

**Styrelsehandling nr 13**

Datum 2024-10-15

Diarienummer BOS-2024-00807

Handläggare

Marie Reinius

Telefon: 031-731 50 30

E-post: marie.reinius@bostadsbolaget.se

## **Tertialbokslut Augusti och Prognos 3 2024**

### **Informationsärende**

#### **Styrelsen för Göteborgs stads bostadsaktiebolag:**

Tertialbokslut Augusti och Prognos 3 2024 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**

Tertialbokslut Augusti och Prognos 3 2024 för Bostadsbolagskoncernen.

- a) Tertialbokslut Augusti och Prognos 3 2024

# Delårsrapport 2024–08 inkl. Prognos 3 2024

Bostadsbolagskoncernen

2024-10-01



**Bostads  
bolaget**



## Innehållsförteckning

<b>1. EKONOMISKT RESULTAT AUGUSTI 2024</b>	<b>2</b>
1.2 Intäkter	3
1.3 Driftskostnader	4
1.4 Underhåll	5
1.5 Avskrivningar & nedskrivningar	6
<b>2. FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>6</b>
2.1 Finansiell ställning 2024-08-31	7
<b>3. INVESTERING OCH NYPRODUKTION</b>	<b>8</b>
3.1 Investeringar i befintligt bestånd	8
3.2 Nyproduktion och förvärv	8
<b>4. PERSONAL</b>	<b>10</b>
<b>5. SUPERFÖRVALTNING</b>	<b>11</b>
<b>6. EKONOMISKT RESULTAT PROGNO 3 2024</b>	<b>12</b>
6.1 Intäkter	13
6.2 Driftskostnader	15
6.3 Underhåll	15
6.4 Avskrivningar & nedskrivningar	16
<b>7. FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>17</b>
7.1 Finansiell ställning	17
<b>8. INVESTERING OCH NYPRODUKTION</b>	<b>19</b>
8.1 Investeringar i befintligt bestånd	19
8.2 Nyproduktion och förvärv	20
<b>9. PERSONAL</b>	<b>21</b>
<b>10. SUPERFÖRVALTNING</b>	<b>23</b>
<b>BILAGA 1. RESULTAT- &amp; KASSAFLÖDESRÄKNING 2024-08</b>	<b>25</b>
<b>BILAGA 2. BALANSRÄKNING BOSTADSBOLAGSKONCERNEN 240831</b>	<b>26</b>
<b>BILAGA 3. RESULTAT- &amp; KASSAFLÖDESRÄKNING PROGNO 3 2024</b>	<b>27</b>

## 1. Ekonomiskt resultat augusti 2024

Resultatet för perioden uppgår till 163.0 vilket är 19.9 mkr högre än beräknat i prognos. Avvikelsen förklaras i huvudsak av minskade drifts- och finansiella kostnader samt reverseringar av tidigare gjorda nedskrivningar.

Driftnettot för perioden är 0.7 mkr högre än prognosticerat och förklaras i huvudsak av minskade driftskostnader. Superdriftnettot, vilket exkluderar underhållskostnaderna, är för perioden 6.4 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak också av de lägre driftskostnaderna.

Kassaflödet för perioden uppgår till 236.5 mkr vilket är 32.6 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av viss eftersläpning på investeringssidan samt periodens lägre drifts- och finansiella kostnader.

Mkr	Utfall 2408	P2 2408	Avvikelse	Avvikelse %
Superdriftnetto*	638.5	632.0	6.4	1.0%
Underhåll	-163.2	-157.5	-5.7	3.6%
Driftnetto**	475.3	474.6	0.7	0.2%
Finansnetto	-101.4	-104.6	3.2	-3.1%
Resultat efter fin.	163.0	143.1	19.9	13.9%
Totala investeringar***	409.5	452.1	-42.6	-9.4%
Kassaflöde	236.5	203.9	32.6	16.0%
Direktavkastning, %	1.33%	1.33%	0.00	0.15%

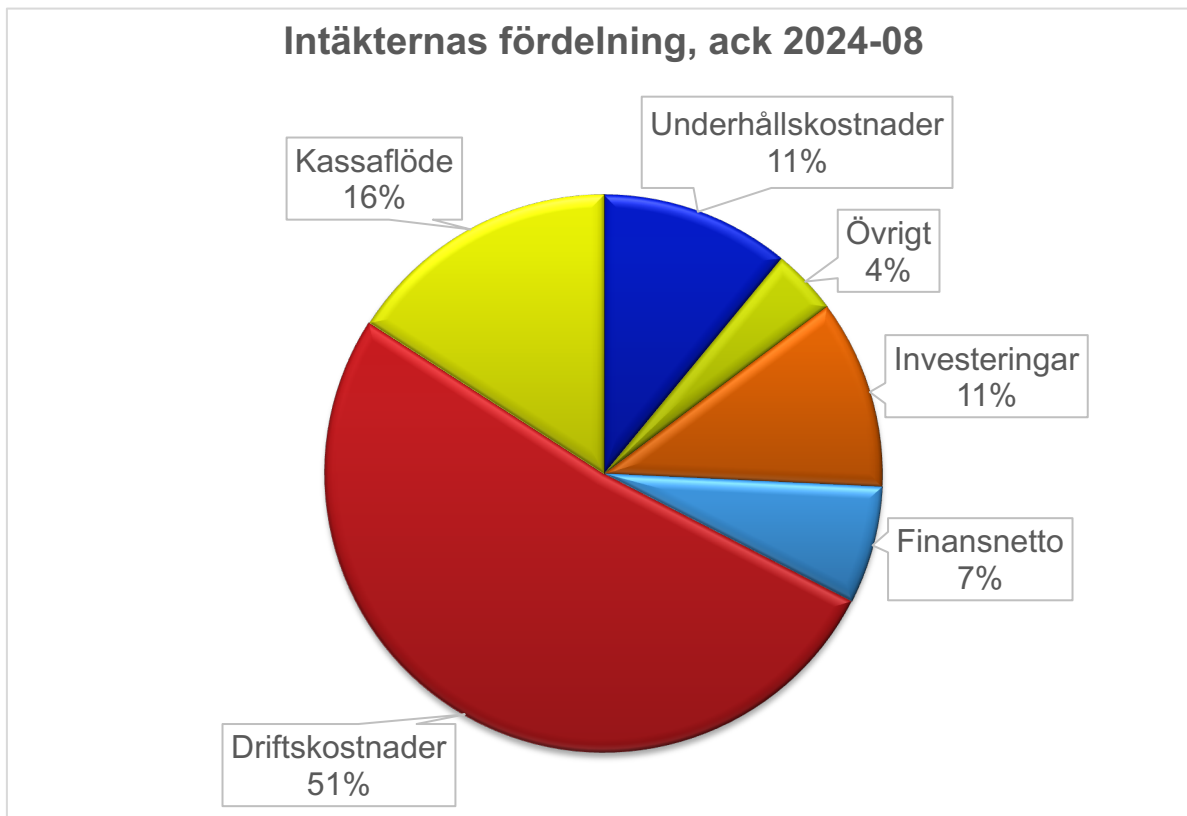
\***Superdriftnetto** = Driftnetto exkl *Underhåll*.

\*\* **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 1 320.1 mkr (1 320.4 mkr) vilket är i linje med prognos.
- Hyresintäkter lokaler, uppgår till 62.7 mkr (62.8 mkr) vilket är i linje med prognos.
- Hyresintäkter parkeringar, uppgår till 71.4 mkr (72.3 mkr) vilket är -0.9 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. Pågående mobilitetsarbete i vissa områden ökar också vakanserna i beståndet. Ett utredningsarbete i syfte att minska våra vakanser pågår.
- Förvaltningsintäkterna uppgår till 32.6 mkr (33.1 mkr) vilket är -0.5 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av viss eftersläpning gällande vidarefakturerings av trygghetsvårdar till Poseidon.



Mkr	Utfall 2408	P2 2408	Avvikelse	Avvikelse %
Hysesintäkter, Bostäder	1 320.1	1 320.4	-0.4	0.0%
Hysesintäkter, Lokaler	62.7	62.8	-0.1	-0.2%
Hysesintäkter, Övrigt	71.4	72.3	-0.9	-1.3%
<b>Hysesintäkter, netto</b>	<b>1 454.1</b>	<b>1 455.5</b>	<b>-1.4</b>	<b>-0.1%</b>
Förvaltningsintäkter	32.6	33.1	-0.5	-1.6%
<b>Totala intäkter, netto</b>	<b>1 486.7</b>	<b>1 488.6</b>	<b>-1.9</b>	<b>-0.1%</b>

### 1.3 Driftskostnader

Driftskostnaderna som helhet uppgår till 766.1 mkr (773.2 mkr) vilket är 7.2 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av lägre personalkostnader, minskade skadekostnader samt diverse framskjutna aktiviteter/projekt främst rörande IT-utveckling och Superförvaltning

- *Taxekostnaderna* uppgår till 279.0 mkr (270.0 mkr) vilket är -9 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av prisökningar för fjärrvärme (högre effektkostnader) och VA.
- *Fastighetsskötsel* uppgår till 197.7 mkr (210.2 mkr) vilket är 12.5 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av minskade personalkostnader (ändrad rutin avseende bokning av semesterlöneskuld, bemanningsöversyn) och senarelagda aktiviteter inom Superförvaltningen.
- *Reparationer* uppgår till 119.3 mkr (123.5 mkr) vilket är 4.2 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak färre inköpta hantverkstjänster (uttalat mål att utföra mer i egen regi) samt minskade skadekostnader.
- *Driftsadministration* uppgår 129.5 mkr (123.5 mkr) vilket är 6.0 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av lägre personalkostnader (ex ändrad rutin avseende bokning av semesterlöneskuld har givit en oplanerad resultatförbättring om ca 5 mkr) och lägre IT- och konsultkostnader (senarelagda aktiviteter/projekt).



- *Övriga driftskostnader* uppgår till 40.5 mkr (34.0 mkr) vilket är -6.5 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av ökade försäkringskadekostnader efter bränder/sprängning 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 163.2 mkr (157.5 mkr) vilket är -5.7 mkr högre än prognos.

- **Det planerade underhållet** ligger i linje med prognos.
- **Distriktsmedlen** är -5.6 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av ökad efterfrågan på *Tillval*. Dessa poster är relativt svårprognosticerade då de till stor del styrs av hyresgästernas efterfrågan, vilket kan variera över perioder. Översyn över hantering av Tillvalen pågår.

Mkr	Utfall 2408	P2 2408	Avvikelse	Avvikelse %
<b>Planerat underhåll</b>	<b>69.4</b>	<b>69.2</b>	<b>0.2</b>	<b>0.2%</b>
<b>Distriktsmedel</b>	<b>93.8</b>	<b>88.3</b>	<b>5.6</b>	<b>6.3%</b>
varav Superförvaltning	1.7	2.7	-1.0	-36.8%
varav HLU	42.7	44.1	-1.4	-3.2%
varav Tillval	25.9	15.4	10.5	68.4%
varav NBI	1.2	3.9	-2.7	-69.3%
varav Vitvaror	20.3	18.6	1.7	9.1%
varav Utemiljö	0.9	2.3	-1.4	-62.2%
varav Övrigt	1.1	1.3	-0.2	-15.4%
<b>Summa underhåll</b>	<b>163.2</b>	<b>157.5</b>	<b>5.7</b>	<b>3.6%</b>

## 1.5 Avskrivningar & nedskrivningar

Av- och nedskrivningar uppgår till 230.9 mkr (227.7 mkr) vilket är -3.2 mkr högre än prognos förklaras i huvudsak av tidigarelagda aktiveringar samt rättningar under augusti månad av historiska fel i vårt anläggningsregister.

Som jämförelsestörande post i resultaträkningen ligger i augusti en post om 18.6 mkr vilket förklaras av gjorda reverseringar av tidigare gjorda nedskrivningar i vårt befintliga bestånd (främst till följd av ökade marknadsvärden).

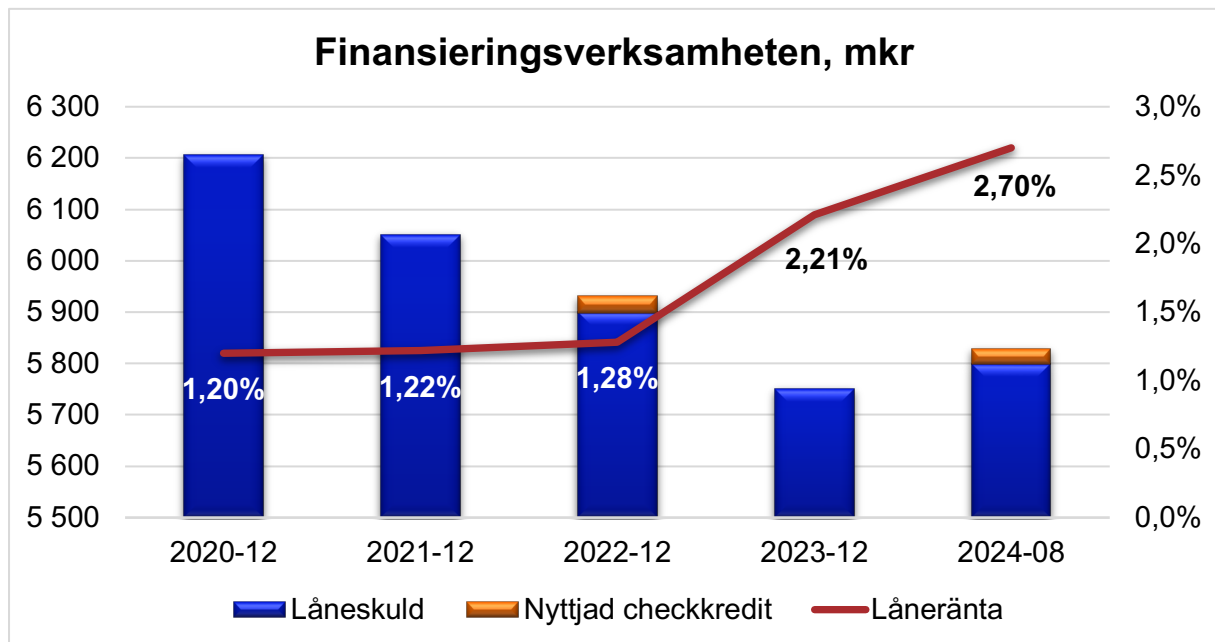
**Obs!** Nedskrivningar redovisas i resultaträkningen som jämförelsestörande poster.

## 2. Finansieringsverksamheten

Finansnettot uppgår till 101.4 mkr (104.6 mkr) vilket är 3.2 mkr lägre än prognos förklaras i huvudsak av ett minskat upplåningsbehov, vilket hänger samman med den eftersläpning vi ser på investeringssidan (se kapitel 3).

Bostadsbolagets genomsnittsränta har under augusti ökat från 2.66 % till 2.70 %.

Under augusti har inga nya lån upptagits och ingen amortering gjorts.



**Obs!** Prognos för bolagets finansieringskostnader sätts i huvudsak av AB Framtiden





## 2.1 Finansiell ställning 2024-08-31

<b>Finansiell ställning Bostadsbolagskoncernen</b>	<b>2024-08-31</b>
<b>Finansieringskällor:</b>	<b>Tkr</b>
Utnyttjad checkkredit i koncernkontot	27 972
Lån via lånestrukturen i koncernkontot	5 800 000
<b>Total skuld</b>	<b>5 827 972</b>
<b>Genomsnittlig finansieringskostnad</b>	
Finansnetto i relation till genomsnittlig lånevolym senaste 12 månaderna	
Finansieringskostnader	167 127
Genomsnittlig lånevolym	5 886 652
<b>Genomsnittlig finansieringskostnad %</b>	<b>2.70%</b>

### 3. Investering och nyproduktion

#### 3.1 Investeringar i befintligt bestånd

Investeringar i befintligt bestånd uppgår till 157.7 mkr (182.2 mkr) vilket är -24.5 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av förseningar i entreprenad där produktionsstart väntas i höst, samt minskade ÄTA-kostnader.

Solcellssatsningarna avviker -1.8 mkr mot prognos och förklaras i huvudsak av utdragen projektering av solceller, vilket påverkar produktionsstart.

Inventarier/immateriella investeringar avviker -1.7 mkr mot prognos och förklaras i huvudsak av viss eftersläpning gällande Projekt Lime samt ombyggnad av huvudkontoret (Nya Hörnan).

Mkr	Utfall 2408	P2 2408	Avvikelse	Avvikelse %
Inv. i befintligt bestånd	157.7	182.2	-24.5	-13.5%
Konverteringar	0.0	0.1	-0.1	-72.5%
Solelssatsning	0.2	2.1	-1.8	-88.5%
Inventarier/immateriella inv.	5.4	7.1	-1.7	-24.0%
<b>Summa:</b>	<b>163.3</b>	<b>191.4</b>	<b>-28.1</b>	<b>-14.7%</b>

#### 3.2 Nyproduktion och förvärv

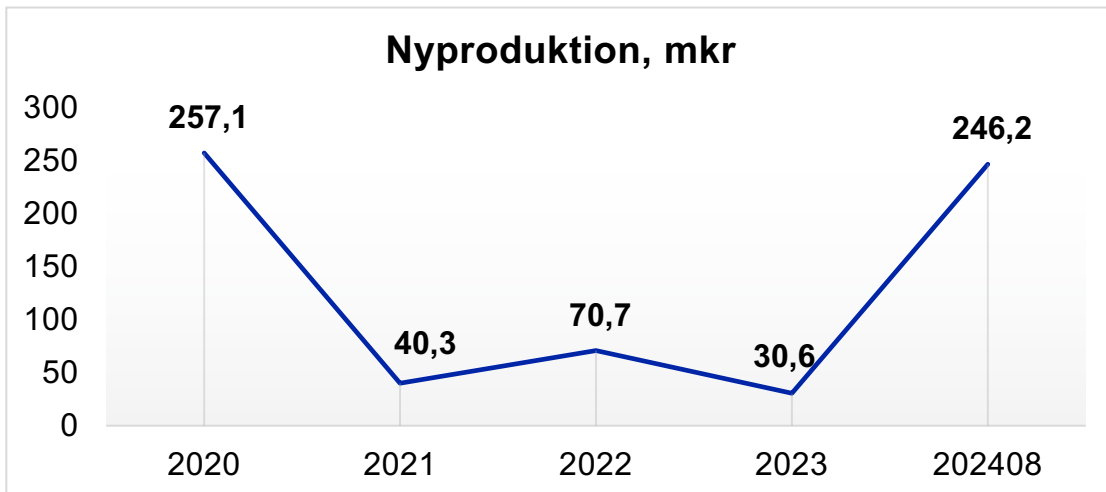
All nyproduktion inom bolaget hanteras av Framtidens Byggutveckling (FBU). Bostadsbolaget samarbetar med FBU och arbetar löpande med att identifiera byggbar mark inom vårt bestånd samt ser över förtättningsmöjligheter, utbyggnad/påbyggnad av hus.

Periodens investeringar i nyproduktion uppgår till 246.2 mkr (260.7 mkr) vilket är -14.5 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av förseningar i nyproduktionsprojekt i Östra Kålltorp (entreprenör har sett över sin organisation och vi väntar in påskrift av fas-2 kontrakt).

I huvudsak består nyproduktionen 2024 av tillkommande objekt i Robertshöjd, Östra Kålltorp och Brunnsbo.

### Nyproduktionsprojekt 202401–202408, mkr

- Robertshöjd/Smörslottsgatan, Härlanda Tjärn – 196.7 mkr
- Östra Kålltorp – 36.0 mkr
- Brunnsbo – 8.5 mkr
- Resterande projekt – 5.0 mkr

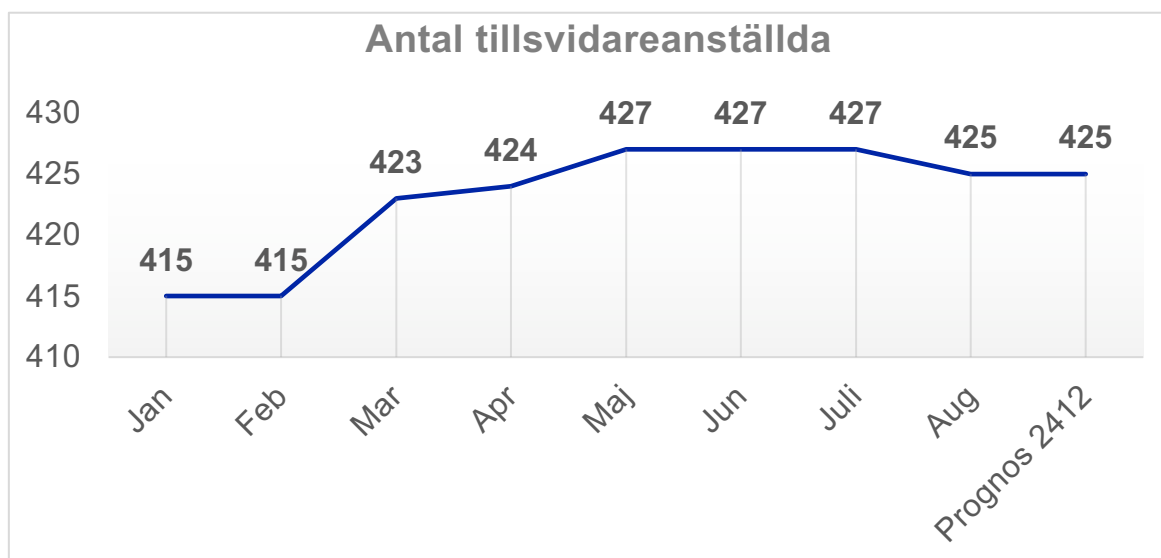


**Obs!** Prognos för nyproduktion och förvärv sätts av Framtidens Byggutveckling.

#### 4. Personal

Antalet tillsvidareanställda uppgår i augusti till 425 vilket är i linje med prognos. Bolaget arbetar aktivt med bemanningsöversynen där vissa tänkta rekryteringar inte genomförts. Prognos per sista december 2024 är 425 tillsvidareanställda.

Årets personalökning förklaras i huvudsak av den omorganisation bolaget genomfört under kvartal 1, där exempelvis nya chefspositioner tillkommit för att möta de utmaningar bolaget står inför.



De totala personalkostnaderna uppgår till 228.7 mkr (239.0 mkr) vilket är 10.3 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av att Bostadsbolaget har ändrat rutin avseende bokning av semesterlöneskuld (vilket givit en oplanerad resultatförbättring om ca 5 mkr) samt sett över bemanningen, där vissa tänkta rekryteringar inte genomförts.

Mkr	Utfall 2408	P2 2408	Avvikelse	Avvikelse %
<b>Totala personalkostnader</b>	<b>228.7</b>	<b>239.0</b>	<b>-10.3</b>	<b>-4.3%</b>
- varav lönekostnader	140.1	143.2	-3.1	-2.2%
- varav skatter & sociala avg.	80.1	86.6	-6.5	-7.5%
- varav övriga personalkostnader	4.5	5.5	-1.0	-17.4%
- varav inhyrd personal	4.0	3.6	0.3	9.5%

## 5. Superförvaltning

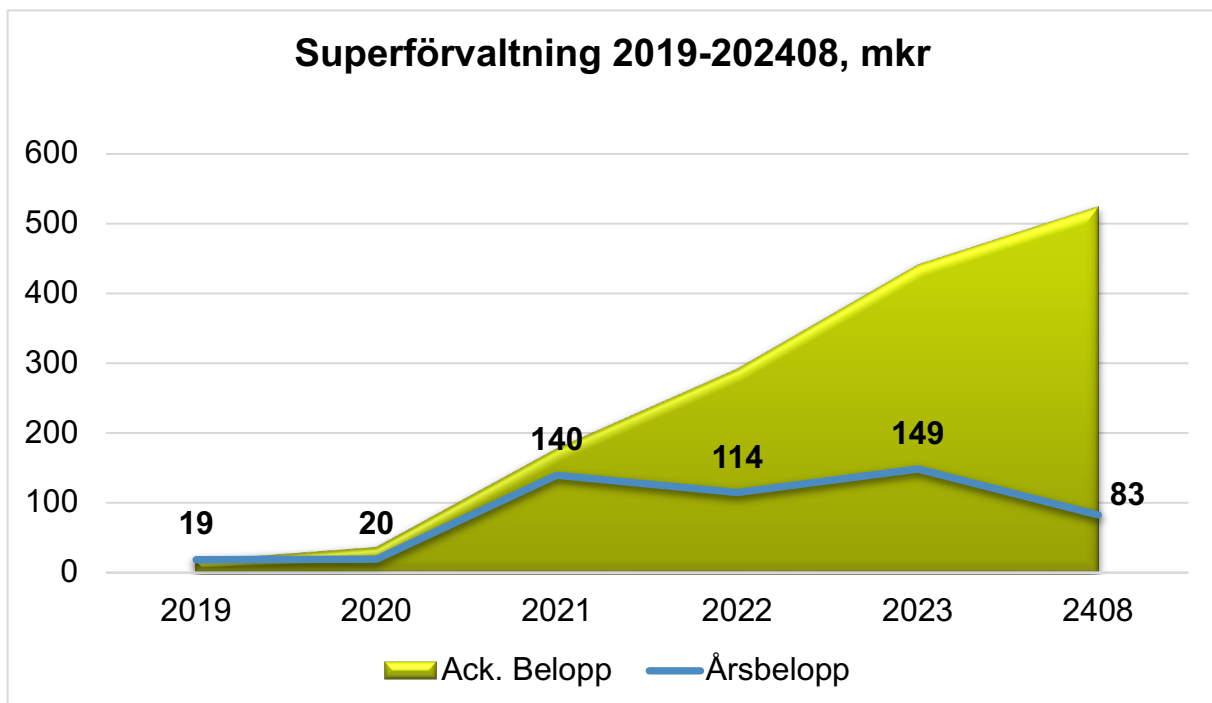
Bostadsbolaget har tre utvecklingsområden – Tynnered, Biskopsgården och Hammarkullen – där Bostadsbolaget sedan 2019 satsat extra på sociala insatser och trygghet (Superförvaltning).

Bostadsbolaget har sedan start 2019 satsat drygt 520 mkr på projekt och aktiviteter kopplat till Superförvaltning.

Periodens kostnad för Superförvaltningen uppgår till 82.9 mkr vilket är 15.6 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av senarelagda aktiviteter (ex ombyggnation i Hammarkullen).

Underhåll och investeringar uppgår till 44.1 mkr och avser exempelvis projekt inom Trygghetssäkring av fastigheter, Framtidshubb i Biskopsgården, renovering P-däck, relining samt badrums-/belysnings- och utemiljöprojekt

Arbetet med oriktiga hyresförhållande har renderat i 81 st friställda lägenheter hittills i år i våra Superförvaltningsområden.



## 6. Ekonomiskt resultat Prognos 3 2024

Bostadsbolaget lämnar i prognos 3 2024 ett kassaflöde på 210 mkr vilket är i linje med prognos 2 samt uppfyller AB Framtidens kassaflödeskrav på 210 mkr.

Direktavkastningen uppgår till 1.83 % vilket är marginellt lägre än i prognos 2 och förklaras i huvudsak av något lägre driftnetto i kombination med något ökade marknadsvärden.

Resultatet för prognos 3 uppgår till 220.3 mkr vilket är 34.6 mkr högre än beräknat i prognos 2. Det högre resultatet förklaras i huvudsak av minskade nedskrivningar i nyproduktion samt reverseringar av tidigare gjorda nedskrivningar (främst till följd av höjda marknadsvärden).

Driftnettot uppgår i prognos 3 till 704 mkr vilket är -11.4 mkr lägre än i prognos 2 och förklaras i huvudsak av ökade underhållskostnader (främst tillval). Superdriftnettot i prognos 3, vilket exkluderar underhållskostnaderna, är i linje med prognos 2.

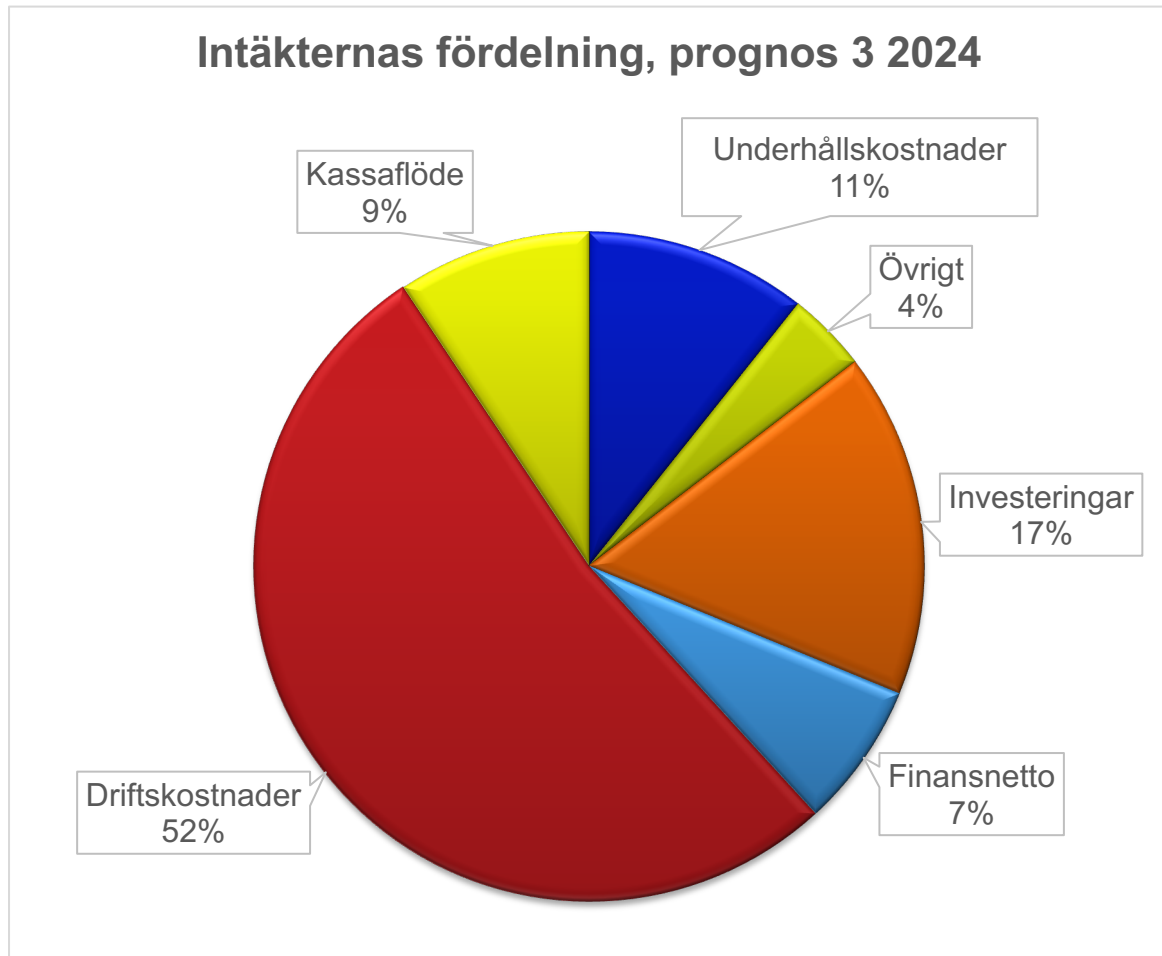
Finansnettot är något lägre i prognos 3 än i prognos 2 huvudsakligen till följd av ett något lägre upplåningsbehov.

De totala investeringarna är lägre i prognos 3 än i prognos 2 och förklaras i huvudsak av viss senareläggning av projekt. Jämfört mot föregående år ökar investeringarna med totalt 715 mkr där nyproduktion/förvärv står för 677 mkr.

Mkr	Prognos 3	Prognos 2	Avvikelse	Avvikelse %
Superdriftnetto*	944.2	944.6	-0.4	0.0%
Underhåll	-240.1	-229.2	-11.0	4.8%
Driftnetto**	704.0	715.4	-11.4	-1.6%
Finansnetto	-157.1	-159.5	2.4	-1.5%
Resultat efter fin.	220.3	185.7	34.6	18.6%
Totala investeringar***	1 084.4	1 110.2	-25.9	-2.3%
Kassaflöde	210.0	210.0	0.0	0.0%
Direktavkastning, %	1.83%	1.86%	-0.03	0.16%

*Belopp inom parentes avser prognos 2 om inget annat anges.*

### Intäkternas fördelning, prognos 3 2024



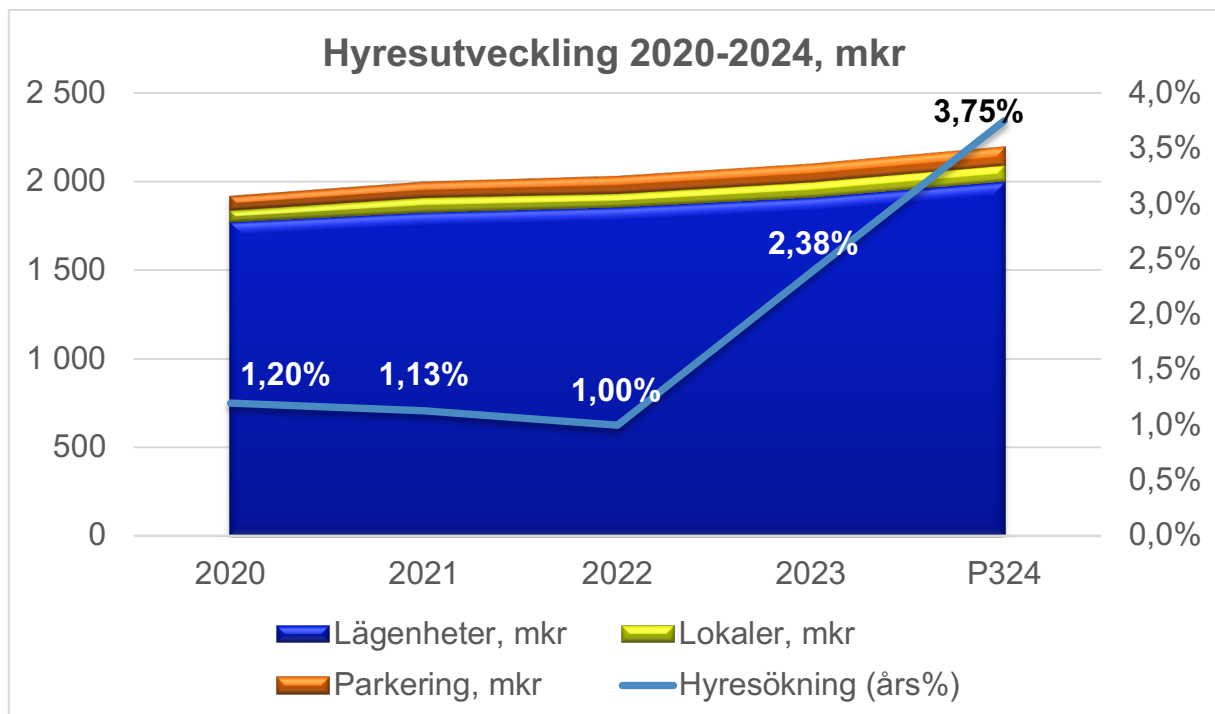
#### 6.1 Intäkter

- Nettointäkter bostäder, uppgår till 1 995.2 mkr (1 995.4 mkr) vilket är i linje med prognos 2.
- Hyresintäkter lokaler, uppgår till 95.9 mkr (95.9 mkr) vilket är i linje med prognos 2.
- Hyresintäkter parkeringar, uppgår till 107.1 mkr (108.3 mkr) vilket är -1.2 mkr lägre än prognos 2. 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. Pågående mobilitetsarbete i vissa områden ökar också vakanserna i beståndet. Ett utredningsarbete i syfte att minska våra vakanser pågår.



- Förvaltningsintäkterna uppgår till 49.6 mkr (50.4 mkr) vilket är -0.7 mkr lägre än prognos 2 och förklaras i huvudsak av något minskade intäkter vad gäller vidarefakturerering av trygghetsvårdar till Poseidon.

Mkr	Prognos 3	Prognos 2	Avvikelse	Avvikelse %
Hyresintäkter, Bostäder	1 995.2	1 995.4	-0.2	0.0%
Hyresintäkter, Lokaler	95.9	95.9	0.0	0.0%
Hyresintäkter, Övrigt	107.1	108.3	-1.2	-1.1%
<b>Hyresintäkter, netto</b>	<b>2 198.2</b>	<b>2 199.5</b>	<b>-1.3</b>	<b>-0.1%</b>
Förvaltningsintäkter	49.6	50.4	-0.7	-1.6%
<b>Totala intäkter</b>	<b>2 247.8</b>	<b>2 249.9</b>	<b>-2.0</b>	<b>-0.1%</b>





## 6.2 Driftskostnader

Driftskostnaderna som helhet i prognos 3 ligger i linje med prognos 2.

- *Taxekostnaderna* uppgår till 425.4 mkr (421.4 mkr) vilket är -4 mkr högre än prognos 2 och förklaras i huvudsak av prisökningar för fjärrvärme (högre effektkostnader) och VA.
- *Fastighetsskötsel* uppgår till 301.7 mkr (314.3 mkr) vilket är 12.6 mkr lägre än prognos 2 och förklaras i huvudsak av minskade personalkostnader (ändrad rutin avseende bokning av semesterlöneskuld, bemanningsöversyn), senarelagda aktiviteter inom Superförvaltningen samt att en del kostnader omkategoriserats och flyttats till *Driftadministration* nedan.
- *Reparationer* uppgår till 177.9 mkr (183.9 mkr) vilket är 6 mkr lägre än prognos 2 och förklaras i huvudsak färre inköpta hantverkstjänster (uttalat mål att utföra mer i egen regi) samt minskade skadekostnader.
- *Driftsadministration* uppgår 219.4 mkr (207.1 mkr) vilket är -12.4 mkr högre än prognos 2 och förklaras i huvudsak av att en del kostnader under *Fastighetsskötsel* ovan omkategoriserats och hamnat här, samt att bolaget gjort en återbetalning av för högt debiterade parkeringskostnader samt fått ökade hyreskostnader rörande huvudkontoret.
- *Övriga driftskostnader* uppgår till 54.6 mkr (52.0 mkr) vilket är -2.6 mkr högre än prognos 2 och förklaras i huvudsak av ökade befarade/konstaterade hyres- och kundförluster och ökade samfällighetsavgifter.

## 6.3 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 i prognos 3 till 240.1 mkr (229.2 mkr) vilket är 10.9 mkr högre än prognos 2.

- **Det planerade underhållet** ökar 2.5 mkr i prognos 3 jämfört med prognos 2 och förklaras huvudsakligen av ökade vattenskador.

- **Distriktsmedlen** ökar 8.5 mkr i prognos 3 jämfört med prognos 2 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.

Mkr	Prognos 3	Prognos 2	Avvikelse	Avvikelse %
<b>Planerat underhåll</b>	<b>102.8</b>	<b>100.3</b>	<b>2.5</b>	<b>2.5%</b>
<b>Distriktsmedel</b>	<b>137.3</b>	<b>128.8</b>	<b>8.5</b>	<b>6.6%</b>
varav Superförvaltning	3,1	4,1	-1,0	-25,4%
varav HLU	65,2	66,1	-1,0	-1,5%
varav Tillval	34,6	21,0	13,6	64,8%
varav NBI	5,1	6,5	-1,5	-22,9%
varav Vitvaror	28,0	27,9	0,1	0,4%
varav Utemiljö	3,8	3,8	0,0	0,0%
varav Övrigt*	-2,3	-0,7	-1,6	253,8%
<b>Summa underhåll</b>	<b>240.1</b>	<b>229.2</b>	<b>11.0</b>	<b>4.8%</b>

\*Ersättning från HBV ligger här -2.6 mkr

#### 6.4 Avskrivningar & nedskrivningar

Av- och nedskrivningar uppgår i prognos 3 till 346.8 mkr (340.8 mkr) vilket är -6 mkr högre än prognos 2 och förklaras i huvudsak av justeringar i vårt anläggningsregister (rättningar av historiska fel) samt tidsförskjutningar i aktiveringsprocess och i färdigställande av projekt.

**Obs!** Nedskrivningarna redovisas i resultaträkningen som jämförelsestörande poster.

## 7. Finansieringsverksamheten

Finansnettot uppgår till 157.1 mkr (159.5 mkr) vilket är 2.4 mkr lägre än prognos 2 och förklaras i huvudsak av ett något minskat upplåningsbehov.

Nyupplåningsbehovet 2024 förväntas uppgå till 582.7 mkr huvudsakligen drivet av ökad nyproduktion, investeringar och förvärv.

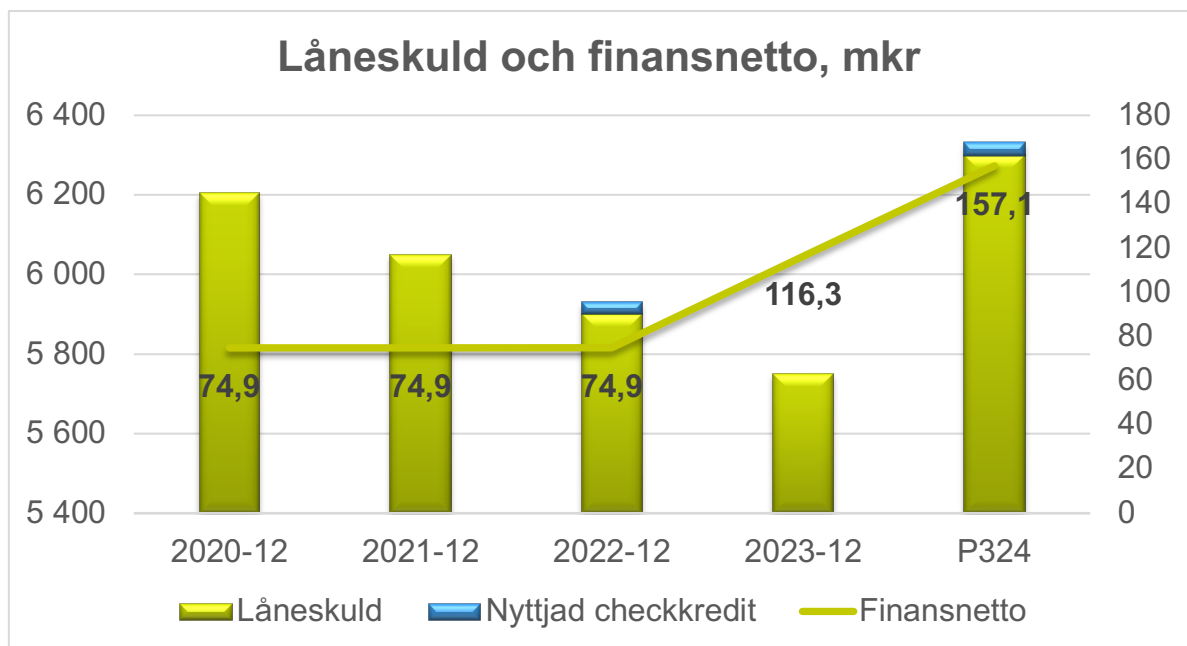
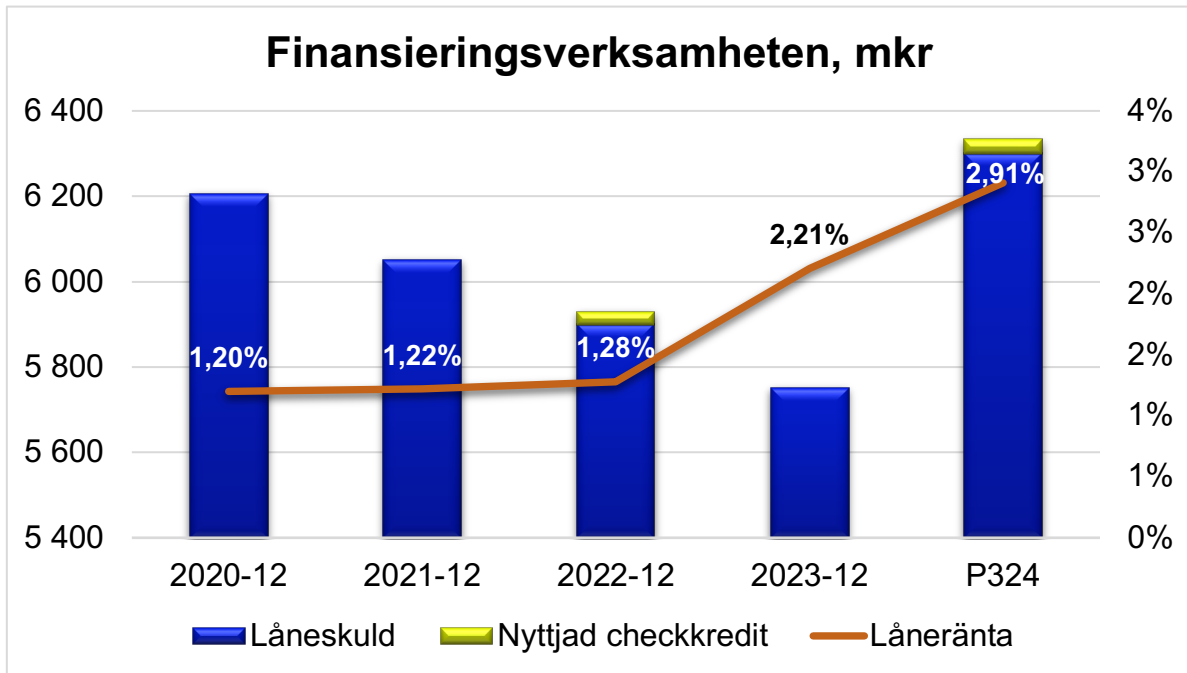
Den genomsnittliga låneräntan på helårsbasis beräknas öka från 2.21 % 2023 till 2.91 % 2024.

Bostadsbolagets nyupplåningsränta har ökat från 2.93 % i prognos 2 till 3.02 % i prognos 3.

**Obs!** Prognos för bolagets finansieringskostnader sätts i huvudsak av AB Framtiden.

### 7.1 Finansiell ställning

Bostadsbolagskoncernen, Tkr	Prognos 3	Prognos 2	Avvikelse	Avvikelse %
<b>Finansieringskällor:</b>				
Utnyttjad checkkredit i koncernkontot	32 691	94 351	-61 660	-65.4%
Lån via lånestrukturen i koncernkontot	6 300 000	6 200 000	100 000	1.6%
<b>Total skuld</b>	<b>6 332 691</b>	<b>6 294 351</b>	<b>38 340</b>	<b>0.6%</b>
<b>Genomsnittlig finansieringskostnad</b>				
Finansnetto i relation till genomsnittlig lånevolym senaste 12 månaderna				
Finansieringskostnader	178 475	172 475	6 000	3.5%
Genomsnittlig lånevolym	5 930 082	5 886 734	43 348	0.7%
Genomsnittlig finansieringskostnad %	2.91%	2.82%	0.09	3.2%



## 8. Investering och nyproduktion

### 8.1 Investeringar i befintligt bestånd

Investeringar i befintligt bestånd uppgår till 364.2 mkr (368.9 mkr) vilket är 4.7 mkr lägre än prognos 2 och förklaras i huvudsak av förseningar i entreprenad där produktionsstart väntas i höst, samt minskade ÄTA-kostnader.

Årets två största projekt rör Kalendervägen där vi gör en totalombyggnad av allt invändigt och utvändigt (ca 60 mkr) och Robertshöjd där vi gör stambyte, badrumsrenovering och FTX (ca 30 mkr). Övriga investeringsprojekt rör exempelvis relining i Hammarkullen, Tynnered och Öster om Heden, upprustning garagelängor i Hammarkullen, Trygghetsåtgärder och utebelysningsprojekt, rivning Drakblommegatan, Framtidshubb och badrumsrenovering i Biskopsgården.

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

Solcellssatsningarna avviker -4.1 mkr mot prognos 2 och förklaras i huvudsak av senarelagda projekt då ansvarig projektansvarig slutat.

Inventarier/immateriella investeringar avviker -1.7 mkr mot prognos 2 och förklaras huvudsakligen av viss eftersläpning gällande Lime samt ombyggnad av huvudkontoret (Nya Hörnan).

Mkr	Prognos 3	Prognos 2	Avvikelse	Avvikelse %
I befintligt bestånd	364.2	368.9	-4.7	-1.3%
Konverteringar	0.4	0.2	0.1	100.0%
Solelssatsning	2.3	6.4	-4.1	-64.1%
Inventarier/immateriella inv.	9.8	11.5	-1.7	-14.8%
<b>Summa inv. i bef. bestånd</b>	<b>376.7</b>	<b>387.1</b>	<b>-10.4</b>	<b>-2.7%</b>
Nyproduktion	457.7	473.2	-15.5	-3.3%
Förvärv	250	250	0	0.0%
<b>Summa nyprod. &amp; förvärv</b>	<b>707.7</b>	<b>723.2</b>	<b>-15.5</b>	<b>-2.1%</b>
<b>Totala investeringar</b>	<b>1 084.4</b>	<b>1110.2</b>	<b>-25.9</b>	<b>-2.3%</b>

## 8.2 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 3 att uppgå till 457.7 mkr (473.2 mkr) vilket är 4.0 mkr lägre än prognos 2 och förklaras i huvudsak av förseningar i nyproduktionsprojekt i Östra Kålltorp där vi inväntar påskrift av fas-2 kontrakt.

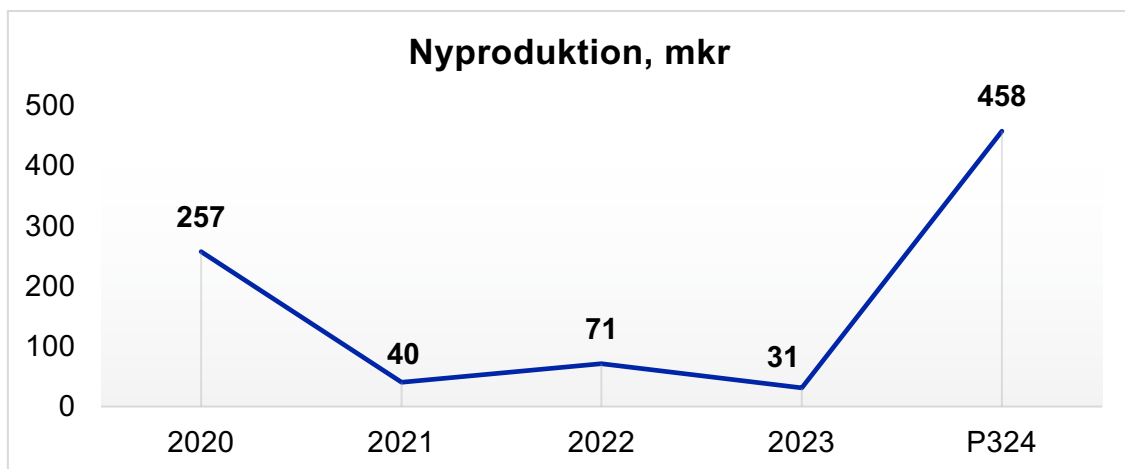
I huvudsak består nyproduktionen 2024 av tillkommande objekt i Robertshöjd, Östra Kålltorp, Brunnsbo.

### Nyproduktionsprojekt 2024, mkr

- Robertshöjd/Smörslottsgatan, Härlanda Tjärn – 344 mkr
- Östra Kålltorp – 90 mkr
- Brunnsbo – 10 mkr
- Resterande projekt – 14 mkr

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

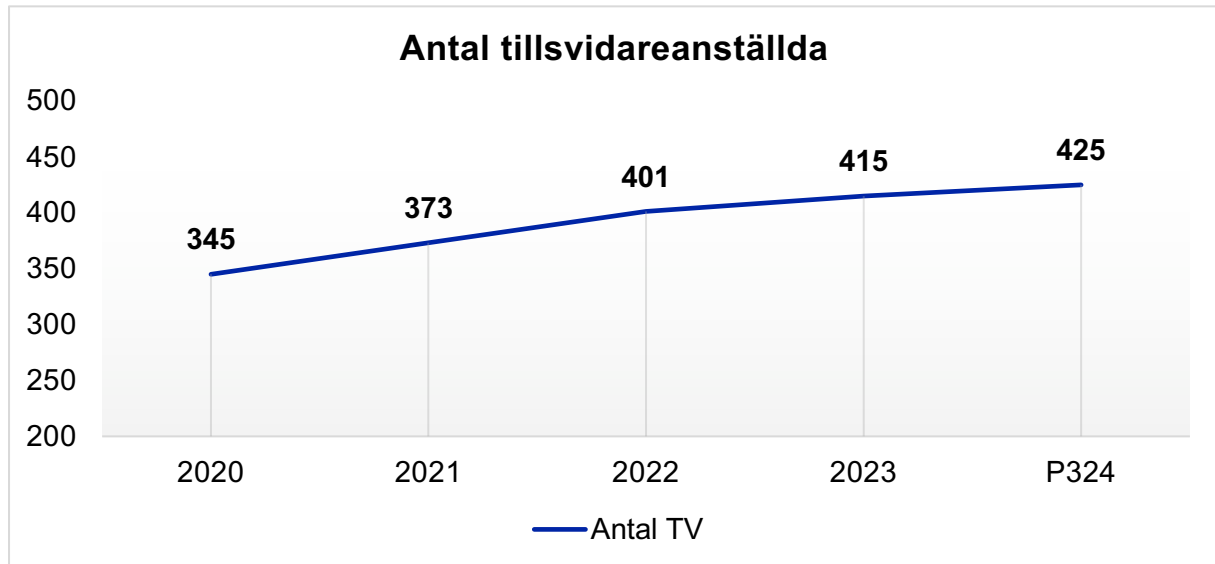
För 2024 kommer ett markförvärv av Säterigatan i Eriksberg att genomföras vilket hänger ihop med planerad nyproduktion av bostäder i området. Kostnaden för detta beräknas uppgå till 250 mkr (250 mkr).



**Obs!** Prognos för nyproduktion och förvärv sätts av Framtidens Byggutveckling.

## 9. Personal

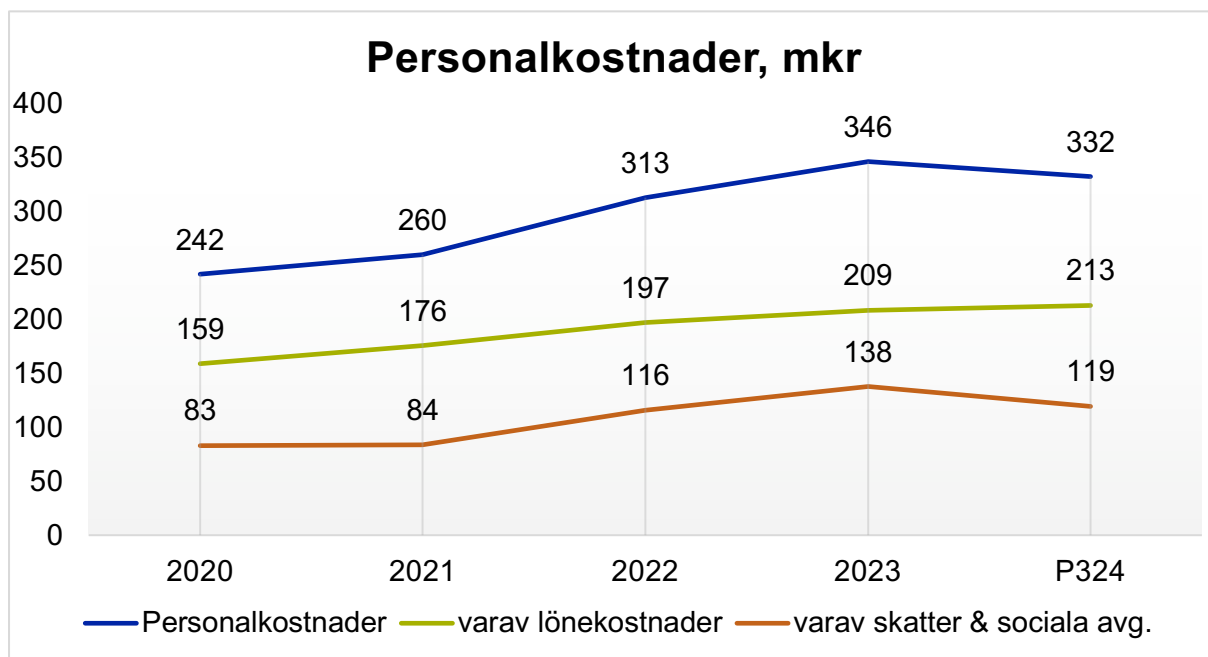
Antalet tillsvidareanställda beräknas i prognos 3 uppgå till 425 vilket är detsamma som i prognos 2.



Årets personalökning förklaras i huvudsak av den omorganisation bolaget genomfört under kvartal 1, där exempelvis nya chefspositioner tillkommit för att möta de utmaningar bolaget står inför.

De totala personalkostnaderna uppgår i prognos 3 till 348.3 mkr (353.3 mkr) vilket är 4.9 mkr lägre än prognos 2 och förklaras i huvudsak av att Bostadsbolaget har ändrat rutin avseende bokning av semesterlöneskuld (vilket givit en resultatförbättring om ca 5 mkr) samt sett över bemanningen, där vissa tänkta rekryteringar inte genomförts.

Mkr	Prognos 3	Prognos 2	Avvikelse	Avvikelse %
<b>Totala personalkostnader</b>	<b>348.3</b>	<b>353.3</b>	<b>-4.9</b>	<b>-1.4%</b>
- varav lönekostnader	213.0	214.9	-1.9	-0.9%
- varav skatter & sociala avg.	119.3	125.1	-5.9	-4.7%
- varav övriga personalkostnader	9.8	8.2	1.6	19.3%
- varav inhyrd personal	6.3	5.0	1.3	26.0%



**Obs!** Personalkostnaderna i ovan diagram visar enbart löner och sociala avg. & skatter.

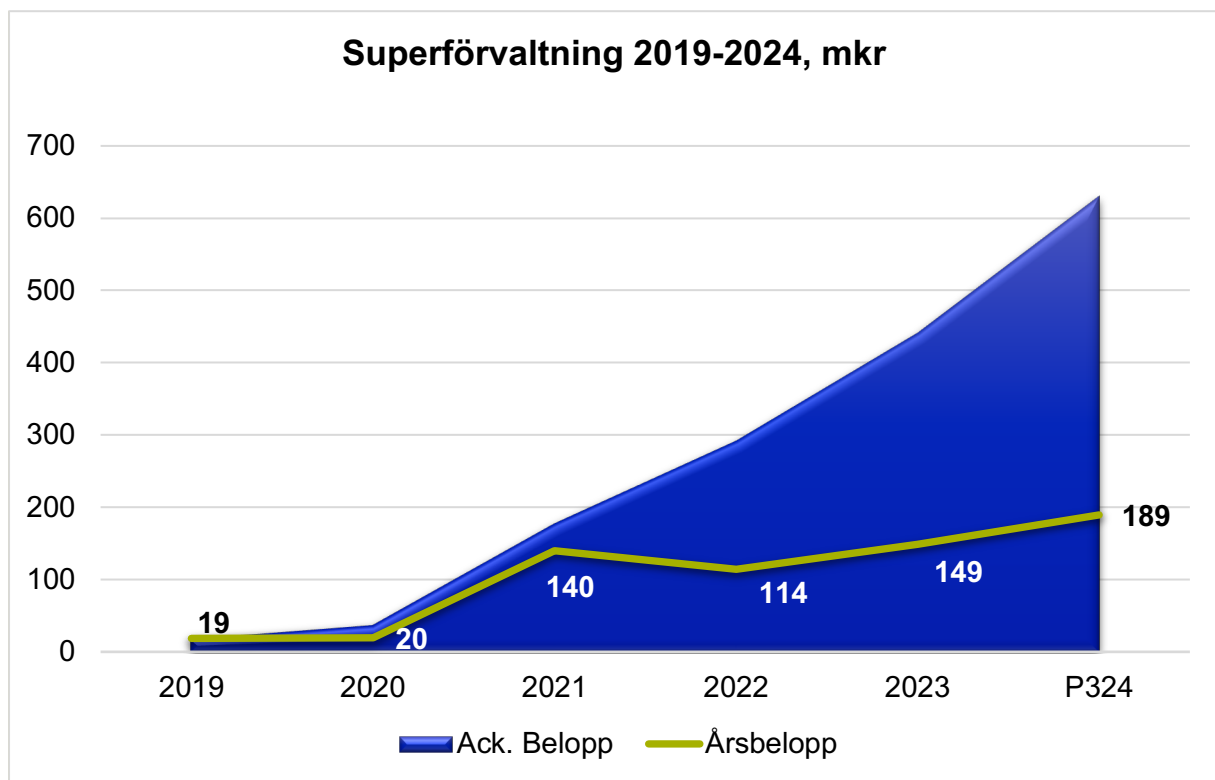


## 10. Superförvaltning

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 drygt 520 mkr på projekt och aktiviteter kopplat till Superförvaltning.

Under 2024 har dessa satsningar fortsatt och prognos 3 uppgår totalt till 189.4 mkr vilket är 16.1 mkr lägre än prognos 2 vilket i huvudsak förklaras av senarelagda investeringar (ex ombyggnation i Hammarkullen).



Prognos 3 2024 för Superförvaltningen uppgår till 189.4 mkr (205.5 mkr). Av dessa medel är 121 mkr (144.8 mkr) avsatta för underhåll/investering i befintligt bestånd.

Investeringsprojekt inom Superförvaltningen 2024 består huvudsakligen av investeringar i klimatskal, badrumsrenoveringar, Framtidshubb, miljöhus, hiss, belysning/relining samt upprustning garage/p-däck.

Vad gäller det planerade underhållet består detta till största del av projekt inom *Trygghetssäkra fastigheter*.

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, 2 gruppchefer och 22 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.

Arbetet med oriktiga hyresförhållande hade fram till sista augusti i år renderat i 81 st friställda lägenheter i våra Superförvaltningsområden.

## Bilaga 1. Resultat- & kassaflödesräkning 2024–08

Mkr	Utfall 2408	P2 2408	Avvikelse	Avvikelse %
Hysesintäkter	1 454.1	1 455.5	-1.4	-0.1%
Förvaltningsintäkter	32.6	33.1	-0.5	-1.6%
<b>Totala intäkter</b>	<b>1 486.7</b>	<b>1 488.6</b>	<b>-1.9</b>	<b>-0.1%</b>
Driftskostnader	-766.1	-773.2	7.2	-0.9%
Fastighetsskatt	-32.9	-32.8	-0.1	0.4%
Centrala kostnader	-49.3	-50.6	1.3	-2.6%
<b>Driftsöverskott</b>	<b>638.5</b>	<b>632.0</b>	<b>6.4</b>	<b>1.0%</b>
Övriga rörelseposter	1.4	0.8	0.6	73.9%
Underhållskostnader	-163.2	-157.5	-5.7	3.6%
Avskrivningar	-230.9	-227.7	-3.2	1.4%
Jämförelsestörande poster	18.6	0.0	18.6	-
<b>Rörelseresultat</b>	<b>264.3</b>	<b>247.7</b>	<b>16.7</b>	<b>6.7%</b>
Finansnetto	-101.4	-104.6	3.2	-3.1%
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>163.0</b>	<b>143.1</b>	<b>19.9</b>	<b>13.9%</b>
Investering i befintligt bestånd	-157.7	-182.2	24.5	-13.5%
Övriga investeringar	-5.4	-7.1	1.7	-24.0%
Kostn. undant. kassaflödeskrav	24.2	22.3	1.9	8.4%
<b>Kassaflöde</b>	<b>236.5</b>	<b>203.9</b>	<b>32.6</b>	<b>16.0%</b>



## Bilaga 2. Balansräkning Bostadsbolagskoncernen 240831

Mkr	Ingående balans 2024-01-01	Periodens förändring	Utgående balans 2024-07-31
Immateriella anläggningstillgångar	2.5	1.4	3.8
Byggnader och mark	9 455.2	228.0	9 683.2
Pågående nyproduktion	163.6	245.5	409.1
Pågående ombyggnation	541.5	- 271.7	269.8
Inventarier	71.1	- 6.0	65.1
Övriga anläggningstillgångar	10.0	- 1.5	8.6
Omsättningstillgångar	37.7	2.5	40.2
<b>Summa tillgångar</b>	<b>10 281.5</b>	<b>198.3</b>	<b>10 479.8</b>
Eget kapital	3 444.1	126.2	3 570.4
Avsättning för pensioner	126.7	6.9	133.6
Avsättning för uppskjuten skatt	462.8	0.4	463.2
Låneskulder	5 778.1	49.9	5 828.0
Kortfristiga skulder	469.9	14.8	484.7
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>10 281.5</b>	<b>198.3</b>	<b>10 479.8</b>

Bolagets tillgångar uppgår till 10 282 mkr vilket är 198 mkr högre än årets ingående balans.

Avvikelsen förklaras i huvudsak av ökad aktivering av investeringar i befintligt bestånd samt nyproduktion.

Bolagets egna kapital är 126 mkr högre än vid årets ingång.

### Bilaga 3. Resultat- & kassaflödesräkning Prognos 3 2024

Mkr	Prognos 3	Prognos 2	Avvikelse	Avvikelse %
Hysesintäkter	2 198.2	2 199.5	-1.3	-0.1%
Förvaltningsintäkter	49.6	50.4	-0.7	-1.4%
<b>Totala intäkter</b>	<b>2 247.8</b>	<b>2 249.9</b>	<b>-2.0</b>	<b>-0.1%</b>
Driftskostnader	-1 179.1	-1 178.7	-0.4	0.0%
Fastighetsskatt	-49.4	-49.2	-0.2	0.4%
Centrala kostnader	-75.2	-77.3	2.1	-2.8%
<b>Driftsöverskott</b>	<b>944.2</b>	<b>944.6</b>	<b>-0.4</b>	<b>0.0%</b>
Övriga rörelseposter	1.6	1.1	0.5	48.7%
Underhållskostnader	-240.1	-229.2	-11.0	4.8%
Avskrivningar	-346.8	-340.8	-6.0	1.8%
Jämförelsestörande poster	18.6	-30.5	49.1	-160.9%
<b>Rörelseresultat</b>	<b>377.5</b>	<b>345.2</b>	<b>32.3</b>	<b>9.4%</b>
Finansnetto	-157.1	-159.5	2.4	-1.5%
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>220.3</b>	<b>185.7</b>	<b>34.6</b>	<b>18.7%</b>
Investering i befintligt bestånd	-364.2	-368.9	4.7	-1.3%
Övriga investeringar	-9.8	-11.5	1.7	-15.2%
Kostn. undant. kassaflödeskrav	35.4	33.4	2.0	6.1%
<b>Kassaflöde</b>	<b>210.0</b>	<b>210.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0%</b>