

Styrelsehandling nr 15

Datum 2024-05-07

Diarienummer BOS-2024-00338

Handläggare

Marie Reinius

Telefon: 031-731 50 30

E-post: marie.reinius@bostadsbolaget.se

Delårsbokslut jan – mars 2024 inkl. Finansiell ställning 2024-03-31

Informationsärende

Styrelsen för Göteborgs stads bostadsaktiebolag:

Delårsbokslutet jan – mars 2024 och den finansiella ställningen för Bostadsbolagskoncernen antecknas.

Ärendet

Styrelsen ska enligt styrelsens arbetsordning anteckna delårsbokslut och finansiell ställning.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Samverkan

Ärendet har inte bedömts vara föremål för samverkan.

Bilagor

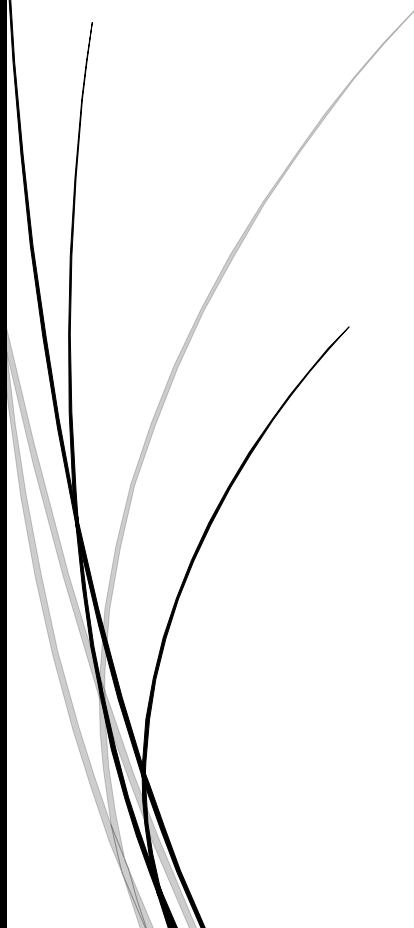
Delårsbokslut jan – mars 2024 inkl. Finansiell ställning 2024-03-31 för Bostadsbolagskoncernen.

- a) Delårsbokslut jan – mars 2024 inkl. Finansiell ställning 2024-03-31

2024-04-29

Delårsbokslut 2024-03

Bostadsbolagskoncernen



Innehållsförteckning

1. EKONOMISKT RESULTAT KVARTAL 1 2024	2
1.2 Intäkter	3
1.3 Driftskostnader	4
1.4 Underhåll	5
1.5 Avskrivningar & nedskrivningar	5
2. FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	5
2.1 Finansiell ställning 2024-03-31	6
2.1.1 Finansieringsanalys – rullande 12 kvartal	7
2.1.2 Finansieringsanalys – Sjuårs-analys	8
3. INVESTERING OCH NYPRODUKTION	8
3.1 Investeringar i befintligt bestånd	8
3.2 Nyproduktion och förvärv	9
4. PERSONAL	10
5. SUPERFÖRVALTNING	10
BILAGA 1. RESULTAT- & KASSAFLÖDESRÄKNING	12

1. Ekonomiskt resultat kvartal 1 2024

Resultatet för perioden uppgår till -5.5 mkr vilket är 2.6 mkr lägre än beräknat i prognos. Avvikelsen förklaras i huvudsak av lägre intäkter då årets hyresökning ännu inte realiserats (sker under kvartal 2), högre driftskostnader (ökade kostnader taxebundet, personal och reparationer), lägre avskrivningskostnader (korrigering av felaktigt avskrivningsunderlag) och underhållskostnader (senarelagda projekt).

Både driftnettot och superdriftnettot är för perioden lägre än prognosticerat (21 mkr resp. 11 mkr) vilket i huvudsak förklaras av de lägre intäkterna och ökade driftskostnaderna.

Kassaflödet för perioden uppgår till 35.6 mkr vilket är 1.3 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av kvartalets lägre resultatet och lägre investeringsvolym än prognosticerat.

Mkr	Utfall 2403	Prognos 1 2403	Avvikelse	Avvikelse, %
Driftnetto*	186.9	207.9	-21.0	-10.1%
Superdriftnetto**	118.3	128.9	-10.6	-8.2%
Underhåll	-68.6	-79.1	10.4	-13.2%
Finansnetto	-37.1	-37.2	0.1	-0.1%
Resultat efter fin.	-5.5	-2.9	-2.6	88.7%
Totala investeringar***	106.9	114.0	-7.1	-6.2%
Kassaflöde	35.6	36.9	-1.3	-3.4%
Direktavkastning, %	0,53	0,59	0,06	10,2%

* **Driftnetto** = Totala intäkter minus *Driftskostnader*, *Fastighetsskatt* och *Centrala kostnader*.

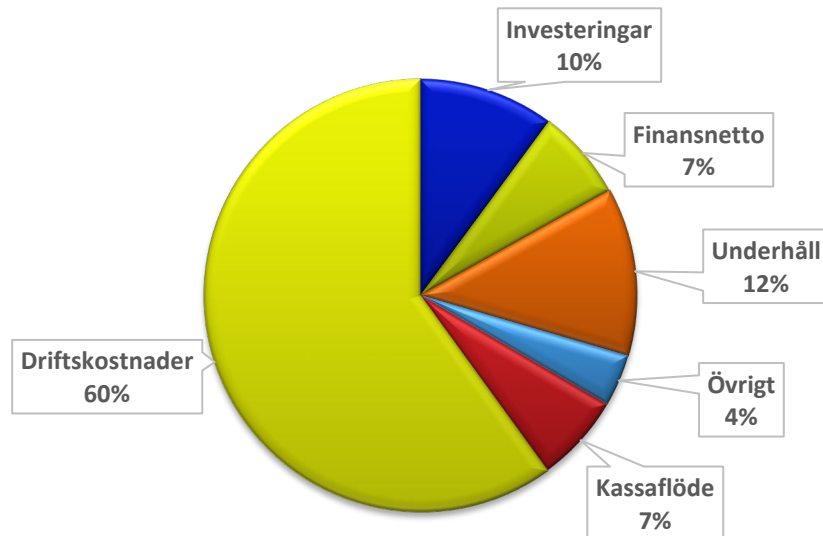
** **Superdriftnetto** = Driftnetto minus *Underhåll*.

*** **Totala investeringar** = Inv. i bef. Bestånd, solelssatsningar, konverteringar, immateriella anläggningstillgångar, inventarier, nyproduktion och förvärv.

Direktavkastning, % = Driftnetto i procent av totalt marknadsvärde

Belopp inom parentes avser prognos 1 om inget annat anges.

Intäkternas fördelning kvartal 1 2024



1.2 Intäkter

- Nettointäkter bostäder, uppgår till 484.1 mkr (496.2 mkr) vilket är -12.1 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av att den årliga hyreshöjningen ännu inte realiserats, vilket sker under kvartal 2.
- Hyresintäkter lokaler, uppgår till 23.4 mkr (24.3 mkr) vilket är -0.9 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av ett en ökad vakansgrad av våra kommersiella lokaler vilka hanteras av GöteborgsLokaler.
- Hyresintäkter parkeringar, uppgår till 27.3 mkr (27.5 mkr) vilket är i linje med prognos.
- Förvaltningsintäkterna uppgår till 11.3 mkr (12.2 mkr) vilket är -1 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av ej inkomna intäkter för vidarefakturering avseende kostnad för trygghetsvårdar – vilket förväntas inkomma under april.

Mkr	Utfall 2403	P1 2403	Avvikelse	Avvikelse %
Hysesintäkter, Bostäder	489.7	500.9	-11.2	-2.2%
Hysesintäkter, Lokaler	27.8	28.8	-1.0	-3.5%
Hysesintäkter, Övrigt	33.4	33.5	-0.1	-0.3%
Hysesintäkter, brutto	550.9	563.1	-12.2	-2.2%
Hysesbortfall	-14.1	-13.2	-0.9	6.8%
Rabatter	-2.0	-1.9	-0.1	5.3%
Hysesintäkter, netto	534.8	548.0	-13.2	-2.4%
Förvaltningsintäkter	11.3	12.2	-0.9	-7.4%
Totala intäkter	546.1	560.2	-14.1	-2.5%

1.3 Driftskostnader

Driftskostnaderna som helhet uppgår till totalt 327.9 mkr (321.9 mkr) vilket är -6.1 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av ökade kostnader för reparationer och taxebundet.

- *Taxekostnaderna* uppgår till 137.8 mkr (135.1 mkr) vilket är -2.7 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak prisökningar för värme och vatten.
- *Fastighetsskötsel* uppgår till 78.1 mkr (77.2 mkr) vilket är -0.9 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av högre personalkostnader och lokalkostnader.
- *Reparationer* uppgår till 47.2 mkr (43.7 mkr) vilket är -3.4 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av ett ökat behov och ökade skadekostnader.
- *Driftsadministration* uppgår 48.7 mkr (49.6 mkr) vilket är 0.9 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av att gamla interimsskulder hänförliga till år 2022 har bokats bort.
- *Övriga driftskostnader* uppgår till 16.2 mkr (16.2 mkr) vilket i linje med prognos.

1.4 Underhåll

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

De totala kostnaderna för underhållet uppgår till 68.6 mkr (79.1 mkr) vilket är 10.4 mkr lägre än prognos 1.

- Det planerade underhållet ligger 10.6 mkr lägre än prognos 1 och förklaras i huvudsak av försening i dörrentreprenad (Trygghetssäkra fastigheter), diverse senarelagda projekt (ej uppstartade enligt tidplan) samt en omklassificering av projekt Landalabergen Etapp 6 från underhåll till investering.
- Distriktsmedlen ligger i linje med prognos 1.

1.5 Avskrivningar & nedskrivningar

Avskrivningarna uppgår till 87.1 mkr (94.9 mkr) vilket är 7.8 mkr lägre än prognos 1 och förklaras i huvudsak av en upptäckt felaktighet i prognos 1 (ett beräkningsfel i modellen gav ett för högt avskrivningsunderlag i prognos 1), något som rättats till i prognos 2.

Viss eftersläpning föreligger också både vad gäller aktiveringsprocessen och färdigställande av projekt vilket gör att utfallet för avskrivningarna är lägre än prognos.

2. Finansieringsverksamheten

Finansnettot uppgår till 37.1 mkr (37.1 mkr) vilket i linje med prognos 1.

Under årets första kvartal har Bostadsbolagets låneskuld ökat med 50 mkr till följd av ökat nyupplåningsbehov.

Bostadsbolagets nyupplåningsränta har under kvartalet ökat från 2.21 % till 2.45 % per sista mars 2024.

Prognos för bolagets finanskostnader och upplåningsbehov sätts i huvudsak av AB Framtiden.

2.1 Finansiell ställning 2024-03-31

Finansiell ställning Bostadsbolagskoncernen, Tkr 2024-03-31

Finansieringskällor:

Utnyttjad checkkredit i koncernkontot 2 295

Lån via lånestrukturen i koncernkontot 5 800 000

Total skuld 5 802 295

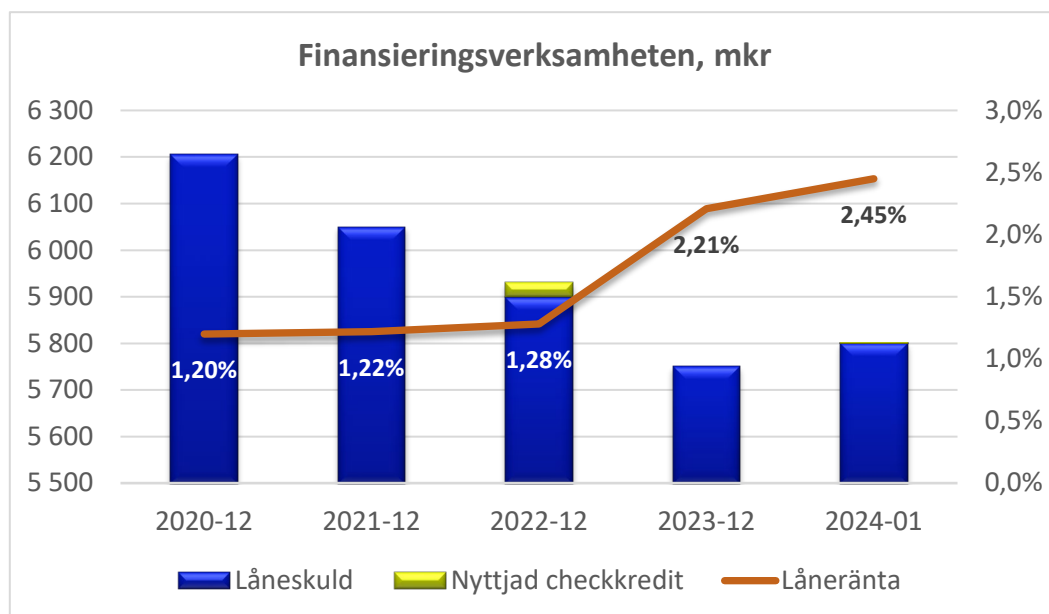
Genomsnittlig finansieringskostnad

Finansnetto i relation till genomsnittlig lånevolym senaste 12 månaderna

Finansieringskostnader 152 625

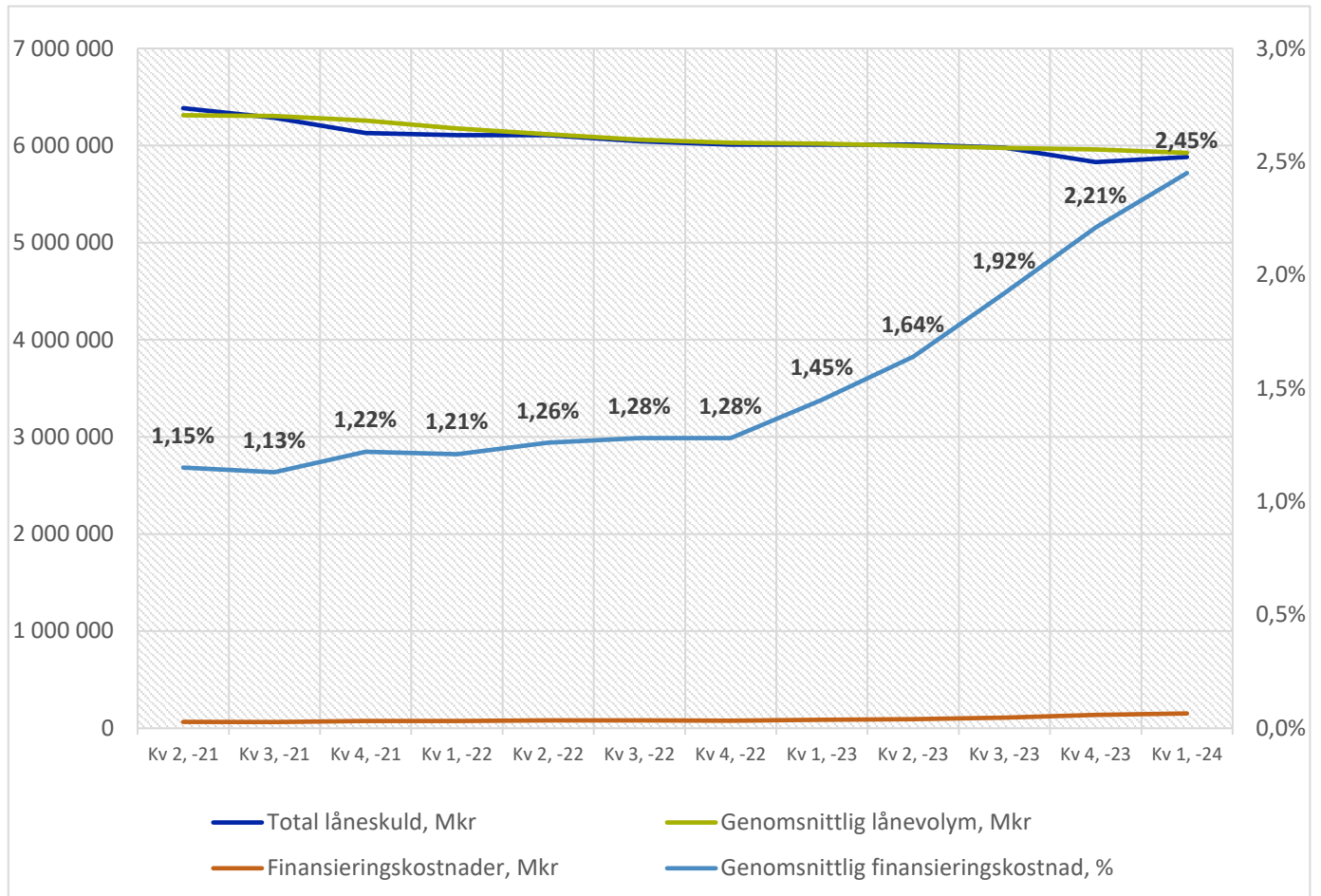
Genomsnittlig lånevolym 5 924 970

Genomsnittlig finansieringskostnad % 2.45 %



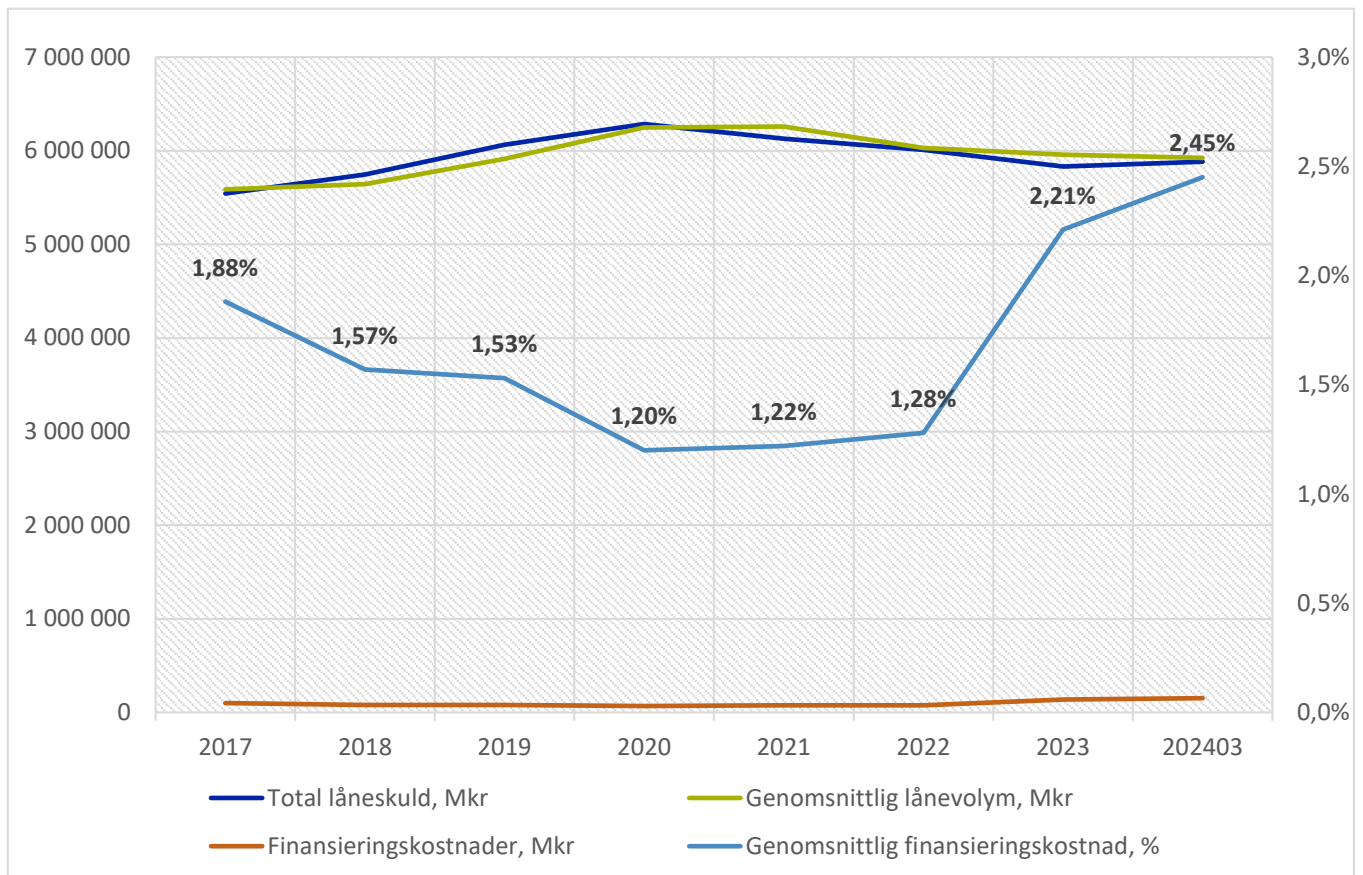
2.1.1 Finansieringsanalys – rullande 12 kvartal

Nedan diagram visar hur Bostadsbolagets genomsnittsränta stigit tämligen snabbt sedan 2023 och den genomsnittliga lånevolymen sjunkit.



2.1.2 Finansieringsanalys – Sjuårs-analys

Nedan diagram visar hur Bostadsbolagets genomsnittsränta förändrats sedan 2017 och idag är betydligt högre än den varit under de senaste sju åren. Bostadsbolagets genomsnittliga lånevolym har sjunkit sedan 2020 (när räntan var som lägst) men finansieringskostnaderna har likväl ökat i snabb takt med ränteökningarna sedan 2023.



3. Investering och nyproduktion

3.1 Investeringar i befintligt bestånd

Investeringar i befintligt bestånd uppgår till 55.2 mkr (62.0 mkr) vilket är -6.8 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av senarelagda projekt till följd av ex utdragen upphandlingsprocess av projektering, utdragen kontraktsprocess med hyresgäst, utredning av masshantering av ÄTA-kostnader samt pausat markprojekt i Kyrkbyn pga för låga marknadsvärden.

Vad gäller planerade konverteringar har dessa projekt omprioriterats vilket innebär att inga konverteringar planeras för 2024.

Mkr	Utfall 2403	P1 2403	Avvikelse	Avvikelse %
Inv. i befintligt bestånd	55.2	62.0	-6.8	-10,9%
Konverteringar	-0.1	0.2	-0.2	-139,3%
Solelssatsning	0.0	0.2	-0.2	-99,6%
Inventarier/immateriella inv.	0.3	1.3	-1.0	-75,7%
Summa:	55.5	63.7	-8.2	-12,9%

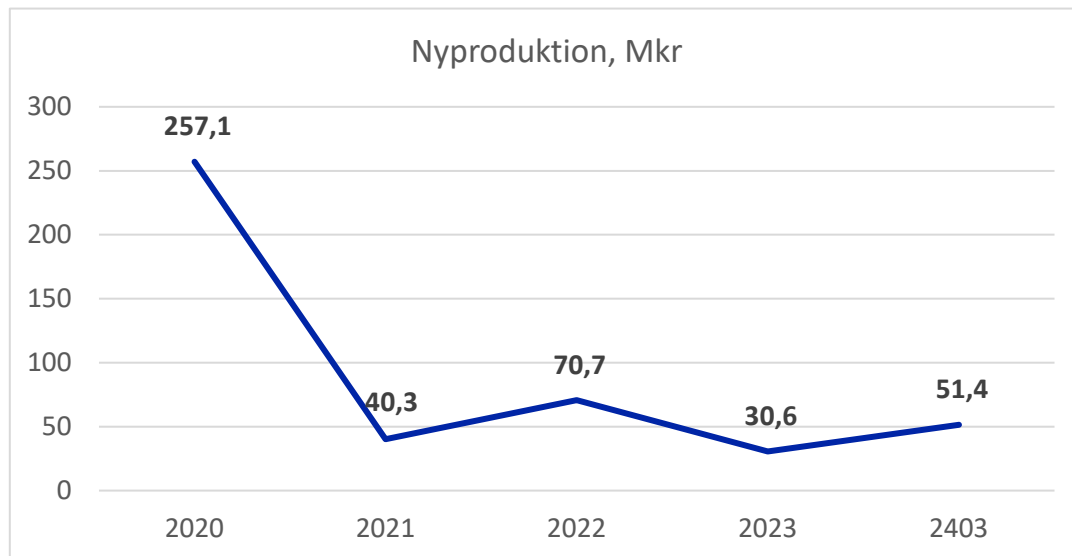
Investeringar i inventarier och immateriella anläggningstillgångar släpar ca 1 mkr gentemot prognos och förklaras i huvudsak att senarelagda inköp och att projekt inte kommit i gång fullt ut ännu, t ex Projekt Lime.

3.2 Nyproduktion och förvärv

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.

Periodens investeringar i nyproduktion uppgår till 51.4 mkr (48.5 mkr) vilket är 3.0 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av att nyproduktionsprojekten i Robertshöjd/Smörslottsgatan, Härlanda Tjärn kommit i gång tidigare än beräknat.

Angående förvärv var det prognosticerat ett markförvärv under perioden på 1.8 mkr rörande mark i Robertshöjd/Smörslottsgatan, Härlanda Tjärn vilket har uteblivit.



Prognos för nyproduktion och förvärv sätts av Framtidens Byggutveckling.

4. Personal

Antalet tillsvidareanställda i Bostadsbolaget per sista mars 2024 uppgår till 423 (415) vilket i huvudsak förklaras av den omorganisation bolaget genomfört under kvartal 1.

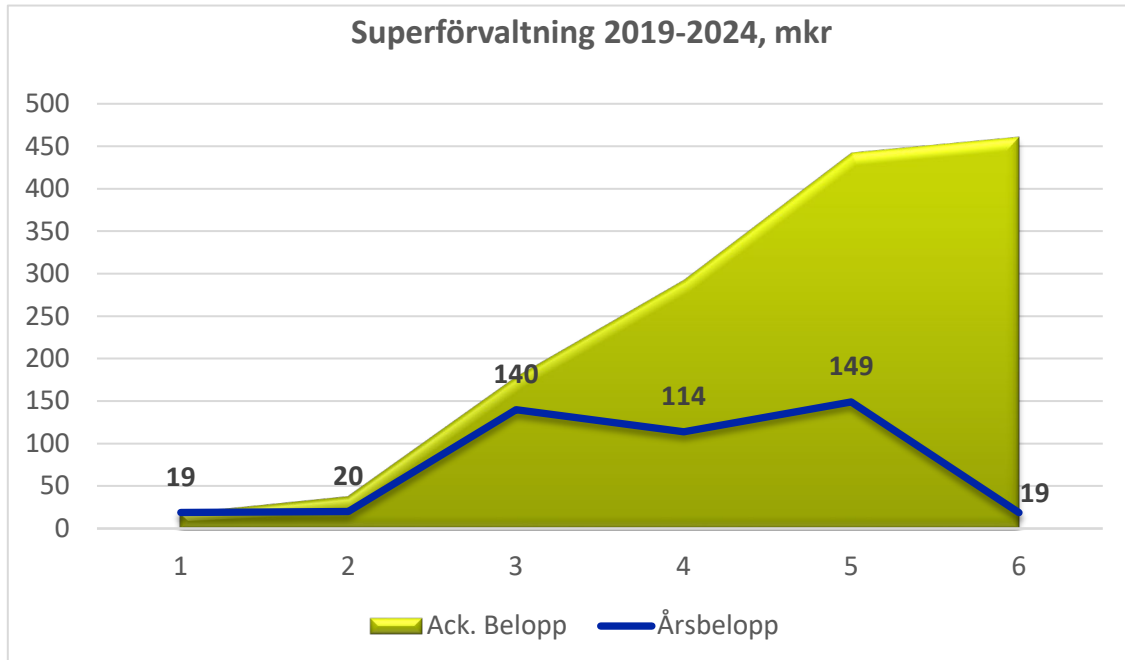
De totala personalkostnaderna för perioden uppgår till 92.1 mkr (89.9 mkr) vilket är -2.1 mkr högre än prognos 1.

Personalkostnader, mkr	Utfall 2403	Prognos 2403	Avvikelse, mkr	Avvikelse, %
Totala personalkostnader	92.1	89.9	-2.1	2.4%
- varav lönekostnader	50.1	49.7	-0.4	0.8%
- varav skatter & sociala avg.	38.1	36.9	-1.3	3.5%
- varav övriga personalkostnader	3.8	3.4	-0.4	12.9%

5. Superförvaltning

Bostadsbolaget har tre utvecklingsområden – Tynnered, Biskopsgården och Hammarkullen – där Bostadsbolaget sedan 2019 satsat extra på sociala insatser och trygghet (Superförvaltning).

Bostadsbolaget har sedan start 2019 satsat 461 mkr på projekt och aktiviteter kopplat till Superförvaltning.



Periodens kostnad för Superförvaltningen uppgår till 18.7 mkr (20.6 mkr) vilket är 1.9 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av viss eftersläpning av aktiviteter vilket dock förmodas komma i balans under kvartal 2. Då bolagets omorganisation inneburit att budgetposter har fått fördelas om är inte prognosvärdena i prognos 1 helt jämförbara vad gäller Superförvaltningen då vissa budgetposter fördelas om först i prognos 2.

Underhåll och investeringar uppgår till 9.7 mkr och avser exempelvis byggnation av Miljöhus i Tynnered och Biskopsgården, Framtidshubb i Biskopsgården, renovering P-däck, relining och utemiljöprojekt i Hammarkullen.

Arbetet med oriktiga hyresförhållande har också renderat i 24 st friställda lägenheter under kvartal 1 i våra Superförvaltningsområden.

Bilaga 1. Resultat- & kassaflödesräkning

Mkr	Utfall 2403	Prognos 1 2403	Avvikelse, mkr	Avvikelse, (%)
Hysesintäkter	534.8	548.1	-13.3	-2.4%
Förvaltningsintäkter	11.3	12.2	-1.0	-7.9%
Totala intäkter	546.1	560.3	-14.2	-2.5%
Driftskostnader	-327.9	-321.9	-6.1	1.9%
Fastighetsskatt	-12.3	-12.3	0.0	0.0%
Centrala kostnader	-19.0	-18.2	-0.8	4.2%
Driftsöverskott	186.9	207.9	-21.0	-10.1%
Övriga rörelseposter	0.4	0.3	0.1	53.9%
Underhållskostnader	-68.6	-79.1	10.4	-13.2%
Avskrivningar	-87.1	-94.9	7.8	-8.2%
Jämförelsestörande poster	0.0	0.0	0.0	0.0%
Rörelseresultat	31.6	34.2	-2.7	-7.8%
Finansnetto	-37.1	-37.2	0.1	-0.1%
Resultat efter finansnetto	-5.5	-2.9	-2.6	88.7%
Investering i befintligt bestånd	-55.2	-62.0	6.8	-10.9%
Övriga investeringar	-0.3	-1.3	1.0	-75.7%
Kostn. undant. kassaflödeskrav	9.6	8.3	1.3	16.1%
Kassaflöde	35.6	36.9	-1.3	-3.4%