Tjänsteutlåtande, beslut
Styrelsehandling nr 7
Utfärdat 2026-09-30
Diarienummer GAB-2026-00008

Handläggare
Marie Ewert
Telefon: 031-332 60 16
E-post: marie.ewert@gardstensbostader.se

Delårsbokslut augusti 2026

Förslag till beslut

Styrelsen för Gårdstensbostäder AB:

Beslutar att godkänna delårsbokslut augusti 2026.

Sammanfattning

Redovisning av resultaträkning för delårsbokslut augusti 2026. Jämförelsesiffror mot senaste prognos. Skall beslutas av styrelsen.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Visar bolagets ekonomiska ställning per 2026-08-31. Redovisar samtliga poster i resultaträkningen och en sammanställning av bolagets investeringar per 2026-08-31 samt nyckeltal.

Ekonomisk analys är gjord mot budget.

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

Bokslutet 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 investerade Solceller 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 övriga driftskostnader ingår även Trygghetsgruppens arbete/kostnader. Under driftsadministration redovisas ungdomsskapande arbete.

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.

Ärendet

Styrelsen skall ta ställning till om delårsbokslut augusti 2026 kan godkännas/beslutas utifrån presenterade siffror och resultat.

Beskrivning av ärendet

Bolaget har sammanställt ett delårsbokslut för augusti 2026.

Bilagor

1. Gårdstensbostäders resultaträkning augusti 2026 i jämförelse mot senaste prognos, investeringar samt nyckeltal

Datum 2026-09-30

Underskrift

…….

Namnförtydligande

Marie Ewert

Ekonomichef

(tkr)	Utfall Ack.	Aktuell prognos Ack.	
RESULTAT- & KASSAFLÖDESRÄKNING	**2608**	**2608**	**Avvikelse**
Hyresintäkter	175 413	[redacted]	[redacted]
Förvaltningsintäkter	3 766	[redacted]	[redacted]
Totala intäkter	**179 179**	[redacted]	[redacted]
Driftskostnader	-106 768	[redacted]	[redacted]
Fastighetsskatt	-4 221	[redacted]	[redacted]
Fastighetsresultat	**68 190**	[redacted]	[redacted]
Underhållskostnader	-28 779	[redacted]	[redacted]
Driftnetto	**39 411**	[redacted]	[redacted]
Avskrivningar	-19 139	[redacted]	[redacted]
Resultat efter avskrivningar	**20 272**	[redacted]	[redacted]
Centrala kostnader	-8 382	[redacted]	[redacted]
Övriga rörelseposter	360	[redacted]	[redacted]
Rörelseresultat	**12 250**	[redacted]	[redacted]
Jämförelsestörande poster	0	[redacted]	[redacted]
Resultat före finansnetto	**12 250**	[redacted]	[redacted]
Finansnetto	-7 219	[redacted]	[redacted]
Resultat efter finansnetto	**5 031**	[redacted]	[redacted]
./. Avskrivningar, nedskrivning etc.	19 139	[redacted]	[redacted]
./. Realisationsresultat fastigheter	0	[redacted]	[redacted]
Investering i befintligt bestånd	-7 743	[redacted]	[redacted]
Övriga investeringar	-436	[redacted]	[redacted]
Övr. kostn. undant. kassaflödeskrav	3 382	[redacted]	[redacted]
Operativt kassaflöde	**19 373**	[redacted]	[redacted]
SPECIFIKATION RESULTATRÄKNING			
Driftskostnader			
Värme	-21 731	[redacted]	[redacted]
El o gas	-7 836	[redacted]	[redacted]
VA	-10 234	[redacted]	[redacted]
Avfall/renhållning	-8 431	[redacted]	[redacted]
Fastighetsskötsel	-18 416	[redacted]	[redacted]
Reparationer	-12 014	[redacted]	[redacted]
Driftsadministration	-17 889	[redacted]	[redacted]
Övrigt	-10 217	[redacted]	[redacted]
Summa driftskostnader	**-106 768**	[redacted]	[redacted]
INVESTERINGAR			
- i befintligt bestånd	7 743	[redacted]	[redacted]
- i konverteringar	1 619	[redacted]	[redacted]
- i solelssatsning	4 278	[redacted]	[redacted]
- i nyproduktion	456	[redacted]	[redacted]
- i förvärv	151	[redacted]	[redacted]
- i övrigt	436	[redacted]	[redacted]
Totala investeringar	**14 683**	[redacted]	[redacted]

Kommentarer större avvikelser Bokslut augusti 2026 gentemot P2:

RESULTATRÄKNING:

Hyresintäkter

Små avvikelser – inga kommentarer.

Förvaltningsintäkter

[redacted] mer fakturering hyresgäster skador, varav [redacted] avser mer fakturering vattenskador lägenheter Muskotgatan 51 samt Muskotgatan 49. Övrigt [redacted]

Driftskostnader

Se kommentarer längre ned.

Fastighetsskatt

Små avvikelser – inga kommentarer.

Underhållskostnader

[redacted] högre kostnader Hel & Ren, vilket till viss del beror på större satsning inre underhåll än planerat i P2. Övrigt [redacted]

Avskrivningar

Små avvikelser – inga kommentarer.

Centrala kostnader

Små avvikelser – inga kommentarer.

Övriga rörelseposter

Små avvikelser – inga kommentarer.

Jämförelsestörande poster

Inget att kommentera.

Finansnetto

Små avvikelser – inga kommentarer.

DRIFTSKOSTNADER:

Värme

689 MWh högre förbrukning april-aug pga kallare period (framförallt april-maj) än normalår ger effekten [redacted] Resterande [redacted] relaterat till högre pris.

El

Elförbrukning i princip identisk med P2, hela avvikelsen [redacted] relaterat till lägre priser.

Vatten

Små avvikelser – inga kommentarer.

Avfall/renhållning

[redacted] högre sophanteringskostnader utöver fasta avtal, vilket beror på mer tömningar containrar och grovsoprum till följd av mer avfall. Övrigt [redacted]

Fastighetsskötsel

Små avvikelser – inga kommentarer.

Reparationer

Små avvikelser – inga kommentarer.

Driftsadministration

[redacted] semesterlöneskuld, timing under året. [redacted] lägre konferenskostnader, timing under året. [redacted] högre Arbvux-bidrag sommarjobbare, timing under året. [redacted] lägre kostnader utbildning. Förbrukningsinventarier 97 tkr. Övrigt [redacted]

Övrigt

- [redacted] högre kostnader inom Övrig drift, relaterat till brand på Akaciagården 18. [redacted] semesterlöneskuld, timing under året. Övrigt [redacted]

INVESTERINGAR:

I befintligt bestånd

Några olika projekt med senare timing under året så som Gavlar lamellhus Stenskivor Kanelgatan, Ombyggnation Idéum till Gym samt Relining Askgården 17.

I konverteringar

Små avvikelser – inga kommentarer.

I solelssatsning

Solceller Västra, timing under året.

I nyproduktion

Små avvikelser – inga kommentarer.

Nyckeltal per 2026-08-31

Bokfört värde fastigheter
2026-08-31: 796,9 mnkr
2025-12-31: 810,2 mnkr

Marknadsvärde fastigheter
2026-08-31: 2 543 mnkr
2025-12-31: 2 508 mnkr

Total låneskuld
2026-08-31: 402,9 mnkr (långfristigt lån -380,0 mnkr, KVK-konto -22,9 mnkr)
2025-12-31: 404,8 mnkr (långfristigt lån -410,0 mnkr, KVK-konto +5,2 mnkr)

Totalt eget kapital
2026-08-31: 378,8 mnkr
2025-12-31: 375,2 mnkr

Justerad soliditet*
2026-08-31: 68,6%
2025-12-31: 68,1%
**(eget kapital inkl övervärde fastigheter/ summa tillgångar räknat med övervärde fastigheter, dvs marknadsvärde minus bokfört värde).*

Belåningsgrad*
2026-08-31: 15,8%
2025-12-31: 16,1%
**(total låneskuld / marknadsvärde)*

Kassaflöde
2026-08-31: 19,4 mnkr (P3 helår: [redacted])