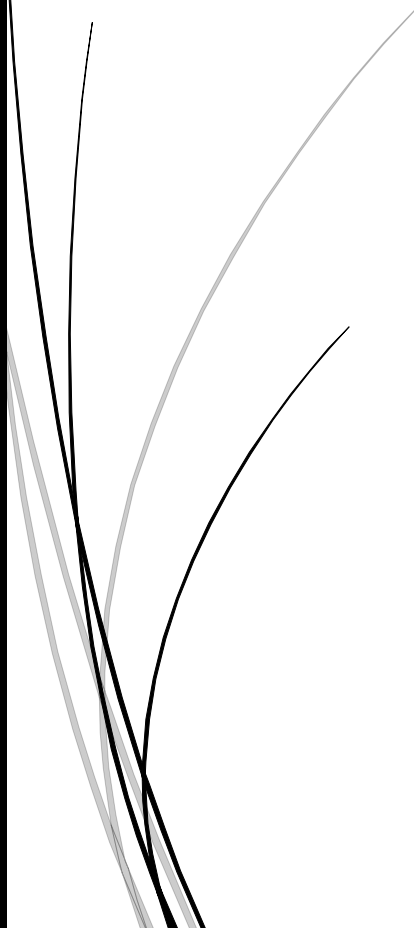


2024-01-30

Årsrapport 2023

Bostadsbolagskoncernen



Innehållsförteckning

| | |
|---|-----------|
| 1. ÅRSRAPPORT 2023 | 2 |
| 1.1 Ekonomiskt resultat | 2 |
| 1.2 Intäkter | 4 |
| 1.3 Driftskostnader | 5 |
| 1.4 Underhåll | 6 |
| 1.5 Avskrivningar & Nedskrivningar | 6 |
| 1.6 Finansnetto | 7 |
| 2. INVESTERINGAR OCH NYPRODUKTION | 8 |
| 2.1 Investeringar i befintligt bestånd | 8 |
| 2.2 Nyproduktion | 9 |
| 3. PERSONAL | 10 |
| 4. SUPERFÖRVALTNING | 12 |
| 5. NBI - RESULTAT FRÅN HYRESGÄSTENKÄTEN 2023 | 14 |
| 5.1 Resultat från hyresgästenkäten 2023 | 14 |
| 5.2 Superförvaltningsområden | 14 |
| 6. EKONOMISKA NYCKELTAL | 15 |
| 5.1 Resultatutveckling femårs-översikt | 16 |
| BILAGA 1. RESULTAT- & KASSAFLÖDESRÄKNING | 18 |
| BILAGA 2. BALANSRÄKNING | 19 |
| BILAGA 3. FEMÅRS-ANALYS | 20 |
| BILAGA 4. SAMMANFATTANDE AVVIKELSEANALYS MOT BUDGET 2023 | 21 |
| BILAGA 5. SAMMANFATTANDE AVVIKELSEANALYS MOT UTFALL 2022 | 23 |
| BILAGA 6. DEFINITIONER | 25 |

1. Årsrapport 2023

Bostadsbolaget lämnar ett kassaflöde för 2023 på 215.6 mkr vilket är 57 mkr högre än prognos men 34 mkr lägre än AB Framtidens budgeterade kassaflödeskrav. Avvikelsen mot AB Framtidens kassaflödeskrav förklaras i huvudsak av ökade drifts- och finansieringskostnader.

| Mkr | Utfall 2023 | Prognos 2023 | Avvikelse Utfall 23 – P323 | Budget 2023 | Utfall 2022 |
|---|----------------|-----------------|-------------------------------|----------------|-------------|
| Investeringar i bef. bestånd | 306.5 | 340 | -33.5 | 339.7 | 302.2 |
| Planerat underhåll | -287.1 | -306.4 | 19.3 | -273 | -341.5 |
| Finansnetto | -116.3 | -122.9 | 6.6 | -85.7 | -74.9 |
| Reultat efter fin. | 53.2 | 111.3 | -58.1 | 214.6 | 158.4 |
| Kassaflöde | 215.5 | 158.6 | 56.9 | 247.2 | 223.1 |
| <i>Kassaflödeskrav</i> | 250 | 250 | - | 250 | 149 |

Bostadsbolagets kassaflöde är 7.5 mkr lägre än för föregående år vilket i huvudsak förklaras av årets ökade drifts- och finansieringskostnader.

Bostadsbolagets soliditet uppgår till 32.7 % vilket är i paritet med föregående år. Direktavkastningen uppgår till 2.51 % vilket är något högre än för föregående år och förklaras i huvudsak av lägre marknadsvärden för fastighetsbeståndet 2023.

Belopp inom parentes avser 2023 års prognos om inget annat anges.

1.1 Ekonomiskt resultat

Driftnettot 2023 uppgår till 896.1 mkr vilket är 3.5 mkr lägre än prognos och 13.2 mkr lägre än utfall 2022. Avvikelsen förklaras i huvudsak av ökade driftskostnader.

Rörelseresultatet 2023 uppgår till 169.5 mkr vilket är 64.8 mkr lägre än prognos och resultat efter finans uppgår till 53.2 mkr, vilket är 58.1 mkr lägre än prognos. Avvikelsen förklaras i huvudsak av årets stora nedskrivningskostnader och högre driftskostnader. De högre driftskostnaderna är i sin tur huvudförklaringen till att **driftnettot** är lägre 2023 än föregående år.

- De senaste årens trend med ökande **driftskostnader** har fortsatt även över 2023 och förklaras i huvudsak av generella prisökningar 2023, högre personal- och skadekostnader samt ökade kostnader för inköpta hantverkstjänster.
- Årets investeringar i befintligt bestånd är de högsta sedan 2020. Totalt landar årets **investeringar och underhåll** på 593.6 mkr.
- Kostnaden för **Superförvaltningen** uppgår till 148.5 mkr vilket är 53.4 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av lägre personalkostnader och periodförskjutning av projekt.
- De **finansiella kostnaderna** har ökat kraftigt sedan 2022 (41.4 mkr högre än 2022) till följd av årets stigande räntor, vilket direkt påverkar bolagets resultat efter de finansiella posterna negativt.
- Årets resultat belastas av stora nedskrivningskostnader. **Nedskrivningar** på drygt 48 mkr förklaras av lägre marknadsvärde i befintligt bestånd och knappt 58 mkr förklaras av nedskrivning i nyproduktion.

Då årets resultat belastas av stora nedskrivningskostnader och höga finansieringskostnader ger ett resultatmått som exkluderar dessa poster en mer rättvisande bild över hur själva *driften* har utvecklats ur en ekonomisk synvinkel.

Ett sådant resultatmått, där vi exkluderar jämförelsestörande poster och finans, ger ett resultat för året på 273.6 mkr vilket är 18.3 mkr högre än prognos och 48.4 mkr högre än föregående år!

Kassaflödet exklusive finansiella kostnader uppgår 2023 till 330.3 mkr vilket är 48.7 mkr högre än prognos och 39.5 mkr högre än kassaflödet för 2022 vilket tydligt visar hur bolaget påverkas av det högre ränteläget.

Resultat- & kassaflödesräkning exkl finans och jämförelsestörande poster

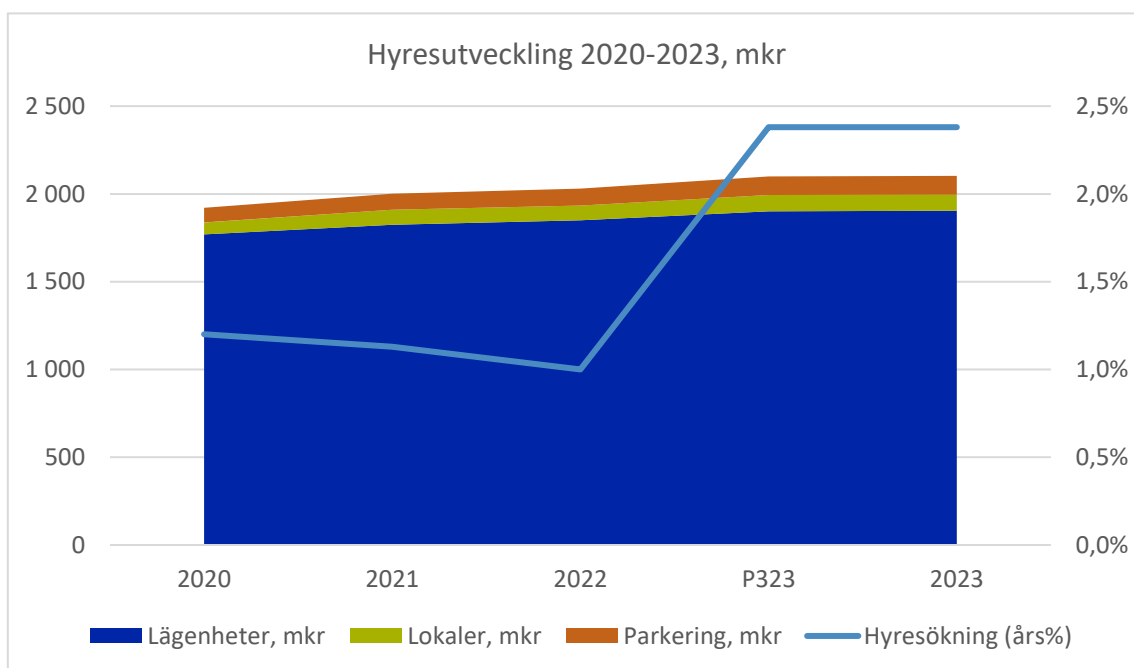
| Mkr | Utfall 2023 | Prognos 2023 | Utfall 2022 |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Hysesintäkter | 2 102.7 | 2 100.0 | 2 030.6 |
| Förvaltningsintäkter | 50.5 | 46.9 | 39.9 |
| Totala intäkter | 2 153.3 | 2 146.9 | 2 070.5 |
| Driftskostnader | -1 146.0 | -1 134.6 | -1 054.3 |
| Fastighetsskatt | -47.9 | -48.3 | -46.1 |
| Centrala kostnader | -63.4 | -64.5 | -60.9 |
| Driftsöverskott | 896.1 | 899.5 | 909.3 |
| Övriga rörelseposter | 2.6 | 1.6 | 10.0 |
| Underhållskostnader | -287.1 | -306.4 | -341.5 |
| Avskrivningar | -337.9 | -339.5 | -352.6 |
| Resultat exkl finans och jämförelsestörande poster | 273.7 | 255.3 | 225.2 |
| Investering i befintligt bestånd | -306.5 | -340.0 | -302.2 |
| Övriga investeringar | -5.6 | -5.3 | -10.9 |
| Övr. kostn. undant. kassaflödeskrav | 30.8 | 32.1 | 26.0 |
| Kassaflöde exkl finans och jämförelsestörande poster | 330.3 | 281.6 | 290.8 |

1.2 Intäkter

- Hyresintäkter bostäder, uppgår till 1.904 mkr (1.901 mkr) vilket är i linje med prognos och förklaras i huvudsak av avslutade ombyggnadsprojekt i främst Kortedala, Hammarkullen, Biskopsgården och Sävenäs.
- Hyresintäkter lokaler, uppgår till 92 mkr (92.2 mkr) vilket är i linje med prognos.
- Hyresintäkter parkeringar, uppgår till 106.7 mkr (106.8 mkr) vilket är i linje med prognos.
- Förvaltningsintäkterna uppgår till 50.5 mkr (46.9 mkr) vilket är 3.6 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av ökad kundfakturering för exempelvis ett par

större skador åsamkade av hyresgäst samt vidarefakturerings för förbrukad fjärrvärme till Hammarbadet.

- Jämfört mot föregående år är Bostadsbolagets totala intäkter knappt 83 mkr högre 2023. De ökade intäkterna förklaras i huvudsak av den årliga hyresökningen, standardhöjningar, ombyggnadstillägg, färre vakanser/avställda objekt och ökad kundfakturerings.



1.3 Driftskostnader

Driftskostnaderna som helhet uppgår till totalt 1 146 mkr (1 134,6 mkr) vilket är 11,4 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av ökade kostnader för skador (bränder och vattenskador) och inköpta hantverkstjänster (reparationer och skador).

- Taxekostnaderna uppgår till 369,3 mkr (373,5 mkr) vilket är 4,2 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av lägre elkostnader då det faktiska elpriset varit lägre än beräknat i prognos.
- Fastighetskötsel uppgår till 340,3 mkr (339,5 mkr) vilket är 0,8 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av ökade kostnader för städ, sopsugar, underhåll/reparationer av maskinparken och arbetsmiljökonsulter.

- Reparationer uppgår till 193.7 mkr (185 mkr) vilket är 8.8 mkr högre än prognos. Avvikelsen förklaras i huvudsak av stora skadekostnader främst till följd av vattenskador men även ökade reparationskostnader för exempelvis sopsugar, hiss och Aptus.
- Driftsadministration uppgår till 193.6 mkr (193.3 mkr) vilket ligger i linje med prognos.
- Övriga driftskostnader uppgår till 49.1 mkr (43.3 mkr) vilket är 5.8 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av stora skadekostnader för bränder och vattenskador i samtliga bolagets distrikt.

1.4 Underhåll

Bostadsbolagets underhåll består av två delar. Dels planerat underhåll, vilket hanteras av avdelningen för Fastighetsutveckling och i regel är större projekt, dels av distriktsmedel vilket är underhåll som hanteras av distrikten och vanligtvis består av enklare åtgärder.

De totala kostnaderna för underhållet uppgår till 287.1 mkr (306.4 mkr) vilket är 19.3 mkr lägre än prognos.

- Det planerade underhållet är 15 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av periodförskjutningar av Superförvaltningsprojekt (främst Trygghetssäkra fastigheter) till Q1 2024 och att vissa underhållsprojekt omklassificerats till investering.
- Distriktsmedlen är 4.3 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av viss periodförskjutning av projekt kopplade till Superförvaltningen men också av en medveten besparing för förbättrat resultat och kassaflöde.

1.5 Avskrivningar & Nedskrivningar

Avskrivningarna uppgår till 337.9 mkr (339.5 mkr) vilket är 1.6 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av periodförskjutning av aktivering av projekt.

Nedskrivningarna uppgår till 105.8 mkr (21 mkr) vilket är 84.8 mkr högre än prognos. Nedskrivningar på -27.1 mkr förklaras av lägre marknadsvärde i befintligt bestånd för i huvudsak Hammarbadet och Radiatorget. Nedskrivning i nyproduktion uppgår till -57.7 mkr och berör nyproduktion i Östra Kålltorp.

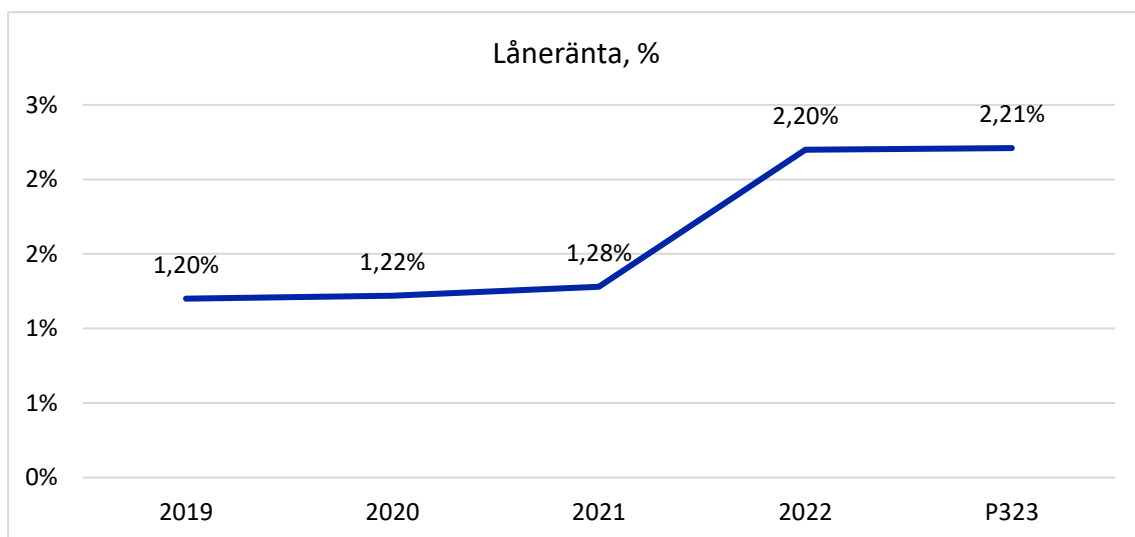
Obs! Nedskrivningarna redovisas i resultaträkningen som jämförelsestörande poster.

1.6 Finansnetto

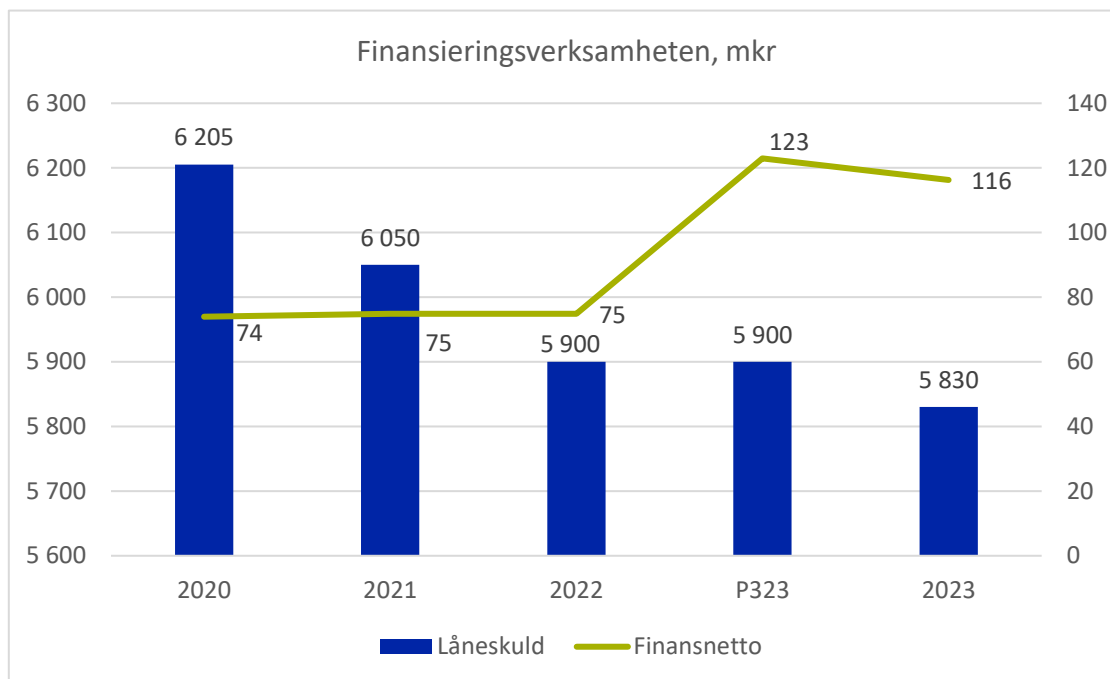
Finansnettot uppgår till 116.3 mkr (122.9 mkr) vilket är 6.6 mkr lägre än prognos. Prognos för bolagets finanskostnader och upplåningsbehov sätts i huvudsak av AB Framtiden.

De lägre finansieringskostnaderna förklaras i huvudsak av att upplåningskostnaderna blev lägre än beräknat och att aktiverad ränta blev högre än beräknat.

De lägre upplåningskostnaderna förklaras i huvudsak av att bolaget haft ett lägre lånebehov på checkkrediten än beräknat samt att bolaget under året amorterat av 150 mkr av sin totala låneskuld. Ökningen av aktiverad ränta förklaras främst av en högre finansieringskostnad.



Jämfört med utfall 2022 är finansnettot 41.4 mkr högre trots att låneskulden är lägre vilket huvudsakligen förklaras av ränteökningar 2023.



2. Investeringar och nyproduktion

2.1 Investeringar i befintligt bestånd

Investeringar i befintligt bestånd uppgår till 306.5 mkr (340 mkr) vilket är 33.5 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av förseningar till följd av dröjsmål i entreprenad och utdragna upphandlingsprocesser.

| Investeringar per kategori, mkr | Utfall 2023 |
|---|--------------|
| Ombyggnation | 98.4 |
| Stam- & badrumsrenovering | 66.9 |
| Klimatskal - fönster, tak, fasad | 86.7 |
| Markupprustning, dränering | 24.7 |
| Energi & installationer (inkl hiss) | 11 |
| Övriga diverse investeringar* | 18.8 |
| Summa, inv. i befintligt bestånd | 306.5 |
| Inv. i konverteringar | 11.1 |
| Inv. i solceller | 7.8 |
| Totalt i befintligt bestånd | 325.4 |

*Här ingår investeringar för ex återbruk, radon, miljöhus och standardhöjningar.

2023 års största investeringar är ombyggnation av Kalendervägen i Kortedala, ROT-renovering i Robertshöjd samt fasader/fönster i Amhult, Kyrkbyn och Torpa.

Även investeringsprojekt rörande markupprustning, hiss, klimatskal et c har genomförts under året.

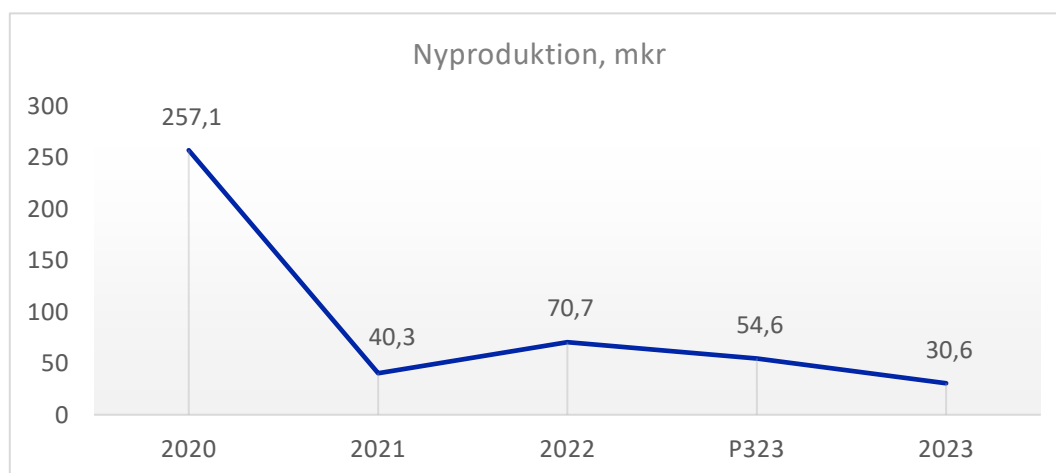
Under året har också solelssatsningar gjorts i Eriksberg i enlighet med beslutad solcellsplan (11 mkr årligen) samt fortsatta investeringar för konvertering av vindslägenheter i Haga.

Ett mål för Bostadsbolaget är att minska den underhållsskuld som bolaget har samt att uppnå en bättre styrning över underhålls- och investeringsverksamheten. Under 2024 planeras ett nytt underhållsplaneringssystem att implementeras.

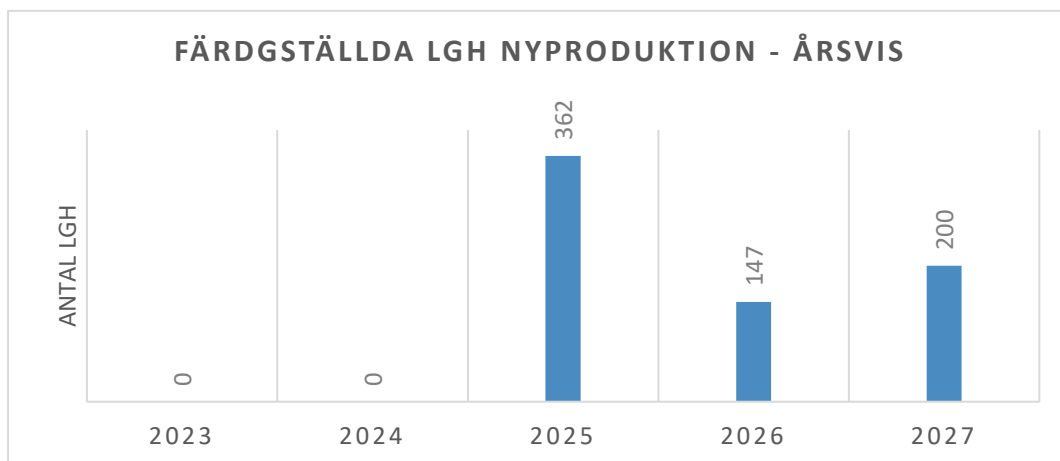
2.2 Nyproduktion

All nyproduktion inom bolaget hanteras av Framtidens Byggutveckling (FBU). Bostadsbolaget samarbetar med FBU och arbetar löpande med att identifiera byggbar mark inom vårt bestånd samt ser över förtätningsmöjligheter, utbyggnad/påbyggnad av hus. Under 2022 och 2023 (även i prognosen för 2024) har inga nya lägenheter tillkommit genom nyproduktion likväl belastas bolaget av stora investeringskostnader.

Årets investeringar i nyproduktion uppgår till 30,6 mkr (54,6 mkr) vilket är 24 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av periodförskjutning av investeringsbeslut till Q1 2024 samt att bolaget fått utbetalt en bankgaranti på 17,1 mkr avseende projekt Östra Kålltorp efter att förra entreprenören gått i konkurs.



Investeringar i nyproduktion har under senare år varit relativt blygsamma, något som förmodas förändras kommande år. 2024 års prognos för investeringar i nyproduktion uppgår till 555 mkr vilket i huvudsak består av tillkommande objekt i Robertshöjd, Eriksberg och Östra Kålltorp. Inga nya lägenheter förväntas vara klara för inflyttning under 2024 utan detta beräknas ske först 2025.

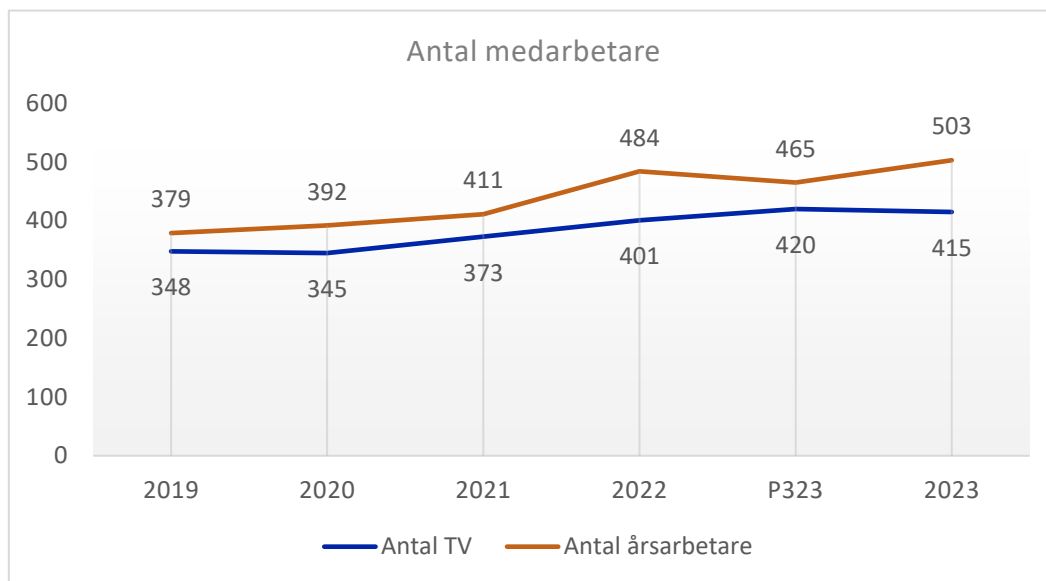


3. Personal

Antalet tillsvidareanställda i Bostadsbolaget per sista december 2023 uppgår till 415 st (420 st) vilket är fem stycken färre än i prognos.

Sedan 2019 har personalstyrkan ökat med 67 tillsvidaretjänster och i antal årsarbetare räknat är ökningen för motsvarande period 124 st. En personalvolymsökning som inneburit tydligt ökade personalkostnader för bolaget. Bolagets personalökning har huvudsakligen skett ute i förvaltningen och är främst kopplat till Superförvaltningen.

Bostadsbolagets jobsatsning för ungdomar och för personer som idag står långt ifrån arbetsmarknaden fortlöper över 2024. För 2023 uppskattas Bostadsbolaget ha involverat 150–200 st personer i arbete genom jobsatsning, feriearbete och trainees.

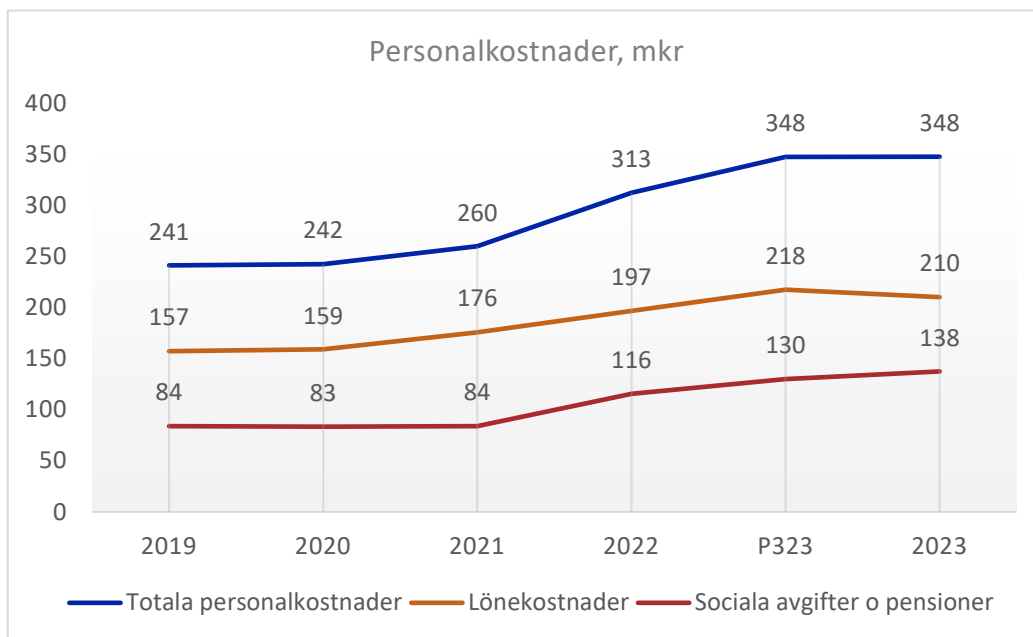


De totala personalkostnaderna för 2023 uppgår till 347.7 mkr (347.6 mkr) vilket är i linje med prognos.

Vad gäller lönekostnaderna blev dessa 7.3 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av att bolaget sedan hösten 2023 medvetet arbetat med att se över bemanningen i syfte att minska personalkostnaderna. Kostnaderna för sociala avgifter och skatter blev 7.4 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av ökade kostnader för PRI (pensionspremier).

| Personalkostnader, mkr | Utfall 2023 | Prognos 2023 | Avvikelse |
|--------------------------------|----------------|-----------------|-----------|
| Totala personalkostnader | 347.7 | 347.6 | -0,1 |
| - varav lönekostnader | 210.2 | 217.5 | 7.3 |
| - varav skatter & sociala avg. | 137.5 | 130.1 | -7.4 |

Bolaget har som mål att antalet tjänster inte fortsätter att öka. Tjänster som behöver tillsättas 2024 ska helst tillsättas genom befintlig personal alternativt via ersättningsrekrytering. Detta innebär att arbetet för effektivisering och utveckling av befintlig personal blir extra viktig. Effektiviseringseffekter bolaget hoppas kunna uppnå genom den för 2024 planerade omorganisationen och nya styrmodellen.



Årets personalkostnader är 35 mkr högre än 2022 och förklaras i huvudsak av årlig löneökning, fler medarbetare (främst timanställda inom Superförvaltningen) och ökade kostnader för PRI (pensionspremier).

4. Superförvaltning

Bostadsbolaget har tre utvecklingsområden – Tynnered, Biskopsgården och Hammarkullen – där Bostadsbolaget sedan 2019 satsat extra på sociala insatser och trygghet (Superförvaltning). Sedan start 2019 har bolaget satsat drygt 441 mkr på projekt och aktiviteter kopplat till Superförvaltning.



Årets kostnad för Superförvaltningen uppgår till 148.5 mkr vilket är 53.4 mkr lägre än prognos. De lägre kostnaderna förklaras i huvudsak av minskade personalkostnader och periodförskjutning av projekt (främst Trygghets säkra fastigheter) till Q1 2024.

Totalt uppgår underhåll och investeringar inom Superförvaltningen 2023 till 84.5 mkr (133.7 mkr) vilket innebär att endast 64% av budgetmedlen nyttjats. För distrikten uppgår årets kostnad för Superförvaltningen 64 mkr (68 mkr) vilket är en uppfyllnadsgrad av medlen på 94%.

Exempel på årets investeringsprojekt inom Superförvaltningen är byggnation av Miljöhus i Tynnered och Biskopsgården, Framtidshubb i Biskopsgården samt ett påbörjat arbete med att bygga om Hammarhus i Hammarkullen till ett vård-/familjecentral och studentboende.

Årets stora underhållsåtgärder inom Superförvaltningen rör projekt för Trygghets säkra fastigheter vilket bl a inkluderar Aptus, montering av brytskydd och magnetlås, utbyten av dörrar till källare/allmänna utrymmen till säkerhetsdörrar, montering av okrossbara glasrutor i entréer samt Troaxförråd. Totalt har 18 mkr investerats i detta under året och arbetet fortlöper över första kvartalet 2024.

En stor del av Superförvaltningens kostnad utgörs av personalkostnader till följd av utökad bemanning i dessa områden. I varje område finns en utvecklingschef som till sin hjälp har flera utvecklingsledare inom olika inriktningar. Bolaget bemannar också med extra miljövärdar, fastighetsskötare och dialogvärdar. Bolaget bedriver också en särskild *Jobsatsning* inom Superförvaltningen vilket inbegriper timanställning (t ex som fastighetsskötare eller trygghetsvärd) för personer långt från arbetsmarknaden.

Bostadsbolaget har under 2023 implementerat en ny trygghetsorganisation bestående av en trygghetschef, tre gruppchefer och ca 25 st trygghetsvärdar fördelade över samtliga av våra utsatta områden. Personalen arbetar tillsammans med diverse olika projekt inom Superförvaltning såsom lokal närvaro 7 dagar/vecka, trygghetsdialoger, nolltolerans mot kriminell verksamhet, oriktiga hyresförhållanden samt rör sig ute i våra utvecklingsområden i trygghetsskapande syfte mellan kl. 17 – 23 varje kväll, alla dagar i veckan.

I Superförvaltningen ingår även samverkan med föreningar, näringsliv, boende, polis och andra samhällsaktörer för ökade satsningar på skola, fritid och jobb samt i att skapa lokala mötesplatser och i att utveckla våra bostadsområden.

Under 2023 har arbetet mot oriktiga hyresförhållanden renderat i 82 st friställda lägenheter inom våra Superförvaltningsområden. Vidare klassificeras inte längre Biskopsgården som ett *särskilt utsatt område* utan har nedgraderats till *riskområde*. Även Tynnered har

nedgraderats från att vara ett *särskilt utsatt område* till *riskområde* (år 2021) sedan Bostadsbolagets intensifierade sitt arbete i denna fråga.

5. NBI - Resultat från hyresgästenkäten 2023

5.1 Resultat från hyresgästenkäten 2023

Bostadsbolagskoncernen Serviceindex: + 1,1 %

Bostadsbolagskoncernen Produktindex: + 0,9 %

Bostadsbolagskoncernen Trygghetsindex: + 1,1 %

Årets resultat från hyresgästenkäten visar på uppgångar både vad gäller serviceindex som produktindex för bolaget som helhet. Trygghetsindex är också högre än föregående år vilket tyder på att bolagets trygghetsinsatser burit frukt.

Några ytterligare goda resultat från årets hyresgästenkät är exempelvis att betygen för trivseln i sitt bostadsområde ökar 1,6 %, boendeinflytande ökar 1,5 % och rent och snyggt ökar med 1,2 %.

5.2 Superförvaltningsområden

Hammarkullen Serviceindex: + 2,4 %

Hammarkullen Produktindex: + 2,8 %

Biskopsgården Serviceindex: + 1,4 %

Biskopsgården Produktindex: + 0,5 %

Tynnered Serviceindex: + 2,2 %

Tynnered Produktindex: + 2,1 %

Hammarkullen Trygghetsindex: + 2,7 %

Biskopsgården Trygghetsindex: + 3,0 %

Tynnered Trygghetsindex: - 0,9 %

Årets resultat från hyresgästenkäten för våra superförvaltningsområden visar på uppgångar i både service- och produktindex, uppgångar som också är högre än för bolaget som helhet. Trygghetsindex för Hammarkullen och Biskopsgården är även de högre än snittet för hela bolaget medan trygghetsindex för Tynnered är lägre jämfört mot föregående år. Det ska

dock tilläggas att Trygghetsindex för Tynnered uppgår till 81,3 % vilket är högre än för både Hammarkullen (77,8 %) och Biskopsgården (77,2 %).

Ser man till betygen för *säkerhet mot inbrott i lägenhet/förråd* och *Personlig trygghet i källare/motsvarande* i Hammarkullen och Biskopsgården är årets resultat mellan 3,3 % - 4,6 % högre än föregående år. Betygen för den *personliga tryggheten* i dessa områden är i snitt 4,8 % högre i årets mätning.

6. Ekonomiska nyckeltal

Bostadsbolaget åläggs årligen ett kassaflödeskrav från AB Framtiden vilket tillika utgör budgetens främsta styrinstrument. För 2023 uppgår kassaflödeskravet till 250 mkr.

Bostadsbolaget uppnår 2023 ett kassaflöde på 215.6 mkr vilket är 57 mkr högre än prognos (158.6 mkr) men drygt 34 mkr lägre än kassaflödeskravet.

| Nyckeltal | Utfall 2023 | Prognos 2023 | Utfall 2022 |
|---------------------------------|-------------|--------------|-------------|
| Kassaflöde, mkr | 215.6 | 158.6 | 223.1 |
| Soliditet, % | 32.7 | 33.1 | 32.4 |
| Skuldsättningsgrad, ggr | 1.6 | 1.6 | 1.7 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 4.7 | 4.4 | 7.3 |
| Belåningsgrad, % | 16.1 | 16.6 | 15.6 |
| Avkastning på totalt kapital, % | 1.68 | 2.21 | 2.15 |
| Avkastning på eget kapital, % | 1.49 | 3.04 | 4.46 |
| Direktavkastning, % | 2.51 | 2.50 | 2.39 |

För 2023 uppnås en soliditet på 32,7 % och en skuldsättningsgrad på 1.6 ggr vilket är i paritet med både prognos som föregående år. Räntetäckningsgraden är något högre än prognos men lägre än för 2022 och förklaras i huvudsak av 2023 års lägre resultat, högre finansieringskostnader och nedskrivningar.

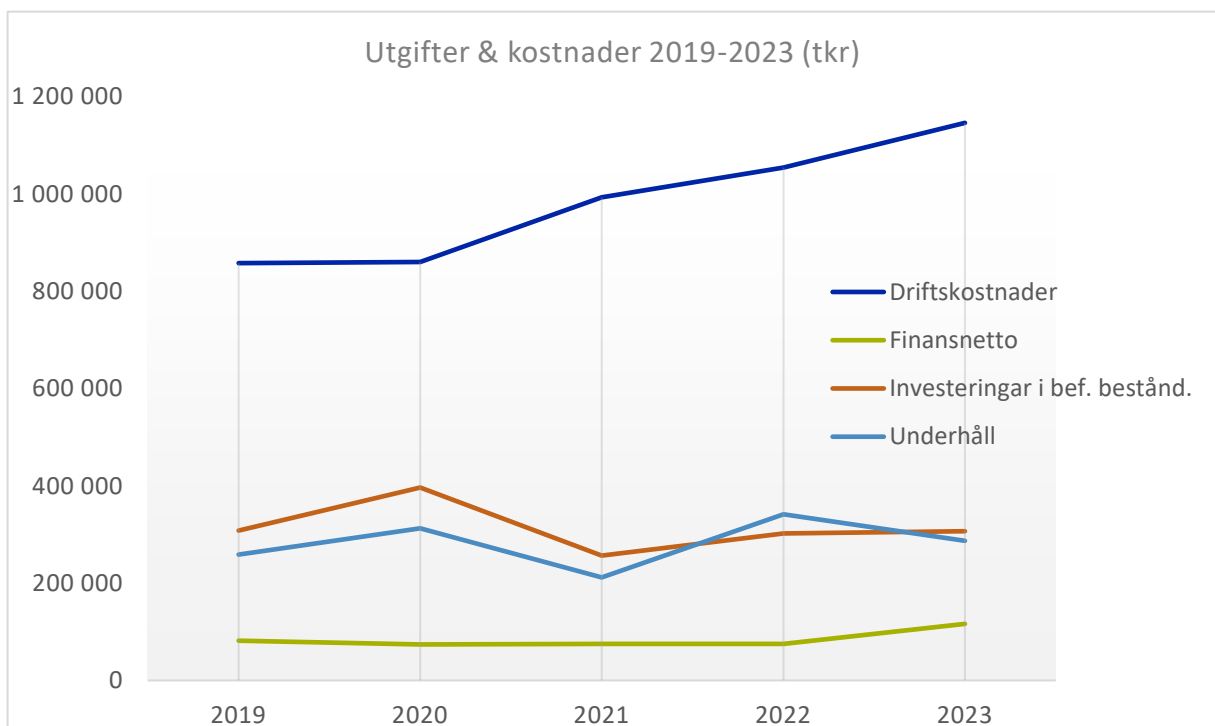
Att belåningsgraden är något högre gentemot föregående år förklaras huvudsakligen av lägre marknadsvärden för bolagets fastighetsbestånd 2023 och att den är lägre än prognos förklaras främst av att bolaget amorterade ned sin låneskuld med 150 mkr i december 2023.

Både avkastningen på totalt kapital som på eget kapital är lägre 2023 både gentemot prognos som föregående år. Huvudsaklig förklaring till detta är ett försämrat resultat 2023

vilket till största del förklaras av stora nedskrivningskostnader och ökade finansieringskostnader.

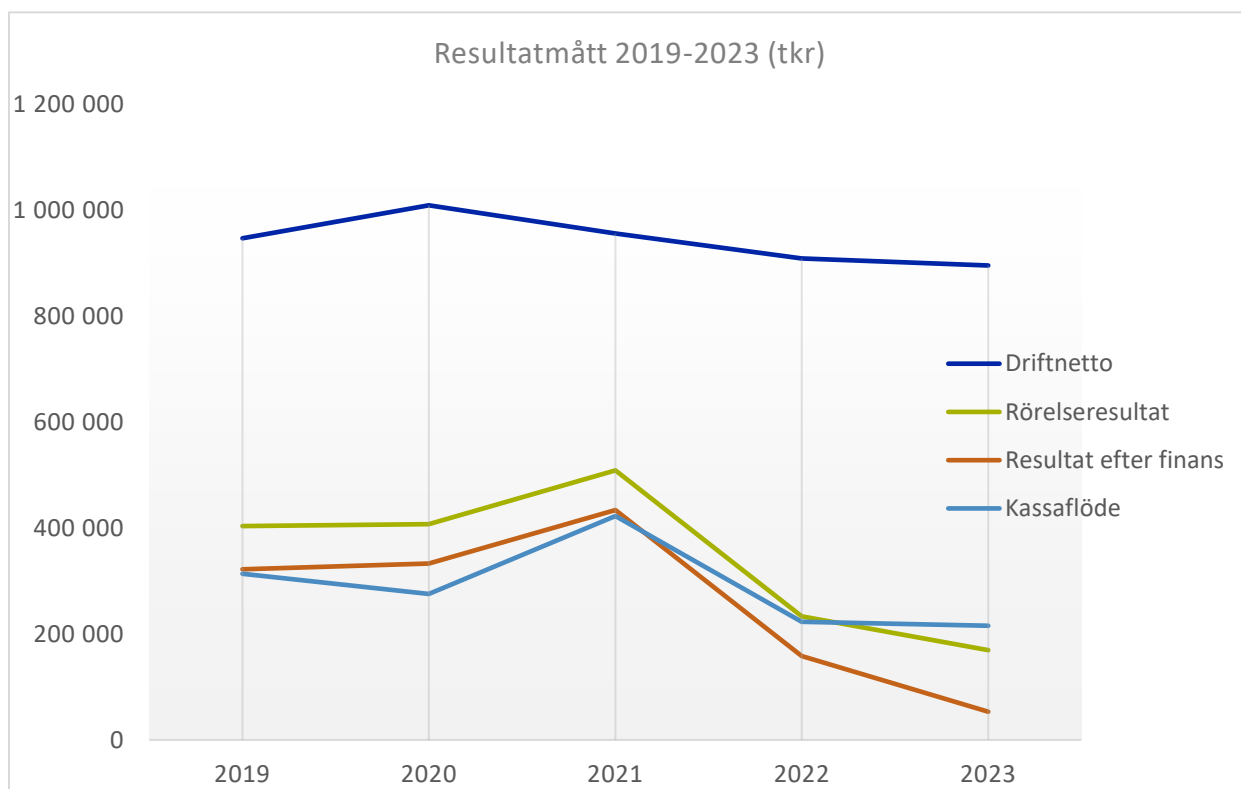
Bostadsbolagets direktavkastning 2023 uppgår till 2.51 % vilket är i linje med prognos samt högre än föregående år. Att direktavkastningen är högre 2023 förklaras i huvudsak av lägre marknadsvärden för fastighetsbeståndet.

5.1 Resultatutveckling femårs-översikt



- **Driftskostnader:** Ökningen under de senaste åren består huvudsakligen av ökade kostnader för Superförvaltning, ökad personalstyrka, prisökningar taxebundet, ökade inköp av hantverkstjänster och ökade skadekostnader.
- **Finansnetto:** Finanskostnaderna har varit relativt jämna för åren 2019–2022. Årets ökade kostnader förklaras av det högre ränteläget som råder idag vilket innebär höga räntekostnader för bolaget.
- **Investeringar:** Investeringssidan har ofta fått stå tillbaka för att klara kassaflödeskravet. Årets investeringar är 4.3 mkr högre än 2022 och bolagets plan är att än mer öka investeringsvolymen kommande år för att möta det stora investeringsbehov som finns.

- **Underhåll:** Sjunker 2021 huvudsakligen p g a negativ pandemipåverkan och nya redovisningsregler från Framtiden. Att underhållskostnaderna är lägre 2023 jämfört med 2022 förklaras i huvudsak av att HLU/tillval varit stoppade under delar av 2023, viss periodförskjutning av Trygghets säkra fastigheter till 2024, omklassificeringar från underhåll till investering samt vissa medvetna besparingar och omprioriteringar till följd av hårdare resultat- och kassaflödeskrav



- **Driftnetto:** Ökade driftkostnader samt en relativt låg årlig hyresökning minskar driftnettot.
- **Rörelseresultat:** Minskat underhåll samt en fastighetsförsäljning 2021 lyfter resultatet detta år. I övrigt tyngt av ökade driftskostnader och låg hyresutveckling. 2023 års rörelseresultat belastas också betydande av stora nedskrivningskostnader.
- **Resultat efter finans:** Minskat underhåll samt en fastighetsförsäljning 2021 lyfter resultatet detta år. I övrigt tyngt av ökade driftskostnader och låg hyresutveckling samt kraftigt ökade räntor 2023.
- **Kassaflöde:** Ökad kostnads massa och låg hyresutveckling sänker kassaflödet. 2021 avviker genom minskat underhåll och investeringar.

Bilaga 1. Resultat- & kassaflödesräkning

| Resultat- & kassaflödesräkning, mkr | Utfall 2023 | Prognos 2023 | Avvikelse | Avvikelse (%) |
|--|----------------|----------------|--------------|---------------|
| Hysesintäkter | 2 102.7 | 2 100.0 | 2.8 | 0.1% |
| Förvaltningsintäkter | 50.5 | 46.9 | 3.6 | 7.7% |
| Totala intäkter | 2 153.3 | 2 146.9 | 6.4 | 0.3% |
| Driftskostnader | -1 146.0 | -1 134.6 | -11.4 | 1.0% |
| Fastighetsskatt | -47.9 | -48.3 | 0.4 | -0.9% |
| Centrala kostnader | -63.4 | -64.5 | 1.1 | -1.7% |
| Driftsöverskott | 896.1 | 899.5 | -3.5 | -0.4% |
| Övriga rörelseposter | 2.6 | 1.6 | 1.0 | 60.1% |
| Underhållskostnader | -287.1 | -306.4 | 19.3 | -6.3% |
| Avskrivningar | -337.9 | -339.5 | 1.6 | -0.5% |
| Jämförelsestörande poster | -104.1 | -21.0 | -83.1 | 395.6% |
| Rörelseresultat | 169.5 | 234.3 | -64.8 | -27.6% |
| Finansnetto | -116.3 | -122.9 | 6.6 | -5.4% |
| Resultat efter finansnetto | 53.2 | 111.3 | -58.1 | -52.2% |
| Investering i befintligt bestånd | -306.5 | -340.0 | 33.5 | -9.8% |
| Kassaflöde | 215.6 | 158.6 | 57.0 | 35.9% |

*Kassaflödeskrav 2023 uppgår till på 250 mkr inkl Superförvaltning.

Bilaga 2. Balansräkning

| Balansräkning, mkr | Utfall 23-12-31 | Utfall 22-12-31 | Avvikelse | Avvikelse % |
|---|--------------------|--------------------|---------------|---------------|
| Summa immateriella anläggningstillgångar | 2.5 | 3.6 | -1.1 | -31.3% |
| Mark. markanläggningar | 1 194.2 | 1 214.5 | -20.2 | -1.7% |
| Byggnader | 7 930.0 | 8 116.5 | -186.5 | -2.3% |
| Inventarier | 71.1 | 72.3 | -1.2 | -1.7% |
| Pågående ny-och ombyggnationer | 705.1 | 567.9 | 137.2 | 24.2% |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 9 900.4 | 9 971.2 | -70.8 | -0.7% |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 899.9 | 926.0 | -26.1 | -2.8% |
| Summa omsättningstillgångar | 220.0 | 189.6 | 30.3 | 16.0% |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 11 022.8 | 11 090.4 | -67.6 | -0.6% |
| Aktiekapital | 66.0 | 66.0 | 0.0 | 0.0% |
| Reservfond | 54.0 | 54.0 | 0.0 | 0.0% |
| Balanserat resultat | 3 538.3 | 3 349.2 | 189.1 | 5.6% |
| Årets resultat | -85.1 | 81.9 | -167.0 | -203.9% |
| Summa eget kapital | 3 573.2 | 3 551.1 | 22.1 | 0.6% |
| Summa obeskattade reserver | 44.8 | 49.0 | -4.2 | -8.6% |
| Avsättning pensioner | 126.7 | 114.5 | 12.2 | 10.7% |
| Uppskjuten skatt | 459.2 | 472.0 | -12.9 | -2.7% |
| Summa avsättningar | 585.8 | 586.5 | -0.7 | -0.1% |
| Summa låneskulder. Framtiden | 6 166.9 | 6 310.3 | -143.5 | -2.3% |
| Summa rörelseskulder | 652.1 | 593.4 | 58.7 | 9.9% |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 11 022.8 | 11 090.4 | -67.6 | -0.6% |

Bolagets tillgångar uppgår till 11 023 mkr vilket är 68 mkr lägre än föregående år. Avvikelsen förklaras i huvudsak av att årets avskrivningar i befintligt bestånd, samt nedskrivningar i både pågående projekt som i befintligt bestånd, har varit högre än årets aktiverade investeringar.

Bolagets egna kapital är 22 mkr högre än föregående år och skulderna är 90 mkr lägre vilket i huvudsak förklaras av att bolaget amorterat ned sin låneskuld med 150 mkr under 2023.

Bilaga 3. Femårs-analys

| Mkr | Utfall 2019 | Utfall 2020 | Utfall 2021 | Utfall 2022 | Utfall 2023 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Driftskostnader | -858 | -860 | -993 | -1 054 | -1 146 |
| Driftnetto | 947 | 1 010 | 956 | 909 | 896 |
| Rörelseresultat | 404 | 407 | 509 | 233 | 170 |
| Finansnetto | -81 | -74 | -75 | -75 | -116 |
| Resultat efter fin. poster | 322 | 333 | 434 | 158 | 53 |
| Investeringar i bef. bestånd | 308 | 396 | 257 | 302 | -307 |
| - varav konverteringar | 73 | 30 | 14 | 21 | 11 |
| - varav solelssatsning | 1 | 3 | 12 | 5 | 8 |
| Planerat underhåll | 258 | 313 | 212 | 342 | 287 |
| - varav Distriktsmedel | 173 | 197 | 130 | 218 | 165 |
| Kassaflöde | 314 | 275 | 423 | 223 | 216 |

Bilaga 4. Sammanfattande avvikelseanalys mot Budget 2023

Resultatet för perioden blev 53.2 mkr vilket är 161.3 mkr lägre än beräknat i budget. Avvikelsen förklaras i huvudsak av stora nedskrivningskostnader, ökade drifts-/underhålls och finansieringskostnader samt ökade intäkter.

Intäkterna blev 36 mkr högre än budget vilket i huvudsak förklaras av att den faktiska hyresökningen (2.5 % på helår) blev högre än den beräknade hyresökningen i budget (1.2 %), ökade standardhöjningar samt minskade vakanser och rabatter. Ett flertal större kundfakturer har också utfärdats efter skador, åsamkade av hyresgäst, vilket ökat bolagets förvaltningsintäkter.

Driftskostnaderna som helhet blev högre än budget och förklaras främst av högre personalkostnader, högre skadekostnader (bränder och vattenskador) och högre kostnader för inköpta hantverkstjänster (reparationer och skador).

De centrala kostnaderna blev något lägre än budget och förklaras främst av avslutade uppdrag konsult/inhyrd personal, inställd bolagskonferens samt något lägre koncerngemensamma kostnader.

Underhållskostnaderna blev högre än budget vilket huvudsakligen förklaras av högre kostnader för främst vattenskador samt att vissa omklassificeringar gjorts från investering till underhåll.

Avskrivningskostnaderna föll ut något lägre än budget vilket förklaras av att aktivering av diverse projekt skjutits fram i tid.

Finansnettot blev högre än budget vilket främst förklaras av att upplåningskostnaderna varit högre till följd av årets ränteuppgång.

Jämförelsestörande poster blev -104.1 mkr högre än budget vilket förklaras av årets höga nedskrivningskostnader. Nedskrivningar på drygt -48 mkr förklaras av lägre marknadsvärde i befintligt bestånd och knappt -58 mkr förklaras av nedskrivning i nyproduktion.

Bolagets investeringar blev 33.1 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av förseningar p g a dröjsmål i entreprenad, utdragna upphandlingsprocesser och att vissa omklassificeringar gjorts från investering till underhåll.

Sammantaget levererar Bostadsbolaget 2023 ett kassaflöde efter underhåll och investeringar på 215.6 mkr vilket är 32 mkr lägre än budget och ett resultat efter finans på 53.2 mkr vilket är 161.3 mkr lägre än prognos.

| Resultat- & kassaflödesräkning, mkr | Utfall 2023 | Budget 2023 | Avvikelse | Avvikelse (%) |
|--|--------------------|--------------------|------------------|----------------------|
| Hysesintäkter | 2 102.7 | 2 078.8 | 23.9 | 1.15% |
| Förvaltningsintäkter | 50.5 | 38.4 | 12.1 | 31.52% |
| Totala intäkter | 2 153.3 | 2 117.2 | 36.0 | 1.70% |
| Driftskostnader | -1 146.0 | -1 085.4 | -60.6 | 5.58% |
| Fastighetsskatt | -47.9 | -49.6 | 1.7 | -3.42% |
| Centrala kostnader | -63.4 | -68.4 | 5.1 | -7.42% |
| Driftsöverskott | 896.1 | 913.8 | -17.7 | -1.94% |
| Övriga rörelseposter | 2.6 | 3.1 | -0.6 | -17.97% |
| Underhållskostnader | -287.1 | -273.0 | -14.1 | 5.16% |
| Avskrivningar | -337.9 | -343.7 | 5.8 | -1.68% |
| Jämförelsestörande poster | -104.1 | 0.0 | -104.1 | - |
| Rörelseresultat | 169.5 | 300.2 | -130.7 | -43.53% |
| Finansnetto | -116.3 | -85.7 | -30.6 | 35.78% |
| Resultat efter finansnetto | 53.2 | 214.6 | -161.3 | -75.20% |
| Investering i bef. bestånd | -306.5 | -339.7 | 33.1 | -9.76% |
| Kassaflöde | 215.6 | 247.2 | 31.7 | -12.8% |

Obs! Då Bostadsbolaget i år har bytt ekonomimodell, vilket gjordes efter budgetläggning för 2023, innebär detta att det inte blir helt korrekt att jämföra utfall 2023 mot budget 2023 på kontonivå. Till följd av den nya ekonomimodellen har ett flertal omklassificeringar gjorts av kostnadsposter vilket innebär att de inte alltid hamnar under samma radrubriker som tidigare.

Bilaga 5. Sammanfattande avvikelseanalys mot utfall 2022

Resultatet för perioden blev 53.2 mkr vilket är 105.2 mkr lägre än föregående år. Avvikelsen förklaras i huvudsak av stora nedskrivningskostnader, ökade drifts- och finansieringskostnader samt ökade intäkter och minskade underhållskostnader.

Intäkterna blev knappt 83 mkr högre än 2022 vilket främst förklaras av den årliga hyresökningen, standardhöjningar och ombyggnadstillägg samt färre vakanta/avställda lägenheter (exempelvis återinflyttning på Kalendervägen under 2023). Under året har också ett flertal större kundfakturer utfärdats, efter skador åsamkade av hyresgäst, vilket ökat bolagets förvaltningsintäkter.

Driftskostnaderna som helhet blev högre än föregående år i huvudsak p g a högre personalkostnader (årlig löneökning och fler anställda), skadekostnader (bränder och vattensador), högre kostnader för inköpta hantverkstjänster (reparationer och skador), högre taxer för värme, vatten och avfall samt en generell prishöjning kopplad till den högre inflationen.

De centrala kostnaderna blev något högre än föregående år vilket i huvudsak förklaras av något högre koncerngemensamma kostnader.

Övriga rörelseposter blev något lägre än 2022 huvudsakligen p g a att det föregående år inkom en större intäkt från GöteborgsLokaler samt att bolaget mottog en viss kompensation för sjuklönekostnader (coronastöd) vilket inte varit aktuellt under 2023.

Underhållskostnaderna blev lägre än föregående år vilket främst förklaras av att både HLU och tillvalen varit stoppade under delar av 2023, medvetna besparingar och omprioriteringar till följd av hårdare resultat- och kassaflödeskrav, viss periodförskjutning av Trygghetssäkra fastigheter till 2024 samt att omklassificeringar gjorts från underhåll till investering. Efter pandemin fanns också ett visst uppdämt behov vilket till viss del belastade 2022 års kostnader negativt.

Avskrivningskostnaderna föll ut något lägre än förra året vilket huvudsakligen förklaras av en mer aggressiv avskrivningstakt 2022 för vissa fastigheter i syfte att undvika större utraneringskostnader samt p g a periodförskjutning av aktivering av projekt 2023.

Jämförelsestörande poster blev -112.2 mkr högre än föregående år vilket förklaras av höga nedskrivningskostnader 2023. Nedskrivningar på drygt -48 mkr förklaras av lägre marknadsvärde i befintligt bestånd och knappt -58 mkr förklaras av nedskrivning i nyproduktion. Under 2022 genomfördes även en försäljning av andel i

gemensamhetsanläggning samt ombildade bostadsrätter i Tynnered. Inga försäljningar har gjorts 2023.

Finansnettot blev högre än föregående år och förklaras i huvudsak av högre upplåningskostnader till följd av årets ränteuppgång.

Sammantaget levererar Bostadsbolaget 2023 ett kassaflöde efter underhåll och investeringar på 215.6 mkr vilket är 7.5 mkr lägre än för år 2022 och ett resultat efter finans på 53.2 mkr vilket är 105.2 mkr lägre än föregående år.

| Resultat- & kassaflödesräkning, mkr | Utfall 2023 | Utfall 2022 | Avvikelse | Avvikelse (%) |
|--|--------------------|--------------------|------------------|----------------------|
| Hysesintäkter | 2 102.7 | 2 030.6 | 72.1 | 3.55% |
| Förvaltningsintäkter | 50.5 | 39.9 | 10.6 | 26.62% |
| Totala intäkter | 2 153.3 | 2 070.5 | 82.8 | 4.00% |
| Driftskostnader | -1 146.0 | -1 054.3 | -91.7 | 8.70% |
| Fastighetsskatt | -47.9 | -46.1 | -1.8 | 4.01% |
| Centrala kostnader | -63.4 | -60.9 | -2.5 | 4.14% |
| Driftsöverskott | 896.1 | 909.3 | -13.2 | -1.45% |
| Övriga rörelseposter | 2.6 | 10.0 | -7.4 | -74.01% |
| Underhållskostnader | -287.1 | -341.5 | 54.4 | -15.93% |
| Avskrivningar | -337.9 | -352.6 | 14.7 | -4.17% |
| Jämförelsestörande poster | -104.1 | 8.1 | -112.2 | -1 384.39% |
| Rörelseresultat | 169.5 | 233.3 | -63.8 | -27.35% |
| Finansnetto | -116.3 | -74.9 | -41.4 | 55.31% |
| Resultat efter finansnetto | 53.2 | 158.4 | -105.2 | -66.42% |
| Investering i bef. bestånd | -306.5 | -302.2 | -4.3 | 1.43% |
| Kassaflöde | 215.6 | 223.1 | -7.5 | -3.4% |

Obs! Då Bostadsbolaget i år har bytt ekonomimodell innebär detta att det inte blir helt korrekt att jämföra utfall 2023 mot utfall 2022 på kontonivå. Till följd av den nya ekonomimodellen har ett flertal omklassificeringar gjorts av kostnadsposter vilket innebär att de inte alltid hamnar under samma radrubriker som tidigare.

Bilaga 6. Definitioner

- **Räntetäckningsgrad, ggr** = Rörelseresultat exkl av- & nedskrivningar + finansiella intäkter) / finansiella kostnader
- **Skuldsättningsgrad, ggr** = Räntebärande skulder genom eget kapital
- **Avkastning på totalt kapital, %** = rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.
- **Avkastning på eget kapital, %** = resultat efter finans i procent av eget kapital.
- **Direktavkastning, %** = Driftnetto i procent av totalt marknadsvärde
- **Belåningsgrad, %** = Räntebärande skulder i procent av totalt marknadsvärde.
- **Driftnetto** = Totala intäkter minus *Driftskostnader, Fastighetsskatt och Centrala kostnader.*
- **Soliditet, %** = Eget kapital (plus 78,6% av de obeskattade reserverna) i procent av balansomslutningen.