

Styrelsehandling nr 7

Utfärdat 2024-09-19

Diarienummer GAB2024-00013

Handläggare

Christina Wilhelmsson

Telefon: 031-332 60 17

E-post: christina.wilhelmsson@gardstensbostader.se

Delårsbokslut augusti 2024

Förslag till beslut

Styrelsen för Gårdstensbostäder AB beslutar att:

godkänna delårsbokslut augusti 2024.

Sammanfattning

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

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ekonomisk analys är gjord mot prognos P2.

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 augusti 2024 kan godkännas/beslutas utifrån presenterade siffror och resultat.

Beskrivning av ärendet

Bolaget har sammanställt ett delårsbokslut för augusti 2024.

Bilagor

1. Gårdstensbostäders resultaträkning augusti 2024 i jämförelse mot prognos 2

Datum 2024-09-19

Underskrift

.....

Namnförtydligande

Christina Wilhelmsson

Ekonomichef

Delårsbokslut augusti 2024

Resultat Lånebild Nyckeltal



Jämförelse mot P2 2024

Avvikelse mot P2 2024 i tkr:

Hyresintäkter:

Hyresintäkter Bostäder -330 tkr, varav framförallt -220 tkr mer vakans lägenheter. Hyresintäkter Lokaler -417 tkr, vilket beror på mer vakans samt mer hyresrabatter. Hyreinäkter Parkeringar -152 tkr, varav -211 tkr beror på mer outhyrda parkeringar.

UH:

-1 750 tkr Hel & Ren, framförallt Saffransgatan, Västra Kastanj samt Muskotgatan övre. Mer Hel & Ren-kostnader bla beroende på fler badrumsrenoveringar samt kostnader för att återställa lägenheter vid omflytt. Utöver -1 750 tkr Hel & Ren, så 2 548 tkr andra Underhållsprojekt som hållits igen för att parera ökade kostnader Hel & Ren.

Avskrivningar:

ligger något högre pga utrangering vid fönsterbyte -0,3 mnkr. För övrigt lägre nedskrivningar på inventarier då inköpen varit lägre än planerat under året.

Jämf.störande poster:

Nedskrivning - Totalbelopp för restaurangen i centrum.

Invest i BB: Investeringar i BB ligger 1,2 mnkr högre än P2 och avser ombyggnationen av lokalen till Sushin i centrum. Sushin har blivit ett positivt tillskott för restaurang utbudet i Gårdsten och är redan mycket populär bland både Gårdstensbor och andra.

(tkr)	Utfall	Aktuell prognos	
	Ack.	Ack.	Avvikelse
RESULTAT- & KASSAFLÖDESRÄKNING	2408	2408	
Hyresintäkter	159 575	160 474	-899
Förvaltningsintäkter	3 907	3 297	610
Totala intäkter	163 482	163 771	-289
Driftskostnader	-95 008	-94 376	-632
Fastighetsskatt	-3 809	-3 731	-78
Centrala kostnader	-9 756	-9 770	14
Driftsöverskott	54 909	55 894	-985
Övriga rörelseposter	126	63	63
Underhållskostnader	-19 418	-20 216	798
Avskrivningar	-20 158	-19 909	-249
Jämförelsestörande poster	-5 899	-5 899	0
Rörelseresultat	9 560	9 933	-373
Finansnetto	-7 481	-7 613	132
Resultat efter finansnetto	2 079	2 320	-241
./. Avskrivningar, nedskrivning etc.	26 057	25 809	248
./. Realisationsresultat fastigheter	0	0	0
Investering i befintligt bestånd	-8 904	-7 709	-1 195
Övriga investeringar	0	-250	250
Övr. kostn. undant. kassaflödeskrav	3 857	3 862	-5
Kassaflöde e. UH/investering i bb & övr. inv.	23 089	24 032	-943

Driftskostnader

Värme	-18 956	-17 657	-1 299
El o gas	-9 371	-8 981	-390
VA	-8 735	-8 668	-67
Avfall/renhållning	-6 317	-6 135	-182
Fastighetsskötsel	-16 811	-16 795	-16
Reparationer	-10 880	-10 489	-391
Driftsadministration	-14 991	-16 004	1 013
Övrigt	-8 947	-9 649	702
Summa driftskostnader	-95 008	-94 378	-630

Jämförelse mot P2 2024

Avvikelse mot P2 2024 i tkr:

Värme: Hela avvikelsen hänförligt till högre pris än enligt P2.

El: I princip hela avvikelsen hänförligt till högre elpriser än enligt P2

Reparationer: Högre kostnader framförallt pga -228 tkr påkörd balkong Aspgården 57 samt vattenläcka Salviagatan Kallvattenrör -113 tkr. Övrigt -50 tkr.

Driftsadmin: 458 tkr mer stöd extraarbetare Arbvux än budgeterat/prognostiserat. 366 tkr lägre kostnader Marknad (timing under året). Övrigt 189 tkr.

Övrigt: 900 tkr lägre kostnader Skador utanför drift än budgeterat/prognostiserat. -342 tkr högre kostnader för befarade/konstaterade hyresförluster. 144 tkr övrigt.

INVESTERINGAR

- i befintligt bestånd	8 904	7 709	1 195
- i konverteringar	431	577	-146
- i solelssatsning	2 540	4 410	-1 870
- i nyproduktion	18 180	21 064	-2 884
- i förvärv	3 636	3 586	50
- i övrigt	0	250	-250
Totala investeringar	33 691	37 596	-3 905

ÖVRIGT

Antal tillsvidareanställda	32	33	-1
Genomsnittlig yta, kvm	222 119	222 119	0

Jämförelse mot P2 2024

Avvikelse mot P2 2024 i tkr:

Se nästa sida

Konverteringar:

Salvia 54, 6 lägenheter.

Solceller:

Timing solceller skjutits fram delvis till nästkommande år..

Se nästa sida

Inga inventarier inköpta per aug 2024.

1 vakant Trygghetsvärd

Investering i befintligt bestånd

Aktuell prognos Ack. 2408

Sushi i centrum - kostnaderna överstiger budgeterad projektram

Övrigt

Övrigt

Utfall Ack. 2408

7 709

1 240

-45

0

8 904

Investering i nyproduktion

Aktuell prognos Ack. 2408

Kaneltorget - ingen byggstart 2024.

Växthus västra Gårdsten - timing tidigare än prognos

Restaurang Centrum - timing tidigare än prognos

Övriga projekt

Övrigt

Utfall Ack. 2408

21 064

-4 346

889

848

-275

0

18 180

Lånebild

31-aug

	Belopp	Ränta tkr	
Lån moderbolaget	410 000	-9 720	
Utnyttjad kredit KVK konto	8 730	0	
Swapkostnader (via MB)		2 171	
Total lånebild per 31/8-24:	418 730		aktuell snittränta
S:a Räntekostn per 31/8-24:		-7 549	3,02%
KVK avgift (ej räntekostn):		-102	

Nyckeltal per 2024-08-31

Bokfört värde fastigheter: 773 mnkr
(marknadsvärde 2024-08-31: 2 600 mnkr)

Finansiella anl. Tillgångar: 19,4 mnkr (2 mnkr Brf Utsikten, 17,3 mnkr uppskjuten skattefordran).

Totalt eget kapital: 348 mnkr (bundet 1,2 mnkr)

Total låneskuld: 410 mnkr

Justerad soliditet: 68,4%
(eget kapital / summa tillgångar räknat med övervärde fastigheter, dvs marknadsvärde minus bokfört värde).

Belåningsgrad: 15,8% *(total låneskuld / marknadsvärde)*

Kassaflöde: 23,1 mnkr (krav 30 på helår 2024)