

## Månadsrapport GSAB-koncernen februari 2024

| Resultat efter finansiella poster<br><i>mnkr</i> | Utfall<br>jan-feb | Prognos<br>2024 | Budget<br>2024 |
|--|-------------------|-----------------|----------------|
| <b>Gävle Stadshus AB*</b>                        | <b>-4,3</b>       | <b>-27,9</b>    | <b>-27,9</b>   |
| <b>Gävle Energi-koncernen</b>                    | <b>90,6</b>       | <b>199,2</b>    | <b>199,2</b>   |
| <b>AB Gavlegårdarna</b>                          | <b>-1,1</b>       | <b>82,0</b>     | <b>82,0</b>    |
| <i>varav urspr. verksamhet</i>                   | <i>-1,8</i>       | <i>74,0</i>     | <i>74,0</i>    |
| <i>Kommunal vht</i>                              | <i>0,7</i>        | <i>8,0</i>      | <i>8,0</i>     |
| <b>Gavlia-koncernen</b>                          | <b>5,0</b>        | <b>56,9</b>     | <b>56,9</b>    |
| <i>varav kommunal vht</i>                        | <i>5,8</i>        | <i>5,8</i>      | <i>53,8</i>    |
| <i>övriga fastigheter</i>                        | <i>-0,6</i>       | <i>-0,6</i>     | <i>1,1</i>     |
| <i>utförarverksamhet</i>                         | <i>-0,2</i>       | <i>-0,2</i>     | <i>2,0</i>     |
| <b>Gävle Hamn-koncernen</b>                      | <b>10,1</b>       | <b>30,5</b>     | <b>28,8</b>    |
| <b>Gävle Parkeringservice</b>                    | <b>0,4</b>        | <b>3,0</b>      | <b>7,0</b>     |
| <b>Total</b>                                     | <b>100,7</b>      | <b>343,7</b>    | <b>346,0</b>   |

\*exkl. utdelning från dotterbolagen

| Investeringar<br><i>mnkr</i>   | Utfall<br>jan-feb | Prognos<br>2024 | Budget<br>2024 |
|--------------------------------|-------------------|-----------------|----------------|
| <b>Gävle Stadshus AB</b>       | <b>0,0</b>        | <b>0,0</b>      | <b>0,0</b>     |
| <b>Gävle Energi-koncern</b>    | <b>54,3</b>       | <b>500,1</b>    | <b>500,1</b>   |
| <b>AB Gavlegårdarna</b>        | <b>18,5</b>       | <b>409,0</b>    | <b>409,0</b>   |
| <i>varav urspr. verksamhet</i> | <i>18,3</i>       | <i>349,0</i>    | <i>349,0</i>   |
| <i>Kommunal vht</i>            | <i>0,2</i>        | <i>60,0</i>     | <i>60,0</i>    |
| <b>Gavlia-koncernen</b>        | <b>19,2</b>       | <b>755,1</b>    | <b>755,1</b>   |
| <i>varav kommunal vht</i>      | <i>19,2</i>       | <i>723,2</i>    | <i>723,2</i>   |
| <i>övriga fastigheter</i>      | <i>0,0</i>        | <i>4,9</i>      | <i>4,9</i>     |
| <i>utförarverksamhet</i>       | <i>0,0</i>        | <i>27,0</i>     | <i>27,0</i>    |
| <b>Gävle Hamn-koncern</b>      | <b>1,8</b>        | <b>84,5</b>     | <b>83,8</b>    |
| <b>Gävle Parkeringservice</b>  | <b>1,1</b>        | <b>19,4</b>     | <b>19,4</b>    |
| <b>Total</b>                   | <b>94,9</b>       | <b>1 768,1</b>  | <b>1 768,1</b> |

## Gävle Stadshus AB

| Resultat                  | Utfall<br>jan-feb | Prognos<br>2024 | Budget<br>2024 |
|---------------------------|-------------------|-----------------|----------------|
| Intäkter från dotterbolag | 0,6               | 3,6             | 3,6            |
| Köpta tjänster från KLK   | -1,0              | -6,1            | -6,1           |
| Övriga kostnader          | -0,3              | -2,1            | -2,1           |
| <b>Rörelseresultat</b>    | <b>-0,7</b>       | <b>-4,6</b>     | <b>-4,6</b>    |
| Finansnetto               | -3,6              | -23,3           | -23,3          |
| <b>Total*</b>             | <b>-4,3</b>       | <b>-27,9</b>    | <b>-27,9</b>   |

\*Exkl. utdelning från dotterbolagen

Intäkter från dotterbolag avser fakturering för moderbolagets tjänster.

Övriga kostnader är i huvudsak konsultarvoden för speciella projekt samt styrelsearvoden och kostnader för revision.

Skatter och avgifter är redovisade till Skatteverket under perioden.

Gästrike Ekogas AB redovisar ackumulerad vinst tom februari på 1,1 mnkr, resultatet inkluderar en reavinst på 0,6 mnkr. Årsbudgeten är 1,1 mnkr.

Gavlefastigheter redovisar ett resultat exkl. finansiell leasing per 2024-02-29.

## Gävle Energi AB

| Indikator                  | År   | Jan  | Feb  | Mars | April | Maj | Juni |
|----------------------------|------|------|------|------|-------|-----|------|
| Graddagar                  | 2024 | 686  | 554  |      |       |     |      |
| i % av normalår            |      | 108% | 100% |      |       |     |      |
| Graddagar                  | 2023 | 540  | 504  | 586  | 404   | 166 | 59   |
| i % av normalår            |      | 88%  | 92%  | 116% | 112%  | 76% | 65%  |
| Leverans av fjärrvärme GWh | 2024 | 131  | 105  |      |       |     |      |
| Leverans av fjärrvärme GWh | 2023 | 109  | 98   | 107  | 72    | 34  | 17   |
| Leverans av el GWh         | 2024 | 76   | 66   |      |       |     |      |
| Leverans av el GWh         | 2023 | 66   | 59   | 65   | 52    | 45  | 40   |

### Resultat:

#### Februari

Under februari var antalet graddagar som ett normalår. Något bättre resultat på rörliga intäkter för fjärrvärmens och elhandel medan Gävle Kraftvärme och Bomhus Energi har en negativ avvikelse mot budget.

Personalkostnaden och avskrivningar följer budget väl. Övriga kostnader något positivt mot budget men kommer förmodligen att jämnas ut under året då verksamheten kommer i gång med underhållsåtgärder efter vintern.

Utfallet för månaden är 38 mnkr mot budget 44 mnkr.

### Akkumulerat januari-februari

Akkumulerat per februari har det varit 5% kallare än normalt vilket medför högre rörliga intäkter för affärsområde värme. Gävle Kraftvärme och Bomhus Energi påverkas av högre bränslepriser och lägre elpriser än budget vilket ger dom ett försämrat resultat mot budget. Akkumulerat utfall uppgår till 90,6 mnkr vilket är i nivå med budget 91,0 mnkr

Från och med 21 december har Elnätsverksamheten gått över från att vara en del i moderbolaget Gävle Energi AB till en egen juridisk person Gävle Energi Elnät AB.

### Investeringar:

#### Akkumulerat januari – februari

Utfall ackumulerat per februari 54,3 mnkr av årsbudget 458,2 mnkr (inkl. erhållna bidrag)  
Många av koncernens projekt är i planeringsfasen inför start i vår. Felixprojektet följer budget.

### AB Gavlegårdarna

| Indikatorer                       | År   | Jan  | Feb  | Mars | April | Maj  | Juni |
|-----------------------------------|------|------|------|------|-------|------|------|
| Antal nya lägenheter på marknaden | 2024 | 0    | 54   | 0    | 0     |      |      |
| Antal nya lägenheter på marknaden | 2023 | 0    | 0    | 0    | 0     | 48   | 84   |
| Ekonomisk vakansgrad              | 2024 | 3,2% | 3,2% |      |       |      |      |
| Ekonomisk vakansgrad              | 2023 | 1,7% | 1,8% | 1,8% | 1,9%  | 2,0% | 2,1% |
| Antal tomma lägenheter            | 2024 | 323  | 319  |      |       |      |      |
| Antal tomma lägenheter            | 2023 | 166  | 174  | 187  | 207   | 225  | 302  |

### Resultat:

#### Februari månad:

**Intäkter:** Skälet att utfallet är lägre än budget beror på att den årliga hyreshöjningen (5,3%) görs först under mars månad.

#### Kostnader:

**Övriga externa kostnader:** Huvudförklaringen till det högre utfallet gentemot budget beror främst på att budgeten för uppvärmning för helåret (128 mnkr) är jämt periodiserat över året, dvs. ca 10 mnkr/månad. Dock så är uppvärmningskostnaderna högre under vintermånaderna än under sommarmånaderna vilket förklarar primärt skillnaden mellan utfall och budet. Årsutfallet för uppvärmningskostnader prognosticeras att bli som den budgeterade 128 mnkr. Dessutom har snöröjningskostnaderna varit höga i början på året som orsakar en differens mot budget.

**Personalkostnader:** Det lägre utfallet gentemot budget beror dels på vakanser och, dels på att lönerrevisionen inte har genomförts ännu för 2024.

**Av-/nedskrivningar:** Det lägre utfallet gentemot budget beror på att inga utrangeringar/nedskrivningar har skett hittills i år.

**Finansiella poster:** Förklaringen att utfallet är lägre än budget beror dels på att snittlåneräntan är lägre än den budgeterade räntan (1,2 mnkr) och, dels att den budgeterade ökade upplåningen för 2024 ännu inte gjorts (0,7 mnkr).

## **Ackumulerat februari**

**Intäkter:** Skälet att utfallet är lägre än budget beror på att den årliga hyreshöjningen (5,3%) görs först under mars månad vilket innebär att utfallet kommer att successivt under året gå mot det budgeterade utfallet.

**Övriga externa kostnader:** Huvudförklaringen till det högre utfallet gentemot budget beror främst på ökade reparations- och fastighetsskötselkostnader med 15 mnkr och högre upparbetning av underhållsåtgärder än budgeterat med 8 mnkr. Bakomliggande orsaken till att driftskostnaderna har stigit kraftigt är en kombination av högre volym av åtgärder och högre prissättning av entreprenörer och leverantörer, denna kostnadsrisk bevakas noggrant av bolaget och det kommer tas fram åtgärdsplaner för att begränsa kostnadsökningarna. Kostnadsökningen för underhållsåtgärder är helt enligt prognosticerat utfall då vi under tertial 1 ökade underhållsbudgeten med 15 mnkr som en del av den intäktsökningen, beskriven ovan. I dagsläget prognosticerar vi att de totala kostnaderna för fastighetsdriften hålls enligt den lagda årsbudgeten/årsprognos.

**Övriga externa kostnader:** Huvudförklaringen till det högre utfallet gentemot budget beror främst på att budgeten för uppvärmning för helåret (128 mnkr) är jämt periodiserat över året, dvs. ca 10 mnkr/månad. Dock så är uppvärmningskostnaderna högre under vintermånaderna än under sommarmånaderna vilket förklarar primärt skillnaden mellan utfall och budet. Årsutfallet för uppvärmningskostnader prognosticeras att bli som den budgeterade 128 mnkr. Dessutom har snöröjningskostnaderna varit höga i början på året som orsakar en differens mot budget på ca 4mnkr, den totala budgeten för Fastighetsskötsel på 117 mnkr beräknas hållas.

**Personalkostnader:** Det lägre utfallet gentemot budget beror dels på vakanser och, dels på att lönerevisionen inte har genomförts ännu för 2024.

**Av-/nedskrivningar:** Det lägre utfallet gentemot budget beror på att inga utrangeringar/nedskrivningar har skett hittills i år.

**Finansiella poster:** Förklaringen att utfallet är lägre än budget beror dels på att snittlåneräntan är lägre än den budgeterade räntan (1,5mnkr) och, dels att den budgeterade ökade upplåningen för 2024 ännu inte gjorts (1,5mnkr).

## **Investeringar:**

### **Ack feb**

Investeringar går enligt budgeterad plan. Inga specifika avvikelser att rapportera.

## Gavlia-koncernen

| <i>Indikatorer</i>                             | År          | Jan  | Feb  | Mars | April | Maj  | Juni |
|--|-------------|------|------|------|-------|------|------|
| <b>Kommunala fastigheter:</b>                  |             |      |      |      |       |      |      |
| Ekonomisk vakansgrad<br>(hyresförlust)         | <b>2024</b> | 2,1% | 1,8% |      |       |      |      |
| <i>Ekonomisk vakansgrad<br/>(hyresförlust)</i> | <b>2023</b> | 1,4% | 1,4% | 1,5% | 1,4%  | 1,6% | 1,6% |

## Resultat:

### Månad

#### Koncernen

Investeringsprojektens påverkan kommenteras under separata avsnittet investeringar.

#### Koncernen månad

Kommentarer lämnas ackumulerat för januari och februari till följd av att ingen kvalitetssäkrad rapportering har genomförts för januari månad. Detta gäller för såväl koncernen som för de enskilda bolagen.

#### Ackumulerat

Koncernen uppvisar ett resultat efter finansiella posterna för de två första månaderna på 5,0 mnkr, vilket är 1,3 mnkr lägre än budgeten på 13,4 mnkr. Resultatförsämringen återfinns inom såväl kommunal verksamhet som övriga fastigheter. Utförarverksamheten påvisar ett resultat som ligger strax över budgeterade värden. De totala intäkterna uppgår till 146,6 mnkr, vilket är 2,0 mnkr högre än budget på 144,6 mnkr. Inom affärsområdet utförarverksamheten återfinns en ökad omsättning mot budget.

De ackumulerade rörelsekostnaderna uppgår till 126,6 mnkr och överstiger budget med 1,8 mnkr. Det kostnadsblock som överstiger budget är verksamhetens externa kostnader samt kostnaderna för avskrivningar gällande vårt fastighetsbestånd. Personalkostnaderna understiger budget. Koncernen redovisar ett rörelseresultat som uppgår till 19,9 mnkr, vilket är 0,2 mnkr högre än budget.

De finansiella kostnaderna uppgår till 14,9 mnkr, vilket är 1,5 mnkr högre än budget.

Fördjupade orsaker till avvikelserna kommenteras under respektive bolags avsnitt längre ner i rapporten.

#### Gavlefastigheter månad

Uteblir se kommentarer under koncernen.

#### Ackumulerat

För de två första månaderna uppgår resultatet efter finansiella poster till 5,2 mnkr, vilket är 1,7 mnkr lägre än budgeten som uppgår till 6,9 mnkr. Resultatförsämringen beror i huvudsak på ökade finansiella kostnader. De totala intäkterna uppgår till 138,7 mnkr att jämföras med budget som uppgår till 139,8 mnkr. Intäktsminskningen har påverkats av att indexeringen i budgeten beräknades till 7,0 % och utfallet blev 6,5 % uppgående till 0,8 mnkr. De ackumulerade rörelsekostnaderna uppgår till 118,4 mnkr, vilket är 1,1 mnkr lägre än budget på 119,5 mnkr. Nämnvärda kostnader som överstiger budget inom fastighetsförvaltningen är ökade driftkostnader med 1,7 mnkr, där huvudorsaken är högre kostnader för snö/halka samt ökade kostnader för avskrivningar med 0,8 mnkr. Kostnadsblock som understiger budget är övriga kostnader med 2,9 mnkr. Huvudorsaken är minskade kostnader avseende fusionen varvid en viss tidsförskjutning

finns i tid och kommer påverka utfallet senare månader. Vidare understiger personalkostnaderna budget med 0,8 mnkr, vilket beror på bland annat högre frånvaro än beräknat samt ej tillsatta vakanser. Rörelseresultatet uppgår till 20,2 mnkr, vilket är i nivå med budgeten på 20,3 mnkr. De finansiella kostnaderna uppgår till 15,1 mnkr och är 1,6 mnkr högre än budget.

**Årsbudgeten på 54,9 mnkr står fast för fastighetsbolaget.**

### **Gavle Drift och Service AB månaden**

Uteblir se kommentarer under koncernen.

#### **Ackumulerat**

För de två första månaderna uppgår resultatet efter finansiella poster till -0,2 mnkr, vilket är 0,3 mnkr högre än budget som uppgår till -0,5 mnkr. Det totala intäkterna uppgår till 32,0 mnkr att jämföras med budget som uppgår till 25,1 mnkr. Intäktsökningarna återfinns inom avdelningen mark, där påverkan kommer från mer nederbörd och halkbekämpning än förväntat. Även avdelningen Logistik (Möbelpolen) har intäktsökning mot budget. De ackumulerade rörelsekostnaderna uppgår till 32,2 mnkr, vilket är 6,6 mnkr högre än budgeten. Kostnaderna för köpta tjänster från underentreprenörerna har ökat som en naturlig effekt av den ökade omsättningen mot budget och uppgår till 6,0 mnkr. I övrigt kan nämnas ökade fordons och maskinkostnader till följd av ökade kostnader för leasing, service och reservdelar. Rörelseresultatet uppgår till -0,3 mnkr, vilket är 0,3 mnkr högre än budget. Finansnettot är positivt och uppgår till 0,1 mnkr, vilket är i nivå med budget.

**Årsbudgeten på 2,0 mnkr står fast för utförarverksamheten.**

## **Investeringar:**

### **Januari-februari**

#### **Månad:**

Gavlia-koncernens investeringar under februari uppgår till 19,3 mnkr varav 0 mnkr avser kommunala fastigheter och 0 mnkr utförarverksamheten Gavle Drift och Service AB.

Gavlia-koncernen investeringar ackumulerat till och med februari månad uppgår till 45,7 mnkr mot budget 120,5 mnkr varav 45,7 mnkr avser kommunala fastigheter och 0 mnkr övriga fastigheter samt 0 mnkr Gavle Drift och Service AB.

Budgeten för helåret reviderades i samband med ombudgeteringsbeslutet i februari och uppgår till 755,1 mnkr. För de kommunala investeringarna uppgår helårsbudgeten till 723,2 mnkr och de kommersiella 4,9 mnkr. Gavle Drift och Service AB:s investeringar uppgår budgeten till 27,0 mnkr.

#### **Större projekt som är i analys respektive planeringsfasen eller under upphandling**

Projektet som ligger i analysfasen är Sjömanskyrkan teknisk rust, Gävle Teater grund, tak/fasad, teknisk rust, tillgänglighet, Campus Nynäs, Polhemskolan P1 idrottshall, Vuxenutbildningen, Valbo Ishall, Polhemskolan utbyggnad matsal, Nynäs Herrgård, Olsbackagården, Sörby IP utveckling utökad verksamhet samt Åbyggeby skola ersättning paviljonger.

Projekt som har kommit lite längre och ligger i planeringsfasen, där igångsättningstillstånd (TG3) ännu inte har beslutats är tex. Andersbergsgården rivning och återbyggnad, Fridhemsskolan rivning och nybyggnad; Hagaström skola idrottshall, samt Konserthuset kök och lastkaj.

#### **Pågående större projekt i produktion (igångsättningstillstånd TG 3 beslutats)**

Nya konstgräsplaner 2 st är planerade nr.1 (Måsberget) upphandlat och TG3 beslut taget. (År 2025 kommer plan nr 2 utföras, oklart vilken i dagsläget).

Varva Skola Dagmasken startades upp under januari.

Större projekt som är i produktionsfas är Klintbergsparken ny förskola, Andersbergs skola allmän rust etapp 2, Vasaskolan, Agnes Kulturhus samt Sopsug vid Godisfabriken.

**Nämnvärda avslutade projekt som under månaden har överlämnats till förvaltning.**

Varvaterrassen kök är överlämnad till förvaltning under januari månad. Projektets budgeterad ram är 5,5 mnkr inkl. diverseprojektindex och nuvarande prognos 5,5 mnkr. Även Andersbergsskolan allmän rust etapp 1 överlämnades i februari månad och projektet budgeterad ram är 40 mnkr. Prognosen för projektet uppgår till 45,5 mnkr till följd av ändringar av tillägg.

## Gävle Hamn

| Indikatorer           |      | Jan    | Feb    | Mar    | Apr    | Maj    | Juni   |
|-----------------------|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Anlöp (antal)         | 2024 | 56     | 52     |        |        |        |        |
|                       | 2023 | 44     | 62     | 56     | 61     | 55     | 54     |
| GT (snitt per fartyg) | 2024 | 10199  | 9532   |        |        |        |        |
|                       | 2023 | 8 684  | 7 646  | 8 656  | 8 542  | 9 080  | 10 260 |
| Godsomsättning (kton) | 2024 | 473    | 409    |        |        |        |        |
|                       | 2023 | 381    | 481    | 450    | 443    | 440    | 470    |
| Container (TEU)       | 2024 | 17 836 | 12 676 |        |        |        |        |
|                       | 2023 | 11 302 | 14 966 | 15 860 | 13 843 | 16 952 | 13 838 |

## Resultat:

### Februari:

#### Månad:

Resultatet ligger 0,2 mnkr över budget. Detta beror delvis på högre hyror/arrenden samt fast koncessionsavgift än budgeterat, KPI-höjningarna blev lite högre än beräknat. Intäkterna för VHA (varuhavnsavg.) är även de högre än budgeterat +0,3 mnkr. Bogserbåtsintäkterna är lägre, -0,2 mnkr än budget denna månad. Driftskostnaderna är högre under februari månad än budgeterat -0,3 mnkr.

#### Akkumulerat:

Resultatet ligger 2,5 mnkr över budget vilket beror på högre VHA, hyror, arrenden samt fast koncessionsavgift än budgeterat. KPI-höjningarna blev högre än beräknat. Även lägre avskrivningar samt lägre räntekostnader bidrar positivt.

#### Helårsprognos:

Resultatet per helår förväntas uppgå till 30,5 mnkr vilket är 1,7 mnkr bättre än budget.

## Investeringar:

### Januari-Februari

#### Akkumulerat:

Investeringar under januari och februari ligger på totalt 1,8 mnkr.

#### Helårsprognos:

Helårsprognosen (84,5) ligger något högre än budget (83,8) beroende på att några projekt som tex

injekteringskärmar och tillbyggnader har blivit dyrare efter projektbedömningskostnaden som gjordes tidigare år.

## **Gävle Parkeringservice AB**

### **Resultat:**

#### **Februari**

##### **Månad**

Bolagets resultat för februari uppgår till 233 tkr. Fortsatt höga pensionskostnader, räntekostnadsökningar samt kostnader för snöröjning pressar ned resultatet för månaden.

#### **Akkumulerat resultat**

Bolaget når inte upp till budgeterad omsättning vilket främst beror på en snörik vinter vilket bitvis minskar antalet tillgängliga garumarksparkeringar samt att bolagets större anläggningar ännu inte har öppnat eller ännu inte har kommit upp i nivå på beläggning.

#### **Helårsprognos**

Bolaget kommer inte att nå resultatkravet på 7 mkr för 2024. Det huvudsakliga skälet är utebliven inflationskompensation av parkeringsavgifterna på gatumark. Bolaget kan inte längre parera för kostnadsökningar som följer av en längre period med hög inflation så som exempelvis räntekostnadsökningar, pensionskostnadsökningar, högre lönekostnadsökningar än normalt samt allmänna prisökningar i verksamheten. Om nuvarande nivån på utdelning från bolaget till Gävle Stadshus AB skall bibehållas utan att påverka bolagets egna kapital negativt så måste priset på parkering på gatumark justeras med motsvarande inflationen det senaste åren.

## **Investeringar:**

#### **Januari-Februari**

Investeringsverksamheten i bolaget är nästan helt kopplat till slutförandet av mobilitetshuset Magasinet i Magasinsområdet.

#### **Helårsprognos**

Helårsprognosen kan komma att påverkas av pågående diskussioner med totalentreprenören för bygget av Magasinet gällande aviserad materialkostnadskompensation samt förseningsviten för. I skrivandets stund är det oklart med utfallet av dessa diskussioner.