

Styrelsehandling nr 13

Datum 2024-09-10

Diarienummer BOS-2024-00742

Handläggare

Marie Reinius

Telefon: 031-731 50 30

E-post: marie.reinius@bostadsbolaget.se

Månadsrapport jan – juli 2024 inkl. Finansiell ställning 2024-07-31

Informationsärende

Styrelsen för Göteborgs stads bostadsaktiebolag:

Månadsbokslutet jan – juli 2024 och den finansiella ställningen för Bostadsbolagskoncernen antecknas.

Ärendet

Styrelsen ska enligt styrelsens arbetsordning anteckna månadsbokslut 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

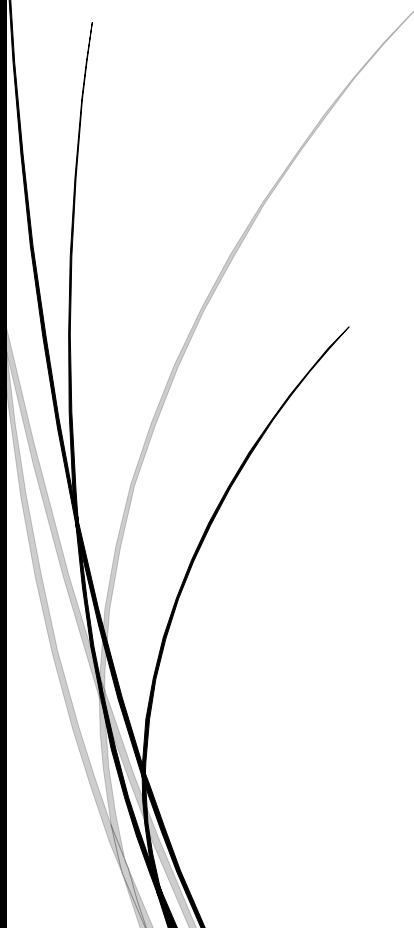
Månadsbokslut jan – juli 2024 inkl. Finansiell ställning 2024-07-31 för Bostadsbolagskoncernen.

- a) Månadsbokslut jan – juli 2024 inkl. Finansiell ställning 2024-07-31

2024-08-20

Månadsrapport 2024-07

Bostadsbolagskoncernen



Innehållsförteckning

1. EKONOMISKT RESULTAT JULI 2024	2
1.2 Intäkter	3
1.3 Driftskostnader	4
1.4 Underhåll	5
1.5 Avskrivningar & nedskrivningar	5
2. FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	6
2.1 Finansiell ställning 2024-07-31	6
3. INVESTERING OCH NYPRODUKTION	7
3.1 Investeringar i befintligt bestånd	7
3.2 Nyproduktion och förvärv	8
4. PERSONAL	9
5. SUPERFÖRVALTNING	10
BILAGA 1. RESULTAT- & KASSAFLÖDESRÄKNING	11
BILAGA 2. BALANSRÄKNING BOSTADSBOLAGSKONCERNEN 240731	12

1. Ekonomiskt resultat juli 2024

Resultatet för perioden uppgår till 112.1 mkr vilket är 2.5 mkr högre än beräknat i prognos. Avvikelsen förklaras i huvudsak av ökade drifts- och finansiella kostnader samt ökade underhålls- och avskrivningskostnader.

Driftnettot för perioden är 0.5 mkr högre än prognosticerat vilket i huvudsak förklaras av att driftskostnaderna för perioden är lägre än prognos. Superdriftnettot, vilket exkluderar underhållskostnaderna, är för perioden 3.3 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak också av de lägre driftskostnaderna.

Kassaflödet för perioden uppgår till 193.8 mkr vilket är 21.4 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av en lägre investeringsvolym än prognosticerat samt periodens lägre drifts- och finansiella kostnader.

Mkr	Utfall 2407	Prognos 2 2407	Avvikelse	Avvikelse, %
Superdriftnetto*	540.4	537.0	3.3	0.6%
Underhåll	-140.9	-138.0	-2.9	2.1%
Driftnetto**	399.5	399.0	0.5	0.1%
Finansnetto	-88.2	-90.7	2.5	-2.7%
Resultat efter fin.	112.1	109.6	2.5	2.3%
Totala investeringar***	348,8	363,7	-14,9	-4,1%
Kassaflöde	193.8	172.4	21.4	12.4%
Direktavkastning, %	1.12%	1.12%	0.0	0.1%

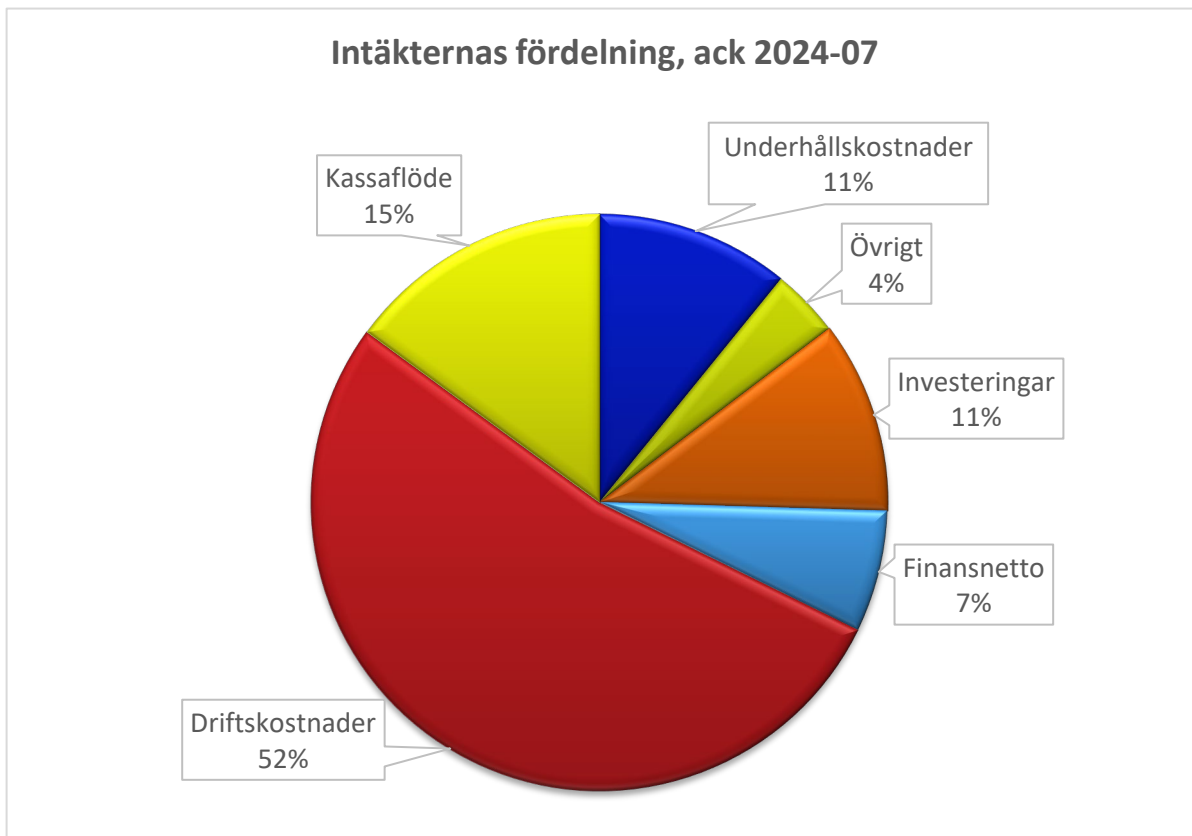
* **Superdriftnetto** = Driftnetto exkl *Underhåll*.

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

*** **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 2 om inget annat anges.



1.2 Intäkter

- Nettointäkter bostäder, uppgår till 1 151.7 mkr (1 151.7 mkr) vilket är i linje med prognos.
- Hyresintäkter lokaler, uppgår till 54.8 mkr (54.9 mkr) vilket är i linje med prognos.
- Hyresintäkter parkeringar, uppgår till 62.6 mkr (63.3 mkr) vilket är -0.7 mkr lägre än prognos. Vi ser att vakanserna ökar i takt med ett mer ekonomiskt ansträngt omvärldsläge där exempelvis personer med 2 p-platser väljer att säga upp den ena. Bostadsbolaget har startat ett utredningsarbete i syfte att minska våra vakanser gällande parkeringsplatser.
- Förvaltningsintäkterna uppgår till 28.4 mkr (28.8 mkr) vilket är i linje med prognos.

Mkr	Utfall 2407	P2 2407	Avvikelse	Avvikelse %
Hysesintäkter, Bostäder	1 164.7	1 164.0	0.7	0.1%
Hysesintäkter, Lokaler	65.2	65.2	0.0	0.1%
Hysesintäkter, Övrigt	77.4	77.3	0.1	0.1%
Hysesintäkter, brutto	1 307.3	1 306.5	0.8	0.1%
Hysesbortfall	-33.4	-32.3	-1.1	3.5%
Rabatter	-4.8	-4.4	-0.4	9.9%
Hysesintäkter, netto	1 269.1	1 269.9	-0.8	-0.1%
Förvaltningsintäkter	28.4	28.8	-0.4	-1.3%
Totala intäkter	1 297.5	1 298.7	-1.1	-0.1%

1.3 Driftskostnader

Driftskostnaderna som helhet uppgår till totalt 684.9 mkr (688.8 mkr) vilket är 3.8 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av lägre kostnader för personal, inköpta hantverkstjänster, skador samt aktiviteter främst rörande Superförvaltningen och IT.

- *Taxekostnaderna* uppgår till 253.4 mkr (247.4 mkr) vilket är -6 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av prisökning gällande fjärrvärmens till följd av högre effektkostnader.
- *Fastighetsskötsel* uppgår till 179.7 mkr (184.0 mkr) vilket är 4.3 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av minskade personalkostnader och senarelagda aktiviteter inom Superförvaltningen.
- *Reparationer* uppgår till 105.7 mkr (108.2 mkr) vilket är 2.6 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av lägre skadekostnader samt en viss eftersläpning av hantverkstjänster till följd av semesterperioden.
- *Driftsadministration* uppgår till 111.8 mkr (118.9 mkr) vilket är 7.1 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av lägre personalkostnader (ändrad rutin avseende bokning av sociala avgifter) och lägre konsultkostnader (senarelagda aktiviteter/projekt).

- *Övriga driftskostnader* uppgår till 34.4 mkr (30.3 mkr) vilket är -4.1 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av ökade försäkringsskadekostnader efter bränder samt ökade hyres- och kundförluster då vi ser att fler får svårigheter att betala sina hyror till följd av ett mer ekonomiskt ansträngt läge.

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 140.9 mkr (138.0 mkr) vilket är -2.9 mkr högre än prognos.

- **Det planerade underhållet** ligger 1.3 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av en viss tidsförskjutning i tidplan rörande målningsprojekt i Haga.
- **Distriktsmedlen** ligger -4.2 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av ökad efterfrågan på *Tillval*. Dessa poster är relativt svårprognosticerade till följd av att de till stor del styrs av hyresgästernas efterfråga, vilket kan variera över perioder. Översyn över hantering av Tillvalen pågår.

1.5 Avskrivningar & nedskrivningar

Avskrivningarna uppgår till 200.4 mkr (199.4 mkr) vilket är -1.0 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av tidigare lagda aktiveringar.

2. Finansieringsverksamheten

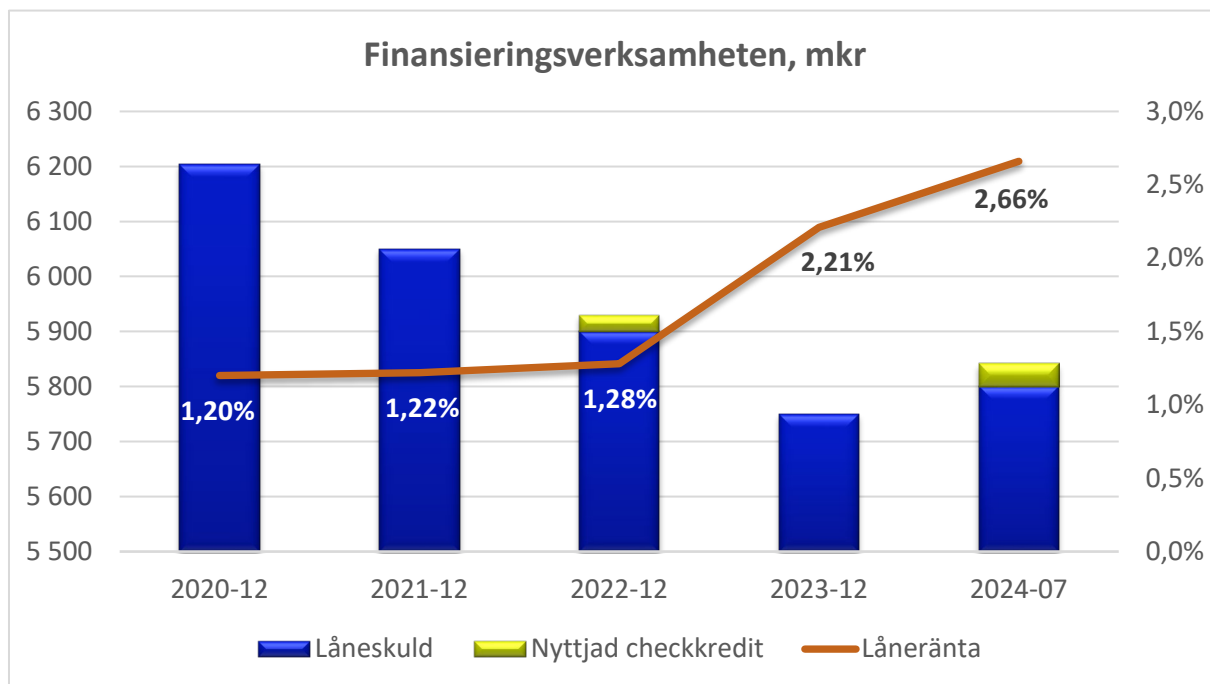
Finansnettot uppgår till 88.2 mkr (90.7 mkr) vilket är 2.0 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av ett något minskat upplåningsbehov. Det minskade upplåningsbehovet hänger tätt samman med den eftersläpning vi ser på investeringssidan (se stycke 3.1 Investeringar i befintligt bestånd).

Bostadsbolagets nyupplåningsränta har under juli ökat från 2.62 % till 2.66 %.

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

2.1 Finansiell ställning 2024-07-31

Finansiell ställning Bostadsbolagskoncernen	2024-07-31
Finansieringskällor:	Tkr
Utnyttjad checkkredit i koncernkontot	41 800
Lån via lånestrukturen i koncernkontot	5 800 000
Total skuld	5 841 800
Genomsnittlig finansieringskostnad	
Finansnetto i relation till genomsnittlig lånevolym senaste 12 månaderna	
Finansieringskostnader	164 507
Genomsnittlig lånevolym	5 891 364
Genomsnittlig finansieringskostnad %	2.66 %



3. Investering och nyproduktion

3.1 Investeringar i befintligt bestånd

Investeringar i befintligt bestånd uppgår till 135.1 mkr (150.4 mkr) vilket är 15.3 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av förseningar i entreprenad samt minskade ÄTA-kostnader.

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

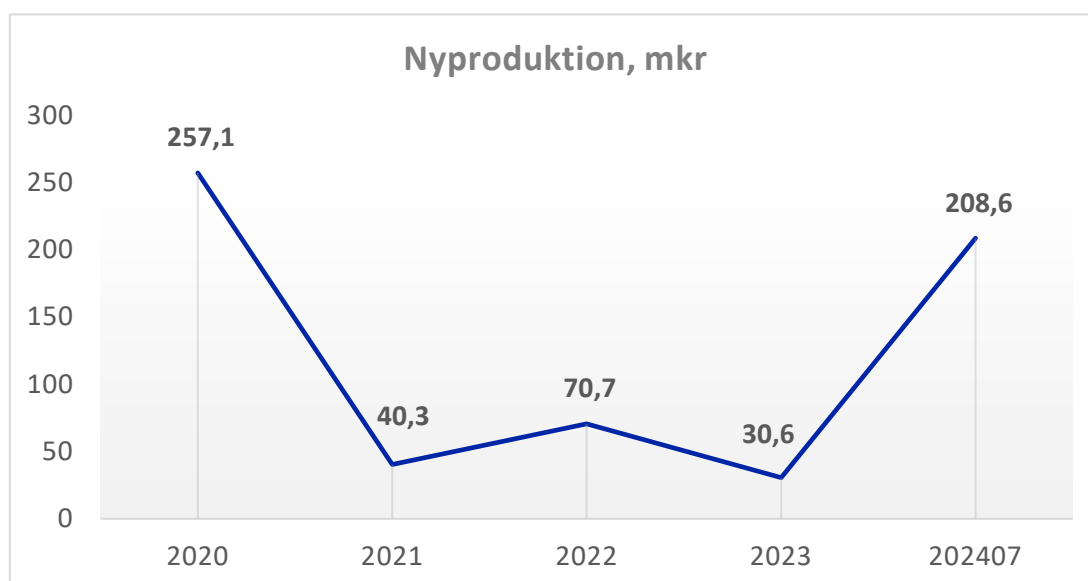
Inventarier/immateriella investeringar avviker -1 mkr mot prognos och förklaras huvudsakligen av att kostnader rörande Projekt Lime omkategoriserats till immateriella anläggningstillgångar.

Mkr	Utfall 2407	P2 2407	Avvikelse	Avvikelse %
Inv. i befintligt bestånd	135.1	150.4	-15.3	-10.2%
Konverteringar	0.0	0.1	-0.1	-88.6%
Solelssatsning	0.2	0.6	-0.3	-60.3%
Inventarier/immateriella inv.	4.9	5.9	-1.0	-16.4%
Summa:	140.2	156.9	-16.6	-10.6%

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 208.6 mkr (206.9 mkr) vilket är -1.8 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av att nyproduktionsprojekt i Robertshöjd/Smörslottsgatan, Härlanda Tjärn initialt haft högre ÄTA-kostnader än prognosticerat – något som dock inte påverkar helårsprognosen.



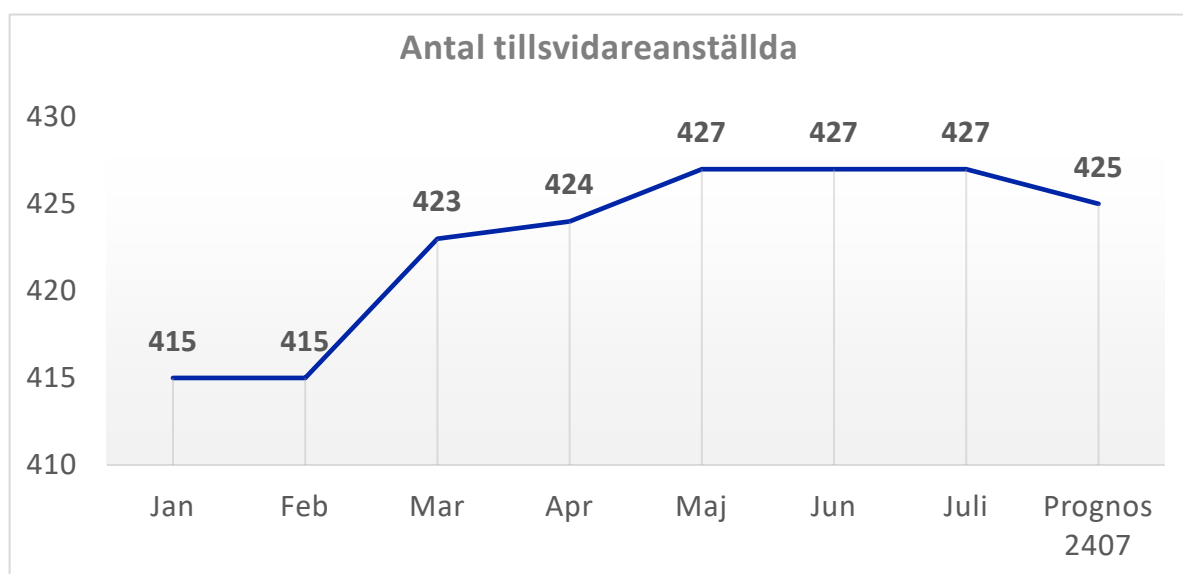
Prognos för nyproduktion och förvärv sätts av Framtidens Byggutveckling.

4. Personal

Antalet tillsvidareanställda i Bostadsbolaget uppgår per sista juli till 427 st vilket är lika många som föregående månad men två fler än prognos.

De totala personalkostnaderna för perioden uppgår till 205.0 mkr (210.2 mkr) vilket är 5.2 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av att Bostadsbolaget har ändrat rutin avseende bokning av sociala avgifter, vilket medfört en oplanerad resultatförbättring om ca 5 mkr.

Personalkostnader, mkr	Utfall 2407	Prognos 2407	Avvikelse, mkr	Avvikelse, %
Totala personalkostnader	-205.0	-210.2	5.2	-2.5%
- varav lönekostnader	-126.1	-124.9	-1.2	1.0%
- varav skatter & sociala avg.	-71.3	-76.9	5.6	-7.3%
- varav övriga personalkostnader	-4.5	-5.3	0.8	-15.2%
- varav inhyrd personal	-3.1	-3.1	0.1	-1.8%



Årets ökning av antalet anställda förklaras i huvudsak av den omorganisation bolaget genomfört under kvartal 1.

5. Superförvaltning

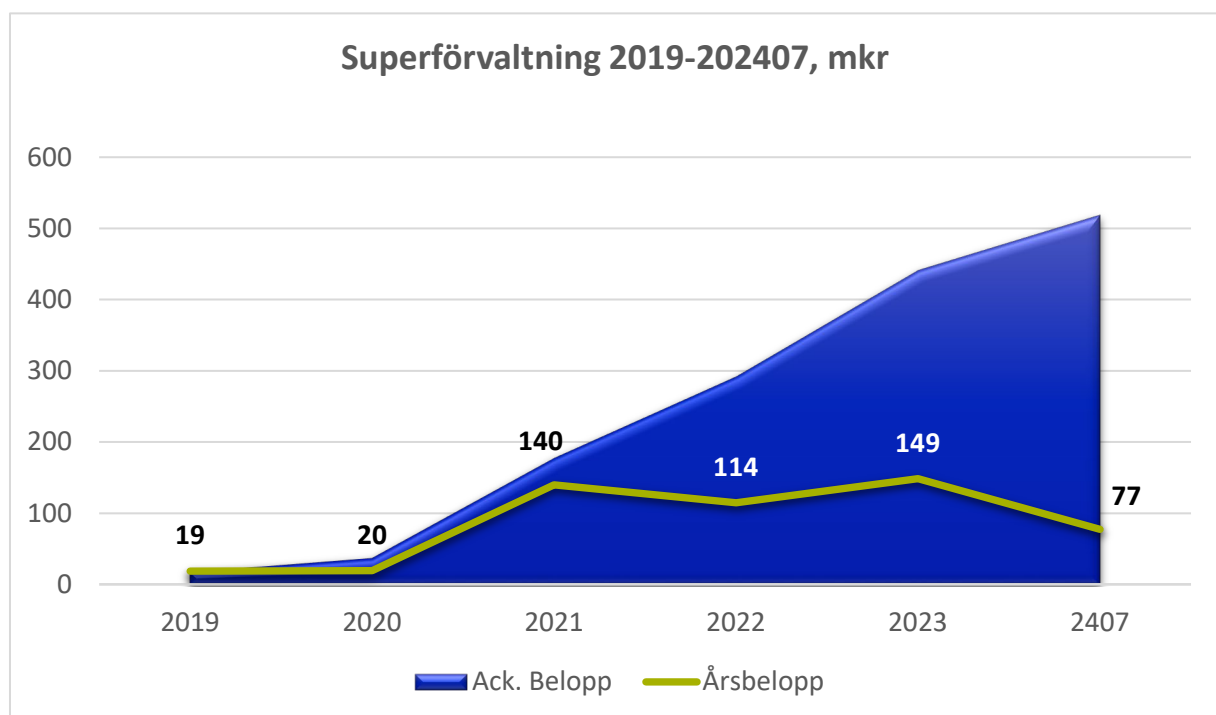
Bostadsbolaget har tre utvecklingsområden – Tynnered, Biskopsgården och Hammarkullen – där Bostadsbolaget sedan 2019 satsat extra på sociala insatser och trygghet (Superförvaltning).

Bostadsbolaget har sedan start 2019 satsat ca 518 mkr på projekt och aktiviteter kopplat till Superförvaltning.

Periodens kostnad för Superförvaltningen uppgår till 77.2 mkr (83.0 mkr) vilket är 5.8 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av senarelagda aktiviteter.

Underhåll och investeringar uppgår till 40.9 mkr (43.4 mkr) och avser exempelvis projekt inom Trygghetssäkring av fastigheter, byggnation Miljöhus i Tynnered och Biskopsgården, Framtidshubb i Biskopsgården, renovering P-däck, relining samt badrums- och utemiljöprojekt.

Arbetet med oriktiga hyresförhållande har också renderat i 60 st friställda lägenheter hittills i år i våra Superförvaltningsområden.



Bilaga 1. Resultat- & kassaflödesräkning

Mkr	Utfall 2407	Prognos 2 2407	Avvikelse, mkr	Avvikelse, (%)
Hysesintäkter	1 269.1	1 269.9	-0.8	-0.1%
Förvaltningsintäkter	28.4	28.8	-0.4	-1.3%
Totala intäkter	1 297.5	1 298.7	-1.1	-0.1%
Driftskostnader	-684.9	-688.8	3.8	-0.6%
Fastighetsskatt	-28.7	-28.7	0.0	0.0%
Centrala kostnader	-43.5	-44.1	0.7	-1.5%
Driftsöverskott	540.4	537.0	3.3	0.6%
Övriga rörelseposter	1.2	0.7	0.5	66.7%
Underhållskostnader	-140.9	-138.0	-2.9	2.1%
Avskrivningar	-200.4	-199.4	-1.0	0.5%
Jämförelsestörande poster	0.0	0.0	0.0	-
Rörelseresultat	200.3	200.3	0.0	0.0%
Finansnetto	-88.2	-90.7	2.5	-2.7%
Resultat efter finansnetto	112.1	109.6	2.5	2.3%
Investering i befintligt bestånd	-135.1	-150.4	15.3	-10.2%
Övriga investeringar	-4.9	-5.9	1.0	-16.4%
Kostn. undant. kassaflödeskrav	21.3	19.6	1.7	8.7%
Kassaflöde	193.8	172.4	21.4	12.4%

Bilaga 2. Balansräkning Bostadsbolagskoncernen 240731

Mkr	Ingående balans 2024-01-01	Periodens förändring	Utgående balans 2024-07-31
Immateriella anläggningstillgångar	2.5	2.2	4.6
Byggnader och mark	9 455.2	173.1	9 628.2
Pågående nyproduktion	163.6	208.6	372.2
Pågående ombyggnation	541.5	-229.4	312.1
Inventarier	71.1	-6.0	65.1
Övriga anläggningstillgångar	10.0	-1.3	8.7
Omsättningstillgångar	37.7	2.3	40.0
Summa tillgångar	10 281.5	149.5	10 431.0
Eget kapital	3 444.1	112.1	3 556.2
Avsättning för pensioner	126.7	6.6	133.2
Avsättning för uppskjuten skatt	462.8	-	462.8
Låneskulder	5 778.1	63.7	5 841.8
Kortfristiga skulder	469.9	-32.9	437.0
Summa eget kapital och skulder	10 281.5	149.5	10 431.0

Bolagets tillgångar uppgår till 10 431 mkr vilket är 150 mkr högre än årets ingående balans.

Avvikelsen förklaras i huvudsak av aktiveringar av investering i befintligt bestånd samt nyproduktion.

Bolagets egna kapital är 112 mkr högre än vid årets ingång.