

Månadsrapport GSAB-koncernen sept2024

Resultat efter finansiella poster <i>mnkr</i>	Utfall jan-sept.	Prognos 2024	Budget 2024
Gävle Stadshus AB*	-18,3	-27,9	-27,9
Gävle Energi-koncernen	183,2	261,0	199,2
AB Gavlegårdarna	136,5	28,0	82,2
<i>varav urspr. verksamhet</i>	<i>122,3</i>	<i>23,6</i>	<i>74,2</i>
<i>Kommunal vht</i>	<i>14,2</i>	<i>4,4</i>	<i>8,0</i>
Gavlefastigheter	66,1	56,8	56,9
<i>varav kommunal vht</i>	<i>64,9</i>	<i>55,3</i>	<i>55,8</i>
<i>övriga fastigheter</i>	<i>1,5</i>	<i>2,3</i>	<i>1,1</i>
<i>utförarverksamhet</i>	<i>0,3</i>	<i>-0,8</i>	<i>0,0</i>
Gävle Hamn	34,9	38,1	28,8
Gävle Parkeringservice	-0,1	0,2	7,0
Total	402,3	356,2	346,2

*exkl. utdelning från dotterbolagen

Investeringar <i>mnkr</i>	Utfall jan-sept.	Prognos 2024	Budget 2024
Gävle Stadshus AB	0,0	0,0	0,0
Gävle Energi-koncern	277,8	397,8	500,1
AB Gavlegårdarna	178,1	349,0	409,0
<i>varav urspr. verksamhet</i>	<i>169,3</i>	<i>309,0</i>	<i>349,0</i>
<i>Kommunal vht</i>	<i>8,8</i>	<i>40,0</i>	<i>60,0</i>
Gavlefastigheter	331,2	529,1	535,3
<i>varav kommunal vht</i>	<i>321,1</i>	<i>505,3</i>	<i>503,4</i>
<i>övriga fastigheter</i>	<i>0,1</i>	<i>5,4</i>	<i>4,9</i>
<i>utförarverksamhet</i>	<i>10,3</i>	<i>18,4</i>	<i>27,0</i>
Gävle Hamn	36,7	62,2	83,4
Gävle Parkeringservice	15,2	16,0	19,4
Total	839,0	1354,1	1547,2

Genomförandegrad enligt prognos är 87,5% av beslutad budget.

Gävle Stadshus AB

Resultat	Utfall jan-sept.	Prognos 2024	Budget 2024
Intäkter från dotterbolag	3,0	3,6	3,6
Köpta tjänster från KLK	-4,3	-6,1	-6,1
Övriga kostnader	-1,2	-2,1	-2,1
Rörelseresultat	-2,6	-4,6	-4,6
Finansnetto	-15,8	-23,3	-23,3
Total*	-18,3	-27,9	-27,9

*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 en förlust per 2024-09-30 på -1,1 mnkr. Septembers resultat är betydligt sämre än tidigare månader under 2024, pga. stora inköp av naturgas då produktionen varit skakig under augusti och september. Detta har även medfört höga kostnader för underhåll och reservdelar.

Gavlefastigheter redovisar ett resultat exkl. finansiell leasing per 2024-09-30.

Gävle Energi AB

Indikator	År	Jan	Feb	Mars	April	Maj	Juni
Graddagar	2024	686	554	509	402	141	70
i % av normalår		108%	100%	100%	111%	64%	77%
<i>Graddagar</i>	<i>2023</i>	<i>540</i>	<i>504</i>	<i>586</i>	<i>404</i>	<i>166</i>	<i>59</i>
<i>i % av normalår</i>		<i>88%</i>	<i>92%</i>	<i>116%</i>	<i>112%</i>	<i>76%</i>	<i>65%</i>
Leverans av fjärrvärme GWh	2024	131	105	97	78	32	17
<i>Leverans av fjärrvärme GWh</i>	<i>2023</i>	<i>109</i>	<i>98</i>	<i>107</i>	<i>72</i>	<i>34</i>	<i>17</i>
Leverans av el GWh	2024	76	66	64	58	47	43
<i>Leverans av el GWh</i>	<i>2023</i>	<i>66</i>	<i>59</i>	<i>65</i>	<i>52</i>	<i>45</i>	<i>40</i>

<i>Indikator</i>	<i>År</i>	<i>Juli</i>	<i>Aug</i>	<i>Sept</i>	<i>Okt</i>	<i>Nov</i>	<i>Dec</i>
Graddagar	2024	22	19	161			
i % av normalår		58%	33%	100%			
<i>Graddagar</i>	<i>2023</i>	<i>35</i>	<i>48</i>	<i>93</i>			
<i>i % av normalår</i>		<i>92%</i>	<i>80%</i>	<i>55%</i>			
Leverans av fjärrvärme GWh	2024	17	15	31			
<i>Leverans av fjärrvärme GWh</i>	<i>2023</i>	<i>15</i>	<i>17</i>	<i>23</i>			
Leverans av el GWh	2024	42	43	48			
<i>Leverans av el GWh</i>	<i>2023</i>	<i>41</i>	<i>43</i>	<i>45</i>			

Resultat:

September

Bolaget har inte lämnat några kommentarer avseende septmeber månad utan enbart ackumulerade kommentarer.

Akkumulerat januari-september

Akkumulerat per september är omsättningen lägre än budget. Avvikelsen förklaras främst av det lägre utfallet för elpriserna än förväntat i budget, vilket särskilt påverkat affärsområdena elhandel och produktion.

Produktionskostnaderna avviker positivt vilket till stor del förklaras av de lägre inköpskostnaderna inom affärsområdet elhandel som konsekvens av lägre elpriser än förväntat i budget.

Övriga kostnader avviker positivt där en del kan antas vara en följd av en återhållsamhet med kostnader, men också att det finns en lägre efterfrågan på Gävle Energis kunderbjudanden.

Personalkostnader är lägre än budget vilket förklaras av en återbäring från tidigare år.

Avskrivningar följer budget väl.

Resultatet för Bomhus Energi är bättre än förväntat i budget vilket förklarar den positiva avvikelsen för Andel i intresseföretag.

Resultatet efter finansiella poster är bättre än budget, samt bättre än utfallet för samma period 2023.

Årsprognosen 261 mnkr är betydligt bättre än budget (199 mnkr) som en konsekvens av ett starkt resultat under första tertiet. Avskrivningar förväntas avvika negativt i det fall att det finns ett nedskrivningsbehov inom kraftvärmekomplexet.

Investeringar:

Akkumulerat januari – september

Budget 500,1 mnkr, årsprognos 397,8 mnkr.

Elnät lämnar en högre årsprognos än budget, bland annat på grund av ny större anslutning för bussladdning, tillkommande samförslägningsprojekt i norra Gävle samt ökad kostnad för laddinfrastruktur i Gävle Bro/Ersbo syd.

Affärsområdena GavleNet och Värme lämnar en lägre årsprognos än budget på grund av lägre kundefterfrågan samt omvärldsläget.

Energiproduktion lämnar en lägre årsprognos än budget på grund av ett framskjutet markköp kopplat till projektet Utökad bränsleplan.

Resterande affärsområden lämnar en i princip oförändrad årsprognos jämfört med budget.

AB Gavlegårdarna

Indikatorer	År	Jan	Feb	Mars	April	Maj	Juni
Antal nya lägenheter på marknaden	2024	0	54	0	0	0	0
Antal nya lägenheter på marknaden	2023	0	0	0	0	48	84
Ekonomisk vakansgrad	2024	3,2%	3,2%	3,3%	3,4%	3,4%	3,4%
Ekonomisk vakansgrad	2023	1,7%	1,8%	1,8%	1,9%	2,0%	2,1%
Antal tomma lägenheter	2024	323	319	435	402	383	386
Antal tomma lägenheter	2023	166	174	187	207	225	302

Indikatorer	År	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec
Antal nya lägenheter på marknaden	2024	0	0	0			
Antal nya lägenheter på marknaden	2023	12	0	0			
Ekonomisk vakansgrad	2024	3,3%	3,3%	3,3%			
Ekonomisk vakansgrad	2023	2,2%	2,3%	2,4%			
Antal tomma lägenheter	2024	372	369	336			
Antal tomma lägenheter	2023	309	304	365			

Resultat:

September:

Intäkter:

Skälet att utfallet är högre än budget beror dels på att uthyrningen av lokalerna i Hemlingborg till sektor Välfärd ej är medtagen i budget, dels att hyresintäkterna har blivit högre än budgeterat avseende lokaler och bostäder på Godisfabriken.

Kostnader:

Övriga externa kostnader: Skälet att utfallet är högre än budget beror främst på en högre upparbetning av underhållsåtgärder än budgeterat för månaden, för perioden januari till september är upparbetningen av underhållsåtgärder nu i fas med budgeten för samma period.

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

Finansiella poster: Förklaringen att utfallet är lägre än budget beror på att upplåningen inte varit lika hög som budgeterat.

Akkumulerat september:

Intäkter: Skälen att utfallet är högre än budget beror dels på att Gavlegårdarna har fått utbetalning av försäkringsersättning för skador på 25 mnkr, dels på att uthyrningen av lokalerna i Hemlingborg till sektor Velfärd ej är medtagen i budget (11 mnkr). Resterande differens beror på högre hyresintäkter på lokaler än budgeterat. (Budget 2024 räknade med 4% höjning, det blev 6,5%).

Övriga externa kostnader: Skälen till högre utfallet gentemot budget beror dels på ökade reparations- och fastighetsskötselkostnader med 10 mnkr, dels hyreskostnad Gavlegårdarna har för Hemlingborg fram till och med maj (11 mnkr) inte togs med i budgeten för 2024 och dels ökade konsultarvoden på 11 mnkr kopplat till införande av nytt fastighetsdatasystem.

Personalkostnader: Det lägre utfallet gentemot budget beror primärt på vakanser som ännu inte tillsatts 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 på att upplåningen inte varit lika hög som budgeterat men även att snittlåneräntan är lägre än den budgeterade räntan.

Investeringar:

Akkumulerat september;

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

Gavlefastigheter

Indikatorer	År	Jan	Feb	Mars	April	Maj	Juni
Kommunala fastigheter:							
Ekonomisk vakansgrad (hyresförlust)	2024	2,1%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%
Ekonomisk vakansgrad (hyresförlust)	2023	1,4%	1,4%	1,5%	1,4%	1,6%	1,6%

Indikatorer	År	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec
Kommunala fastigheter:							
Ekonomisk vakansgrad (hyresförlust)	2024	1,8%	1,8%	1,8%			
Ekonomisk vakansgrad (hyresförlust)	2023	2,6%	2,6%	2,6%			

Resultat:

September:

Fastighetsbolagets resultat efter finansiella kostnader för september månad uppgår till 3,6 mnkr mot budget 4,6 mnkr och prognos -3,2 mnkr. De totala intäkterna för september månad uppgår till 65,8 mnkr, vilket är 6,4 mnkr lägre än budget. För månaden har en återbetalning av den kompensation som erhållits avseende räntorna genomförts till styrning och stöd. Intäkterna är 1,7 mnkr högre än prognosen.

Rörelsens totala kostnader uppgår till 55,0 mnkr, vilket är 1,6 mnkr lägre än budgeten på 56,7 mnkr samt understiger prognosen för månaden med 3,1 mnkr. De externa kostnaderna understiger budget och nämnas kan minskade kostnader för underhåll av våra fastigheter, vilka troligtvis kommer att komma månaderna framgent. Vidare kan nämnas minskade personalkostnader, som påverkats av ökad frånvaro slutligen även något minskade övriga kostnader i och med lägre konsultkostnader. Inga nämnvärda kostnadsblock överstiger budgeten. Utrangering på 0,4 mnkr har genomförts under perioden och är i nivå med budget på 0,5 mnkr. Utrangeringen avser låga belopp på flertalet objekt. Den positiva avvikelser mot prognosen gällande rörelsekostnaderna har påverkats av minskade driftkostnader för vårt fastighetsbestånd samt lägre kostnader för underhåll som nämnts tidigare i detta avsnitt liksom lägre övriga kostnader.

Rörelseresultatet uppgår till 10,8 mnkr, vilket är 4,7 mnkr lägre än budget och 4,8 mnkr högre än prognosen.

De finansiella kostnaderna för månaden uppgår till 7,2 mnkr och understiger budgeten med 3,7 mnkr samt är 2,0 mnkr lägre än prognos. Vid avvikelse mot prognosen kan nämnas att justering av räntan från tidigare perioden enligt information från styrning och stöd samt att räntan i procent är till viss del lägre i utfallet än den information som erhållits i samband med prognostiseringen.

Akkumulerat;

För de nio första månaderna uppgår resultatet efter finansiella poster till 66,1 mnkr, vilket är 4,3 mnkr högre än budgeten som uppgår till 61,9 mnkr. Resultatet är 6,8 mnkr högre än prognos. Den positiva resultatavvikelsen mot budget påverkas till största delen av en ökad omsättning. De totala intäkterna uppgår till 652,8 mnkr att jämföras med budget på 647,4 mnkr. Bolaget noterar även ökade intäkter från segmentet Logistik som avser Möbelpolen.

De ackumulerade rörelsekostnaderna uppgår till 516,0 mnkr, vilket är 1,6 mnkr högre än budgeten och 3,1 mnkr lägre än prognosen. De externa kostnaderna överstiger budget med 13,8 mnkr och nämnas inom fastighetssegmentet är ökade kostnader för köpta tjänster avseende underhållet av våra fastigheter samt något högre hyreskostnader. De ökade hyreskostnaderna har påverkats av inhyrning av evakueringslokal avseende klockstapeln. Kostnadsökningarna motverkas av minskade kostnader för el och fjärrvärme, minskade driftkostnader samt minskade övriga fastighetskostnader. Ackumulerat kan noteras ökade kostnader för externa tjänster för verksamhetsområdet Logistik vilket är till följd av den ökade omsättningen. Verksamhetsområdet Transport har ökade kostnader till följd av bland annat ökade leasingkostnader och reparationskostnader för de fordon som ingår i fordonscentraliseringen. Personalkostnaderna understiger budget till följd av bland annat minskat antalet årsanställda, ökad frånvaro, vakanser

som inte tillsatts på helårsbasis. Avskrivningarna och utrangeringarna understiger budget med 3,4 mnkr varav lägre utrangeringar mot budget uppgår till 1,2 mnkr. Uttrangeringar till ett totalbelopp av 1,3 mnkr har genomförts under året och avser ett flertal mindre utrangeringar.

Rörelseresultatet uppgår till 136,8 mnkr, vilket är 3,9 mnkr högre än budgeten på 132,9 mnkr och överstiger prognosen med 4,8 mnkr.

De finansiella kostnaderna uppgår till 70,7 mnkr och är 0,4 mnkr lägre än budget och 2,0 mnkr lägre än prognosen.

Ny Prognos för helåret 2024 har upprättats i samband med tertial två rapporteringen och uppgår till 56,8 mnkr, vilken är i nivå med budgeten på 56,9 mnkr, vilken står fast.

Investeringar:

Gavle fastigheter i Gävle kommuns investeringar under september uppgår till 23,8 mnkr varav 23,8 mnkr avser kommunala fastigheter och 0 mnkr avseende övriga fastigheter samt 0 mnkr avseende fordonscentraliseringen.

Bolagets ackumulerade investeringar till och med september månad uppgår till 331,5 mnkr mot budget 401,5 mnkr, varav 321,1 mnkr avser kommunala fastigheter och 0,1 mnkr övriga fastigheter samt 10,3 mnkr fordonscentraliseringen.

En prognos avseende investeringsverksamheten har upprättades i tertial två uppgår till 528,9 mnkr. Som tidigare nämnt har en ny budget beslutats från juni 2024 som uppgår till 503,4 mnkr mot tidigare 723,2 mnkr.

Större projekt som är i analys respektive planeringsfasen eller under upphandling

Projekt som ligger i analysfasen är Hemlingbustugan teknisk rust och vht-anpassning, Sjömanskyrkan teknisk rust, Polhemskolan P1 idrottshall, Valbo Ishall, Olsbackagården samt Åbyggeby skola ersättning paviljonger.

Projekt som har kommit lite längre och ligger i planeringsfasen, där igångsättningstillstånd (TG3) ännu inte har beslutats är tex. Sörby IP utveckling utökad verksamhet, Gävle teater grund, tak/fasad, teknisk rust, tillgänglighet, Fridhemsskolan rivning och nybyggnad, Carport Gästrike Återvinnare, Nynäs Herrgård ombyggnad till förskola, Andersbergsgården rivning och återbyggnad, samt Hagaström skola idrottshall.

Pågående större projekt i produktion (igångsättningstillstånd TG 3 beslutats)

Större projekt som är i produktionsfas är Konserthuset kök och lastkaj, Måsberget ny konstgräsplan, Varva Skola Dagmasken ombyggnad till förskola, Klintbergsparken ny förskola, Vasaskolan, Agnes Kulturhus samt Sopsug vid Godisfabriken.

Nämnvärda avslutade projekt som under månaden har överlämnats till förvaltning.

Inga projekt överlämnades till förvaltning under september månad.

Gävle Hamn

Indikatorer		Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Juni
Anlöp (antal)	2024	56	52	62	55	65	58
	2023	44	62	56	61	55	54
GT (snitt per fartyg)	2024	10199	9532	8 792	8 833	9 427	9 522
	2023	8 684	7 646	8 656	8 542	9 080	10 260
Godsomsättning (kton)	2024	473	409	503	452	520	471
	2023	381	481	450	443	440	470
Container (TEU)	2024	17 836	12 676	16 719	16 460	15 649	16 146
	2023	11 302	14 966	15 860	13 843	16 952	13 838

Indikatorer		Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec
Anlöp (antal)	2024	55	55	48			
	2023	52	51	57			
GT (snitt per fartyg)	2024	9 406	8 789	11 441			
	2023	9 879	10 085	10 002			
Godsomsättning (kton)	2024	483	424	450			
	2023	466	438	462			
Container (TEU)	2024	16 212	14 355	15 693			
	2023	16 470	14 161	19 034			

Resultat:

September;

Resultatet ligger 2,9 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. Lägre avskrivningar, lägre räntekostnader samt personalkostnader än budgeterat bidrar positivt. Även driftskostnaderna är lägre pga. uppskjutna projekt samt att en del kostnader aktiverats i stället.

Akkumulerat:

Resultatet ligger 12,6 mnkr över budget vilket beror på högre VHA, hyror, arrenden samt fast koncessionsavgift än budgeterat då KPI-höjningarna blev högre än beräknat. Även lägre avskrivningar, lägre räntekostnader samt lägre personalkostnader bidrar positivt. Bogserbåtsverksamhetens avvecklande påverkar med en vinst vid försäljningen av båten samt ersättning för kvarvarande bränsle med totalt 2,6 mnkr ackumulerat. Även omsättningen och driftskostnader samt personalkostnader påverkas i hög grad av avvecklandet av bogserbåten.

Helårsprognos: Resultatet per helår förväntas uppgå till 38,1 mnkr vilket är 9,3 mnkr bättre än budget.

Investeringar:

September; Gävle Hamn har investerat 11,6 mnkr under september, den största investeringen är förberedelserna för nya logistikyor (9,2 mnkr)

Akkumulerat:

Investeringar tom september ligger på totalt 36,7 mnkr.

Helårsprognos:

Helårsprognosen (69,3) ligger lägre än budget (83,4) dels beroende på att beredning för nya ytor av Lagunen har en prognos på 29,0 mkr mot en budget på 31,0 mnkr, dels att prognosen för uppgradering av OFA-ledning inte kommer att genomföras under 2024 (8,0 mnkr).

Gävle Parkeringservice AB

Resultat:

September:

Bolagets resultat uppgår till minus 232 tkr för månaden. Kostnadsökningar för bland annat pensioner, avskrivningar och ränta påverkar resultatet negativt.

Akkumulerat resultat

Bolaget har uppfört två stora anläggningar på kort tid. Medför press på resultat och soliditet i år och kommande år:

- Ökad kapitalbildning
- Ökade kostnader för avskrivningar
- Räntekostnader
- Fastighetskostnader

Hög inflation senaste åren som givit ökade marknadsräntor och kraftigt höjda pensionskostnader. Prusbild på parkering som inte har följt med inflation under lång tid.

Helårsprognos

Ett ovanligt svårbedömt prognosläge:

- Aktivering av Magasinet i september
- Räntekostnadsökning som nu börjar plana ut på en hög nivå
- Driftkostnadsförändringar då bolagets anläggningar tas i bruk
- Väder och vind- snörik vinter?

Pensionskostnader- svårt att förutsäga utfallet för 2024.

Bolagets intäkter beror till stora delar på hur många som väljer att parkera på bolagets anläggningar och på den avgiftsbelagda gatumarken. Det är svårt att förutsäga och som alltid får vi förlita oss på historiska siffror- något som inte alltid stämmer fullt ut.

"Arbetsstagarjul" i år-bolaget tappar intäkter mot föregående år

Prisjusteringar och andra avgifter- osäkerhet kring om och när och vilken effekt dessa får

Prognosen för helåret 2024 sätts till 0,2 mkr

Investeringar:

Januari-September

Investeringsverksamheten i bolaget är till stora delar kopplat till slutförandet av mobilitetshuset Magasinet i Magasinsområdet. Byggprojektet är nu avslutat.

Helårsprognos

Utfallet på investeringen av Magasinet vart bättre än budget. 114,7 mkr mot budgeterade 119 mkr. Endast några mindre investeringar genomförs under kvarvarande delen av året vilket gör att prognosen kan skruvas ned ytterligare jämfört mot budget.