3,5	-3,8	0,2
Driftsöverskott	13,6	13,6	-0,0
Övriga rörelseposter	0,0	0,0	-0,0
Underhållskostnader	-4,9	-7,9	3,0
Avskrivningar	-7,4	-7,5	0,1
Jämförelsestörande poster	-0,8	-3,4	2,5
Rörelseresultat	0,5	-5,1	5,6
Finansnetto	-2,7	-2,6	-0,0
Resultat efter finansnetto	-2,2	-7,7	5,5
Investering i befintligt bestånd	-2,1	-2,7	0,6
Kassaflöde e. UH/investering i bb och övr. investeringar	5,3	1,6	3,7

Kommentarer

Hyresjusteringarna för 2024 är ej klara och utgör därför en avvikelse mot prognos (-1,2 mnkr för jan tom mars). Hyresjusteringar för samtliga p-platser skedde först från 1 februari och därmed ligger p-intäkterna lägre än budgeterat. Ingen retroaktiv justering kommer att göras. Vakanser ligger något högre än P1 och avser främst p-platser.

Förvaltningsintäkterna ligger i nivå med prognos.

När det gäller de taxebundna driftskostnaderna, ligger elkostnaderna högre än budget medan värmekostnaderna ligger lägre, båda relaterade till prisavvikelse. Reparationskostnader ligger högre med 0,9 mnkr, relaterat till bl a ventilationsgenomgång, ca 0,5 mnkr. Vattenläcka i tvättstuga på Muskotgatan samt att man satt in extra fastighetsskötare för att komma ikapp med backlogg och det kommer att fortgå några veckor till (totalt 7 veckor). Detta förklarar de ökade reparationskostnaderna per siste Mars. Övriga driftskostnader ligger i nivå med prognosen. Driftsadministration ligger lägre avseende marknadskostnader och konsultarvoden, totalt 0,7 mnkr lägre än prognos.

Underhållskostnaderna ligger lägre än prognos. Detta är ren timing då fler projekt inte kommit i gång fullt ut.

Avskrivningar ligger i linje med P1.

Nedskrivning har skett i mars och avser restaurangen i centrum, Dock lägre upparbetningsgrad jämfört med P1.

Finansnettot ligger i linje med P1.

Resultat efter finansnetto är -2,2 mnkr och ligger 5,5 mnkr högre än P1 som hade ett negativt resultat i mars ackumulerat på -7,7 mnkr. Timingen på underhållet utgör den största avvikelsen tillsammans med utebliven hyresjustering för januari tom mars samt nedskrivningen som blev lägre än prognosen.

Investeringar i BB ligger 0,6 mnkr lägre än P1 och avser framför allt timing för projekten Relining samt Gavlar loftgång och lamellhus.

Kassaflödeskravet ligger 3,7 mnkr högre än i P1. Utöver ovannämnda poster i resultatet påverkar investeringar i befintligt bestånd positivt med 0,6 mnkr (timing) samt inventarier positivt med 0,2 mnkr.

Nyproduktionen ligger lägre än P1 med 1,8 mnkr och beror på att upparbetningen i projektet Restaurang Centrum ej kommit upp i P1-nivå än.

Resultat och Kassaflödesräkning mot utfall mars 2023

(tkr)	Utfall Ack. 2403	Utfall Ack. 2303	Avvikelse
RESULTAT- & KASSAFLÖDESRÄKNING			
Hysesintäkter	58 946	56 514	2 432
Förvaltningsintäkter	1 346	1 188	158
Totala intäkter	60 292	57 702	2 590
Driftskostnader	-41 789	-39 457	-2 332
Fastighetskatt	-1 399	-1 341	-58
Centrala kostnader	-3 542	-3 649	107
Driftsöverskott	13 562	13 255	307
Övriga rörelseposter	2	22	-20
Underhållskostnader	-4 899	-5 695	796
Avskrivningar	-7 356	-7 168	-188
Jämförelsestörande poster	-824	0	-824
Rörelseresultat	485	414	71
Finansnetto	-2 685	-1 932	-753
Resultat efter finansnetto	-2 200	-1 518	-682
./. Avskrivningar, nedskrivning etc.	8 180	7 168	1 012
./. Realisationsresultat fastigheter	0	0	0
Investering i befintligt bestånd	-2 096	-2 338	242
Övriga investeringar	0	-213	213
Övr. kostn. undant. kassaflödeskrav	1 444	1 166	278
Kassaflöde e. UH/investering i bb & övr. inv.	5 328	4 265	1 063

Avvikelse mot föregående år i tkr:

Hyresintäkter:

Hyresjustering 2023, 2254 tkr samt IMD 73 tkr för bostäder. Lägre bortfall lokaler 118 tkr, bruttoökning 42 tkr. Pplatser: ökad vakansgrad -170 tkr samt bruttoökning 116 tkr (hyresjust).

Centrala kostnader:

Lägre revisionskostn 167 tkr, Högre management fee - 279 tkr, lägre kostn ÅR 113 tkr samt övrigt 106 tkr

UH:

Personalkostn (måleriprojektet 2023) 336 tkr lägre, köpta tjänster lägre 251 tkr, försäkringsskador 86 tkr samt erhållna mängdrabatter 123 tkr.

Avskrivningar: Byggnader: avslutade projekt under 2023, -205 tkr samt övrigt 18 tkr.

Jämf.störande poster:

Nedskrivning restaurangen 2024.

Finansnetto: Ökade räntekostnder lån -1321 tkr (räntesats fr 2,57-2,90 % samt ökad upplåning), räntekostnader KVK kontot 519 tkr, aktiverad ränta 17 tkr, ränteintäkter 18 tkr samt bankkostnader 14 tkr.

Övr. kostn: högre management fee.

Lånebild Mars 2024

	Belopp	Ränta tkr	
Lån moderbolaget	410 000	-3 561	
Utnyttjad kredit KVK konto	-2 317	-34	positivt saldo KVK per 31/3
Swapkostnader (via MB)		893	
Total lånebild per 31/3-24:	410 000		aktuell snittränta
<u>S:a Räntekostn per 31/3-24:</u>		<u>-2 702</u>	<u>2,90%</u>
KVK avgift (ej räntekostn):		-40	

Nyckeltal per 2024-03-31

Bokfört värde fastigheter (marknadsvärde 2023-12-31 2477 mnkr)	757 mnkr
Finansiella anläggningstillgångar 2 mnkr BRF Utsikten 16,9 mnkr Uppskjuten skattefodrad	18,9 mnkr
Totalt eget kapital (Bundet 1,2 mnkr)	344 mnkr
Total låneskuld	410 mnkr
Justerad soliditet (eget kapital/summa tillgångar räknat med övervärde fastigheter, dvs marknadsvärde minus bokfört värde)	68 %
Belåningsgrad (total låneskuld/marknadsvärde)	16,5 %
Kassaflöde (krav 30 på helår 2024)	5,3 mnkr