

Styrelsehandling nr 8
Utfärdat 2025-02-10
Diarienummer GAB-2025-0001

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

Bokslut 2024

Förslag till beslut

Styrelsen för Gårdstensbostäder AB beslutar att:

godkänna bokslut 2024.

Sammanfattning

Redovisning av resultat- och balansräkning för bokslut 2024. Jämförelsesiffror mot senaste prognos samt föregående år. Speglar redovisade siffror i årsredovisningen för 2024. Ska beslutas av styrelsen.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Visar bolagets ekonomiska ställning vid utgången av år 2024. Redovisar samtliga poster i resultaträkningen och en sammanställning av bolagets investeringar per 24-12-31 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 2024 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 för bolagets hyresgäster.

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 2024 kan godkännas/beslutas utifrån presenterade siffror och resultat.

Beskrivning av ärendet

Bolaget har sammanställt ett årsbokslut utifrån 2024 års intäkter och kostnader och övrigt innehåll. Bokslutsdispositioner samt skatt för året har beräknats. Reserveringar har gjorts enligt gällande praxis.

Bilagor

1. Gårdstensbostäders resultaträkning 2024 i jämförelse mot prognos 3 samt mot föregående år, investeringar samt lånebild och nyckeltal.

Datum 2024-02-10

Underskrift

.....

Namnförtydligande

Christina Wilhelmsson

Ekonomichef

(tkr)	Utfall	Aktuell prognos	
	Ack.	Ack.	
RESULTAT- & KASSAFLÖDESRÄKNING	2412	2412	Avvikelse
Hysesintäkter	240 498	240 855	-357
Förvaltningsintäkter	6 034	5 442	592
Totala intäkter	246 532	246 297	235
Driftskostnader	-147 887	-145 390	-2 497
Fastighetsskatt	-5 713	-5 713	0
Centrala kostnader	-14 797	-14 818	21
Driftsöverskott	78 135	80 376	-2 241
Övriga rörelseposter	328	168	160
Underhållskostnader	-32 470	-33 989	1 519
Avskrivningar	-31 186	-30 369	-817
Jämförelsestörande poster	7 304	-5 899	13 203
Rörelseresultat	22 111	10 287	11 824
Finansnetto	-11 434	-11 502	68
Resultat efter finansnetto	10 677	-1 215	11 892
./. Avskrivningar, nedskrivning etc.	23 882	36 268	-12 386
./. Realisationsresultat fastigheter	0	0	0
Investering i befintligt bestånd	-12 730	-10 791	-1 939
Övriga investeringar	0	-50	50
Övr. kostn. undant. kassaflödeskrav	5 877	5 787	90
Kassaflöde e. UH/investering i bb & övr. inv.	27 706	29 999	-2 293

SPECIFIKATION RESULTATRÄKNING

Driftskostnader

Värme	-29 316	-29 206	-110
El o gas	-14 493	-14 790	297
VA	-13 259	-12 935	-324
Avfall/renhållning	-9 289	-9 354	65
Fastighetsskötsel	-26 212	-25 959	-253
Reparationer	-17 168	-15 907	-1 261
Driftsadministration	-23 787	-24 033	246
Övrigt	-14 363	-13 206	-1 157
Summa driftskostnader	-147 887	-145 390	-2 497

Kommentar för avvikelserna mot prognos:**Hyresintäkter**

-292 tkr lägre IMD intäkter (=individuell mätning av värme, el och vatten) samt övrigt -65 tkr.

Förvaltningsintäkter

448 tkr mer fakturerat till hyresgäster för skador/slitage. Övrigt 144 tkr.

Underhållskostnader

1 915 tkr lägre kostnader projekt OVK-åtgärder till följd av fina resultat vid besiktningsgenomgång av ventilationskanaler. Övriga projekt -395 tkr.

Avskrivningar

-802 tkr relaterat till upplösning avskrivningar till följd av återföring tidigare års nedskrivningar. Övrigt -15 tkr.

Jämförelsestörande poster

Återföring av tidigare års nedskrivningar till följd av senaste årens värdeförändring samt avskrivning. Avser Gårdsten 4:20 (Saffransgatan P-hus) 9 452 tkr, Gårdsten 4:19 (Saffran Bostäder) 3 712 tkr, Gårdsten 7:2 (Affärslokaler Salviagatan 1) 444 tkr. Därutöver nedskrivning nybyggnation Restaurang Centrum med -405 tkr varians gentemot P3 (total nedskrivning 2024 med 6 304 tkr).

Driftskostnader**Värme**

Små avvikelser – inga kommentarer.

El

Små avvikelser – inga kommentarer.

Vatten

Ökad prisbild -324 tkr.

Avfall/renhållning

Små avvikelser – inga kommentarer.

Fastighetsskötsel

-403 tkr mer fastighetsskötsel för utemiljö, tilläggsavtal. 286 tkr lägre kostnader snöröjning på grund av mildare november samt december än prognostiserat. Övrigt -136 tkr.

Reparationer

Framför allt högre reparationskostnader på Västra Akacia så som ventilationsåtgärder -443 tkr, påkörd balkong Aspgården -249 tkr, vattenskador -266 tkr. Därutöver reparation av solceller på Västra Gårdsten -292 tkr. Övrigt -11 tkr.

Driftsadministration

Små avvikelser – inga kommentarer.

Övrigt

-932 tkr mer kostnader Skador klassade som Övriga driftskostnader. Skadan 2024 avser vattenläcka kallvattenrör Salviagatan 33. Övrigt -225 tkr.

(tkr)	Utfall Ack. 2412	Utfall Ack. 2312	Avvikelse
RESULTAT- & KASSAFLÖDESRÄKNING			
Hysesintäkter	240 498	230 369	10 129
Förvaltningsintäkter	6 034	10 804	-4 770
Totala intäkter	246 532	241 173	5 359
Driftskostnader	-147 887	-141 448	-6 439
Fastighetsskatt	-5 713	-5 570	-143
Centrala kostnader	-14 797	-13 927	-870
Driftsöverskott	78 135	80 228	-2 093
Övriga rörelseposter	328	593	-265
Underhållskostnader	-32 470	-31 826	-644
Avskrivningar	-31 186	-29 058	-2 128
Jämförelsestörande poster	7 304	-10 500	17 804
Rörelseresultat	22 111	9 437	12 674
Finansnetto	-11 434	-8 978	-2 456
Resultat efter finansnetto	10 677	459	10 218
./. Avskrivningar, nedskrivning etc.	23 882	39 558	-15 676
./. Realisationsresultat fastigheter	0	0	0
Investering i befintligt bestånd	-12 730	-13 683	953
Övriga investeringar	0	-398	398
Övr. kostn. undant. kassaflödeskrav	5 877	4 727	1 150
Kassaflöde e. UH/investering i bb & övr. inv.	27 706	30 663	-2 957

SPECIFIKATION RESULTATRÄKNING

Driftskostnader

Värme	-29 316	-26 615	-2 701
El o gas	-14 493	-11 565	-2 928
VA	-13 259	-11 158	-2 101
Avfall/renhållning	-9 289	-7 963	-1 326
Fastighetsskötsel	-26 212	-24 282	-1 930
Reparationer	-17 168	-16 565	-603
Driftsadministration	-23 787	-23 897	110
Övrigt	-14 363	-19 403	5 040
Summa driftskostnader	-147 887	-141 448	-6 439

Kommentar för avvikelserna mot föregående år:**Hyresintäkter**

Hyresintäkter Bostäder 9 522 tkr högre, varav 2 712 tkr beror på hyresjustering 2023 (4,25% from 1 maj 2023, debiterat hösten 2023.) Dessutom hyresjustering 2024 med 6 011 tkr (4,5% from 1 maj 2024), konverterade lägenheter 972 tkr samt IMD 151 tkr, vakans -130 tkr, övrigt - 194 tkr.

Hyresintäkter Lokaler 386 tkr högre, på grund av brutto 771 tkr men mer hyresbortfall -389 tkr samt övrigt 4 tkr.

Hyresintäkter Parkering 221 tkr högre (netto).

Förvaltningsintäkter

-5 466 tkr avser mindre fakturering till hyresgäster 2024. 2023 fakturerades bland annat för brandlägenhet Salviagatan 57, Syrengården 48 samt Salviagatan 46. Mer försäljning övrigt 2024 bland annat en fakturerad försäkringsskada 2024 balkong Aspgården 57, 375 tkr. Mer övriga sidointäkter 2024 bland annat har vi fakturerat Dickson för trygghetsvårdar 270 tkr. 51 tkr övrigt.

Centrala kostnader

Koncernarvode -1 149 tkr ökad kostnad. Årsredovisningskostnad 125 tkr lägre. 154 tkr övrigt.

Underhållskostnader

-2 269 tkr högre kostnader Hel & Ren, bland annat på grund av fler renoverade badrum 2024 (15st fler än föregående år). Resterande 1 624 tkr relaterat till lägre kostnader övriga underhållsprojekt, som hållits igen för att parera ökade kostnader för Hel & Ren.

Avskrivningar

Avskrivning byggnader -1 255 tkr på grund av avslutade projekt dec 2023 samt 2024. -802 tkr relaterat till upplösning avskrivningar till följd av återföring tidigare års nedskrivningar. -71 tkr övrigt.

Jämförelsestörande poster

Nedskrivning 2024 avser nyproduktion Restaurang Centrum med -6 304 tkr samt återförd äldre nedskrivning fastighet Gårdsten 7:2 444 tkr, Gårdsten 4:19 (Saffran Bostäder) 3 712 tkr och Gårdsten 4:20 (Saffran P-hus) 9 452 kr. Nedskrivning 2023 avser fastigheterna Saffran Bostäder, Nya kontoret Centrum samt 3D Fastighet, totalt -10 500 tkr.

Finansnetto

Ökade räntekostnader lån -3 618 tkr (räntesats högre samt ökad upplåning 2024), räntekostnader KVK-konto 1 253 tkr (på grund av låneflytt från KVK-konto till långfristigt lån koncernen). Nedskrivning bostadsrätt Salviatorget 2 -65 tkr. Övrigt -26 tkr.

Driftskostnader**Värme**

1 038 Mwh lägre förbrukning, vilket ger effekten 840 tkr. Resterande -3 541 tkr relaterat till högre pris.

El

-141 Mwh högre förbrukning, vilket ger effekten -135 tkr. Resterande -2 793 tkr relaterat till högre pris.

Vatten

-508 kubikmeter högre förbrukning, vilket ger effekten -10 tkr. Resterande -2 091 tkr relaterat till högre prisbild.

Avfall/renhållning

Ökad prisbild -1 326 tkr, allt relaterat till fast avtal.

Fastighetsskötsel

- 1 480 tkr högre kostnad Fastighetsskötsel/Utemiljö tilläggsavtal 2024, -380 tkr högre personalkostnader (varav framförallt utbildning -138 tkr), - 142 tkr högre kostnad bevakning 2024. - 121 tkr högre kostnad städ 2024. 341 tkr lägre kostnad Fastighetsskötsel enligt avtal. Övrigt -148 tkr.

Reparationer

-292 tkr reparation solceller Västra Gårdsten. -228 tkr påkörd balkong Aspgården 57. Övrigt -83 tkr.

Driftsadministration

Små avvikelser – inga kommentarer.

Övrigt

Större skador som klassas som skador utanför drift var 2023 2 699 tkr högre. År 2024 3 453 tkr lägre kundförluster (år 2023 mer skador fakturerade hyresgäster och där hyresgäster ej haft hemförsäkring). -433 tkr högre hyresförluster 2024. - 313 sponsring 2024 Nextar AB, -281 tkr högre personalkostnader Trygghetsgruppen. -85 tkr övrigt.

	Utfall	Aktuell prognos	
	Ack. 2412	Ack. 2412	Avvikelse
INVESTERINGAR			
- i befintligt bestånd	12 730	10 791	1 939 se nedan
- i konverteringar	431	431	0 avser Salvia 54, 6 lägenheter
- i solelssatsning	2 803	3 037	-234 avser solceller på norra o västra Gårdsten
- i nyproduktion	23 694	24 510	-816 se nedan
- i förvärv	3 635	3 636	-1 Markförvärv Kaneltorget.
- i övrigt	0	50	-50 Inga inventarier inköpta under 2024.
Totala investeringar	43 293	42 455	838

Investering i befintligt bestånd

Aktuell prognos Ack. 2412

Sushi i Centrum
Gavlar loftgångshus Stenskivor Västra
Fönster Norra - Timjansgatan
Övrigt

10 791

-351 Lägre slutkostnad för projektet än enligt P3.
789 Timing, tidigare uppstart i dec 2024.
1 555 Timing, tidigare uppstart i dec 2024.
-54

Utfall Ack. 2412

12 730

Investering i nyproduktion

Aktuell prognos Ack. 2412

Växthus Västra Gårdsten

Restaurang Centrum
Övrigt

24 510

-1 132 Ett växthus på Västra (Akacia 18) påbörjat 2024, men mindre arbete utfört än enligt P3, vilket kommer slutföras 2025.
386 Högre slutkostnads kalkyl. Projektet stängt.
-70

Utfall Ack. 2412

23 694

Nyckeltal per 2024-12-31

Bokfört värde fastigheter: 795 mnkr

(marknadsvärde 24-12-31: 2 424 mnkr)

Finansiella anl. tillgångar: 15,8 mnkr (1,8 mnkr Brf Utsikten, 14,0 mnkr uppskjuten skattefordran). Nedskrivning gjord med 0,15 mnkr på Brf Utsikten.

Totalt eget kapital: 359 mnkr (varav bundet 1,2 mnkr)

Total låneskuld: 417 mnkr (varav 410 mnkr är långfristigt lån)

Justerad soliditet: 67,6% (*eget kapital / summa tillgångar räknat med övervärde fastigheter, dvs marknadsvärde minus bokfört värde*)

Belåningsgrad: 17,2% (*total låneskuld / marknadsvärde*)

Kassaflöde: 27,7 mnkr (krav 2024: 30,0 mnkr)

Personal

HME (hållbart medarbetarengagemang): 79 (2023: 82)

Sjukfrånvaro: 4,2% (exkl. långtidssjukfrånvaro 2,35% - 2023 var samma siffra 2,4%)

Personalomsättning: 9,4% (3 avgångar / 32 anställda i början av 2024). Inga pensionsavgångar under året. År 2023 var siffran 13% (4/31) varav 2 är pensionsavgångar.