

Tjänsteutlåtande, beslut

Styrelsehandling nr 7

Utfärdat 2025-12-10

Diarienummer GAB-2025-00007

Handläggare

Marie Ewert

Telefon: 031-332 60 16

E-post: marie.ewert@gardstensbostader.se

Budget 2026

Förslag till beslut

Styrelsen för Gårdstensbostäder AB:

Beslutar att anta budget för 2026.

Sammanfattning

Redovisning av resultat- och balansräkning för budget 2026. Jämförelsesiffror mot senaste prognos. Skall beslutas av styrelsen.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Visar bolagets budgeterade resultat vid utgången av december 2026. Redovisar samtliga poster i resultaträkningen samt viktiga nyckeltal.

Ekonomisk analys är gjord mot prognos P3 2025.

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

Budget 2026 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).

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

Budget 2026 redovisar även bolagets kostnader kopplade till det sociala arbetet i Gården.

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 2026.

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.

Beskrivning av ärendet

Styrelsen ska ta ställning till om budgeten för år 2026 kan godkännas utifrån presenterade siffror.

En årlig budget tas fram varje höst för nästkommande kalenderår. Utifrån den beslutade budgeten görs jämförelse mot utfall månadsvis. Budgeten följs upp med 3 prognos tillfällen under året.

Bilagor

1. Gårdstensbostäders budget 2026, i jämförelse mot prognos 3 2025. Lånebild 2026

Datum 2025-12-10

Underskrift

.....

Namnförtydligande

Marie Ewert

Ekonomichef

(tkr)	Budget	Aktuell	
	Ack.	prognos	
	Ack.	Ack.	
RESULTAT- & KASSAFLÖDESRÄKNING	2612	2512	Avvikelse
Hysesintäkter	262,605	253,322	9,283
Förvaltningsintäkter	4,778	6,543	-1,765
Totala intäkter	267,383	259,865	7,518
Driftskostnader	-162,231	-154,526	-7,705
Fastighetsskatt	-6,251	-6,252	1
Fastighetsresultat	98,901	99,087	-186
Underhållskostnader	-45,683	-39,626	-6,057
Driftnetto	53,218	59,461	-6,243
Avskrivningar	-28,691	-29,031	340
Resultat efter avskrivningar	24,527	30,430	-5,903
Centrala kostnader	-12,686	-14,036	1,350
Övriga rörelseposter	310	278	32
Rörelseresultat	12,151	16,672	-4,521
Jämförelsestörande poster	0	0	0
Resultat före finansnetto	12,151	16,672	-4,521
Finansnetto	-11,424	-11,086	-338
Resultat efter finansnetto	727	5,586	-4,859
./. Avskrivningar, nedskrivning etc.	28,691	29,031	-340
./. Realisationsresultat fastigheter	0	0	0
Investerings i befintligt bestånd	-33,200	-8,570	-24,630
Övriga investeringar	-748	-850	102
Övr. kostn. undant. kassaflödeskrav	5,030	4,811	219
Operativt kassaflöde	500	30,008	-29,508

SPECIFIKATION RESULTATRÄKNING

Driftskostnader

Värme	-30,911	-30,050	-861
El o gas	-14,914	-14,053	-861
VA	-15,728	-14,699	-1,029
Avfall/renhållning	-12,371	-11,048	-1,323
Fastighetsskötsel	-27,517	-26,772	-745
Reparationer	-16,737	-17,133	396
Driftsadministration	-30,243	-25,861	-4,382
Övrigt	-13,810	-14,910	1,100
Summa driftskostnader	-162,231	-154,526	-7,705

INVESTERINGAR

- i befintligt bestånd	33,200	8,570	24,630
- i konverteringar	18,100	300	17,800
- i solelssatsning	6,350	6,084	266
- i nyproduktion	625	17,759	-17,134
- i förvärv	0	0	0
- i övrigt	748	850	-102
Totala investeringar	59,023	33,563	25,460

Kommentarer större avvikelser Budget 2026 gentemot prognos P3:

RESULTATRÄKNING:

Hyresintäkter

Hyresintäkter Bostäder netto 7 633 tkr, till följd av hyresförhandling +3,5% from 1 jan 2026.
Hyresintäkter Lokaler netto 557 tkr, främst relaterat till hyresjustering, men även lägre rabatter.
Hyresintäkter p-platser netto 1 093 tkr, framför allt relaterat till höjt pris p-platser.

Förvaltningsintäkter

-1 685 tkr hänförligt till inga skadeintäkter för fakturering till hyresgäster medräknade i budgeten.
Övrigt -80 tkr.

Driftskostnader

Se kommentarer längre ned.

Fastighetsskatt

Små avvikelser – inga kommentarer.

Underhållskostnader

Totala underhållsbudgeten inkl investeringar i befintligt bestånd följer 11-årsplanen för 2026. Totala underhållsbudgeten 2026 är 56 183 tkr jämfört med P3 2025 48 355 tkr, dvs ökat satsningen på underhåll med 16% (2% +7 000 tkr i extrasatsning). Utöver 56 183 tkr i underhållsbudgeten så 7 700 tkr ombyggnation Ideum samt 15 000 tkr Kaneltorget -centrumdelen, så totalt 78 883 tkr.

Avskrivningar

1 237 tkr relaterat till färdigavskrivna komponenter. -897 tkr hänförligt till mer avskrivningar nya aktiveringar som ex Växthus västra.

Centrala kostnader

1 645 tkr förskjutning mellan Centrala kostnader och driftadministration, där 936 tkr är hänförligt till ändring klassificering strategisk personal samt 709 tkr hänförligt till IT-resurs. Övrigt -295 tkr.

Övriga rörelseposter

Små avvikelser – inga kommentarer.

Finansnetto

Ökning främst relaterad till ökad checkräkningskredit 2025. Räntan var 2025 mellan 2,85% till 2,89% och i budgeten för 2026 är räntan beräknad till 2,80%.

DRIFTSKOSTNADER:

Värme

Prisjustering 4% på normalårsförbrukning. 2,1% lägre förbrukning i budgeten enligt normalår jämfört med P3 2025-års förbrukning.

El

Prisjustering 5% på normalårsförbrukning. 0,3% ökad förbrukning i budgeten enligt normalår jämfört med P3 2025-års förbrukning.

Vatten

Prisjustering 7%.

Avfall/renhållning

Prisjustering 12%.

Fastighetsskötsel

-631 tkr högre lönekostnader, främst relaterat till årlig lönejustering, men även till viss del föräldraledighet 2025, en månad vakant huschef 2025 samt ovanligt lite vikariekostnader 2025. Övrigt -114 tkr.

Reparationer

Prisjusterat 2%. P3 2025 högre än budget 2025 med 800 tkr, främst relaterat till Kanel övre (ventilationsåtgärder samt vattenskador) och motsvarande kostnader har ej tagits höjd för i budget 2026.

Driftsadministration

-1 645 tkr förskjutning mellan Centrala kostnader och driftadministration, där -936 tkr är hänförligt till ändring klassificering strategisk personal samt -709 tkr hänförligt till IT-resurs. -1 543 tkr konsolidering Framtidens IT. -830 tkr kostnader nytt fastighetssystem. -375 tkr högre lönekostnader, relaterat till årlig lönejustering. Övrigt 11 tkr.

Övrigt

1 409 tkr lägre kundförluster (fakturerings skador), då inga skadeintäkter är medräknade i budgeten. 418 tkr mer kostnader skador inom Övrig drift i P3 2025. -604 tkr högre lönekostnader, dels hänförligt till årlig lönejustering samt dels hänförligt till en vakans Gårdstenbyrå stor del av 2025. Övrigt -123 tkr.

INVESTERINGAR:

I befintligt bestånd

1 930 tkr enligt 11-årsplanen diverse projekt. Total underhållsplan (investering befintligt bestånd samt underhåll i RR) 2026 i enlighet med 11-årsplan 56 183 tkr. 7 700 tkr Ombyggnation Ideum till Gym. 15 000 tkr Kaneltorget -centrumdelen.

I konverteringar

Konvertering gamla huvudkontoret K3 till bostäder.

I nyproduktion

-17 400 tkr Växthus Västra Gårdsten, projekt färdigställt 2025. Övrigt 266 tkr.

Lånebild			
2026-12-31			
	Belopp	Ränta tkr	
Lån moderbolaget	410,000	-11,872	ränta lån inkl utnyttjad kredit
Utnyttjad kredit KVK konto	16,138		
Swapkostnader (via MB)		462	
Total lånebild per 31/12-26:	426,138		aktuell snittränta
S:a Räntekostn per 31/12-26:		-11,410	2.80%
KVK avgift (ej räntekostn):		-104	