

Styrelsehandling nr. 08

Datum 2024-10-02

Diarienummer GLO-2024-00140

Handläggare Michael Bäckegren

Telefon: 031-3350 119

E-post: michael.backegren@goteborgslokaler.se

Bokslut augusti 2024

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB GöteborgsLokaler:

Delårsbokslut per 2024-08-31 godkänns.

Sammanfattning

- Resultat efter finansnetto uppgick till 22 mkr
- Underhåll och investeringar gentemot befintligt bestånd uppgick till 71 mkr
- Total investeringsvolym uppgick i utfallet till 44 mkr
- Egna kapitalet uppgår till 462 mkr, vilket ger en synlig soliditet på ca 32% och justerad soliditet på ca 56%
- Antal anställda vid perioden slut 49

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ärendet är en redogörelse över ekonomiskt utfall för GöteborgsLokaler och är i sig en bedömning av den ekonomiska dimensionen.

Bedömning ur ekologisk och social dimension

Bolaget inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån dessa dimensioner

Bedömning ur social dimension

Ärendet är av administrativ karaktär och bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Beskrivning av ärendet

Underlag till styrelsen för beslut att fastställa resultat- och balansräkning per 2024-08-31.

Delårsbokslut augusti 2024

Resultaträkning

mnkr	Utfall	Aktuell prognos	
	Ack. 2408	Ack. 2408	Avvikelse
Hysesintäkter	163,3	161,7	1,6
Förvaltningsintäkter	15,7	15,5	0,2
Totala intäkter	178,9	177,2	1,7
Driftskostnader	-85,9	-80,5	-5,4
Fastighetsskatt	-6,1	-5,2	-0,9
Centrala kostnader	-5,0	-5,0	-0,1
Driftsöverskott	81,9	86,5	-4,6
Övriga rörelseposter	0,2	0,0	0,2
Underhållskostnader	-10,1	-19,6	9,4
Avskrivningar	-33,0	-33,4	0,3
Jämförelsestörande poster	0,0	0,0	0,0
Rörelseresultat	38,9	33,6	5,3
Finansnetto	-16,4	-17,0	0,6
Resultat efter finansnetto	22,5	16,6	6,0
Investering i befintligt bestånd	-60,5	-83,8	23,3
Kassaflöde e. UH/investering i bb och övr. investeringar	-4,0	-33,3	29,3

mnkr	Utfall	Aktuell prognos	
	Ack.	Ack.	Avvikelse
	2408	2408	
Driftskostnader			
Värme	-9,5	-8,7	-0,8
El o gas	-6,4	-5,1	-1,3
VA	-2,0	-1,7	-0,3
Avfall/renhållning	-1,9	-1,7	-0,2
Fastighetsskötsel	-8,9	-8,9	-0,0
Reparationer	-3,5	-3,8	0,2
Driftsadministration	-47,0	-44,4	-2,6
Övrigt	-6,7	-6,2	-0,4
Summa driftskostnader	-85,9	-80,5	-5,4
Administrationskostnader	-52,1	-49,4	-2,6
Koncernavode (MB, FBU)	-1,5	-1,4	-0,1
Övr. kostn. undant. kassaflödeskrav	0,0	0,0	0,0
S:a avskrivningar, nedskrivningar etc.	-33,0	-33,4	0,3

mnkr	Utfall	Aktuell prognos	
	Ack.	Ack.	Avvikelse
	2408	2408	
INVESTERINGAR			
- i befintligt bestånd	60,5	83,8	-23,3
- i konverteringar	0,0	0,0	0,0
- i solelssatsning	2,7	2,2	0,5
- i nyproduktion	0,0	0,0	0,0
- i förvärv	0,0	0,0	0,0
- i övrigt	0,5	0,8	-0,2
Totala investeringar	63,7	86,8	-23,1
AVYTTRINGAR FASTIGHETER			
- realisationsresultat	0,0	0,0	0,0
- försäljningslikvid	0,0	0,0	0,0
ÖVRIGT			
UH/inv i bb	70,6	103,4	-32,8
Rep/UH/inv i bb	74,1	107,1	-33,0
Antal tillsvidareanställda	49	49	0
Genomsnittlig yta, kvm	160	162	-2

Kommentarer

Kommentarerna avser jämförelse mellan utfall till och med augusti 2024 och aktuell prognos 2 mars 2024.

Intäkterna uppgick till 178,9 mkr och avviker positivt med 1,7 mkr vilket förklaras främst av tillkommande ombyggnadstillägg Engelbrektskatan 0,4 mkr, ökade parkeringsintäkter 0,5 mkr samt ökade hyror jmf med prognos 2 mars.

Våra förvaltningsintäkter uppgick till 15,7 mkr och ligger i nivå med föregående prognos.

Driftskostnaderna uppgick i utfallet till -85,9 mkr och avviker negativt med -5,4 mkr jämfört med periodiserad prognos från mars.

Avvikelsen för värme på -0,8 mkr förklaras av högre kostnadstakt än periodiserad prognos, årsprognos för värmen är ok. Avvikelsen för el på -1,3 mkr förklaras av högre effekttaxa jmf med prognos. Förbrukningen för el har inte ökat jämfört med prognos 2 mars. Avvikelsen för driftsadministration på -2,6 mkr förklaras högre kostnadstakt än periodiserad prognos.

Övriga poster ligger i nivå med föregående prognos.

Centrala kostnader uppgick i utfallet till -5,0 mkr vilket är lika med föregående prognos.

Underhållet uppgick i utfallet till -10,1 mkr och avviker positivt med 9,4 mkr jämfört med periodiserad prognos från mars. Avvikelsen förklaras främst av lägre upparbetningstakt än prognos samt att ett projekt har omklassificerats från underhåll till aktivering på ca 5 mkr under juni månad i samband med projektavslut.

Utfallet för **avskrivningarna** på -33,0 mkr vilket ligger i nivå med föregående prognos.

Finansnettots utfall på -16,4 mkr avviker positivt med 0,6 mkr. Avvikelsen förklaras av lägre finansiella kostnader beroende på lägre upparbetat underhåll och aktiveringar jmf med rapporterad prognos 2 (mars).

Investeringar

Upparbetade investeringar till och med augusti 2024 ligger på 63,7 mkr och avviker positivt med 23,1 mkr jämfört med periodiserad prognos från mars. Avvikelsen avser dels befintliga investeringar/ombyggnation i befintligt bestånd inom kassaflödet med ca 14,5 mkr där vi har mindre upparbetat än periodiserad prognos 2 (mars), främst extrasatsning Särskilt utsatta områden (Hjällbo).

Avvikelse finns också för våra lokalanpassningar utanför kassaflödet med 8,8 mkr, här har vi mindre upparbetat än periodiserad prognos 2 (mars), främst lokalanpassningarna för Nötkärnan Dr Fries Torg och Engelbrektsgatan.

Balansräkning

Vi har en balansomslutning i marsbokslutet på 1 637 mkr samt ett eget kapital på 462 mkr vilket ger en soliditet på ca 32% och en justerad soliditet på ca 56%. Våra fastigheter är värderade till ca 2,6 miljarder och har ett bokfört värde på ca 1,5 miljarder.

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler (mnkr)

	2024 (aug) Utfall	2024 (mars) Utfall	2023 Utfall
Tillgångar			
S:a Materiella anläggningstillgångar	1 559	1 545	1 524
S:a Finansiella anläggningstillgångar	44	45	46
Omsättningstillgångar	34	39	49
Summa tillgångar	1 637	1 629	1 619
Skulder och eget kapital			
Eget kapital	462	445	448
Obeskattade reserver	72	72	72
Avsättningar	65	66	66
Lån/Checkkredit	960	918	892
Övriga skulder	78	128	141
Summa skulder och eget kapital	1637	1629	1619
 <i>Synlig soliditet</i>	 32%	 31%	 31%
<i>Övervärde fastigheter</i>	1 120	1 146	1 385
<i>Justerad soliditet efter uppskj skatt</i>	56%	56%	59%

Datum

Underskrift

.....

Namnförtydligande

Robert Hörnquist VD

.....

Michael Bäckegren Vice Vd/ Ekonomichef