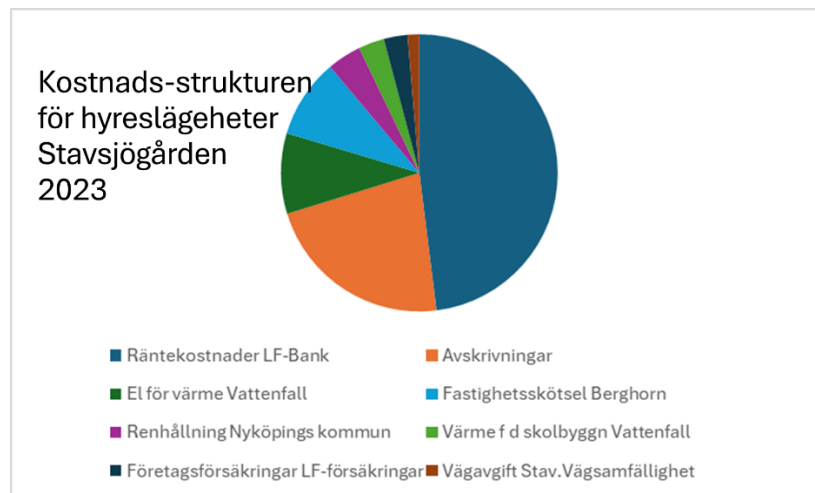


ÄGARINFORMATION Q1 2024

Bästa aktieägare,

Stavsjögården

Idag kommer bolagets intäkter till 93% från intäkter av hyreslägenheter. Övriga intäkter härrör sig till förskolans och bridgeklubbens hyra av gymnastiksalen, vävstugan, frisörsalong, bryggantering i Stavsjö och digital lanthandel. Det betyder att bolagets kostnader i samma grad gäller fastigheterna. Tårtdiagrammet här nere visar bolagets kostnader under 2023. Ytterst få av dessa kostnader, i princip bara fastighetsskötsen, kan vi själva styra.



Den därefter följande tabellen visar också kostnadsutvecklingen över tiden där räntekostnader under 2023 gått upp kraftigt, inte bara som ett resultat av de nya lägenheterna i Etapp 2 utan framförallt på grund av de höga ränteläget. Räntekostnader, avskrivningar och el för värme står för mer än $\frac{3}{4}$ av kostnaderna.

Prognosen för 2024 följer i hög grad föregående års utfall, och uttrycks i samma tabell.

Kostnadsutvecklingen för hyrelsägenheter på Stavsjögården

Kostnad	Leverantör	Prognos 2024	2023	2022	2021
Räntekostnader	LF-Bank	1 073 300	1 056 012	256 364	296 179
Avskrivningar		496 560	496 560	301 852	213 290
Värme	Vattenfall	209 786	209 786	239 576	58 762
Fastighetsskötsel	Berghorn	206 665	206 665	110 170	225 171
Renhållning	Nyköpings kommun	89 064	89 064	40 922	34 599
Värme f d skolbyggn	Vattenfall	67 522	67 522	74 793	65 313
Företagsförsäkringar	LF-försäkringar	61 861	61 861	50 422	29 257
Vägavgift	Stav.Vägsamfällighet	30 500	24 480	10 800	15 625

Hyresbostäder

I mars undertecknade bolaget ett avtal med Hyresgästföreningen om en hyreshöjning för lägenheterna med 5,3% från och med april. På årsbasis innebär detta drygt 80 000 kronor i ökade hyresintäkter.

Avtal skrevs för den renoverade lägenheten i huvudbyggnaden med planerad inflyttning i maj.

Ett nytt banklån på 500 000 kronor togs upp för att renovera lägenheten på huvudbyggnadens övre plan. Efter en totalrenovering bör lägenheten kunna vara klar för uthyrning 2025.

Fixargruppen

Fixargruppen började mötas redan i januari och har under kvartalet huvudsakligen gjort uppgifter inomhus i Föreningshuset, Stavsjögården och Lilla Station.

Avslutande ord

Årets första kvartal präglades av de villkor som gällt för fastighetsbranschen under 2023. Räknat per kvadratmeter ökade hyresintäkterna med 8% medan driftskostnaderna ökade med 27%. De hyreshöjningar som vi kunde tillgodoräkna oss under 2023 och 2024 motsvarade alltså inte de kostnadsökningar som inträffade under året och som fortsatt under inledningen av 2024.

En liten ljusning som nu kan skönjas är en dämpning av inflationstakten och en viss förhoppning om sänkta räntor senare under året. Den andra är att vi kan förstärka intäkterna genom att den första av de två lägenheterna i huvudbyggnaden nu kan tas i bruk samtidigt som vi söker hyresgäster till de två skolsalarna som är renoverade och lämpar sig som kontor.

Med bästa hälsningar,
Gunnar Casserstedt