

Styrelsehandling nr 8

Utfärdat 2024-09-19

Diarienummer GAB2024-00013

Handläggare

Christina Wilhelmsson

Telefon: 031-332 60 17

E-post: christina.wilhelmsson@gardstensbostader.se

Prognos 3 / 2024

Informationsärende

Styrelsen för Gårdstensbostäder AB antecknar

Informationsärendet ”Prognos 3, 2024”

Sammanfattning

Redovisning av resultaträkning för år 2024. Prognos 3 som görs i aug/sept innevarande år jämförs mot den senaste prognosen som gjordes i mars/april 2024. Ska antecknas av styrelsen.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Visar bolagets uppskattade ekonomiska ställning vid utgången av år 2024. Redovisar samtliga poster i resultaträkningen per 24-12-31.

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

Prognos 3 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) samt Växthusprojektet 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

Prognosen 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 löner. Under driftsadministration redovisas ungdoms skapande arbete som planeras inför år 2024.

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 dimensionen påverkar ekonomin positivt i allra högsta grad.

Samverkan

Ärendet har inte bedömts vara föremål för samverkan.

Ärendet

Information till styrelsen.

Beskrivning av ärendet

Bolaget har sammanställt en ny prognos för helår 2024.

Bilagor

1. Gårdstensbostäders prognos 3, 2024 i jämförelse mot prognos 2.

Datum 2024-09-19

Underskrift

.....

Namnförtydligande

Christina Wilhelmsson

Ekonomichef

Prognos 3 i jämförelse mot prognos 2

(tkr)	Prognos 3	Aktuell prognos	
	Ack.	Ack.	
RESULTAT- & KASSAFLÖDESRÄKNING	2412	2412	Avvikelse
Hyresintäkter	240 855	242 295	-1 440
Förvaltningsintäkter	5 442	4 858	584
Totala intäkter	246 297	247 153	-856
Driftskostnader	-145 390	-146 006	616
Fastighetsskatt	-5 713	-5 596	-117
Centrala kostnader	-14 818	-14 753	-65
Driftsöverskott	80 376	80 798	-422
Övriga rörelseposter	168	112	56
Underhållskostnader	-33 989	-32 541	-1 448
Avskrivningar	-30 369	-30 107	-262
Jämförelsestörande poster	-5 899	-5 899	0
Rörelseresultat	10 287	12 363	-2 076
Finansnetto	-11 502	-11 463	-39
Resultat efter finansnetto	-1 215	900	-2 115
./. Avskrivningar, nedskrivning etc.	36 268	36 006	262
./. Realisationsresultat fastigheter	0	0	0
Investering i befintligt bestånd	-10 791	-12 200	1 409
Övriga investeringar	-50	-500	450
Övr. kostn. undant. kassaflödeskrav	5 787	5 796	-9
Kassaflöde e. UH/investering i bb & övr. inv.	29 999	30 002	-3

Jämförelse mot P2 2024
Hyresintäkter: Lägre intäkter lokaler med -649 tkr (rabatter 400 tkr, vakanser 260 tkr), ökat antal vakanta p-platser -310 tkr samt ökat antal vakanta lgh -300 tkr. Övrigt -181 tkr.
Förvaltn.intäkt: Drygt 300 tkr fakturerat för påkörd balkong. Kostnaden återfinns under driftskostnader (reparationer).
UH: Omfördelning mellan underhåll och investeringar i befintligt bestånd.
Avskrivningar: Utrangeringskostnad fönster -326 tkr.
Jämf.störande poster: Nedskrivning restaurangen i centrum.
Investeringar i befintligt bestånd: Omfördelning mellan UH/Investeringar men också mellan investeringsprojekten.
Övriga investeringar: inga stora inköp planerade fram till årsskiftet.

Driftskostnader

Värme	-29 206	-28 598	-608
El o gas	-14 790	-14 312	-478
VA	-12 935	-12 899	-36
Avfall/renhållning	-9 354	-9 175	-179
Fastighetsskötsel	-25 959	-25 886	-73
Reparationer	-15 907	-15 307	-600
Driftsadministration	-24 033	-25 350	1 317
Övrigt	-13 206	-14 479	1 273
Summa driftskostnader	-145 390	-146 006	616

Värme: Prisrelaterat

El: Prisrelaterat

Reparationer:
Reparationer vid försäkringsskador har ökat under året.

Driftsadministration:
IT konsolidering skjuts upp till nästa år, 1 148 tkr, förstudier 180 tkr.

Övrigt:
Ökade hyres- och kundförluster -753 tkr. Inga större skador jämf med föreg år 1 270 tkr, nedjustering lönekostn Trygghetsvårdar/personalkostnader 310 tkr, försäkringskostn samt övrigt 446 tkr.

INVESTERINGAR

- i befintligt bestånd	10 791	12 200	-1 409	
- i konverteringar	431	577	-146	Årets kostnader avser Salvia 54 – 6 läg
- i solelssatsning	3 037	6 934	-3 897	Timing, solceller västra skjuts fram delvis till 2025
- i nyproduktion	24 510	33 816	-9 306	
- i förvärv	3 636	3 586	50	Förrättning mark Kaneltorget
- i övrigt	50	500	-450	
Totala investeringar	42 455	57 613	-15 158	

ÖVRIGT

Antal tillsvidareanställda	33	33	0
Genomsnittlig yta, kvm	222 304	222 304	0

Investering i befintligt bestånd

Aktuell prognos Ack. 2412	12 200
Markarbeten växthus	-50
Relining västra	-1 000
Gavlar loftgångshus + lamellhus	-197
Hissunderhåll 2 hissar, Muskot 9 och 11.	265
Ombyggnation Sushi restaurangen	1 253
Kampsportcenter Salvia 54	-2 000
Fönster norra Gårdsten	-763
Mobilitet, laddplatser	200
Hissunderhåll 3 hissar, Salvia + Muskotgatan	13
Ombyggnation nya kontoret (nytt HC rum)	150
Hysesgäst Anpassning Fabrikörernas nya lokal	720
Övrigt	0
Prognos 3 Ack. 2412	10 791

Kommentar
Skjuts upp till nästa år.
Projekten klara - lägre slutkostnader.
Ökad budget.
Ökade kostnader/utredning pågår.
Timing - inväntar bygglov.
Projekt klart, lägre totalkostnad.
Allt planeras bli klart i år.
Restfaktura, projekt avslutat i mars.
Nytt projekt 2024, planeras klart i år.
Projekt klart under oktober.

Investering i nyproduktion

Aktuell prognos Ack. 2412 **33 816**

Växthus från 2st till 2,5 under året *3 500*

Kaneltorget *-12 524*

Trygghetsbostäder Timjansgatan *-80*

Aktiverad ränta (avser pausat projekt, Kaneltorget) *-202*

Övrigt *0*

Prognos 3 Ack. 2412 **24 510**

Kommentar

Ökad budget, bygger 1/2 växthus till i år.

Projektet pausat.

Projektet pausat.

Stoppat uppbokning av ränta.