



Handläggare: Robert Hultgren, Finans & Ekonomichef, AB Gavlegårdarna

Beslutsunderlag för förändrad budget för AB Gavlegårdarna, 2024

Rekommendation till beslut

AB Gavlegårdarnas styrelse rekommenderas att ta beslut om förändringar i budget för 2024 som innebär intäktsökningar om 37 mnkr som ett resultat av hyresförhandling och intäkter från bredbands- och kabel-TV distribution via operatör samt kostnadsökningar om 29 mnkr orsakade av ökade snöröjningskostnader, höjd riskpremie för vakanser, höjd vattentaxa och ökade räntekostnader samt en utökning av underhållsbudgeten med 26 mnkr för att möjliggöra prioriterade underhållsåtgärder. Därmed tillåts bolaget att budgetera ett resultat efter finansiella poster för 2024 om 82 mnkr.

Inledning och bakgrund

Enligt AB Gavlegårdarnas ägardirektiv så skall "Bolaget ska bedriva sin verksamhet på affärsmässiga principer och sträva efter en ekonomisk utveckling som ger förutsättningar för en långsiktig ekonomisk stabilitet och att bolaget kan genomföra investeringar utan ägartillskott."

Eftersom AB Gavlegårdarnas ekonomiska tillgångsvärde nästan enbart består av dess fastighetsbestånd behöver bolaget således säkerställa att kvaliteten av fastighetsbeståndet upprätthålls så att hyresgäster upplever att bostäderna är attraktiva, trygga och har en hög tillgänglighet och därmed skapar en god förutsättning för framtida hyresintäkter.

Kvaliteten upprätthålls i stor utsträckning av underhållsåtgärder. För att kunna upprätthålla en sund underhållsnivå av AB Gavlegårdarnas fastighetsbestånd behövs årligen cirka 125-135kr/kvm avsättas i en underhållsbudget. Genomsnittlig avsättning av underhållsmedel har under de senaste 8 åren varit 133 kr/kvm i bolaget.

Varje år genomförs en hyresförhandling som bör ge ett utfall som gör att hyresintäkten täcker de förvaltningskostnader och de kostnader för ett värdebevarande underhåll som AB Gavlegårdarna har. I hyresförhandlingen inför 2024 beräknade bolaget att det behövdes en hyreshöjning på 8,5 procent för att dels täcka de ökade räntekostnaderna och driftskostnadsökningar drivna av inflation, dels för att kunna avsätta tillräckligt med medel till värdebevarande underhållsinsatser.

Utfallet i hyresförhandlingen gav endast 5,3 procent i hyreshöjning och det konstateras att hyreshöjningen inte blev tillräckligt hög för att kompensera för kostnadsökningar och nödvändiga avsättningar för medel till underhåll.

Förändringar av Budget 2024

I AB Gavlegårdarnas ägardirektiv sätts två finansiella mål som säger att bolaget dels ska uppnå ett resultat efter finansiella poster på 100 mnkr exklusive eventuella värdejusteringar och dels ge en avkastning på eget kapital på över 3,5 procent.

Med en budget som justerats med intäktsökningar uppgående till 37 mnkr som ett resultat av hyresförhandling och intäkter från bredbands- och kabel-TV distribution via operatör och med kostnadsökningar uppgående till 29 mnkr orsakade av ökade snöröjningskostnader, höjd riskpremie för vakanser, höjd vattentaxa och ökade räntekostnader kan ägardirektivets resultatmål och mål för avkastning på eget kapital nås men då med en genomsnittlig kostnad för underhållsåtgärder motsvarande 104 kr/kvm.

Då AB Gavlegårdarna har gjort bedömningen att det är av stort värde att bevara den ekonomiska värdetillväxten i bolaget (ekonomiska värdet av bolagets fastighetsbestånd) föreslår bolaget att bolaget tillåts utöka underhållsbudgeten med 26 mnkr och därmed budgetera med förväntad avvikelse gentemot de två finansiella målen ovan.

Om bolaget tillåts avsätta tillräckligt med medel till prioriterade underhållsåtgärder så innebär det att det budgeterade resultat, efter finansiella poster exklusive eventuella värdejusteringar, i stället blir 82 mnkr och en avkastning på eget kapital uppgående till 3,2 procent för 2024. (Värt att notera i sammanhanget är att bolaget, i genomsnitt under de senaste fem åren, levererat en avkastning på eget kapital uppgående till 4,9%)

Positivt i sammanhanget är att tiden för att göra upphandlingar av byggrelaterade tjänster bedöms som god då många av de entreprenörer som finns inom Gävleområdet har aviserat neddragningar och varsel av anställda om dessa företag inte får arbetsbeställningar i närtid. I dagsläget bedömer AB Gavlegårdarna att upphandling av byggrelaterade tjänster kan göras till fördelaktiga priser.

Sammanställning - Förändringar av Budget 2024

Resultaträkning, mnkr	Budget 2024	Ny Budget 2024	Ny Budget 2024 vs Budget2024
Hyror (brutto)	1 282	1 308	26
Vakanser	-26	-32	-6
Rabatter	-5	-5	0
Övriga intäkter	35	46	11
Nettoomsättning	1 286	1 317	31
Underhåll	-112	-138	-26
Fastighetsskötsel	-111	-117	-6
Reparationer	-109	-109	0
Förbrukning	-138	-145	-7
Uppvärmning	-128	-128	0
Övriga driftskostnader	-52	-52	0
Fastighetsskatt	-37	-37	0
Administration	-165	-165	0
Förvaltningskostnader	-852	-891	-39
Driftsnetto	434	426	-8
Avskrivningar	-234	-234	0
Finansnetto	-100	-110	-10
Resultat efter finansiella poster	100	82	-18