

## Månadsrapport GSAB-koncernen oktober 2024

Resultat efter finansiella poster <i>mnr</i>	Utfall jan-okt.	Prognos 2024	Budget 2024
<b>Gävle Stadshus AB*</b>	<b>-20,8</b>	<b>-27,9</b>	<b>-27,9</b>
<b>Gävle Energi-koncernen</b>	<b>200,5</b>	<b>261,0</b>	<b>199,2</b>
<b>AB Gavlegårdarna</b>	<b>144,8</b>	<b>28,0</b>	<b>82,2</b>
<i>varav urspr. verksamhet</i>	<i>128,2</i>	<i>23,6</i>	<i>74,2</i>
<i>Kommunal vht</i>	<i>16,6</i>	<i>4,4</i>	<i>8,0</i>
<b>Gavlefastigheter</b>	<b>68,1</b>	<b>56,8</b>	<b>56,9</b>
<i>varav kommunal vht</i>	<i>67,1</i>	<i>55,3</i>	<i>55,8</i>
<i>övriga fastigheter</i>	<i>1,9</i>	<i>2,3</i>	<i>1,1</i>
<i>utförarverksamhet</i>	<i>-0,9</i>	<i>-0,8</i>	<i>0,0</i>
<b>Gävle Hamn</b>	<b>37,1</b>	<b>38,1</b>	<b>28,8</b>
<b>Gävle Parkeringservice</b>	<b>0,1</b>	<b>0,2</b>	<b>7,0</b>
<b>Total</b>	<b>429,8</b>	<b>356,2</b>	<b>346,2</b>

\*exkl. utdelning från dotterbolagen

Investeringar <i>mnr</i>	Utfall jan-okt.	Prognos 2024	Budget 2024
<b>Gävle Stadshus AB</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Gävle Energi-koncern</b>	<b>308,0</b>	<b>397,8</b>	<b>500,1</b>
<b>AB Gavlegårdarna</b>	<b>189,4</b>	<b>349,0</b>	<b>409,0</b>
<i>varav urspr. verksamhet</i>	<i>180,2</i>	<i>309,0</i>	<i>349,0</i>
<i>Kommunal vht</i>	<i>9,2</i>	<i>40,0</i>	<i>60,0</i>
<b>Gavlefastigheter</b>	<b>331,2</b>	<b>529,1</b>	<b>535,3</b>
<i>varav kommunal vht</i>	<i>346,1</i>	<i>505,3</i>	<i>503,4</i>
<i>övriga fastigheter</i>	<i>0,4</i>	<i>5,4</i>	<i>4,9</i>
<i>utförarverksamhet</i>	<i>10,3</i>	<i>18,4</i>	<i>27,0</i>
<b>Gävle Hamn</b>	<b>45,2</b>	<b>62,3</b>	<b>83,4</b>
<b>Gävle Parkeringservice</b>	<b>15,5</b>	<b>16,0</b>	<b>19,4</b>
<b>Total</b>	<b>889,3</b>	<b>1 354,2</b>	<b>1 547,2</b>

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

## Gävle Stadshus AB

Resultat	Utfall jan-okt.	Prognos 2024	Budget 2024
Intäkter från dotterbolag	3,3	3,9	3,6
Köpta tjänster från KLK	-4,9	-6,1	-6,1
Övriga kostnader	-1,4	-2,1	-2,1
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-3,0</b>	<b>-4,6</b>	<b>-4,6</b>
Finansnetto	-17,8	-23,3	-23,3
<b>Total*</b>	<b>-20,8</b>	<b>-27,6</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 har inte lämnat månadsrapport för perioden 2024-10-31.

Gavlefastigheter och Gavlegårdarna redovisar ett resultat exkl. finansiell leasing per 2024-10-31.

## Gävle Energi AB

Indikator	År	Jan	Feb	Mars	April	Maj	Juni
<b>Graddagar</b>	<b>2024</b>	686	554	509	402	141	70
<b>i % av normalår</b>		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>
<b>Leverans av fjärrvärme GWh</b>	<b>2024</b>	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>
<b>Leverans av el GWh</b>	<b>2024</b>	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>
<b>Graddagar</b>	<b>2024</b>	22	19	161	286		
<b>i % av normalår</b>		58%	33%	100%	85%		
<i>Graddagar</i>	<i>2023</i>	<i>35</i>	<i>48</i>	<i>93</i>	<i>384</i>		
<i>i % av normalår</i>		<i>92%</i>	<i>80%</i>	<i>55%</i>	<i>115%</i>		
<b>Leverans av fjärrvärme GWh</b>	<b>2024</b>	17	15	31	57		
<i>Leverans av fjärrvärme GWh</i>	<i>2023</i>	<i>15</i>	<i>17</i>	<i>23</i>	<i>73</i>		
<b>Leverans av el GWh</b>	<b>2024</b>	42	43	48	54		
<i>Leverans av el GWh</i>	<i>2023</i>	<i>41</i>	<i>43</i>	<i>45</i>	<i>57</i>		

## Resultat:

### Oktober

Under oktober månad var antalet graddagar 286 vilket är mycket varmare än ett normalår. Den större avvikelserna på omsättning och produktionskostnaden beror både på lägre marknadspriser på el än budgeterat och på lägre försäljningsvolymerna än budgeterat för värme och elhandel. Övriga kostnader avviker positivt även denna månad och kan antas vara en följd av en återhållsamhet med kostnader. Personalkostnader följer budget väl.

### Ackumulerat januari-oktober

Ackumulerat per oktober är omsättningen lägre än budget. Avvikelsen förklaras främst av det lägre utfallet för elpriserna än förväntat i budget, vilket särskilt påverkat Elhandel och Produktion. Produktionskostnaderna avviker positivt vilket till stor del förklaras av de lägre inköpskostnaderna inom 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 kunderbudanden. Personalkostnader är bättre än budget vilket förklaras av en återbäring på pensioner från tidigare år.

Resultatet för Bomhus Energi är bättre än förväntat i budget vilket förklarar den positiva avvikelserna för Andel i intresseföretag. Finansiella kostnader är lägre än förväntat som konsekvens av att räntorna inte ökat i den takt som förväntades när budgeten gjordes.

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 – oktober

Utfall 308 mnkr och årsprognos 397,8 mnkr är inte uppdaterad sen föregående månad.

## AB Gavlegårdarna

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

Indikatorer	År	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec
Antal nya lägenheter på marknaden	2024	0	0	0	61		
<i>Antal nya lägenheter på marknaden</i>	2023	12	0	0	-11		
Ekonomisk vakansgrad	2024	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%		
<i>Ekonomisk vakansgrad</i>	2023	2,2%	2,3%	2,4%	2,5%		
Antal tomma lägenheter	2024	372	369	336	360		
<i>Antal tomma lägenheter</i>	2023	309	304	365	383		

## Resultat:

### Oktober:

#### Intäkter:

Skälet att utfallet är högre än budget beror dels på att uthyrningen av lokalerna i Hemlingborg till sektor Vårld 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 uppärlbetning av underhållsätgärder än budgeterat för månaden.

**Personalkostnader:** Det lägre utfallet gentemot budget beror primärt på vakanser som ännu inte tillsats för 2024.

**Av-/nedskrivningar:** Det lägre utfallet gentemot budget beror på att inga uträngeringar/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 oktober:

**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 Valfärd ej är medtagen i budget (12mnkr). 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 12 mnkr, dels hyreskostnad Gavlegårdarna har för Hemlingborg fram till och med maj (11 mnkr) inte togs med i budgeten för 2024, dels en högre upparbetning av underhållsåtgärder med 6 mnkr gentemot budgeterat för perioden 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
<b>Kommunala fastigheter:</b>							
Ekonomisk vakansgrad (hyresförlust)	<b>2024</b>	2,1%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%
Ekonomisk vakansgrad (hyresförlust)	<b>2023</b>	1,4%	1,4%	1,5%	1,4%	1,6%	1,6%

Indikatorer	År	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec
<b>Kommunala fastigheter:</b>							
Ekonomisk vakansgrad (hyresförlust)	<b>2024</b>	1,8%	1,8%	1,8%	1,9%		
Ekonomisk vakansgrad (hyresförlust)	<b>2023</b>	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%		

## Resultat:

### Oktober:

Fastighetsbolagets resultat efter finansiella kostnader för oktober månad uppgår till 2,0 mnkr mot budget 1,6 mnkr och prognos 2,5 mnkr. De totala intäkterna för oktober månad uppgår till 71,0 mnkr, vilket är 1,3 mnkr lägre än budget och 0,4 mnkr högre än prognosen för månaden. Såväl affärsområdet kommunala fastigheter som övriga fastigheter redovisar ett resultat som överstiger budgeten.

Rörelsens totala kostnader uppgår till 60,8 mnkr, vilket är 1,0 mnkr högre än budgeten på 59,8 mnkr och överstiger prognosen för månaden med 2,1 mnkr. Gällande avvikelser mot prognos kan nämnas ökade underhållskostnader för bolagets fastighetsbestånd, som bolaget hade i planen till följd av att kostnaderna understeg prognosen föregående månad samt ökade kostnader för fjärrvärme. Kostnadsökningen kompenseras till viss del av minskade kostnader för driften och elkostnaderna mot prognosen för månaden. Tre utrangeringar har genomförts i oktober på sammanlagt 0,2 mnkr. Kostnadsavvikelsen mot budget beror på ökade underhållskostnader och som kompenseras av minskade kostnader för drift, el och minskade personalkostnader.

Rörelseresultatet uppgår till 10,2 mnkr, vilket är 2,3 mnkr lägre än budget och 1,8 mnkr lägre än prognosen.

De finansiella kostnaderna för månaden uppgår till 8,2 mnkr och understiger budgeten med 2,8 mnkr och prognos med 1,3 mnkr. Avvikelsen påverkas av lägre ränta i procent mot prognos och annat likviditetsbehov.

### **Ackumulerat;**

För de tio första månaderna uppgår resultatet efter finansiella poster till 68,1 mnkr, vilket är 4,6 mnkr högre än budgeten som uppgår till 63,5 mnkr. Resultatet överstiger prognos med 6,4 mnkr. Den positiva resultatavvikelsen mot såväl budget som prognos påverkas till största delen av en ökad omsättning samt minskade finansiella kostnader. De totala intäkterna uppgår till 723,8 mnkr att jämföras med budget på 719,7 mnkr och prognos 721,7 mnkr. Bolaget noterar även ökade intäkter från segmentet Logistik som avser Möbelpolen. Såväl affärsområdet kommunala fastigheter som övriga fastigheter redovisar ett resultat som överstiger budgeten.

De ackumulerade rörelsekostnaderna uppgår till 576,8 mnkr, vilket är 2,6 mnkr högre än budgeten och 1,0 mnkr lägre än prognosen. Gällande avvikelserna mot prognos kan nämnas att de externa kostnaderna för köpta tjänster avviker med 1,4 mnkr. Drift-, underhålls och elkostnader för bolagets fastighetsbestånd understiger prognosen och kostnaderna för fjärrvärme överstiger prognosen. Personalkostnaderna överstiger prognosen där prognosen för månaden var lite låg satt. Avskrivningarna och utrangeringarna är i nivå med prognosen. Utrangeringar till ett totalbelopp av 1,5 mnkr har genomförts under året och avser ett flertal mindre utrangeringar.

De externa kostnaderna överstiger budget med 15,5 mnkr. Inom fastighetssegmentet är det ökade kostnader för köpta tjänster avseende underhållet av bolagets fastigheter samt något högre hyreskostnader. De ökade hyreskostnaderna har påverkats av inhyrning av evakueringslokal avseende Klockstapeln. Kostnadsökningarna motverkas av minskade kostnader för el, fjärrvärme, drift 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 och vakanser som inte tillsatts på helårsbasis. Avskrivningarna och utrangeringarna understiger budget med 3,2 mnkr varav utrangeringar står för 1,5 mnkr.

Rörelseresultatet uppgår till 147,0 mnkr, vilket är 1,5 mnkr högre än budgeten och 3,1 mnkr högre än prognosen.

De finansiella kostnaderna uppgår till 78,9 mnkr och är 3,1 mnkr lägre än budget och 3,3 mnkr lägre än prognosen. Avvikelsen beror på längre ränta i procent samt minskad upplåning.

### **Investeringar:**

Gavle fastigheter i Gävle kommuns investeringar under oktober uppgår till 25,4 mnkr varav 25,1 mnkr avser kommunala fastigheter och 0,3 mnkr avseende övriga fastigheter samt 0 mnkr avseende fordonscentraliseringen.

Bolagets ackumulerade investeringar till och med oktober månad uppgår till 356,8 mnkr mot budget 446,1 mnkr, varav 346,1 mnkr avser kommunala fastigheter och 0,4 mnkr övriga fastigheter samt 10,3 mnkr fordonscentraliseringen.

En total prognos avseende investeringsverksamheten har upprättades i tertial två som uppgår till 528,9 mnkr. Som tidigare nämnt har en ny budget från juni 2024 beslutas för kommunala fastigheter 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 Hemlingbystugan teknisk rust och vht-anpassning, Sjömanskyrkan teknisk rust, Polhemsskolan P1 idrottshall, Valbo Ishall, Åbyggeby skola ersättning paviljonger samt Testebovallen rust av kansli och omklädning.

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 Konserthus kök och lastkaj, Måsberget ny konstgräsplan, Varva Skola Daggmasken 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 oktober 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	51		
	2023	52	51	57	45		
GT (snitt per fartyg)	2024	9 406	8 789	11 441	9 577		
	2023	9 879	10 085	10 002	10 747		
Godsomsättning (kton)	2024	483	424	450	427		
	2023	466	438	462	384		
Container (TEU)	2024	16 212	14 355	15 693	18 866		
	2023	16 470	14 161	19 034	15 916		

## Resultat:

### Oktober;

Resultatet ligger 0,6 mnkr över budget. Detta beror delvis på högre hyror/arrenden samt fast koncessionsavgift än budgeterat, KPI-höjningarna blev lite högre än beräknat. 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 13,2 mnkr över budget vilket beror på högre VHA, hyror, arrenden samt fast koncessionsavgift än budgeterat. KPI-höjningarna blev högre än beräknat. Även lägre avskrivningar, lägre räntekostnader samt lägre personalkostnader bidrar positivt. Fartygsintäkterna ligger däremot 1,9 mnkr lägre än budgeterat. 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:

**Oktober;** Under oktober månad har Gävle Hamn investerat 8,5 mnkr, de största investeringar för oktober var förberedelserna för nya logistikyor (4,3 mnkr) samt reparation av betongmadrass och förstärkning av kaj 17-19

### **Akkumulerat:**

Investeringar tom september ligger på totalt 45,2 mnkr.

### **Helårsprognos:**

Prognos för helår 2024 uppgår till 62,3 mnkr mot en budget på 83,4 mnkr, en förändring med 21,1 mnkr. Differensen beror bland annat på att investering för OFA-ledningen skjuts till nästa år (8,0 mnkr) samt att förberedelserna för nya logistikyor i området Lagunen har en prognos på 29,0 miljoner kronor jämfört med en budget på 31,0 miljoner.

## Gävle Parkeringservice AB

### Resultat:

#### **Oktober:**

Bolagets resultat uppgår till 257 tkr för månaden.

#### **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
- Fastighetsskatt

Hög inflation senaste åren som givit ökade marknadsräntor och kraftigt höjda pensionskostnader. Prisbild 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-Oktober**

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.