

Styrelsehandling nr 7

Utfärdat 2025-09-19

Diarienummer GAB2025-00005

Handläggare

Marie Ewert

Telefon: 031-332 60 16

E-post: marie.ewert@gardstensbostader.se

Delårsbokslut augusti 2025

Förslag till beslut

Styrelsen för Gårdstensbostäder AB beslutar att:

godkänna delårsbokslut augusti 2025.

Sammanfattning

Redovisning av resultaträkning för delårsbokslut augusti 2025. 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 övriga driftskostnader 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 2025 kan godkännas/beslutas utifrån presenterade siffror och resultat.

Beskrivning av ärendet

Bolaget har sammanställt ett delårsbokslut för augusti 2025.

Bilagor

1. Gårdstensbostäders resultaträkning augusti 2025 i jämförelse mot prognos 2

Datum 2025-09-19

Underskrift

.....

Namnförtydligande

Marie Ewert

Ekonomichef

(tkr)	Utfall	Aktuell prognos	
	Ack.	Ack.	Avvikelse
RESULTAT- & KASSAFLÖDESRÄKNING	2508	2508	
Hyresintäkter	169 175	169 269	-94
Förvaltningsintäkter	4 269	3 349	920
Totala intäkter	173 444	172 618	826
Driftskostnader	-97 999	-100 752	2 753
Fastighetsskatt	-4 168	-3 872	-296
Fastighetsresultat	71 277	67 994	3 283
Underhållskostnader	-20 921	-23 557	2 636
Driftnetto	50 356	44 437	5 919
Avskrivningar	-19 258	-19 100	-158
Resultat efter avskrivningar	31 098	25 337	5 761
Centrala kostnader	-9 310	-9 290	-20
Övriga rörelseposter	251	13	238
Rörelseresultat	22 039	16 060	5 979
Jämförelsestörande poster	0	0	0
Resultat före finansnetto	22 039	16 060	5 979
Finansnetto	-7 260	-7 319	59
Resultat efter finansnetto	14 779	8 741	6 038
./. Avskrivningar, nedskrivning etc.	19 258	19 100	158
./. Realisationsresultat fastigheter	0	0	0
Investering i befintligt bestånd	-4 910	-6 493	1 583
Övriga investeringar	-449	-400	-49
Övr. kostn. undant. kassaflödeskrav	3 180	3 205	-25
Operativt kassaflöde	31 858	24 153	7 705

SPECIFIKATION RESULTATRÄKNING

Driftskostnader			
Värme	-18 755	-18 718	-37
El o gas	-8 455	-9 379	924
VA	-9 611	-10 009	398
Avfall/renhållning	-7 346	-7 109	-237
Fastighetsskötsel	-17 349	-18 179	830
Reparationer	-11 562	-11 158	-404
Driftsadministration	-15 383	-17 643	2 260
Övrigt	-9 538	-8 557	-981
Summa driftskostnader	-97 999	-100 752	2 753
INVESTERINGAR			
- i befintligt bestånd	4 910	6 493	-1 583
- i konverteringar	107	0	107
- i solelsatsning	163	4 056	-3 893
- i nyproduktion	10 978	11 783	-805
- i förvärv	0	0	0
- i övrigt	449	400	49
Totala investeringar	16 607	22 732	-6 125

Kommentarer större avvikelser Utfall augusti 2025 gentemot prognos P2:

RESULTATRÄKNING:

Hyresintäkter

Små avvikelser – inga kommentarer.

Förvaltningsintäkter

309 tkr avser fakturering köksbrand i lägenhet på Saffransgatan 50. Hyresgäst saknar hemförsäkring, varpå fakturan omgående reserverats som osäker och belastar Övriga driftskostnader med motsvarande belopp. 304 tkr avser fakturering onormalt slitage i samband med avflytt i lägenhet på Syrengården 48. Även den fakturan har reserverats omgående som osäker. Övrig fakturering hyresgäster för skador, slitage 247 tkr. Övriga förvaltningsintäkter 60 tkr.

Driftskostnader

Se kommentarer längre ned.

Fastighetsskatt

Små avvikelser – inga kommentarer.

Underhållskostnader

-335 tkr högre kostnader Hel & Ren. 1 198 lägre kostnader projekt Långsida lamellhus målning/slamning Kanelgatan, timing under året. 1 145 tkr projekten Hissunderhåll, timing under året. 684 tkr lägre kostnader projekt Fasadtvätt Östra Gårdsten, då entreprenör gått i konkurs så resterande arbete under året kommer ej utföras. Övrigt -56 tkr.

Avskrivningar

Små avvikelser – inga kommentarer.

Centrala kostnader

Små avvikelser – inga kommentarer.

Övriga rörelseposter

Små avvikelser – inga kommentarer.

Finansnetto

Små avvikelser – inga kommentarer.

DRIFTSKOSTNADER:

Värme

Små avvikelser – inga kommentarer.

El

318 MWh högre förbrukning ger effekten -555 tkr. Resterande 1 479 tkr relaterat till lägre pris.

Vatten

8 352 kubikmeter lägre vattenförbrukning ger effekten 228 tkr. Resterande 170 tkr relaterat till lägre pris.

Avfall/renhållning

Små avvikelser – inga kommentarer.

Fastighetsskötsel

Utemiljö utöver fasta avtal 363 tkr, då vissa utemiljöprojekt utförs senare än prognostiserats. 252 tkr lägre kostnader snöröjning, till följd av varmare månader i början av året än normalår. Övrigt 215 tkr.

Reparationer

Högre reparationskostnader framförallt på Västra Gårdsten Kanel övre, främst beroende på vattenskador -553 tkr. Övrigt 149 tkr.

Driftsadministration

720 tkr hänförligt till konsolidering Framtidens IT medräknat i prognos, men konsolidering har ej skett än, utan planeras till 2026. 335 tkr förändring semesterlöneskuld, timing under året. 271 tkr mer stöd Arbvux extraarbetare, varav 168 tkr timing under året. 319 tkr lägre löner, främst relaterat till att lönejustering 2025 inte skett än. 137 tkr lägre kostnader postbefordran, framförallt tack vare Kivra-implementering. Övrigt 478 tkr.

Övrigt

Avvikelse framförallt hänförligt till fakturering köksbrand -309 tkr som omgående reserverats som osäker, pga att hyresgäst saknar hemförsäkring samt fakturering onormalt slitage lägenhet Almgården 48 som reserverats osäker -304 tkr. -524 tkr högre lönekostnader Gårdstensbyrån pga rehab-ärende. 379 tkr lägre kostnader skador inom Övrig drift. Övrigt -223 tkr.

INVESTERINGAR:

I befintligt bestånd

-1 000 tkr omklassificering Centrum investering (renovering golv) till Underhållsprojekt. -667 tkr markarbeten Växthus Ask 17 och Lönn 25, timing under året.

I solelssatsning

Solceller Västra, timing under året.

I nyproduktion

-1 071 Växthus Västra Gårdsten, timing under året.

Lånebild**2025-08-31**

	Belopp	Ränta tkr	
Lån moderbolaget	410 000	-7 794	
Utnyttjad kredit KVK konto	4 453	-209	
Swapkostnader (via MB)		736	
Total lånebild per 31/8-25:	414 453		aktuell snittränta
S:a Räntekostn per 31/8-25:		-7 267	2,89%
KVK avgift (ej räntekostn):		-85	

Nyckeltal per 2025-08-31

Bokfört värde fastigheter: 792,3 mnkr
(marknadsvärde 2025-08-31: 2 412,5 mnkr)

Finansiella anl. Tillgångar: 13,7 mnkr (1,8 mnkr Brf Utsikten, 11,9 mnkr uppskjuten skattefordran).

Totalt eget kapital: 370,8 mnkr (bundet 1,2 mnkr)

Total låneskuld: 410,0 mnkr + kredit KVK-konto 4,5 mnkr

Justerad soliditet: 68,0%
(eget kapital inkl övervärde fastigheter/ summa tillgångar räknat med övervärde fastigheter, dvs marknadsvärde minus bokfört värde).

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

Kassaflöde: 31,9 mnkr (krav 30 mnkr på helår 2025)