

Styrelsehandling nr 8

Utfärdat 2025-09-19

Diarienummer GAB2025-00005

Handläggare

Marie Ewert

Telefon: 031-332 60 16

E-post: marie.ewert@gardstensbostader.se

Prognos 3 / 2025

Informationsärende

Styrelsen för Gårdstensbostäder AB antecknar

Informationsärendet "Prognos 3, 2025"

Sammanfattning

Redovisning av resultaträkning för år 2025. Prognos 3 som görs i aug/sept innevarande år jämförs mot den senaste prognosen som gjordes i mars/april 2025. Skall antecknas av styrelsen.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Visar bolagets uppskattade ekonomiska ställning vid utgången av år 2025. Redovisar samtliga poster i resultaträkningen per 25-12-31.

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 2025.

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 2025.

Bilagor

1. Gårdstensbostäders prognos 3, 2025 i jämförelse mot prognos 2.

Datum 2025-09-19

Underskrift

.....

Namnförtydligande

Marie Ewert

Ekonomichef

(tkr)	Prognos 3	Aktuell prognos	
	Ack.	Ack.	Avvikelse
RESULTAT- & KASSAFLÖDESRÄKNING	2512	2512	
Hyresintäkter	253 322	253 907	-585
Förvaltningsintäkter	6 543	4 923	1 620
Totala intäkter	259 865	258 830	1 035
Driftskostnader	-154 526	-154 589	63
Fastighetsskatt	-6 252	-5 827	-425
Fastighetsresultat	99 087	98 414	673
Underhållskostnader	-39 626	-37 682	-1 944
Driftnetto	59 461	60 732	-1 271
Avskrivningar	-29 031	-28 835	-196
Resultat efter avskrivningar	30 430	31 897	-1 467
Centrala kostnader	-14 036	-13 978	-58
Övriga rörelseposter	278	40	238
Rörelseresultat	16 672	17 959	-1 287
Jämförelsestörande poster	0	0	0
Resultat före finansnetto	16 672	17 959	-1 287
Finansnetto	-11 086	-11 188	102
Resultat efter finansnetto	5 586	6 771	-1 185
./. Avskrivningar, nedskrivning etc.	29 031	28 835	196
./. Realisationsresultat fastigheter	0	0	0
Investering i befintligt bestånd	-8 570	-9 740	1 170
Övriga investeringar	-850	-700	-150
Övr. kostn. undant. kassaflödeskrav	4 811	4 836	-25
Operativt kassaflöde	30 008	30 002	6

SPECIFIKATION RESULTATRÄKNING

Driftskostnader			
Värme	-30 050	-30 013	-37
El o gas	-14 053	-14 977	924
VA	-14 699	-15 097	398
Avfall/renhållning	-11 048	-10 811	-237
Fastighetsskötsel	-26 772	-27 598	826
Reparationer	-17 133	-16 387	-746
Driftsadministration	-25 861	-26 988	1 127
Övrigt	-14 910	-12 718	-2 192
Summa driftskostnader	-154 526	-154 589	63
INVESTERINGAR			
- i befintligt bestånd	8 570	9 740	-1 170
- i konverteringar	300	12 000	-11 700
- i solelssatsning	6 084	6 084	0
- i nyproduktion	17 759	17 690	69
- i förvärv	0	0	0
- i övrigt	850	700	150
Totala investeringar	33 563	46 214	-12 651

Kommentarer större avvikelser prognos P3 2025 gentemot prognos P2:

RESULTATRÄKNING:

Hyresintäkter

-238 tkr lägre p-intäkter. -196 tkr lägre hyresintäkter lokaler, främst relaterat till mer hyresrabatt Fabrikörerna ny lokal. -151 tkr lägre hyresintäkter bostäder.

Förvaltningsintäkter

700 tkr fakturering köksbrand Timjansgatan 18, där hyresgäst har hemförsäkring. 309 tkr avser fakturering köksbrand i lägenhet 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 lägenhet Syrengården 48. Även den fakturan har reserverats omgående som osäker.

Driftskostander

Se kommentarer längre ned.

Fastighetsskatt

Ökning relaterad till höjt belopp för fastighetsavgift per bostadslägenhet från 1 630 kr till 1 724 kr.

Underhållskostnader

-1 500 tkr förskjutning mellan Underhåll och Investering i befintligt bestånd, pga omklassificering projekt Renovering golv Gårdstens Centrum. -1 270 tkr höjt belopp Hel & Ren, främst relaterat till Kanel övre, underhållskostnader solceller samt undercentral VVC Salvia södra. -700 tkr brand Timjansgatan 18, så omfattande så klassat renovering till nyskick, dvs underhållskostnader. Lägre kostnader fasadtvätt Östra Gårdsten 1 500 tkr, då entreprenör gått i konkurs så resterande arbete under året kommer ej utföras. Totala underhållsbudgeten inkl investeringar i befintligt bestånd ökad med 774 tkr jämfört med P2/Budget.

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

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

Vatten

Effekt april-aug. 8 352 kubikmeter lägre vattenförbrukning ger effekten 228 tkr. Resterande 170 tkr relaterat till lägre pris.

Avfall/renhållning

Små avvikelser – inga kommentarer.

Fastighetsskötsel

252 tkr lägre kostnader snöröjning, till följd av varmare månader i början av året än normalår. Utemiljö utöver fasta avtal 222 tkr. Förändring semesterlöneskuld 122 tkr.

Reparationer

Ökad budget för reparationer. Främst relaterat till högre reparationskostnader Västra Gårdsten Kanel övre, bla relaterat till vattenskador -553 tkr.

Driftsadministration

1 080 tkr hänförligt till konsolidering Framtidens IT medräknad i P2, borttagen i P3 till följd av att konsolidering skjuten till 2026. Neddragning personal ekonomiavdelningen 481 tkr (halva året) lön samt soc avgifter. Mer konsultkostnader -548 tkr, främst relaterat till GDPR-arbete/dataskyddsarbete.

Övrigt

-819 tkr högre lönekostnader Gårdstensbyrån pga rehab-ärende samt soc avgifter -170 tkr. 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. Fakturering brand Timjansgatan 18, viss del hanterad som osäker -252 tkr.

INVESTERINGAR:

I befintligt bestånd

-1 500 tkr Förskjutning mellan Underhåll och Investering i befintligt bestånd, pga omklassificering projekt Centrum-investering/renovering golv. 2 500 tkr fler huskroppar planerade 2025 projekt Gavlar loftgångshus Stenskivor västra. -1 870 tkr Relining Askgården 17, pausat projekt 2025.

I konverteringar

Konvertering gamla huvudkontoret K3 till bostäder planerad till 2026 istället.