

Tjänsteutlåtande, beslut

Styrelsehandling nr 8

Utfärdat 2026-02-09

Diarienummer GAB-2026-00002

Handläggare

Marie Ewert

Telefon: 031-332 60 16

E-post: marie.ewert@gardstensbostader.se

Bokslut 2025

Förslag till beslut

Styrelsen för Gårdstensbostäder AB:

Beslutar att godkänna bokslut 2025.

Sammanfattning

Redovisning av resultat- och balansräkning för bokslut 2025. Jämförelsesiffror mot senaste prognos samt föregående år. Speglar redovisade siffror i årsredovisningen för 2025. Skall beslutas av styrelsen.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Beskrivning av ärendet

Styrelsen ska ta ställning till om årsbokslutet för 2025 kan godkännas/beslutas utifrån presenterade siffror och resultat.

Bolaget har sammanställt ett årsbokslut utifrån 2025 års intäkter och kostnader och övrigt innehåll. Bokslutsdispositioner samt skatt för året har beräknats. Reserveringar har gjorts enligt gällande praxis.

Bilagor

1. Gårdstensbostäders resultaträkning 2025 i jämförelse mot prognos 3 samt mot föregående år, investeringar samt lånebild och nyckeltal.

Datum 2026-02-09

Underskrift

.....

Namnförtydligande

Marie Ewert

Ekonomichef

(tkr)	Utfall	Aktuell prognos	
	Ack.	Ack.	Avvikelse
RESULTAT- & KASSAFLÖDESRÄKNING	2512	2512	
Hyresintäkter	253 520	253 322	198
Förvaltningsintäkter	8 741	6 543	2 198
Totala intäkter	262 261	259 865	2 396
Driftskostnader	-150 374	-154 526	4 152
Fastighetsskatt	-6 251	-6 252	1
Fastighetsresultat	105 636	99 087	6 549
Underhållskostnader	-38 652	-39 626	974
Driftnetto	66 984	59 461	7 523
Avskrivningar	-29 227	-29 031	-196
Resultat efter avskrivningar	37 757	30 430	7 327
Centrala kostnader	-14 036	-14 036	0
Övriga rörelseposter	311	278	33
Rörelseresultat	24 032	16 672	7 360
Jämförelsestörande poster	6 686	0	6 686
Resultat före finansnetto	30 718	16 672	14 046
Finansnetto	-11 011	-11 086	75
Resultat efter finansnetto	19 707	5 586	14 121
./. Avskrivningar, nedskrivning etc.	22 541	29 031	-6 490
./. Realisationsresultat fastigheter	0	0	0
Investering i befintligt bestånd	-9 815	-8 570	-1 245
Övriga investeringar	-1 081	-850	-231
Övr. kostn. undant. kassaflödeskrav	4 861	4 811	50
Operativt kassaflöde	36 213	30 008	6 205

SPECIFIKATION RESULTATRÄKNING

Driftskostnader

Värme	-28 838	-30 050	1 212
El o gas	-13 339	-14 053	714
VA	-14 166	-14 699	533
Avfall/renhållning	-11 254	-11 048	-206
Fastighetsskötsel	-25 967	-26 772	805
Reparationer	-17 575	-17 133	-442
Driftsadministration	-23 808	-25 861	2 053
Övrigt	-15 427	-14 910	-517
Summa driftskostnader	-150 374	-154 526	4 152

INVESTERINGAR

- i befintligt bestånd	9 815	8 570	1 245
- i konverteringar	399	300	99
- i solelssatsning	4 767	6 084	-1 317
- i nyproduktion	16 938	17 759	-821
- i förvärv	0	0	0
- i övrigt	1 081	850	231
Totala investeringar	33 000	33 563	-563

Kommentarer större avvikelser Bokslut dec 2025 gentemot prognos P3:

RESULTATRÄKNING:

Hysesintäkter

Små avvikelser – inga kommentarer.

Förvaltningsintäkter

Tre större skador har skett i slutet av år 2025 orsakade av hyresgäster och där hyresgäster har hemförsäkring. Intäktsuppbokning motsvarande upparbetade kostnader; Brand Timjansgatan 18 med 1 156 tkr, Vattenläcka Muskotg 49 med 778 tkr samt Vattenläcka Muskotg 51 med 464 tkr. Övrigt -200 tkr.

Driftskostnader

Se kommentarer längre ned.

Fastighetsskatt

Små avvikelser – inga kommentarer.

Underhållskostnader

Totala utfallet 2025 avseende Underhåll inkl invest. i bef. bestånd är 48 467 tkr, vs P3 48 196 tkr, dvs 271 tkr högre kostnader. Avvikelsen 974 tkr i Underhåll hänför sig således framförallt till förskjutning mellan Underhåll och Investeringar i befintligt bestånd.

Avskrivningar

Små avvikelser – inga kommentarer.

Centrala kostnader

Små avvikelser – inga kommentarer.

Övriga rörelseposter

Små avvikelser – inga kommentarer.

Jämförelsestörande poster

Återföring av tidigare års nedskrivningar till följd av senaste årets värdeförändring samt avskrivning. Avser Gårdsten 4:19 (Saffran Bostäder) 2 968 tkr, Gårdsten 4:20 (Saffransgatan P-hus) 2 320 tkr, Gårdsten 6:5 (3D Fastighet Gårdstens Centrum) 780 tkr samt Gårdsten 124:2 (Nya kontoret) 618 tkr.

Finansnetto

Små avvikelser – inga kommentarer.

DRIFTSKOSTNADER:

Värme

11 085 MWh lägre förbrukning sept-dec pga varmare period än beräknat, vilket ger effekten 987 tkr. Resterande 225 tkr hänförligt till lägre pris än P3.

El

Förbrukning el i princip identisk med P3, hela avvikelsen 714 tkr hänförlig till lägre pris än P3.

Vatten

6 208 kubikmeter lägre förbrukning sept-dec ger 151 tkr lägre kostnader. Resterande 382 tkr är hänförligt till lägre pris.

Avfall/renhållning

Små avvikelser – inga kommentarer.

Fastighetsskötsel

509 tkr lägre snöröjningskostnader pga färre snö/halk-dagar än prognostiserat. Övrigt 296 tkr.

Reparationer

Högre reparationskostnader område Salvia N & Muskot S -213 tkr. Övriga områden -229 tkr.

Driftsadministration

805 lägre kostnader IT-tjänster, pga bedömda kostnader i P3 för hög. 348 tkr lägre konsultkostnader. 339 tkr lägre personalkostnader. 279 tkr lägre kostnader förstudier. Övrigt 282 tkr.

Övrigt

-1 483 tkr mer kostnader skador inom Övrig drift, dvs större skador, vilket är hänförligt till Brand Timjansgatan samt Vattenläcka Muskotgatan. Dessa skador är orsakade av hyresgäster och intäktspost finns bland Förvaltningsintäkter. 530 tkr lägre kundförluster, vilket delvis hänför sig till 990 tkr försäkringsersättning Almgården 8 år 2022 (återvunnen osäker kundfordran) och dels hänför sig till reservation 28% osäkert avseende skador år 2025 med -671. Personalkostnader 175 tkr. Övrigt 261 tkr.

INVESTERINGAR:

I befintligt bestånd

1 148 tkr projekt "Gallergrindar 2 hus, Muskotgatan 39-67", projekt som planerades in sent under året, efter P3, när ekonomiskt utrymme fanns. Övrigt 97 tkr.

I konverteringar

Små avvikelser – inga kommentarer.

I solelssatsning

Solceller Västra. 3-årsprojekt. Ny entreprenör testades före beställning av ytterligare tak, vilket gjorde att 4e taket kommer ske under 2026 istället för 2025. 3 tak färdigställda 2025.

I nyproduktion

-779 tkr Växthus Västra Gårdsten. Flerårsprojekt nu avslutat med totalt 7 växthus. Totalt investeringsbeslut 42 000 tkr. Utfall totalkostnad 42 108 tkr.

Övrigt -42 tkr.

(tkr)	Utfall Ack. 2512	Utfall Ack. 2412	Avvikelse
RESULTAT- & KASSAFLÖDESRÄKNING			
Hysesintäkter	253 520	240 498	13 022
Förvaltningsintäkter	8 741	6 034	2 707
Totala intäkter	262 261	246 532	15 729
Driftskostnader	-150 374	-147 887	-2 487
Fastighetsskatt	-6 251	-5 713	-538
Fastighetsresultat	105 636	92 932	12 704
Underhållskostnader	-38 652	-32 470	-6 182
Driftnetto	66 984	60 462	6 522
Avskrivningar	-29 227	-31 186	1 959
Resultat efter avskrivningar	37 757	29 276	8 481
Centrala kostnader	-14 036	-14 797	761
Övriga rörelseposter	311	328	-17
Rörelseresultat	24 032	14 807	9 225
Jämförelsestörande poster	6 686	7 304	-618
Resultat före finansnetto	30 718	22 111	8 607
Finansnetto	-11 011	-11 434	423
Resultat efter finansnetto	19 707	10 677	9 030
./. Avskrivningar, nedskrivning etc.	22 541	23 882	-1 341
./. Realisationsresultat fastigheter	0	0	0
Investerings i befintligt bestånd	-9 815	-12 730	2 915
Övriga investeringar	-1 081	0	-1 081
Övr. kostn. undant. kassaflödeskrav	4 861	5 877	-1 016
Operativt kassaflöde	36 213	27 706	8 507

SPECIFIKATION RESULTATRÄKNING

Driftskostnader			
Värme	-28 838	-29 316	478
El o gas	-13 339	-14 493	1 154
VA	-14 166	-13 259	-907
Avfall/renhållning	-11 254	-9 289	-1 965
Fastighetsskötsel	-25 967	-26 212	245
Reparationer	-17 575	-17 168	-407
Driftsadministration	-23 808	-23 787	-21
Övrigt	-15 427	-14 363	-1 064
Summa driftskostnader	-150 374	-147 887	-2 487
INVESTERINGAR			
- i befintligt bestånd	9 815	12 730	-2 915
- i konverteringar	399	431	-32
- i solelssatsning	4 767	2 803	1 964
- i nyproduktion	16 938	23 694	-6 756
- i förvärv	0	3 635	-3 635
- i övrigt	1 081	0	1 081
Totala investeringar	33 000	43 293	-10 293

Kommentarer större avvikelser Bokslut dec 2025 gentemot föregående år:

RESULTATRÄKNING:

Hysesintäkter

Hysesintäkter Bostäder 11 424 tkr, varav 751 tkr per månad beror på hyresjustering 2024 (4,5% från 1 maj 2024), vilket ger avvikelse 3 004 tkr för jan-april. Dessutom hyresjustering 2025 med 698 tkr per månad (4% från 1 jan 2025), vilket ger avvikelse 8 376 tkr.

Hysesintäkter lokaler 919 tkr, varav 807 tkr främst är relaterat till nyuthyrning till Restaurang i Centrum, Minikulturhus, Gårdstens kampsportsallians samt årlig hyresjustering.

Hysesintäkter parkering 679 tkr, varav 745 tkr hänförligt till årlig hyresjustering.

Förvaltningsintäkter

3 285 tkr mer ersättning/skador hyresgäster. Framförallt beror det på tre större skador som skett i slutet av år 2025 orsakade av hyresgäster och där hyresgäster har hemförsäkring. Intäktsuppbokning motsvarande upparbetade kostnader; Brand Timjansgatan 18 med 1 155 tkr, Vattenläcka Muskotg 49 med 777 tkr samt Vattenläcka Muskotg 51 med 464 tkr. Även 309 tkr fakturering köksbrand i lägenhet på Saffransgatan 50 och 305 tkr fakturering onormalt slitage efter avflytt på Syrengården 48. -504 tkr mindre fakturerat övrig försäljning främst på grund av en fakturerad försäkringsskada balkong Aspgården 57, -375 tkr år 2024. Övrigt -74tkr.

Driftskostnader

Se kommentarer längre ned.

Fastighetsskatt

Ökning beror på höjt belopp för fastighetsavgift per bostadslägenhet från 1 630 kr till 1 724 kr år 2025.

Underhållskostnader

Fler underhållsprojekt 2025, nya projekt för i år är Renovering av golv i Gårdstens centrum -2 195 tkr, Hissunderhåll 2 hissar Muskotg - 1 366 tkr, Hissunderhåll 2 hissar Kanelg o Kastanj - 1 466 tkr, Fasadtvätt Östra Gårdsten -1 003 tkr, Omkoppling och renovering av utomhusbelysning Norra och Västra Gårdsten -855 tkr, Karuselldörr i centrum -768 tkr och Extra Vitvaror Västra 2025 -710 tkr.

Projekt under 2024 som inte finns i år är t.e.x. Takmålning Östra 853 tkr, Utybyte av vattenstammar höghus 816 tkr och Renovering spanska trappen 745 tkr.

Hel & Ren -350 tkr beror på högre helårsbudget för 2025.

Övrigt 117 tkr.

Avskrivningar

1 746 tkr lägre avskrivning byggnad 2025 framförallt hänförligt till fastighet Gårdsten 1:4 där vissa komponenter blev fullt avskrivna 2024. Utrangering fönster Timjan 2024, 326 tkr samt fönster Timjan 2025, -146 tkr. Övrigt 33 tkr.

Centrala kostnader

Koncernarvoden lägre med 1 015 tkr 2025. Övrigt -254 tkr.

Övriga rörelseposter

Små avvikelser – inga kommentarer.

Jämförelsestörande poster

2025: Återföring av tidigare års nedskrivningar till följd av senaste årets värdeförändring samt avskrivning. Avser Gårdsten 4:19 (Saffran Bostäder) 2 968 tkr, Gårdsten 4:20 (Saffransgatan P-hus) 2 320 tkr, Gårdsten 6:5 (3D Fastighet Gårdstens Centrum) 780 tkr samt Gårdsten 124:2 (Nya kontoret) 618 tkr.

2024: 6 304 tkr nedskrivning restaurang centrum. -444 tkr återföring äldre nedskrivning Gårdsten 7:2, Gårdsten 4:19 -3 712 tkr och Gårdsten 4:20 -9 452 tkr.

Finansnetto

Räntekostnader lägre med 423 tkr 2025, främst relaterat till lägre låneränta.

DRIFTSKOSTNADER:

Värme

-1 279 MWh lägre förbrukning, vilket ger effekten 1 188 tkr. Resterande - 710 tkr relaterat till högre pris.

El

258 MWh högre förbrukning, vilket ger effekten -500 tkr. Resterande 1 654 tkr relaterat till lägre pris.

Vatten

-18 591 kubik lägre förbrukning, vilket ger effekten 713 tkr. Resterande - 1 620 tkr relaterat till högre pris.

Avfall/renhållning

Mindre mängd avfall vilket ger effekten 192 tkr, resterande -2 157 tkr relaterat till högre pris.

Fastighetsskötsel

Små avvikelser – inga kommentarer.

Reparationer

-547 tkr högre reparationskostnader Östra Gårdsten, främst relaterat till högre kostnader låsarbeten. Även Norra Gårdsten har högre reparationskostnader, -446 tkr främst kopplat till el-arbeten. Samtidigt har vi haft lägre reparationskostnader i Västra Gårdsten 626 tkr, främst relaterat till låsarbeten. Övrigt -40 tkr.

Driftsadministration

Små avvikelser – inga kommentarer.

Övrigt

586 tkr lägre kostnader förluster kundfordringar/hyresfordringar. Detta beror framförallt delvis på 990 tkr på en återvunnen osäker kundfordran, ett försäkringsärende avseende en brand på Almgården 8 från år 2022 och delvis hänför det sig till reservation 28% osäkert avseende tre större skador år 2025 med -671.

-620 tkr skador inom Övrig drift. främst relaterat till en större brand på Timjansgatan 18,- 1 155 tkr och en vattenläcka Muskotg 49, -777 tkr. 2024 fanns det en vattenläcka på ett kallvattenrör på Salviag 33, 1 285 tkr.

-441 tkr högre personalkostnader Trygghetsgruppen, pga låga kostnader 2024 till följd av vakanta tjänster.

-373 tkr högre personalkostnader Gårdstensbyrån.

-205 tkr högre Bredbandskostnader.

Övrigt -11 tkr.

INVESTERINGAR:

I befintligt bestånd

Utfall Ack. 2412	12 730	Kommentar
<i>Sushi i Centrum</i>	-2 402	Projekt 2024.
<i>Fönster Norra - Timjansgatan</i>	-2 208	Projekt 2024 och 2025. Lägre budget 2025.
<i>HGA Fabriköreras nya lokal Östra</i>	-778	Projekt 2024.
<i>Markarbeten -växthus gård odefinierad</i>	-750	Projekt 2024.
<i>Gavlar loftgångshus Stenskivor Västra</i>	998	Projekt 2024 och 2025. Högre budget 2025.
<i>Markarbeten - Växthus Ask 17 och Lönn 25</i>	674	Projekt 2025.
<i>Kampsportcenter Salvia 54 (inkl fasadarbete)</i>	671	Projekt 2025.
<i>Gavlar lamellhus stenskivor Peppargatan</i>	565	Projekt 2024 och 2025. Högre budget 2025.
<i>Mobilitet laddplatser</i>	167	Projekt 2024 och 2025.
<i>Markarbeten - Växthus Akacia</i>	144	Projekt 2025.
<i>Övrigt</i>	4	
Utfall Ack. 2512	9 815	

I konverteringar

Små avvikelser – inga kommentarer.

I solelssatsning

2024: Solceller Norra 1 tak Saffran 4-12, -2 062 tkr, Solceller Norra Gårdsten 8 tak, -476 tkr samt Solceller Västra -265 tkr.

2025: Solceller Västra, 4 767 tkr.

I nyproduktion

Utfall Ack. 2412	23 694	Kommentar
<i>Restaurang Centrum</i>	-7 977	Projekt 2024.
<i>HGA 3D Fastighet Minikulturhus</i>	-613	Projekt 2024 och 2025.
<i>Kaneltorget (fd Generationsboendet)</i>	-337	Projekt 2024 och pausat 2025.
<i>Växthus Västra Gårdsten</i>	2 252	Projekt 2024 och 2025. Högre budget 2025.
<i>Övrigt</i>	-81	
Utfall Ack. 2512	16 938	

I förvärv

2024: Anskaffning av mark -3 636 tkr.

I övrigt

2025: Inventarier 1 081 tkr, så som ex skyltar i området.

Nyckeltal per 2025-12-31

Bokfört värde fastigheter: 810,2 mnkr
(marknadsvärde 2025-12-31: 2 508 mnkr)

Finansiella anl. Tillgångar: 11,5 mnkr (1,7 mnkr Brf Utsikten,
9,8 mnkr uppskjuten skattefordran).

Totalt eget kapital: 375,2 mnkr (bundet 1,2 mnkr)

Total låneskuld: 410,0 mnkr – positiv kredit KVK-konto 5,2 mnkr

Justerad soliditet: 68,1%
(eget kapital inkl övervärde fastigheter/ summa tillgångar räknat med övervärde fastigheter, dvs marknadsvärde minus bokfört värde).

Belåningsgrad: 16,3% *(total låneskuld / marknadsvärde)*

Kassaflöde: 36,2 mnkr (krav 30 mnkr på helår 2025)