

Styrelsehandling nr 16
Datum 2024-05-07
Diarienummer BOS-2024-00338

Handläggare
Marie Reinius
Telefon: 031-731 50 30
E-post: marie.reinius@bostadsbolaget.se

Föredragning av prognos 2 2024

Informationsärende

Styrelsen för Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Prognos 2 2024 antecknas.

Ärendet

Styrelsen ska anteckna bolagets prognos som upprättas tre gånger per år.

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

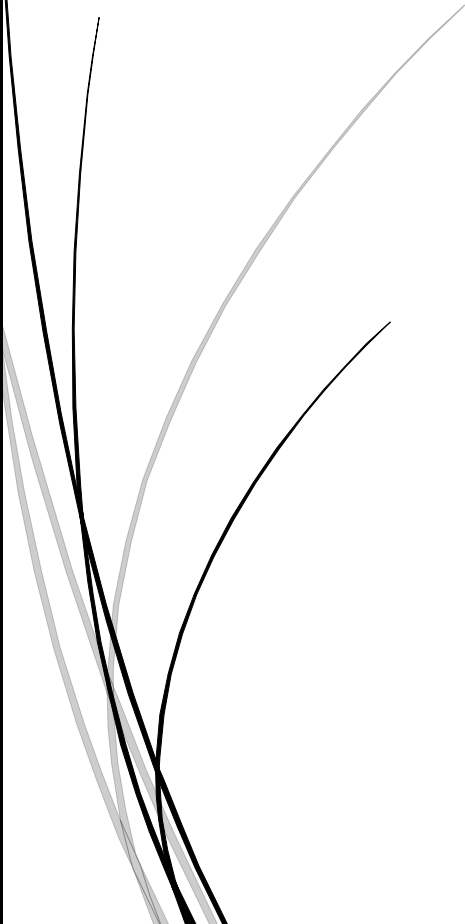
Prognos 2 2024

- a) Prognos 2 jmf med prognos 1

2024-04-29

Prognos 2 2024

Bostadsbolagskoncernen



Innehållsförteckning

1. PROGNOIS 2024	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 och förvärv	9
3. PERSONAL	10
4. SUPERFÖRVALTNING	12
5. EKONOMISKA NYCKELTAL	13
5.1 Resultatutveckling femårs-översikt	14
BILAGA 1. RESULTAT- & KASSAFLÖDES RÄKNING	17
BILAGA 2. FEMÅRSÖVERSIKT	FEL! BOKMÄRKET ÄR INTE DEFINIERAT.
BILAGA 6. DEFINITIONER	18

1. Prognos 2 2024

Bostadsbolaget lämnar i prognos 2 2024 ett kassaflöde på 210 mkr vilket är i linje med prognos 1 samt uppfyller AB Framtidens kassaflödeskrav på 210 mkr.

Mkr	Prognos 1 2024	Prognos 1 2024	Avvikelse P224 – P124	Utfall 2023
Investeringar i bef. bestånd	369	351	18	307
Planerat underhåll	229	279	-50	287
Finansnetto	-160	-158	-1	-116
Resultat efter fin.	186	132	53	53
Kassaflöde	210	210	0	207
<i>Kassaflödeskrav</i>	210	210	0	250

Bostadsbolagets kassaflöde är 3 mkr högre än föregående år vilket i huvudsak förklaras av årets ökade hyresintäkter samt lägre underhållskostnader.

Bostadsbolagets soliditet uppgår till 33.2 % vilket är i paritet med föregående år (33.5 %). Direktavkastningen uppgår till 2.66 % vilket är något högre än för föregående år (2.35 %) och förklaras i huvudsak av lägre marknadsvärden för fastighetsbeståndet.

Belopp inom parentes avser prognos 1 2024 om inget annat anges.

1.1 Ekonomiskt resultat

Driftnettot 2024 beräknas i prognos 2 uppgå till 944.6 mkr (973.5 mkr) vilket är 28.9 mkr lägre än i prognos 1. Avvikelsen förklaras i huvudsak av ökade driftskostnader främst rörande personal och reparationer.

Rörelseresultatet uppgår till 345.2 mkr (290.4 mkr) vilket är 54.8 mkr högre än prognos 1 och resultat efter finans uppgår till 185.7 mkr (132.3 mkr) vilket är 53.4 mkr högre än prognos 1. De förbättrade resultaten förklaras i huvudsak av minskade avskrivningar och underhållskostnader.

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 utvecklas ur en ekonomisk synvinkel.

Ett sådant resultatmått, där vi exkluderar jämförelsestörande poster och finans, ger i prognos 2 ett resultat för året på 375.7 mkr vilket är 52.5 mkr högre än prognos 1 och 102 mkr högre än föregående år.

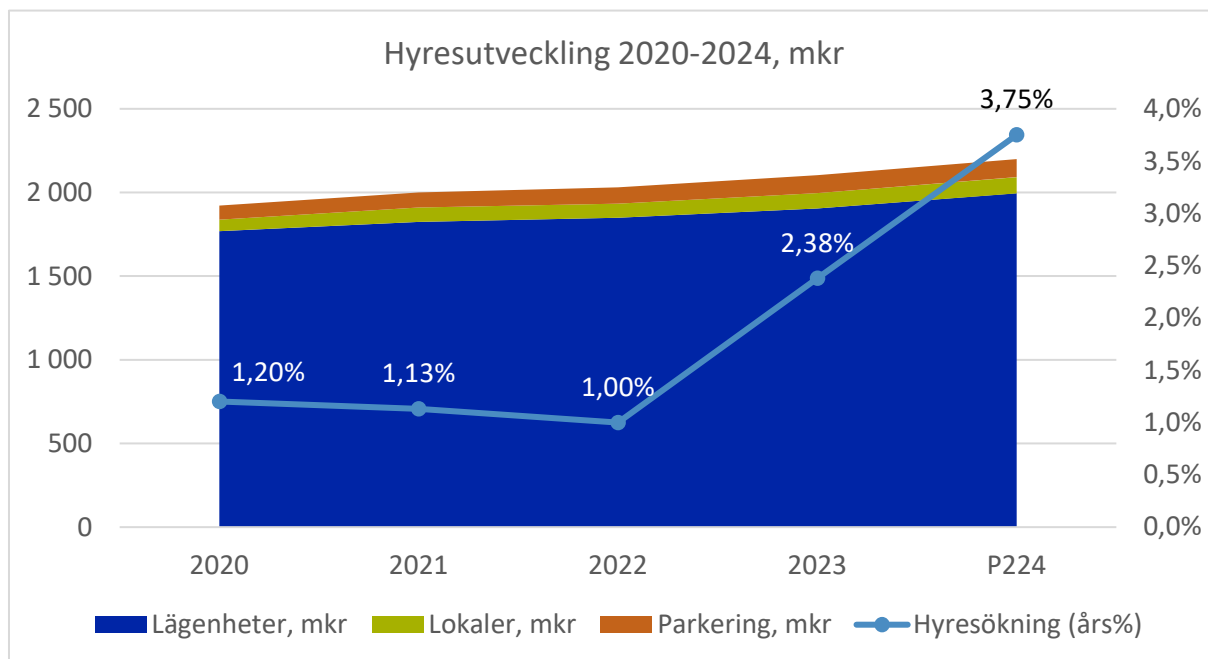
Kassaflödet exklusive finansiella kostnader och uppgår i prognos 2 till 369.5 mkr vilket är 1.4 mkr högre än prognos 1 och 46.6 mkr högre än kassaflödet för 2023 vilket tydligt visar hur bolaget påverkas av det högre ränteläget.

Mkr	Prognos 2 2024	Prognos 1 2024	Utfall 2023
Hysesintäkter	2 199.5	2 194.6	2 102.7
Förvaltningsintäkter	50.4	48.7	50.5
Totala intäkter	2 249.9	2 243.3	2 153.3
Driftskostnader	-1 178.7	-1 146.4	-1 146.0
Fastighetsskatt	-49.2	-49.3	-47.9
Centrala kostnader	-77.3	-74.0	-63.4
Driftsöverskott	944.6	973.5	896.1
Övriga rörelseposter	1.1	0.9	2.6
Underhållskostnader	-229.2	-278.9	-287.1
Avskrivningar	-340.8	-372.3	-337.9
Resultat exkl finans och jämförelsestörande poster	345.2	323.2	273.7
Investering i befintligt bestånd	-368.9	-350.5	-306.5
Övriga investeringar	-11.5	-9.1	-12.8
Övr. kostn. undant. kassaflödeskrav	33.4	32.2	30.8
Kassaflöde exkl finans	369.5	368.1	322.9



1.2 Intäkter

- Nettointäkter bostäder uppgår till 1 995.4 mkr (1 986.7 mkr) vilket är 8.7 mkr högre än prognos 1. De högre bostadsintäkterna i förklarar i huvudsak av att den faktiska årliga hyresökningen blev högre (3,75 % på årsbasis) än vad som var prognosticerat i prognos 1 (2,38 %),
- Nettointäkter lokaler uppgår till 95.9 (98.2 mkr) vilket är -2.4 mkr lägre än prognos 1 och förklarar i huvudsak av ett ökat hyresbortfall, beroende på vakanser i lokaler som förvaltas av GBG-lokaler, främst Kålltorp 57:5.
- Nettointäkter parkeringar uppgår till 108.3 (109.7 mkr) vilket är -1.4 mkr lägre än prognos 1 och förklarar i huvudsak av en ökad vakansgrad främst till följd av hyresökningar och uppsagda p-platser inför framtida byggnation på marken.
- Förvaltningsintäkter uppgår till 50.4 mkr (48.7 mkr) vilket är 1.7 mkr högre än prognos 1 och förklarar i huvudsak av ökad vidarefakturering av kostnader gällande trygghetsvårdar och verksamhetsledare.



1.3 Driftskostnader

Driftskostnaderna som helhet uppgår till totalt 1 178.7 mkr (1 146.5 mkr) vilket är 32.3 mkr högre än prognos 1 och förklaras i huvudsak av ökade kostnader för personal och reparationer.

- *Taxekostnaderna* uppgår till 421.4 mkr (420.7 mkr) vilket är 0.7 mkr högre än prognos 1 och förklaras i huvudsak av prisökningar.
- *Fastighetsskötsel* uppgår till 314.3 mkr (314.8 mkr) vilket är i linje med prognos 1.
- *Reparationer* uppgår till 183.9 mkr (173.9 mkr) vilket är 10.1 mkr högre än prognos 1 och förklaras i huvudsak av att av prognos behövs justeras upp till följd av ett ökat behov.
- *Driftsadministration* uppgår till 207.1 mkr (185.5 mkr) vilket är 21.6 mkr högre än prognos 1 och förklaras i huvudsak av ökade personalkostnader.
- *Övriga driftskostnader* uppgår till 52.0 mkr (51.7 mkr) vilket är i linje med prognos 1.

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 229.2 mkr (278.9 mkr) vilket är 49.7 mkr lägre än prognos 1.

- Det planerade underhållet är 17.2 mkr lägre än prognos 1 och förklaras i huvudsak av tidsförskjutning av projekt rörande *utbyte Aptusenheter*. Kostnaden för återstoden av projekten *Trygghets säkra fastigheter* antas också bli något lägre än tidigare förmodat
- Distriktsmedlen är 32.5 mkr lägre än prognos 1 och förklaras i huvudsak av en medveten nedjustering och omprioritering, samt är ett resultat av kassaflödeskravet och hårdare resultatkrav.

1.5 Avskrivningar & nedskrivningar

Avskrivningarna förväntas uppgå till 340.8 mkr (372.3 mkr) vilket är 31.5 mkr lägre än prognos 1 och förklaras i huvudsak av en korrigerig av felaktig beräkning i prognos 1, samt förseningar i både aktiveringsprocess och i färdigställande av projekt.

Nedskrivningarna uppgår till 30.5 mkr (32.8 mkr) vilket är 2.3 mkr lägre än prognos 1 och förklaras av en minskning av nedskrivningsbehovet i nyproduktion gällande projekt Robertshöjd/Smörslottsgatan, Härlanda Tjärn.

Prognos för nedskrivning i nyproduktion sätts av Framtidens Byggutveckling.

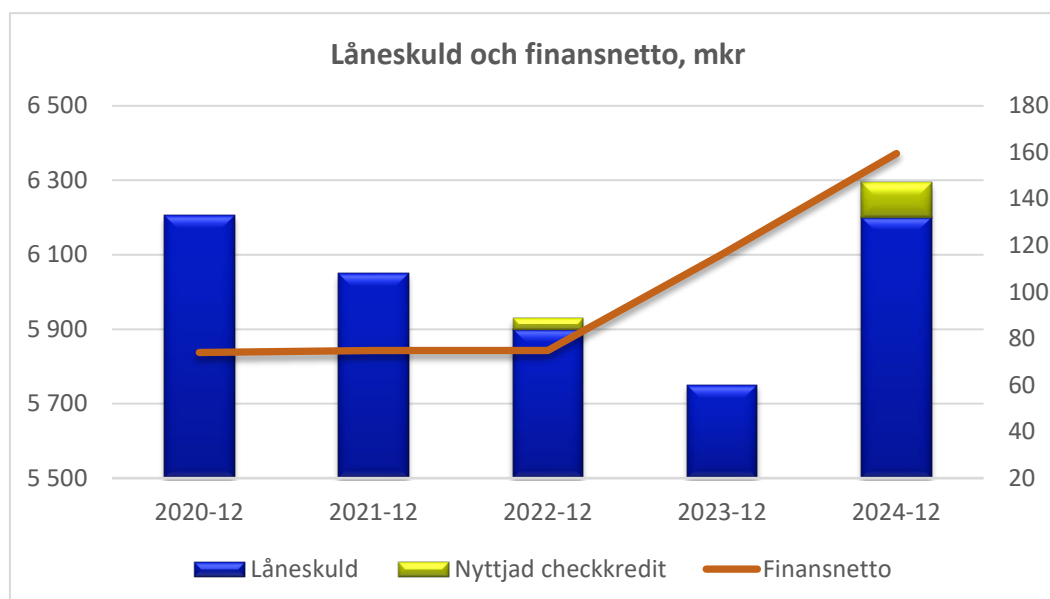
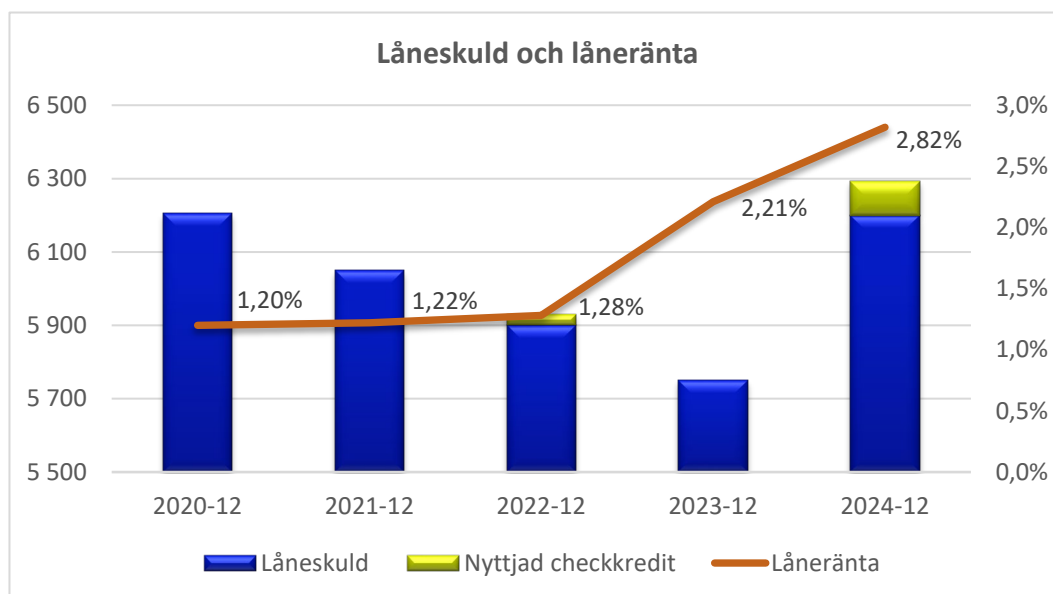
Obs! Nedskrivningarna redovisas i resultaträkningen som jämförelsestörande poster.

1.6 Finansnetto

Finansnettot uppgår till 159.5 mkr (158.1 mkr) vilket är 1.4 mkr högre än prognos 1 och förklaras i huvudsak av en något högre nyupplåningsränta, vilken i prognos 2 uppgår till 2.93 % (2.90 %).

Nyupplåningsbehovet 2024 förväntas uppgå till 544.4 mkr, huvudsakligen drivet av ökad nyproduktion, investeringar och förvärv.

Prognos för dessa kostnadsposter sätts av AB Framtiden.



2. Investeringar och nyproduktion

2.1 Investeringar i befintligt bestånd

Investeringar i befintligt bestånd uppgår till 368.9 mkr vilket är 18.4 mkr högre jämfört med prognos 1 och förklaras i huvudsak av att projekt tidigare lagts samt i vissa fall visat sig mer omfattande än tidigare bedömt.

Vad gäller konverteringar har en omprioritering skett av projekt vilket innebär att inga konverteringar ska genomföras 2024.

Solcellssatsningarna minskar med 4.7 mkr gentemot prognos 1 och förklaras i huvudsak av tidsförskjutning av projekt då upphandlingsprocessen av solcellsentreprenör dragit ut på tiden.

Investeringar i inventarier och immateriella anläggningstillgångar ökar med 2.4 mkr gentemot prognos 1 och förklaras i huvudsak av tillkommande kostnader för Projekt LIME.

Investeringsram, mkr	P224
Ombyggnation	158.0
Stam- & badrumsrenovering	64.4
Klimatskal - fönster, tak, fasad	65.7
Markupprustning, dränering	24.2
Energi & installationer (inkl hiss)	46.2
Övriga diverse investeringar*	10.4
Summa, inv. i befintligt bestånd	368.9
Inv. i konverteringar	0.2
Inv. i solceller	6.4
Inventarier/immateriella inv	11.5
Totala investeringar i bef. bestånd	387.1

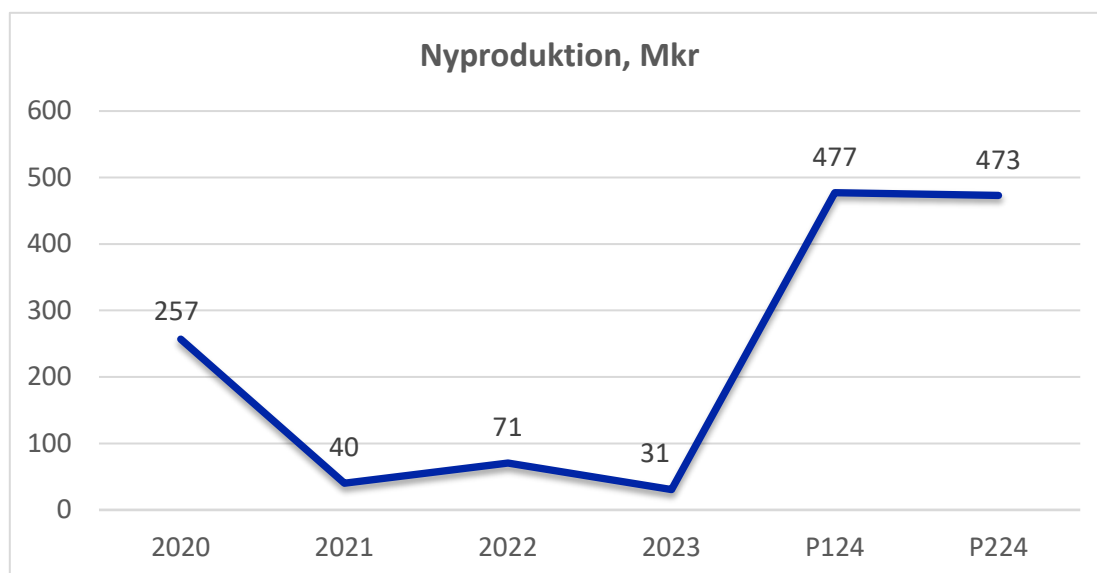
**Här ingår investeringar för ex återbruk, radon, miljöhus och standardhöjningar.*

2.2 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.

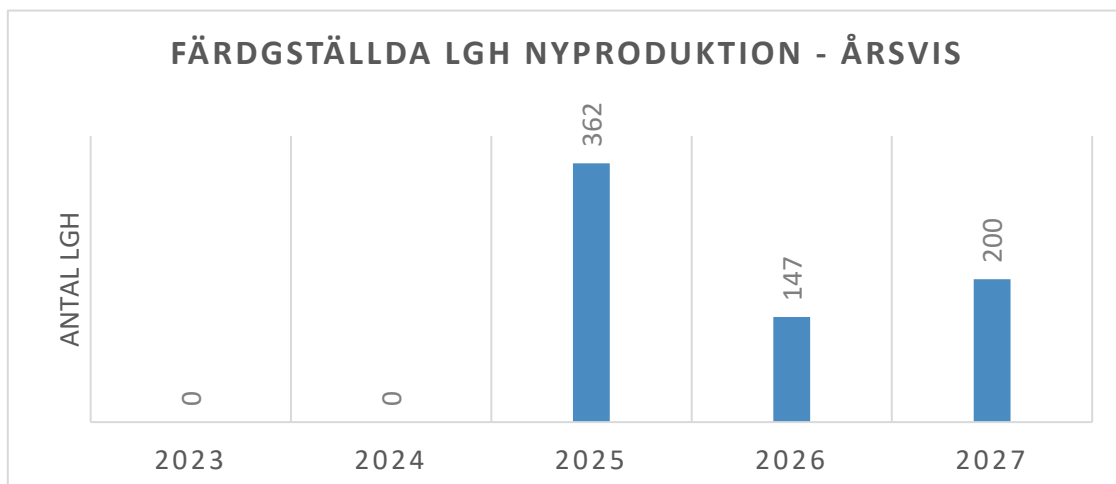
Investeringar i nyproduktion 2024 förväntas i prognos 2 att uppgå till 473.2 mkr (477.2 mkr) vilket är 4.0 mkr lägre än prognos 1. I huvudsak består nyproduktionen av tillkommande objekt i Robertshöjd, Östra Kålltorp, Brunnsbo och Eriksberg där det senare projektet justerats ned jämfört med prognos 1 då investeringsbeslutet senarelagts.

Inga nya lägenheter förväntas vara klara för inflyttning under 2024 likväl belastas 2024 av stora investeringskostnader.



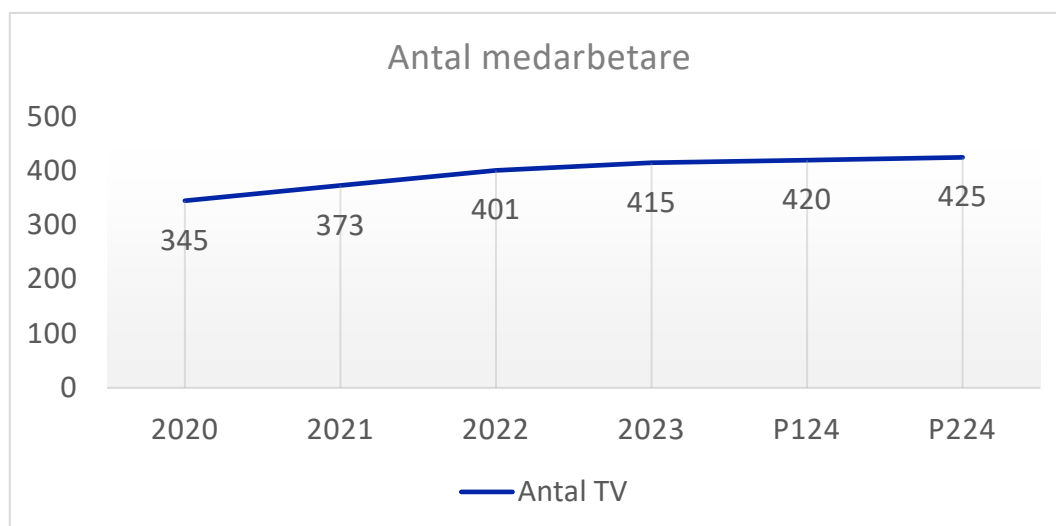
För 2024 kommer ett markförvärv av Säterigatan i Eriksberg att genomföras vilket hänger ihop med planerad nyproduktion av bostäder i området. Kostnaden för detta beräknas uppgå till 250 mkr (250 mkr).

Prognos för nyproduktion och förvärv sätts av Framtidens Byggutveckling.



3. Personal

Antalet tillsvidareanställda beräknas i prognos 2 uppgå till 425 vilket är en ökning med 5 jämfört med prognos 1. Personalökningen förklaras i huvudsak av den omorganisation bolaget genomfört under kvartal 1, där exempelvis nya chefspositioner tillkommit för att möta de utmaningar bolaget står inför.

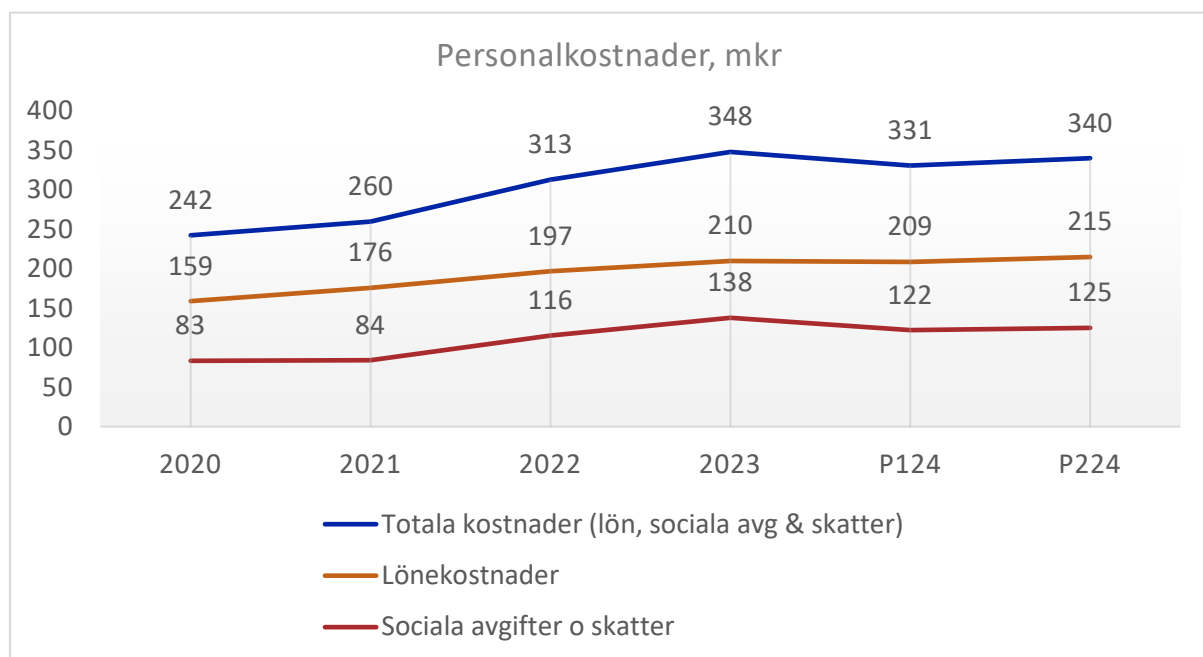


Sedan 2020 har personalstyrkan ökat med 80 st tillsvidareanställda vilket inneburit ökade personalkostnader. Bolagets personalökning har huvudsakligen skett ute i förvaltningen och är främst kopplat till Superförvaltningen (undantag 2024).

Bostadsbolagets jobsbsatsning för ungdomar och för personer som idag står långt ifrån arbetsmarknaden fortlöper över 2024. För 2024 uppskattas Bostadsbolaget involvera 70–80 st personer i arbete genom jobsbsatsning, feriearbete och trainees.

Personalkostnaderna uppgår i prognos 2 till 340.0 mkr (330.7 mkr) vilket är 9.3 mkr högre än prognos 1.

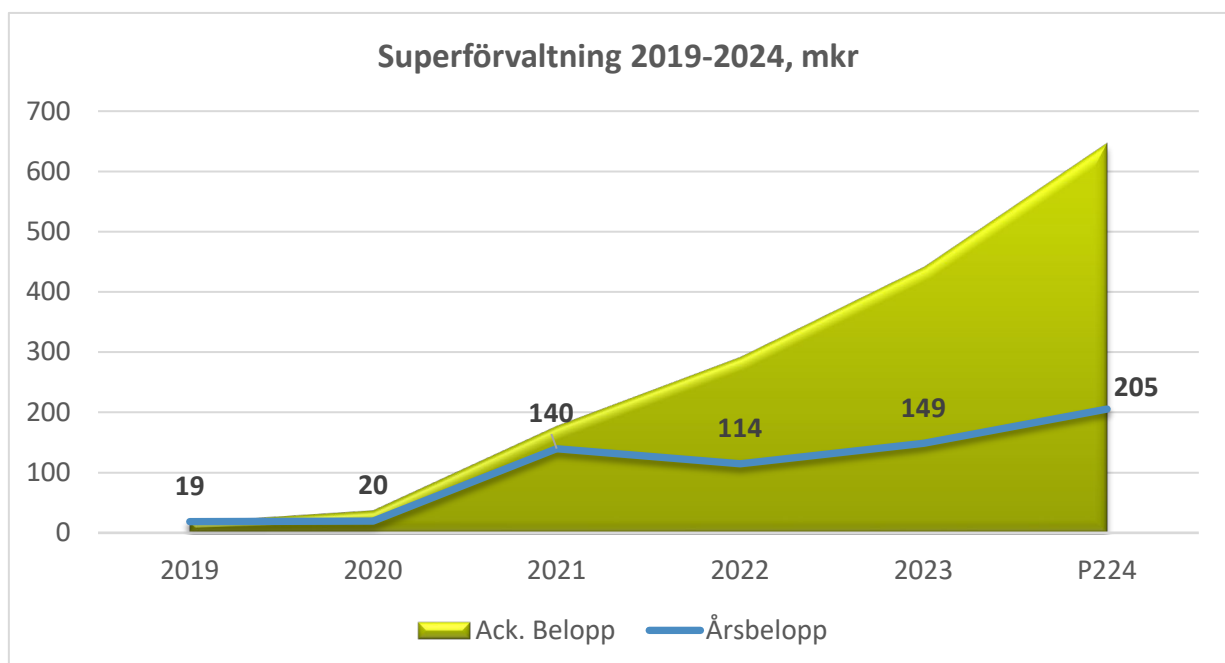
Personalkostnader, mkr	P224	P124	Avvikelse
Lönekostnader	214.9	208.5	-6.4
Skatter & sociala avg.	125.1	122.2	-2.9
Summa	340.0	330.7	-9.3



4. 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 441 mkr på projekt och aktiviteter kopplat till Superförvaltning. För 2024 fortsätter dessa satsningar och i prognos 2 satsas ytterligare 205 mkr (198 mkr).



Superförvaltningen – snart uppe i 650 mkr sedan start.

Prognos 2 2024 för Superförvaltningen uppgår till 205.5 mkr (198.4 mkr), av dessa medel är 144.8 mkr (136.5 mkr) avsatta för underhåll/investering i befintligt bestånd.

Investeringsprojekt inom Superförvaltningen 2024 blir att bygga om Hammarhus i Hammarkullen till ett vård-/familjecentral och studentboende men även investeringar i klimatskal, hiss, badrum/relining samt upprustning garage/p-däck.

I Tynnered/Frölunda Torg kommer bolaget att utföra badrumsrenoveringar i Käppen samt bygga ut Boservice. I Biskopsgården genomförs badrumsrenoveringar, markarbeten, relining, utbyte säkerhetsdörrar och Framtidshubb.

Utöver dessa investeringar fortsätter underhållsatsningarna på *Trygghetssäkra fastigheter* vilka uppgår till 18.5 mkr 2024.

En stor del av Superförvaltningens kostnad är att bemanna med extra personal. I varje område finns en utvecklingschef som till sin hjälp har flera utvecklingsledare inom olika inriktningar. Bolaget bemannar med extra miljövärdar, fastighetsskötare och dialogvärdar.

Till detta har bolaget en trygghetsorganisation bestående av en trygghetschef, tre gruppchefer och 24 trygghetsvärdar. Dessa rör sig ute i våra utvecklingsområden i trygghetsskapande syfte mellan kl.17 – 23 varje kväll, alla dagar i veckan.

Personalen arbetar tillsammans med diverse olika projekt inom Superförvaltning såsom lokal närvaro 7 dagar/vecka, trygghetsdialoger, nolltolerans mot kriminell verksamhet, oriktiga hyresförhållanden, 24h-åtgärd av skadegörelse och klotter, sophantering utan nedskräpning, jobbluft och spjutspetsatsning hälsa/hållbarhet.

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.

5. Ekonomiska nyckeltal

Bostadsbolaget åläggs årligen ett kassaflödeskrav från AB Framtiden vilket tillika utgör budgetens främsta styrinstrument. För 2024 uppgår kassaflödeskravet till 210 mkr. Bostadsbolaget uppnår i prognos 2 2024 ett kassaflöde på 210 mkr vilket är i linje med både prognos 1 som Framtidens kassaflödeskrav.

I prognos uppnås en soliditet på 33,2 % en skuldsättningsgrad på 1.7 ggr vilket är i paritet med både prognos 1 som föregående år. Räntetäckningsgraden är lägre än föregående år förklaras i huvudsak av 2023 års lägre resultat och högre finansiella kostnader.

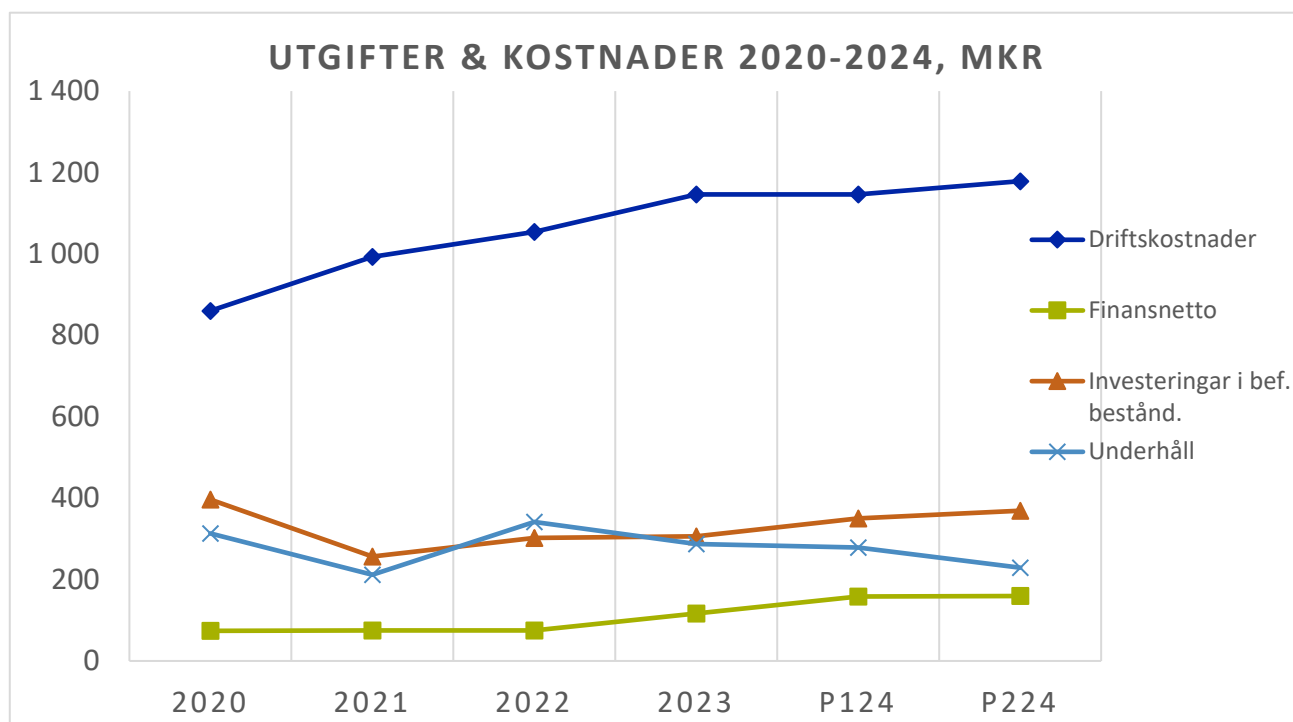
Belåningsgraden är högre än föregående år förklaras huvudsakligen av en ökad nyupplåning 2024. Skillnaden mot prognos 1 förklaras av att nyupplåningsbehovet har sjunkit något i prognos 2. Nyupplåningsbehovet 2024 förväntas i prognos 2 uppgå till 544.4 mkr Både avkastningen på totalt kapital som på eget kapital är högre i prognos 2 än i prognos 1 och föregående år. Huvudsaklig förklaring till detta är ett förbättrat resultat i prognos 2.

Bostadsbolagets direktavkastning uppgår i prognos 2 till 2.66 % vilket är något högre än föregående år. Att direktavkastningen ökar förklaras i huvudsak av ett förbättrat driftnetto.

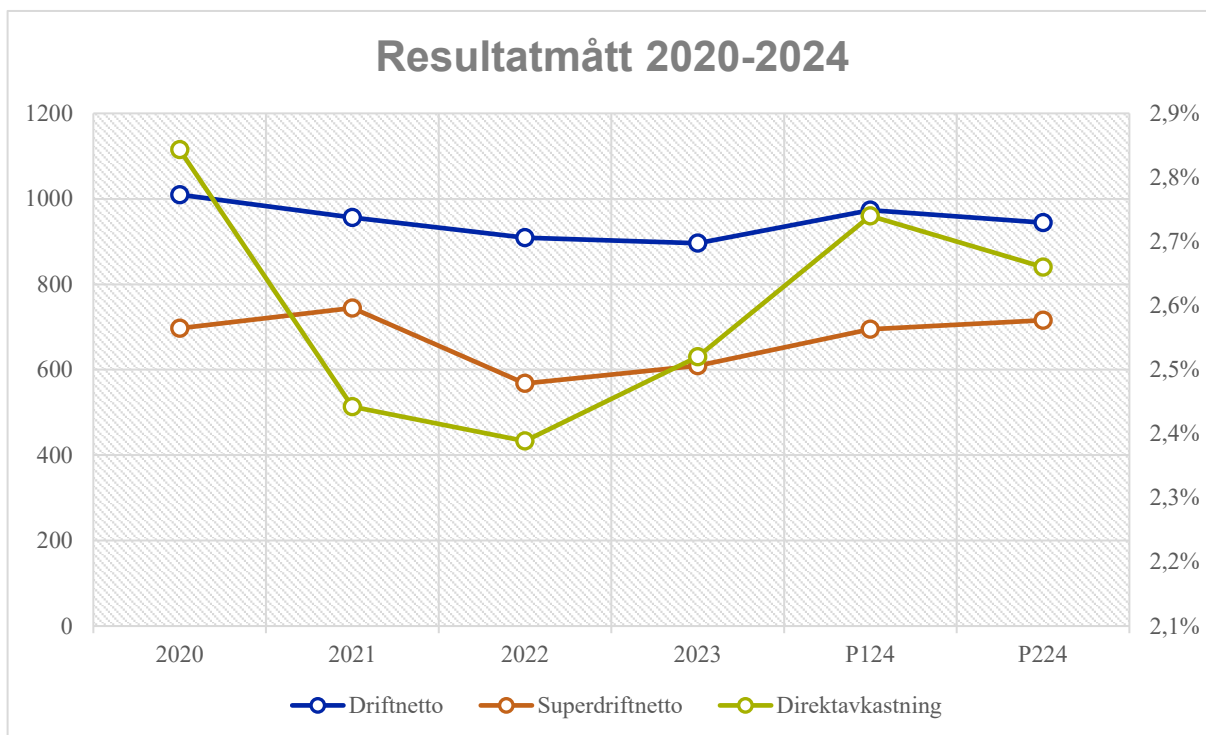
Nyckeltal	Prognos 2	Prognos 1	Utfall
	2024	2024	2023
Kassaflöde, mkr	210.0	210.0	206.6
Soliditet, %	33.2	33.3	33.5
Skuldsättningsgrad, ggr	1.7	1.8	1.7
Räntetäckningsgrad, ggr	4.2	4.1	4.8
Belåningsgrad, %	17.7	18.0	16.3
Avkastning på totalt kapital, %	3.29	2.85	1.80
Avkastning på eget kapital, %	5.11	3.69	1.55
Direktavkastning, %	2.66	2.74	2.52

Obs! Ovan nyckeltal är beräknat på marknadsvärden för 2023.

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 2020–2022. Årets ökade kostnader förklaras av det högre ränteläget, ihop med ett ökat nyupplåningsbehov, vilket innebär höga räntekostnader för bolaget.
- **Investeringar:** Investeringssidan har ofta fått stå tillbaka för att klara kassaflödeskravet. Årets investeringar i befintligt bestånd är drygt 62 mkr högre än 2023. Bolagets plan är att öka investeringsvolymen än mer under kommande år för att möta det stora investeringsbehov som finns.
- **Underhåll:** Sjunger 2021 huvudsakligen p g a negativ pandempåverkan och nya redovisningsregler från Framtiden. Att underhållskostnaderna är lägre 2023 jämfört med 2022 förklaras i huvudsak av ett stort uppdämt behov 2022 efter pandemin, HLU/tillval var stoppade under delar av 2023, vissa omklassificeringar från underhåll till investering samt vissa medvetna besparingar och omprioriteringar till följd av hårdare resultat- och kassaflödeskrav. 2024 minskar underhållet ytterligare huvudsakligen pga en medveten nedjustering och omprioritering efter bolagets nya organisation och arbets sätt i kombination med medvetna besparingar och omprioriteringar till följd av hårdare resultat- och kassaflödeskrav.



- **Driftnetto:** Ökade driftskostnader samt en relativt låg årlig hyresökning har påverkat driftnettet negativt. 2024 förväntas driftnettet öka huvudsakligen pga ökade intäkter (relativt hög hyresökning 2024, se bild s 5 *Hyresutveckling*).
- **Superdriftnetto:** Ökade driftskostnader samt en relativt låg årlig hyresökning i kombination med höga underhållskostnader har påverkat superdriftnettet negativt. 2024 förväntas superdriftnettet öka huvudsakligen pga ökade intäkter och minskade underhållskostnader.
- **Direktavkastning:** Direktavkastningen förväntas öka 2024 huvudsakligen till följd av ett förbättrat driftnetto. Ökade marknadsvärden förklarar i huvudsak de lägre direktavkastningarna 2021–2022 och de minskade marknadsvärdena är huvudförklaringen till den högre direktavkastningen 2023. År 2020 var driftnettet relativt högt i kombination med ett lägre marknadsvärde vilket förklarar det relativt höga direktavkastningsvärdet detta år.

Bilaga 1. Resultat- & kassaflödesräkning

Mkr	Prognos 2 2024	Prognos 1 2024	Avvikelse	Avvikelse (%)
Hysesintäkter	2 199.5	2 194.6	4.9	0.2%
Förvaltningsintäkter	50.4	48.7	1.7	3.4%
Totala intäkter	2 249.9	2 243.3	6.6	0.3%
Driftskostnader	-1 178.7	-1 146.4	-32.3	2.8%
Fastighetsskatt	-49.2	-49.3	0.0	-0.1%
Centrala kostnader	-77.3	-74.0	-3.3	4.4%
Driftsöverskott	944.6	973.5	-28.9	-3.0%
Övriga rörelseposter	1.1	0.9	0.2	24.9%
Underhållskostnader	-229.2	-278.9	49.7	-17.8%
Avskrivningar	-340.8	-372.3	31.5	-8.5%
Jämförelsestörande poster	-30.5	-32.8	2.3	-7.0%
Rörelseresultat	345.2	290.4	54.8	18.9%
Finansnetto	-159.5	-158.1	-1.4	0.9%
Resultat efter finansnetto	185.7	132.3	53.4	40.4%
Investering i befintligt bestånd	-368.9	-350.5	-18.4	5.3%
Övriga investeringar	-11.5	-9.1	-2.4	26.3%
Kostn. undant. kassaflödeskrav	33.4	32.2	1.2	3.7%
Kassaflöde	210.0	210.0	0.0	0%

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.*
- **Superdriftnetto** = Driftnettot minskat med underhållet
- **Soliditet, %** = Eget kapital (plus 78.6% av de obeskattade reserverna) i procent av balansomslutningen.