

Styrelsehandling nr 15

Datum 2024-11-28

Diarienummer BOS-2024-00866

Handläggare

Marie Reinius

Telefon: 031-731 50 30

E-post: marie.reinius@bostadsbolaget.se

Månadsrapport oktober 2024

Informationsärende

Styrelsen för Göteborgs stads bostadsaktiebolag:

Månadsrapport oktober 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

Månadsrapport oktober 2024 för Bostadsbolagskoncernen.

- a) Månadsrapport oktober 2024

Månadsrapport 2024–10

Bostadsbolagskoncernen

2024-11-18



**Bostads
bolaget**

Innehållsförteckning

1. EKONOMISKT RESULTAT OKTOBER 2024	2
1.2 Intäkter	3
1.3 Driftskostnader	4
1.4 Underhåll	5
1.5 Avskrivningar & nedskrivningar	6
2. FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	7
2.1 Finansiell ställning 2024-10-31	8
3. INVESTERING OCH NYPRODUKTION	8
3.1 Investeringar i befintligt bestånd	8
3.2 Nyproduktion och förvärv	9
4. PERSONAL	10
5. SUPERFÖRVALTNING	12
BILAGA 1. RESULTAT- & KASSAFLÖDESRÄKNING 24-10-31	13
BILAGA 2. BALANSRÄKNING BOSTADSBOLAGSKONCERNEN 24-10-31	14

1. Ekonomiskt resultat oktober 2024

Resultatet för perioden uppgår till 186.9 vilket är -10.4 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av ökade underhållskostnader.

Driftnettot för perioden är -11 mkr lägre än prognostiserat och förklaras i huvudsak av ökade underhållskostnader. Superdriftnettot, vilket exkluderar underhållskostnaderna, är för perioden 3 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av minskade driftskostnader.

Kassaflödet för perioden uppgår till 268.1 mkr vilket är 10.1 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av viss eftersläpning på investeringssidan.

Mkr	Utfall 2410	P3 2410	Avvikelse	Avvikelse %
Superdriftnetto*	867.2	864.6	2.5	0.3%
Underhåll	-221.7	-207.6	-14.0	6.8%
Driftnetto**	645.5	657.0	-11.5	-1.8%
Finansnetto	-127.1	-128.7	1.6	-1.2%
Resultat efter fin.	186.9	197.2	-10.4	-5.2%
Totala investeringar***	551.4	581.1	-29.6	-5.1%
Kassaflöde	268.1	257.9	10.1	3.9%
Direktavkastning, %	1.52%	1.55%	-0.03	-0.2%

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

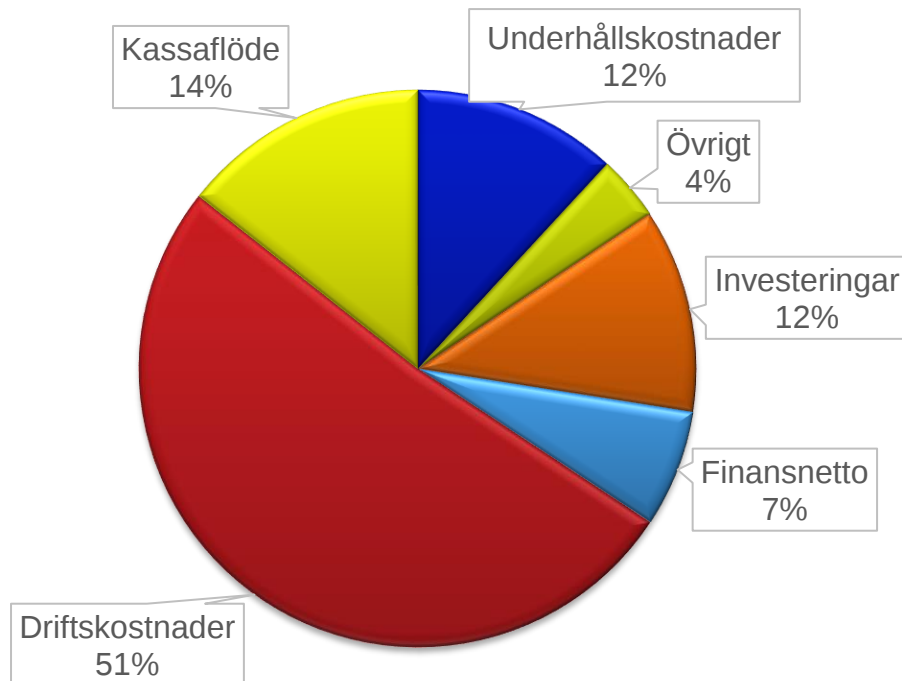
**** Driftnetto** = Totala intäkter minus *Driftskostnader*, *Underhåll* och *Fastighetsskatt*.

***** 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 3 om inget annat anges.

Intäkternas fördelning, ack 2024-10



1.2 Intäkter

- Nettointäkter bostäder, uppgår till 1 657.3 mkr (1 657.8 mkr) vilket är 0.5 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av ett ökat hyresbortfall/avställda lägenheter till följd av ett ökat renoveringsbehov/återställning efter dödsbon, avflyttning, vattenskador et c. Lägenheter som snart är ute på marknaden igen.
- Hyresintäkter lokaler, uppgår till 78.6 mkr (79.2 mkr) vilket är 0.6 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av ett ökat hyresbortfall då f.d. distriktskontoret i Landala gått från inaktiverad till påställd vilket ger ett retroaktivt hyresbortfall. Även ombyggnadstilläggen minskar då dessa upphört för två lokaler i Landala (nya avtal).
- Hyresintäkter parkeringar, uppgår till 88.7 mkr (89.3 mkr) vilket är 0.6 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av ett ökat hyresbortfall då ett utdömt garage i Hammarkullen har fått tomställas samt att hyran i vissa områden justerats ned något efter införande av tillståndsparkering.

- Förvaltningsintäkterna uppgår till 42.5 mkr (41.5 mkr) vilket är 1.0 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av ökad kundfakturerings för skadegörelse/sanering/återställning av lägenhet samt en inkommen ersättning om 0.5 mkr för upplåtelse av nätstation Öster om Heden.

Mkr	Utfall 2410	P3 2410	Avvikelse	Avvikelse %
Hyresintäkter, Bostäder	1 657.3	1 657.8	-0.5	0.0%
Hyresintäkter, Lokaler	78.6	79.2	-0.6	-0.8%
Hyresintäkter, Parkering	88.7	89.3	-0.6	-0.7%
Hyresintäkter, netto	1 824.6	1 826.3	-1.7	-0.1%
Förvaltningsintäkter	42.5	41.5	1.0	2.3%
Totala intäkter, netto	1 867.0	1 867.8	-0.7	0.0%

1.3 Driftskostnader

Driftskostnaderna som helhet uppgår till 958.7 mkr (961.9 mkr) vilket är 3.2 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av minskade personalkostnader, taxebundna kostnader samt diverse framskjutna aktiviteter/projekt främst rörande IT-utveckling och Superförvaltning.

- Taxekostnaderna* uppgår till 336.3 mkr (341.0 mkr) vilket är 4.6 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av minskad förbrukning av fjärrvärme (varmare än normalår) samt minskade avfallskostnader till följd av satsningar på utökad utsortering.
- Fastighetsskötsel* uppgår till 247.1 mkr (248.0 mkr) vilket är 0.8 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av minskade personalkostnader (vissa tänkta tjänster i prognos strukna/framskjutna) och minskade kostnader relaterat till Superförvaltning (framskjutna/strukna aktiviteter).
- Reparationer* uppgår till 155.7 mkr (148.3 mkr) vilket är 7.4 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av ett ökat behov av inköpta hantverkstjänster till följd av personalvakans, ökade reparationskostnader för t ex sopsug, hissar, fläktar samt ökade vattensador.

- *Driftsadministration* uppgår 170.2 mkr (176.8 mkr) vilket är 6.6 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av lägre personalkostnader (vissa tänkta tjänster i prognos strukna/framskjutna, minskat behov inhyrd personal) och lägre IT- och konsultkostnader (senarelagda aktiviteter/projekt).
- *Övriga driftskostnader* uppgår till 49.3 mkr (47.9 mkr) vilket är 1.4 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av ökade befarade hyres- och kundförluster till följd av att större kundfakturor efter skadegörelse ej blivit betalda samt att vi fortsatt ser fler som har svårigheter att betala sina hyror. Även försäkringsskadekostnaderna ökar mot prognos till följd av bränder i Centrum & Hisingen samt en större vattenskada på Hisingen.

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 221.7 mkr (207.6 mkr) vilket är 14.0 mkr högre än prognos.

- **Det planerade underhållet** är 3.0 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av att ett av våra investeringsprojekt (Stallet Haga) har ändrat inriktning vilket inneburit att tidigare upparbetade kostnader inte kan nyttjas som planerat utan i stället får kostnadsföras som ett förgävesprojekt. Totalt innebär detta att 5.5 mkr omkategoriserats från investeringar till planerat underhåll. Åt motsatt håll har projekt KBF Miljöhus omkategoriserats från underhåll till investering (ca 1 mkr).
- **Distriktsmedlen** är 11.0 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av ökad efterfrågan på HLU & Tillval samt att många äldre vitvaror har fått bytas ut. HLU och Tillval är relativt svårprognostiserat då de till stor del styrs av hyresgästernas efterfrågan, vilket kan variera över perioder. Översyn över hantering av Tillvalen pågår och bolaget har för tillfället pausat HLU.

Mkr	Utfall 2410	P3 2410	Avvikelse	Avvikelse %
Planerat underhåll	92.3	89.3	3.0	3.4%
Distriktsmedel	129.3	118.3	11.0	9.3%
varav Superförvaltning	2.1	2.5	-0.4	-16.5%
varav HLU	57.6	54.2	3.5	6.4%
varav Tillval	34.2	29.8	4.5	15.1%
varav NBI	3.0	3.5	-0.5	-14.7%
varav Vitvaror	28.3	23.7	4.6	19.4%
varav Utemiljö	1.8	2.4	-0.5	-22.0%
varav Övrigt	2.2	2.2	-0.1	-4.5%
Summa underhåll	221.7	207.6	14.0	6.7%

1.5 Avskrivningar & nedskrivningar

Av- och nedskrivningar uppgår till 289.4 mkr (289.7 mkr) vilket är i linje med prognos.

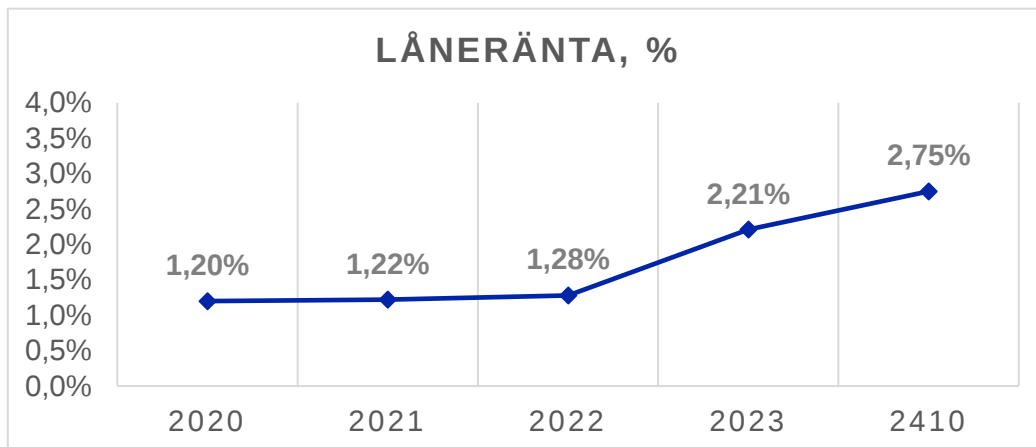
Som jämförelsestörande post i resultaträkningen ligger en post om 18.6 mkr vilket förklaras av gjorda reverseringar av tidigare gjorda nedskrivningar i vårt befintliga bestånd (främst till följd av ökade marknadsvärden) samt en post om -1.1 mkr efter att det i september bokfördes en försäljning av bostadsmodul "Kinamodulen" vilket gav upphov till en realisationsförlust.

Obs! Nedskrivningar redovisas i resultaträkningen som jämförelsestörande poster.

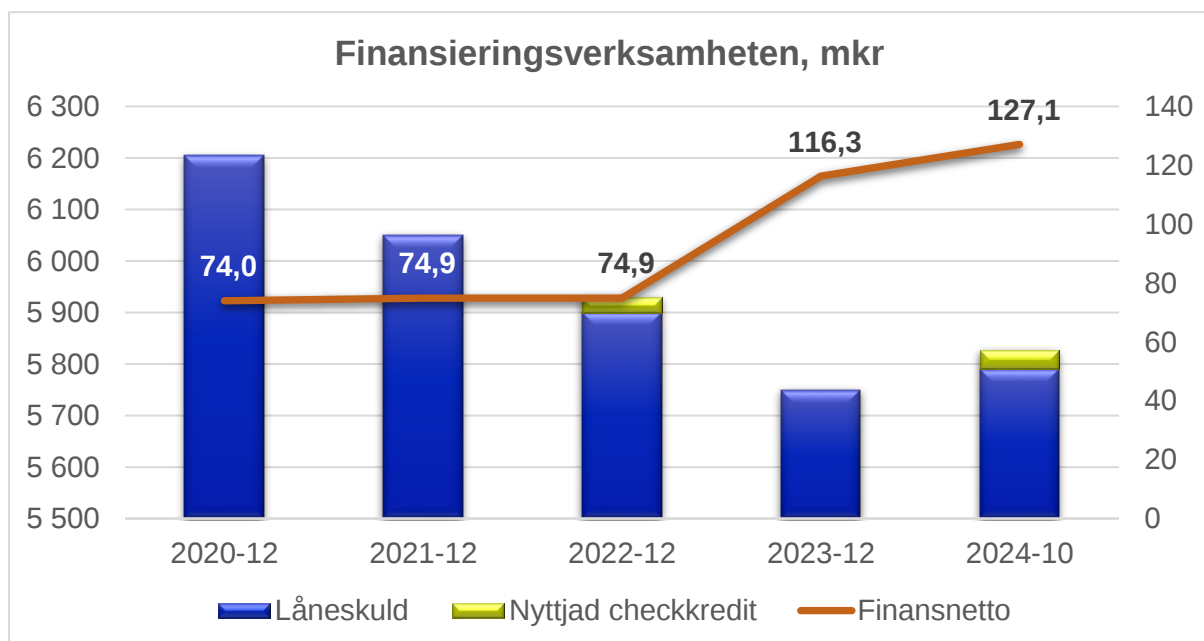
2. Finansieringsverksamheten

Finansnettot uppgår till 127.1 mkr (128.7 mkr) vilket är 1.6 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av ett minskat upplåningsbehov, vilket hänger samman med den eftersläpning vi ser på investeringssidan (se kapitel 3).

Bostadsbolagets genomsnittsränta har under oktober ökat från 2.74 % till 2.75 %.



Under oktober har en skuld mellan Bostadsbolaget AB och vårt dotterbolag Bredfjäll AB reglerats (gamla koncernbidrag) vilket inneburit en amortering på 10 mkr av Bostadsbolagskoncernens totala låneskuld i koncernstrukturen.



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

2.1 Finansiell ställning 2024-10-31

Finansiell ställning Bostadsbolagskoncernen	2024-10-31
Finansieringskällor:	Tkr
Utnyttjad checkkredit i koncernkontot	37 755
Lån via lånestrukturen i koncernkontot	5 790 000
Total skuld	5 827 755
Genomsnittlig finansieringskostnad	
Finansnetto i relation till genomsnittlig lånevolym senaste 12 månaderna	
Finansieringskostnader	170 185
Genomsnittlig lånevolym	5 883 591
<u>Genomsnittlig finansieringskostnad %</u>	<u>2.75%</u>

3. Investering och nyproduktion

3.1 Investeringar i befintligt bestånd

Investeringar i befintligt bestånd uppgår till 212.7 mkr (233.1 mkr) vilket är 20.5 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av förseningar i produktionsstart för vissa projekt (t ex "Fönsterbyte - KB Bredfjäll" & "Utredning avloppsstammar - Briljantgatan Tynnered) samt utdragna upphandlingar i andra projekt (t ex "Omb. - Klimatskärm - Nedre Kvarnbergsgatan").

Investeringar i solcellsprojekt och konverteringar ligger i linje med prognos

Inventarier/immateriella investeringar ligger 1.8 mkr över prognos och förklaras i huvudsak av tidigarelagda kostnader Projekt Lime, inventarier kopplat till mobilitet samt konstprojekt.

Mkr	Utfall 2410	P3 2410	Avvikelse	Avvikelse %
Inv. i befintligt bestånd	212.7	233.1	-20.5	-8.8%
Konverteringar	-0.1	0.0	-0.1	-260.4%
Solelssatsning	0.4	0.3	0.1	32.4%
Inventarier/immateriella inv.	8.5	6.7	1.8	26.8%
Summa:	221.5	240.2	-18.7	-7.8%

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.

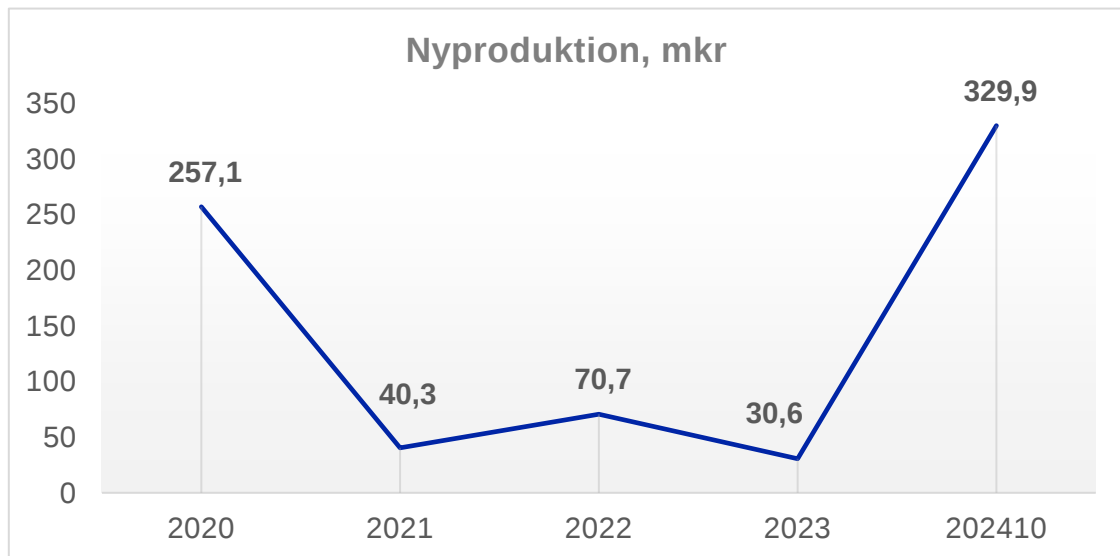
Periodens investeringar i nyproduktion uppgår till 329.9 mkr (340.8 mkr) vilket är 10.9 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av förseningar i nyproduktionsprojekt i Östra Kålltorp (förskjutning i tid, tecknande av fas 2-avtalet senare än beräknat) och Robertshöjd/Smörslottsgatan, Härlanda Tjärn (förskjutning i tid, prognostiserat VA-anslutning som inte fakturerats).

I huvudsak består nyproduktionen hittills i år av tillkommande objekt i Robertshöjd och Östra Kålltorp.

Inga förvärv har gjorts under perioden.

Nyproduktionsprojekt 202401–202410, mkr

- Robertshöjd/Smörslottsgatan. Härlanda Tjärn – **260.7 mkr**
- Östra Kålltorp – **53.1 mkr**
- Brunnsbo – **8.8 mkr**
- Resterande projekt – **7.3 mkr**

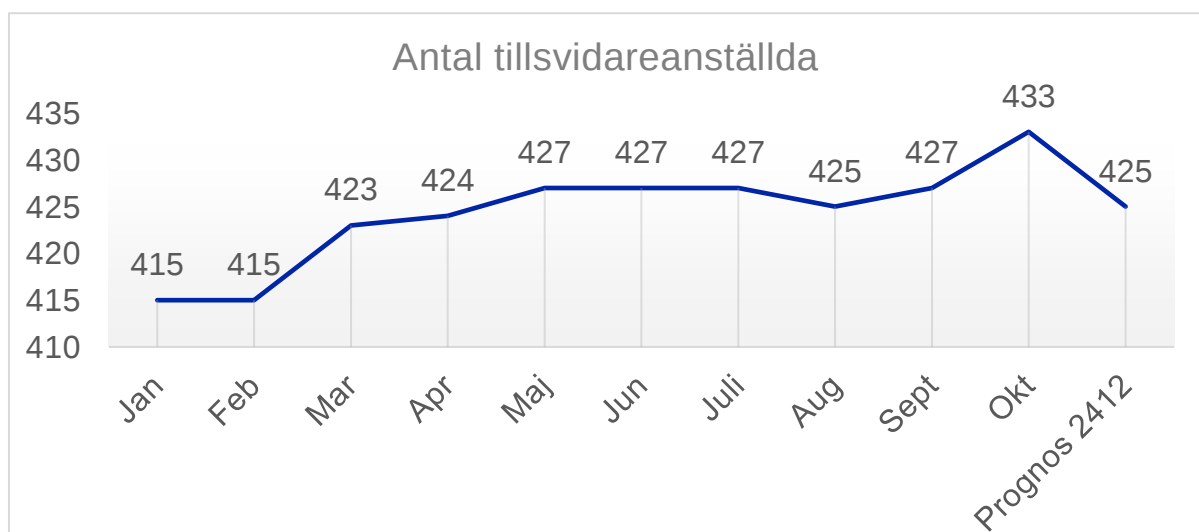


Obs! Prognos för nyproduktion och förvärv sätts av Framtidens Byggutveckling.

4. Personal

Antalet tillsvidareanställda uppgår i oktober till 433 vilket är 6 fler än föregående månad och 8 fler än prognos.

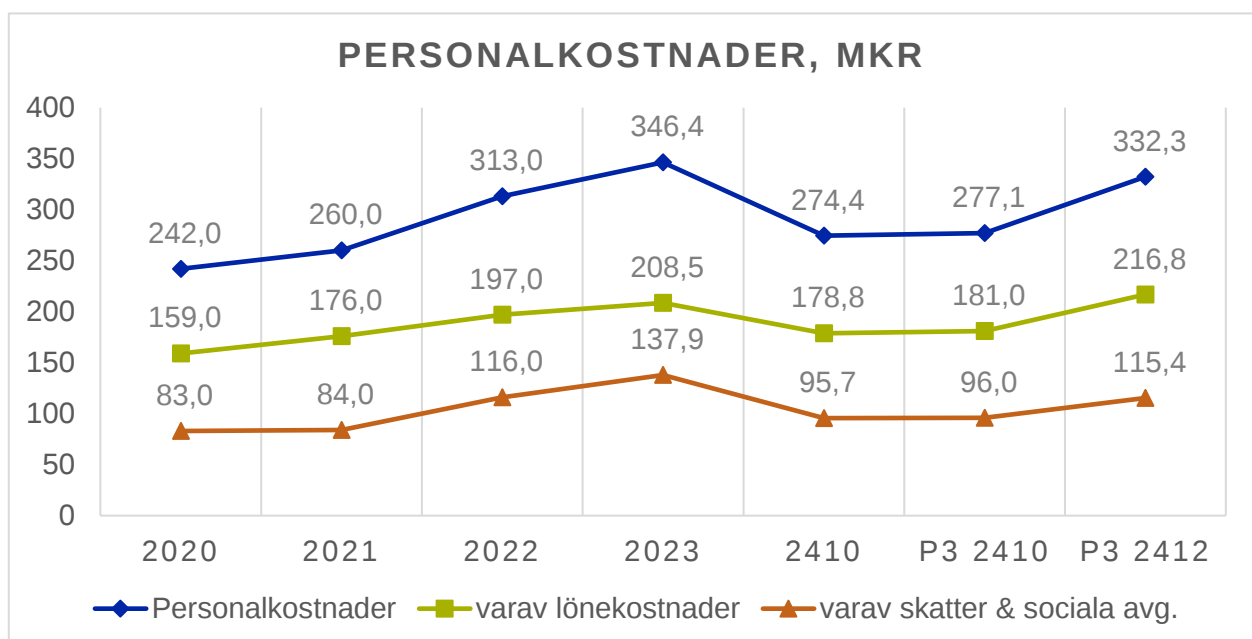
Under oktober har 5 st trainees fastanställts som fastighetsvärdar, 2 vakanta miljövårdstjänster och 1 vakant fastighetsskötartjänst har tillsatts. Bolaget arbetar aktivt med bemanningsöversynen och helårsprognosen på 425 st tillsvidareanställda per sista december ligger kvar då vi har flertal anställda som kommer sluta under årets sista kvartal.



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

De totala personalkostnaderna uppgår till 284.9 mkr (289.5 mkr) vilket är 4.6 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av en pågående bemanningsöversyn, vilket bl a inneburit att vissa tidigare planerade rekryteringar inte genomförts, samt vissa senarelagda aktiviteter kopplat till friskvård och utbildning.

Mkr	Utfall 2410	P3 2410	Avvikelse	Avvikelse %
Totala personalkostnader	284.9	289.5	-4.6	-1.6%
- varav lönekostnader	178.8	181.0	-2.2	-1.2%
- varav skatter & sociala avg.	95.7	96.0	-0.4	-0.4%
- varav övriga personalkostnader	5.7	7.2	-1.5	-21.2%
- varav inhyrd personal	4.8	5.3	-0.5	-9.4%



5. Superförvaltning

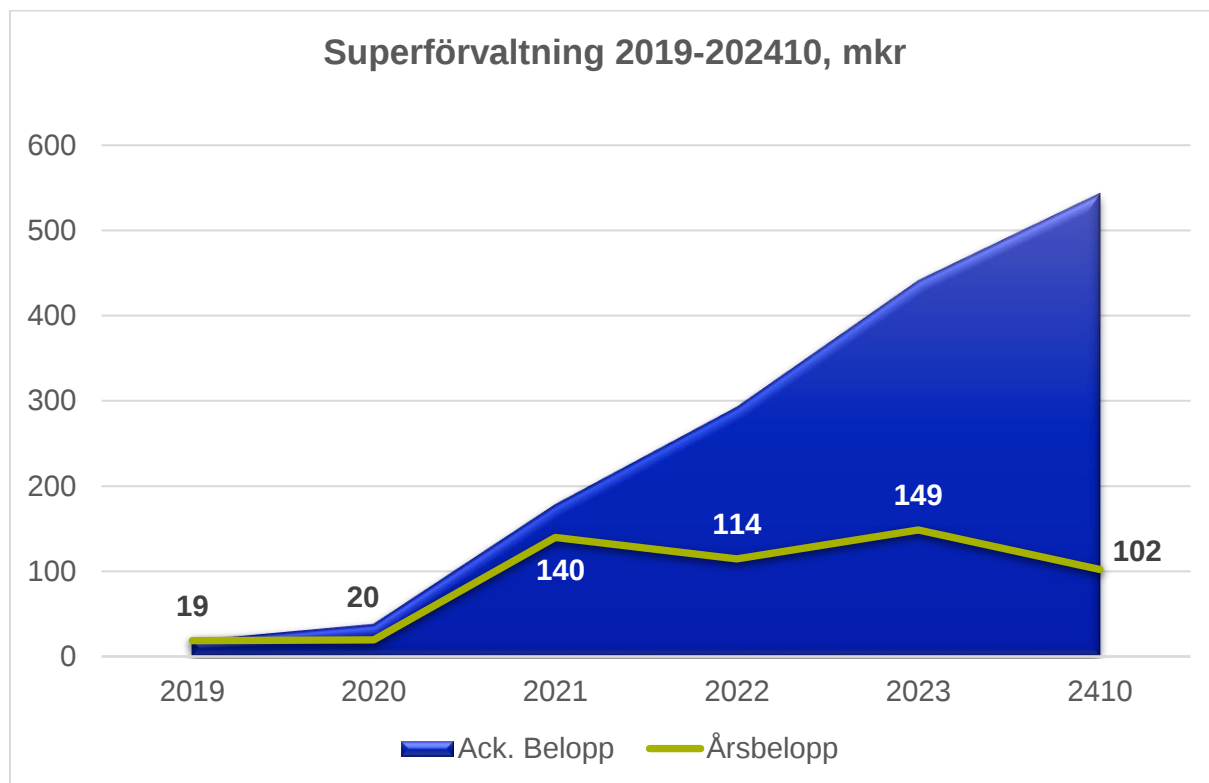
Bostadsbolaget har tre utvecklingsområden – Tynnered, Biskopsgården och Hammarkullen – där Bostadsbolaget sedan 2019 satsat extra på sociala insatser och trygghet (Superförvaltning). Bostadsbolaget har sedan start 2019 satsat drygt 540 mkr på projekt och aktiviteter kopplat till Superförvaltning.

Periodens kostnad för Superförvaltning uppgår till 102.1 mkr vilket är 22.2 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av senarelagda aktiviteter och förseningar i produktionsstart för flertal investeringsprojekt (ex ombyggnadsprojekt i Hammarkullen).

Underhåll och investeringar uppgår till 59.3 mkr och avser exempelvis projekt inom Trygghetssäkring av fastigheter, renovering P-däck, relining samt badrums-/belysnings- och utemiljöprojekt.

Resterande budgetmedel om 42.8 mkr avser i huvudsak löpande driftskostnader vilket främst avser vår trygghetsorganisation, diverse samarbetsavtal och trygghetsskapande aktiviteter.

Arbetet med oriktiga hyresförhållande har renderat i 105 st friställda lägenheter hittills i år i våra Superförvaltningsområden.



Bilaga 1. Resultat- & kassaflödesräkning 24-10-31

Mkr	Utfall 2410	P3 2410	Avvikelse	Avvikelse %
Hysesintäkter	1 824.6	1 826.3	-1.7	-0.1%
Förvaltningsintäkter	42.5	41.5	1.0	2.3%
Totala intäkter	1 867.0	1 867.8	-0.7	0.0%
Driftskostnader	-958.7	-961.9	3.2	-0.3%
Fastighetsskatt	-41.2	-41.2	0.0	-0.1%
Centrala kostnader	-61.0	-61.5	0.5	-0.8%
Driftsöverskott	806.1	803.1	3.0	0.4%
Övriga rörelseposter	1.4	1.5	-0.1	-5.0%
Underhållskostnader	-221.7	-207.6	-14.0	6.8%
Avskrivningar	-289.4	-289.7	0.3	-0.1%
Jämförelsestörande poster	17.4	18.6	-1.1	-6.1%
Rörelseresultat	314.0	325.9	-11.9	-3.7%
Finansnetto	-127.1	-128.7	1.6	-1.2%
Resultat efter finansnetto	186.9	197.2	-10.4	-5.2%
Investering i befintligt bestånd	-212.7	-233.1	20.5	-8.8%
Övriga investeringar	-8.5	-6.7	-1.8	26.8%
Kostn. undant. kassaflödeskrav	30.4	29.5	1.0	3.3%
Kassaflöde	268.1	257.9	10.1	3.9%

Bilaga 2. Balansräkning Bostadsbolagskoncernen 24-10-31

Mkr	Ingående balans 2024-01-01	Periodens förändring	Utgående balans 2024-10-31
Immateriella anläggningstillgångar	2.5	1.5	4.0
Byggnader och mark	9 455.2	202.4	9 657.6
Pågående nyproduktion	163.6	329.9	493.5
Pågående ombyggnation	541.5 -	247.8	293.7
Inventarier	71.1 -	5.4	65.6
Övriga anläggningstillgångar	10.0 -	1.8	8.2
Omsättningstillgångar	37.7	2.4	40.1
Summa tillgångar	10 281.5	281.2	10 562.7
Eget kapital	3 444.1	186.9	3 631.0
Avsättning för pensioner	126.7	7.4	134.1
Avsättning för uppskjuten skatt	462.8	-	462.8
Låneskulder	5 778.1	49.7	5 827.8
Kortfristiga skulder	469.9	37.2	507.1
Summa eget kapital och skulder	10 281.5	281.2	10 562.7

Bolagets tillgångar uppgår till 10 563 mkr vilket är 281 mkr högre än årets ingående balans.

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

Bolagets egna kapital är 187 mkr högre än vid årets ingång.