

**Styrelsehandling nr 9**

Datum 2024-12-18

Diarienummer BOS-2024-00930

Handläggare

Marie Reinius

Telefon: 031-731 50 30

E-post: marie.reinius@bostadsbolaget.se

## Budget 2025

### Förslag till beslut

#### Styrelsen för Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Anta budget 2025.

#### Ärendet

Styrelsen ska enligt styrelsens arbetsordning besluta om budget 2025.

#### Bedömning ur ekonomisk dimension

Bolaget har lämnat en budget vilket motsvarar Förvaltnings AB Framtidens kassaflödeskrav.

#### 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

1. Budgetrapport 2025 Bostadsbolagskoncernen

2024-12-18

Underskrift

.....

.....

Namnförtydligande

Marie Reinius  
Ekonomichef

Pontus Werlinder  
vd  
Göteborgs stads bostadsaktiebolag

# Budgetrapport 2025

Bostadsbolagskoncernen

2024-12-18



**Bostads  
bolaget**

## Innehållsförteckning

1. BUDGET 2025	2
1.1 Ekonomiskt resultat	2
1.2 Intäkter	4
1.3 Driftskostnader	5
1.4 Underhåll	6
1.5 Avskrivningar & nedskrivningar	7
<b>2. FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>8</b>
2.1 Finansiell ställning Bostadsbolagskoncernen	9
<b>3. INVESTERING OCH NYPRODUKTION</b>	<b>9</b>
3.1 Investeringar i befintligt bestånd	9
3.2 Nyproduktion och förvärv	11
<b>4. PERSONAL</b>	<b>12</b>
<b>5. SUPERFÖRVALTNING</b>	<b>14</b>
6. EKONOMISKA NYCKELTAL	15
BILAGA 1. RESULTAT- & KASSAFLÖDES RÄKNING	20
BILAGA 2. FEMÅRS-ANALYS	21
BILAGA 3. FINANSIERINGSANALYS 2017–2025	22
BILAGA 4. UNDERHÅLL- OCH INVESTERINGSPROJEKT SUPERFÖRVALTNING 2025	23
BILAGA 5. DEFINITIONER	24

## 1. Budget 2025

Bostadsbolaget lämnar en budget för 2025 som uppfyller AB Framtidens kassaflödeskrav om 190 mkr. Budgeten uppvisar ett förbättrat resultat och en ökad direktavkastning samtidigt som mer medel skjuts till för investeringar för att minska bolagets underhållsskuld samt till *Superförvaltning* för att stärka våra utsatta områden.

*Belopp inom parentes avser prognos 3 2024 om inget annat anges.*

### 1.1 Ekonomiskt resultat

Resultatet för perioden uppgår till 274 mkr vilket är 53.7 mkr högre än prognos 3 2024 och förklaras i huvudsak av ökade intäkter till följd av årlig hyresökning och minskade underhållskostnader.

Driftnettot för budget 2025 är 95.5 mkr högre än prognos 3 och förklaras i huvudsak av ökade intäkter och minskade underhållskostnader. Superdriftnettot, vilket exkluderar underhållskostnaderna, är i budget 73.8 mkr högre än prognos 3 och förklaras i huvudsak också av de ökade intäkterna.

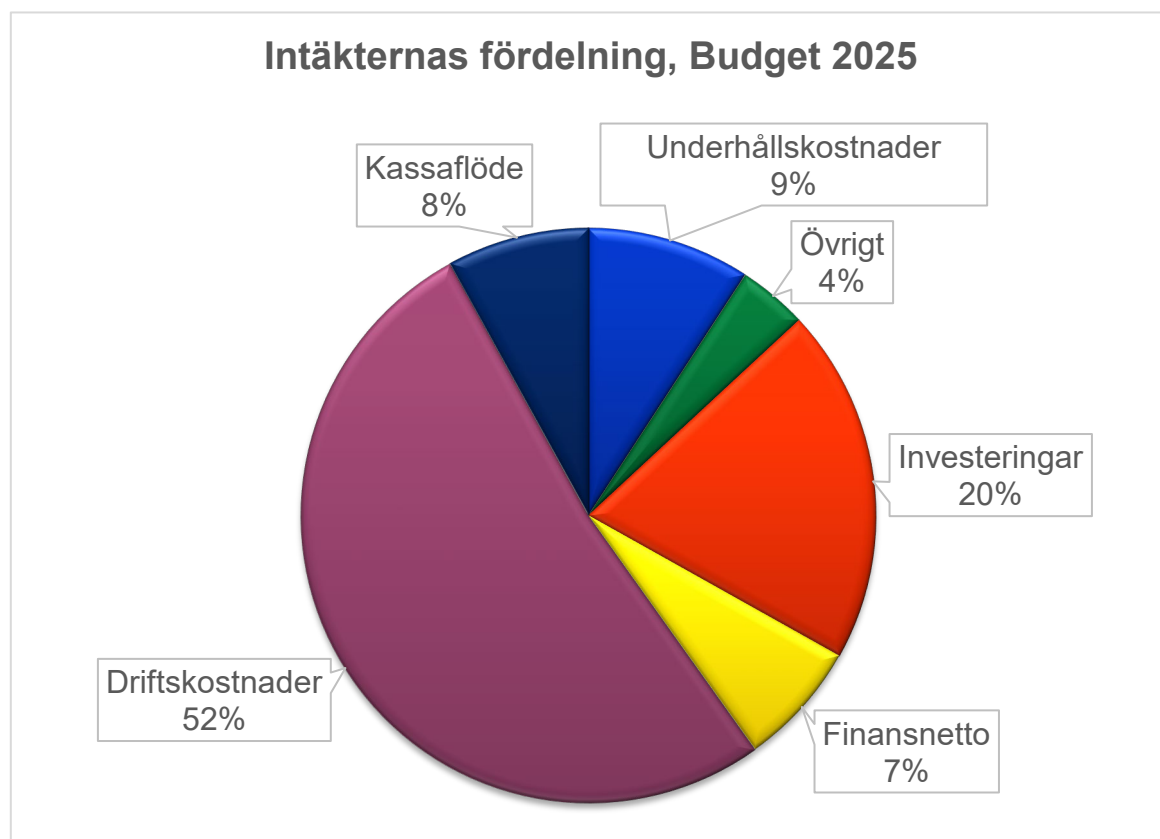
Sett till den senaste femårsperioden uppvisar budget 2025 både det högsta driftöverskottet som resultat efter finans. Detta trots det höga ränteläget i kombination med de största investeringssatsningarna på många år.

Totalt landar 2025 års investeringar och underhåll på 706.1 mkr. Vid inkludering av investering i nyproduktion ökar det totala beloppet till 1.142 mkr.

Kassaflödet för budget 2025 uppgår till 190 mkr vilket är i linje med Förvaltnings AB Framtidens kassaflödeskrav.

Mkr	Budget 2025	Prognos 3 2024	Avvik.	Avvik. %	Utfall 2023
Superdriftnetto	1 093.2	1 019.3	73.8	7.2%	959.4
Underhåll	-218.4	-240.1	21.7	-9.0%	-287.1
Driftnetto	874.7	779.2	95.5	12.3%	672.3
Finansnetto	-166.7	-157.1	-9.5	6.1%	-116.3
Resultat efter fin.	274.0	220.3	53.7	24.4%	53.2
Totala investeringar*	923.6	1 084.4	-160.7	-14.8%	361.9
Kassaflöde	190.0	210.0	-20.0	-9.5%	215.6

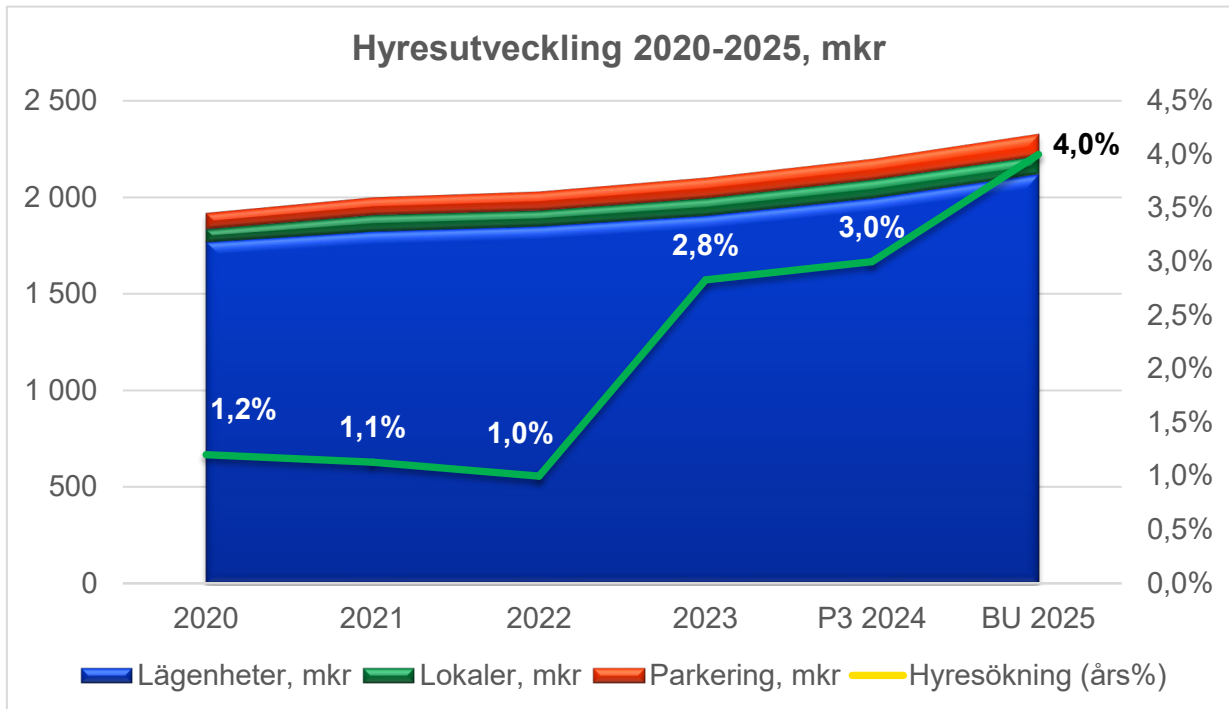
\* **Totala investeringar** = Inv. i bef. bestånd, solelssatsningar, konverteringar, immateriella anläggningstillgångar, inventarier, nyproduktion och förvärv.



## 1.2 Intäkter

- Nettohyresintäkter bostäder, beräknas uppgå till 2 118.8 mkr (1 995.2 mkr) vilket är 123.5 mkr högre än prognos 3 och förklaras i huvudsak av den budgeterade hyresökningen (generell hyreshöjning 4 % 2025 ger ca 80 mkr) och 249 st tillkommande lägenheter genom nyproduktion (ger ca 9 mkr). Även slutförda ombyggnadsprojekt och standardhöjningar samt minskade vakanser (tidigare avställda lägenheter som åter blir uthyrda, t.ex. Kalendervägen) ökar 2025 års intäkter med ca 34.5 mkr.
- Nettohyresintäkter lokaler, uppgår till 92.9 mkr (95.9 mkr) vilket är 3.1 mkr lägre än prognos 3 och förklaras i huvudsak av minskade ombyggnadstillägg 2025 (försäljning Hammarhus, ombyggnadstillägg utgår för två större lokaler i Landala). Den generella hyresökningen 2025 för våra lokaler ligger på 5.55 % och ger ca 6 mkr i ökade hyresintäkter.
- Nettohyresintäkter parkering, uppgår till 115.1 mkr (107.1 mkr) vilket är 8.1 mkr högre än prognos 3 och förklaras i huvudsak av den budgeterade hyresökningen (generell hyreshöjning 8.62 % ger ca 10.9 mkr). Hyresborfallet ökar dock med 2.8 mkr huvudsakligen till följd av mobilitetsprojekt, evakuerat garage i Hammarkullen samt att vi ser en generell trend där vakanserna för p-platser ökat under 2024 till följd av tuffare ekonomiskt omvärldsläge. Ett arbete för att minska vakanserna pågår i bolaget.
- Förvaltningsintäkterna uppgår till 49.8 mkr (49.6 mkr) vilket är i linje med prognos 3 2024.

Mkr	Budget 2025	Prognos 3 2024	Avvik.	Avvik. %	Utfall 2023
Hyresintäkter, Bostäder	2 118.8	1 995.2	123.5	6.2%	1 904.2
Hyresintäkter, Lokaler	92.9	95.9	-3.1	-3.2%	92.0
Hyresintäkter, Övrigt	115.1	107.1	8.1	7.5%	106.6
<b>Hyresintäkter, netto</b>	<b>2 326.8</b>	<b>2 198.2</b>	<b>128.6</b>	<b>5.8%</b>	<b>2 102.7</b>
Förvaltningsintäkter	49.8	49.6	0.2	0.4%	50.5
<b>Totala intäkter, netto</b>	<b>2 376.6</b>	<b>2 247.8</b>	<b>128.7</b>	<b>5.7%</b>	<b>2 153.3</b>



### 1.3 Driftskostnader

Driftskostnaderna som helhet uppgår i budget till 1 232.6 mkr (1 179.1 mkr) vilket är -53.5 mkr högre än prognos 3 och förklaras i huvudsak av prisökningar för taxebundna kostnader, ökade IT-satsningar, Bostadsbolagets 80-års jubileum samt årlig löneökning.

- *Taxekostnaderna* uppgår till 451.1 mkr (425.4 mkr) vilket är -25.7 mkr högre än prognos 3 och förklaras i huvudsak av prisökningar 2025.

#### **Prisökningar 2025:**

Värme: 6.9%

El: 5%

Gas: 5.59%

VA: 18%

Avfall: 19%

- *Fastighetsskötsel* uppgår till 301.0 mkr (301.7 mkr) vilket är 0.7 mkr lägre än prognos 3 och förklaras i huvudsak av minskade personalkostnader.
- *Reparationer* uppgår till 176.0 mkr (177.9 mkr) vilket är 1.9 mkr lägre än prognos 3 och förklaras i huvudsak av Bostadsbolagets mål om att minska inköpta hantverkstjänster och utföra mer i egen regi.



- *Driftsadministration* uppgår till 251.6 mkr (219.4 mkr) vilket är 32.1 mkr högre än prognos 3 och förklaras i huvudsak av ökade IT-satsningar, koncerngemensamma kostnader, Bostadsbolagets 80-års jubileum samt ökade personalkostnader (ökade kostnader PRI, generell löneökning samt helårseffekt av vissa tjänster till följd av omorganisation 2024).
- *Övriga driftskostnader* uppgår till 52.9 mkr (54.6 mkr) vilket är 1.7 mkr lägre än prognos 3 och förklaras i huvudsak av minskade försäkringsskadekostnader (under 2024 inträffade några större bränder samt en sprängning på Södra Dragspelsgatan).

#### 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 218.4 mkr (240.1 mkr) vilket är 21.7 mkr lägre än prognos 3 2024.

**Det planerade underhållet** är 12 mkr lägre än prognos 3 och förklaras i huvudsak av att medel omprioriterats från underhåll till investering samt att tidigare större underhållsprojekt rörande *trygghetssäkring av fastigheter* är avslutat.

Under 2025 kommer större underhållsåtgärder att krävas för exempelvis utbyte av Aptus, OVK-underhåll och fasadrenovering.

<b>Planerade underhållsprojekt, Budget 2025</b>	<b>Mkr</b>
Vattenskador	30.0
FI-projekt	15.0
Aptus Centralenheter (flertal projekt)	11.5
OVK-underhåll	7.5
Tynnered - Fasadrenovering	6.0
Haga - Målning 2022–2025	5.0
Hammarkullen - Injustering värmesystem HKT	3.3
Energi och installationsprojekt Underhåll	3.3
Byte DUCAR (system)	2.5
Västra Nordstan - Fönsterunderhåll Stadskvarnen	2.0
Mindre underhållsprojekt (<1.5 mkr)	4.7
<b>Summa</b>	<b>90.8</b>

**Distriktsmedlen** är 9.7 mkr lägre än prognos 3 och förklaras i huvudsak av att medel omprioriterats från underhåll till investering samt att tidigare underhållsprojekt rörande *trygghetssäkring av fastigheter* inom *Superförvaltningen* är avslutat.

Underhåll, mkr	Budget 2025	Prognos 3 2024	Avvik.	Avvik. %	Utfall 2023
<b>Planerat underhåll</b>	<b>90.8</b>	<b>102.8</b>	<b>-12.0</b>	<b>-11.7%</b>	<b>122.1</b>
<b>Distriktsmedel</b>	<b>127.6</b>	<b>137.3</b>	<b>-9.7</b>	<b>-7.1%</b>	<b>164.9</b>
varav Superförvaltning	0.0	3.1	-3.1	-100.0%	18.4
varav HLU	61.7	65.2	-3.5	-5.3%	86.1
varav Tillval	31.5	34.6	-3.1	-8.9%	22.0
varav NBI	4.0	5.1	-1.1	-21.6%	6.1
varav Vitvaror	27.2	28.0	-0.8	-2.7%	30.7
varav Utemiljö	3.7	3.8	-0.1	-1.3%	2.3
varav Övrigt	-0.7	-2.3	1.6	-70.7%	-0.7
<b>Summa underhåll</b>	<b>218.4</b>	<b>240.1</b>	<b>-21.7</b>	<b>-9.0%</b>	<b>287.1</b>

### 1.5 Avskrivningar & nedskrivningar

Av- och nedskrivningar uppgår till 358.7 mkr (346.8 mkr) vilket är 11.9 mkr högre än prognos 3 och förklaras i huvudsak av ett ökat avskrivningsunderlag då fler projekt väntas vara framme för aktivering 2025 till följd av ökade investeringar (t.ex. Kalendervägen) och nyproduktion (t.ex. Robertshöjd, Smörslottsgatan).

Som jämförelsestörande post i resultaträkningen ligger en post om 4.4 mkr budgeterad 2025 vilket förklaras av en förväntad realisationsvinst efter försäljning av andel av mark i Backa till Göteborgs kommun.

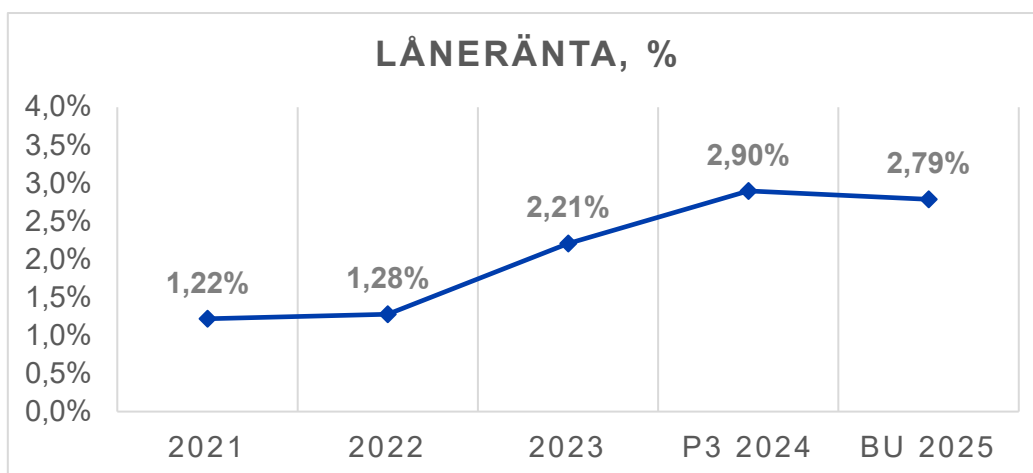
År 2024 gjordes reverseringar av tidigare gjorda nedskrivningar om 18.6 mkr (huvudsakligen till följd av ökade marknadsvärden)

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

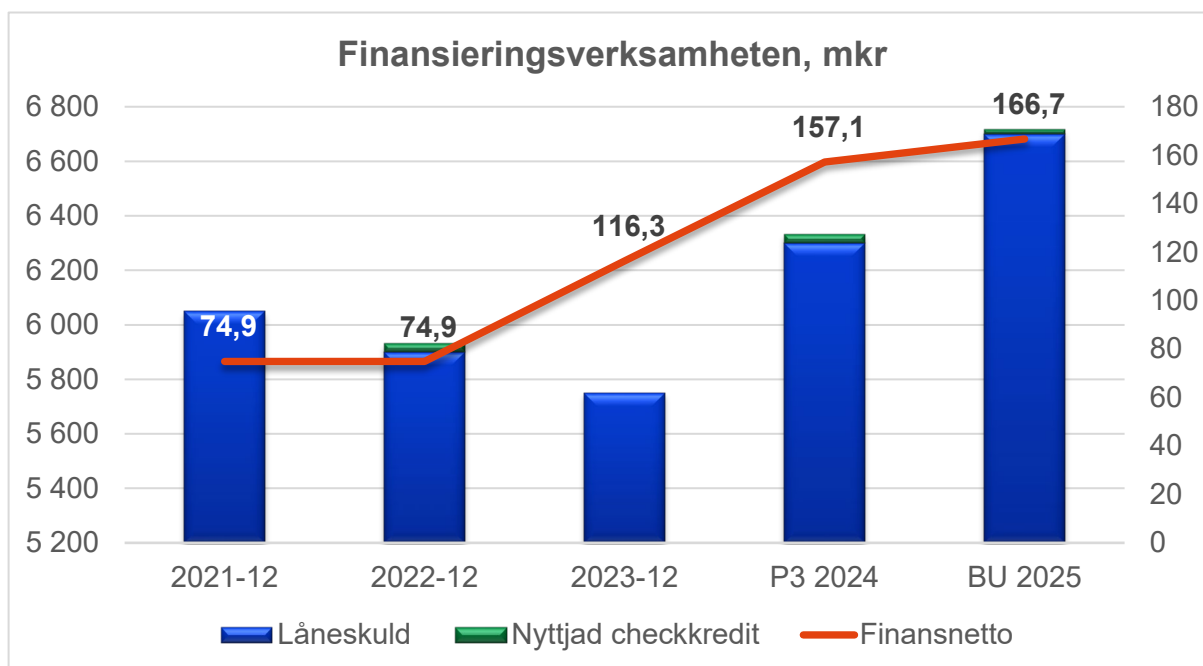
## 2. Finansieringsverksamheten

Finansnettot uppgår till 166.7 mkr (157.1 mkr) vilket är 9.5 mkr högre än prognos 3 2024 och förklaras i huvudsak av ökade swapkostnader.

Bostadsbolagets nyupplåningsränta minskar till 2.88 % i budget från 3.02 % i prognos 3 och genomsnittsräntan minskar till 2.79 % från 2.90 %.



I budget 2025 ökar bolagets låneskuld med 383 mkr då stora investeringar både i befintligt bestånd och i nyproduktion planeras.



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

## 2.1 Finansiell ställning Bostadsbolagskoncernen

Tkr	Budget 2025-12-31	Prognos 3 2024-12-31	Utfall 2023-12-31
<b>Finansieringskällor:</b>			
Utnyttjad checkkredit i koncernkontot	16 130	32 691	0
Lån via lånestrukturen i koncernkontot	6 700 000	6 300 000	5 750 000
<b>Total skuld</b>	<b>6 716 130</b>	<b>6 332 691</b>	<b>5 750 000</b>
<b>Genomsnittlig finansieringskostnad</b>			
Finansnetto i relation till genomsnittlig lånevolym senaste 12 månaderna			
Finansieringskostnader	188 601	178 449	137 715
Genomsnittlig lånevolym	6 523 620	5 931 725	5 958 848
Genomsnittlig finansieringskostnad %	<b>2.79 %</b>	<b>2.90 %</b>	<b>2.21 %</b>

## 3. Investering och nyproduktion

### 3.1 Investeringar i befintligt bestånd

Investeringar i befintligt bestånd uppgår till 459.6 mkr (364.2 mkr) vilket är 95.4 mkr högre än prognos 3 och förklaras i huvudsak av att ett ökat antal större projekt planeras att påbörjas, med särskilt fokus på SUO Hammarkullen och Biskopsgården.

Under 2025 planeras exempelvis en större ombyggnation av delar av Hammarkullen vilket inbegriper fasadupprustning, relining, trapphusanpassningar samt uppstart av projekt för vårdcentral och ombyggnation av vårt distriktskontor.

Vidare finns budgeterade medel 2025 för projekt rörande energieffektivisering och minskade effektuttag, större badrumsprojekt i Biskopsgården och Västra Järnbrott, upprustning av klimatskal i Guldheden, Nordstan, Landala och Torpa, miljöhus i Torpa, utbyggnad av Boservice i Tynnered, IMD-installation, laddstolpar, upprustning av skyddsrum samt större dränerings- och reliningsarbeten.

Ombyggnationen av Kalendervägen i Kortedala fortsätter över 2025.

Under 2025 fortsätter solelssatsningarna i Majorna/Majviken samt att vi startar upp produktion av solcellsprojekt i Rannebergen. Fortsatta investeringar i konverteringar planeras 2025 genom produktionsstart av etapp 2 av konvertering av vindslägenheter i Haga.

<b>Investeringsram, mkr</b>	<b>BU25</b>
Ombyggnation	163.0
Klimatskal - fönster, tak, fasad	81.6
Energi & installationer	29.2
Markupprustning, dränering	24.0
Stam- & badrumsrenovering	15.7
Övriga diverse investeringar	146.0
<b>Summa, inv. i befintligt bestånd</b>	<b>459.6</b>
Inv. i konverteringar	5.3
Inv. i solceller	6.0
<b>Totalt i befintligt bestånd</b>	<b>470.8</b>

Immateriella investeringar, samt investeringar i inventarier, ökar 7.1 mkr mot prognos 3 och förklaras i huvudsak av *Projekt Lime*, ombyggnation av huvudkontoret och "Nya Hörnan", inköp av ritningsarkiv samt konstinvesteringar i Högsbo, Hammarkullen, Robertshöjd och Östra Kålltorp.

<b>Mkr</b>	<b>Budget 2025</b>	<b>Prognos 3 2024</b>	<b>Avvik.</b>	<b>Avvik. %</b>	<b>Utfall 2023</b>
I befintligt bestånd	459.6	364.2	95.4	26.2%	306.5
Konverteringar	5.3	0.4	4.9	1 300.0%	11.14
Solelssatsning	6.0	2.3	3.7	160.3%	7.831
Inventarier/immateriella inv.	16.8	9.8	7.1	72.4%	5.588
<b>Summa inv. i bef. bestånd</b>	<b>487.7</b>	<b>376.7</b>	<b>111.0</b>	<b>29.5%</b>	<b>331.1</b>
Nyproduktion	435.9	457.7	-21.8	-4.8%	30.59
Förvärv	0.0	250.0	-250.0	-100.0%	0.185
<b>Summa nyprod. &amp; förvärv</b>	<b>435.9</b>	<b>707.7</b>	<b>-271.8</b>	<b>-38.4%</b>	<b>30.77</b>
<b>Totala investeringar</b>	<b>923.6</b>	<b>1 084.4</b>	<b>-160.7</b>	<b>-14.8%</b>	<b>361.9</b>

### 3.2 Nyproduktion och förvärv

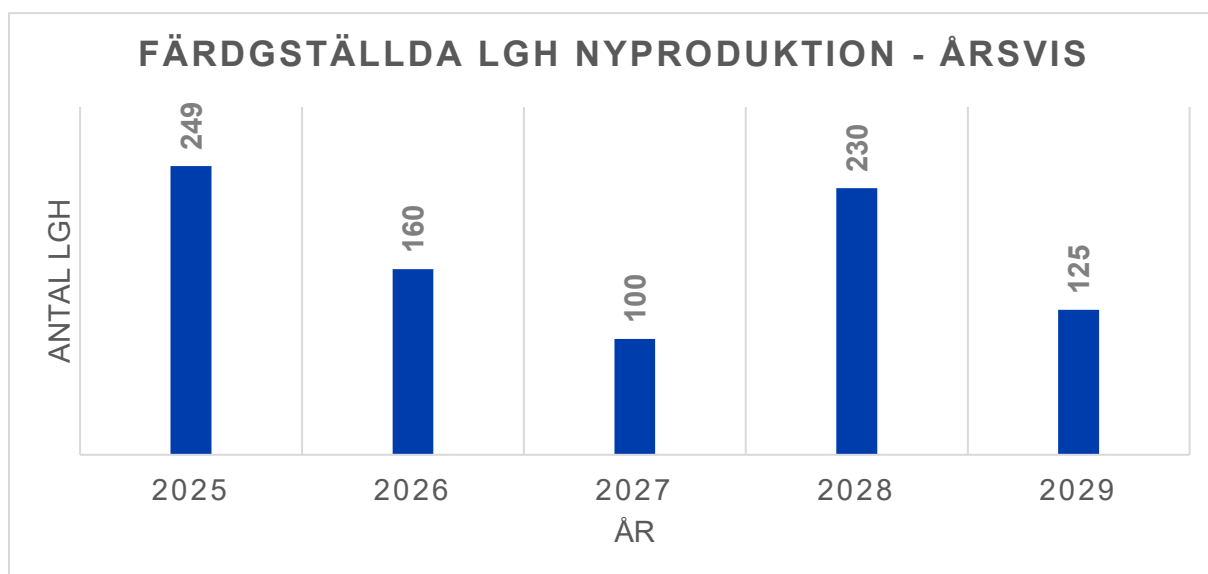
All nyproduktion inom bolaget hanteras av Framtidens Byggutveckling (FBU). Bostadsbolaget samarbetar med FBU och arbetar löpande med att identifiera byggbar mark inom vårt bestånd samt ser över förtätningsmöjligheter samtutbyggnad/påbyggnad av hus.

Investeringar i nyproduktion 2025 förväntas uppgå till 435.9 mkr (457.7 mkr) vilket i huvudsak består av tillkommande objekt i Robertshöjd, Östra Kålltorp och Eriksberg.

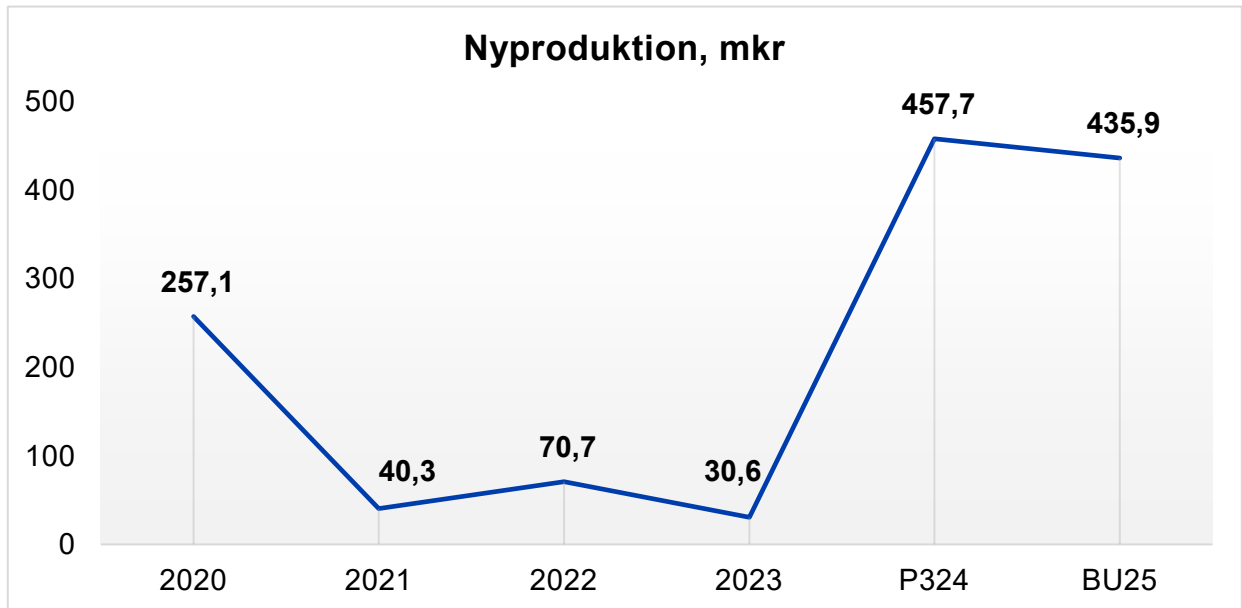
#### Nyproduktionsprojekt 2025

- Robertshöjd/Smörslottsgatan. Härlanda Tjärn – **229,9 mkr**
- Östra Kålltorp – **133,4 mkr**
- Säterigatan, Eriksberg – **42,9 mkr**
- Övriga projekt – **29,7 mkr**

Under 2025 färdigställs nyproduktionsprojekt i Robertshöjd/Smörslottsgatan vilket ger ett tillskott om 249 st lägenheter, 2 st lokaler samt 69 st p-platser.



Under 2025 förväntas inga förvärv däremot ligger ett förvärv av Säterigatan i Eriksberg på 250 mkr prognostiserat i slutet av 2024, vilket hänger ihop med planerad nyproduktion av bostäder i området.

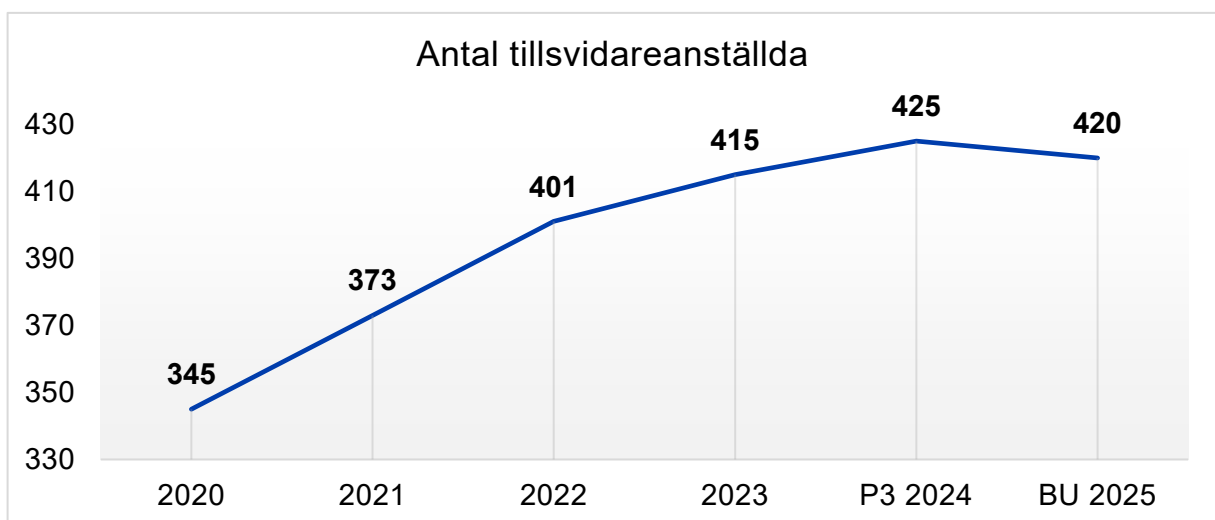


**Obs!** Prognos för nyproduktion och förvärv sätts av Framtidens Byggutveckling.

## 4. Personal

Bostadsbolaget arbetar aktivt med bemanningsöversyn där bemanningen förväntas minska 2025 till följd av effektivare processer. Bolaget har som mål att antalet tjänster inte ska öka. Tjänster som behöver tillsättas 2025 ska i första hand tillsättas genom befintlig personal alternativt via ersättningsrekrytering.

Antalet tillsvidareanställda uppgår i budget till 420 stycken vilket är 5 färre än prognostiserat per sista december 2024.

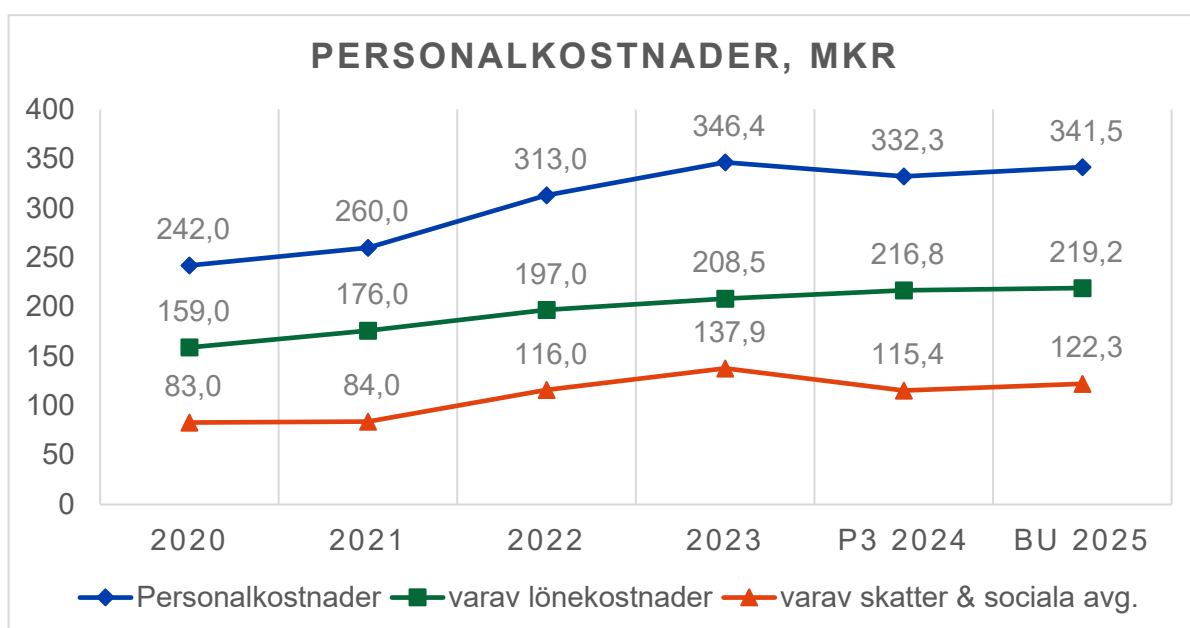


2024 års personalökning förklaras i huvudsak av den omorganisation bolaget genomfört under första kvartalet där exempelvis nya chefspositioner tillkommit för att möta de utmaningar bolaget står inför.

Bostadsbolagets jobsbsatsning för ungdomar och för personer som idag står långt ifrån arbetsmarknaden fortlöper över 2025. För 2024 uppskattas Bostadsbolaget ha involverat 150–200 st personer i arbete genom jobsbsatsning, feriearbete och trainees vilket också förväntas under 2025.

De totala personalkostnaderna uppgår i budget 2025 till 352.4 mkr (348.3 mkr) vilket är 4.1 mkr högre än prognos 3 och förklaras i huvudsak av ökade kostnader PRI samt årlig löneökning. Kostnaderna för inhyrd personal minskar med 5.6 mkr jämfört med prognos 3 huvudsakligen till följd av att vakanta tjänster tillsatts.

Mkr	Budget 2025	Prognos 3 2024	Avvik.	Avvik. %	Utfall 2023
<b>Totala personalkostnader</b>	<b>352.4</b>	<b>348.3</b>	<b>4.1</b>	<b>1.2%</b>	<b>357.1</b>
- varav lönekostnader	219.2	216.8	2.3	1.1%	208.5
- varav skatter & sociala avg.	122.3	115.4	6.9	6.0%	137.9
- varav övriga personalkostnader	10.3	9.8	0.5	4.8%	5.0
- varav inhyrd personal	0.6	6.3	-5.6	-89.7%	5.8





## 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 fram t.o.m. prognos 3 2024 satsat drygt 630.2 mkr på projekt och aktiviteter kopplat till *Superförvaltning*.

Budget 2025 för Superförvaltningen uppgår till 274.1 mkr vilket är 84.7 mkr högre än prognos 3 och förklaras i huvudsak av ökade investeringar i befintligt bestånd.

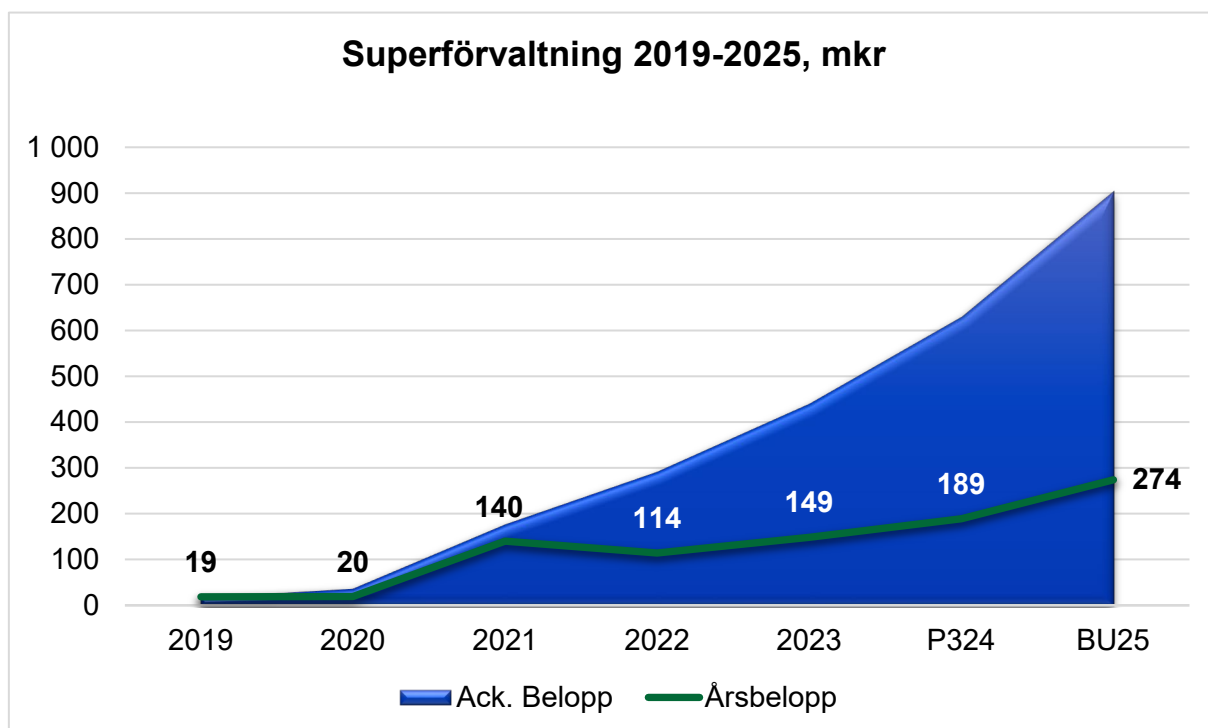
Av *Superförvaltningens* totala budget 2025 är 218.7 mkr avsatta för underhåll/investering i befintligt bestånd och avser exempelvis ombyggnation i Hammarkullen, badrumsrenovering i Biskopsgården, rivning av P-däck, relining samt hiss- och utemiljöprojekt. (Se bilaga 3 för specifikation över underhåll- och investeringsprojekt inom *Superförvaltningen* 2025.)

Resterande budgetmedel om 55.4 mkr avser i huvudsak löpande driftskostnader vilket främst består av vår trygghetsorganisation, diverse samarbetsavtal och trygghetsskapande aktiviteter.

En stor del av *Superförvaltningens* kostnad är att bemanna med extra personal. Exempelvis har Bolaget bemannat med utvecklingschef och flertal utvecklingsledare, extra miljövärdar, fastighetsskötare och dialogvärdar.

Till detta har bolaget en trygghetsorganisation bestående av en trygghetschef, två 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 sju dagar/vecka, trygghetsdialoger, nolltolerans mot kriminell verksamhet, oriktiga hyresförhållanden, 24h-åtgärd av skadegörelse och klotter, sophantering utan nedskräpning, jobbluft och spjutspettsatsning på hälsa och 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.



*Superförvaltningen – snart uppe i 900 mkr sedan start.*

## 6. Ekonomiska nyckeltal

Bostadsbolaget åläggs årligen ett kassaflödeskrav från Förvaltnings AB Framtiden vilket tillika utgör budgetens främsta styrinstrument. För 2025 uppgår kassaflödeskravet till 190 mkr (210 mkr) vilket uppnås i budget 2025.

Nyckeltal	Budget 2025	Prognos 3 2024	Avvik.	Avvik. %	Utfall 2023
Kassaflöde, mkr	190.0	210.0	-20.0	-9.5%	215.6
Skuldsättningsgrad, ggr	1.8	1.9	-0.1	-5.3%	1.6
Räntetäckningsgrad, ggr	4.5	4.3	0.2	4.7%	4.7
Belåningsgrad, %	17.4	16.4	1.0	6.1%	16.1
Överskottsgrad, %	36.8	34.7	2.2	6.2%	28.3
*Direktavkastning, %	2.3	2.0	0.3	12.3%	1.9



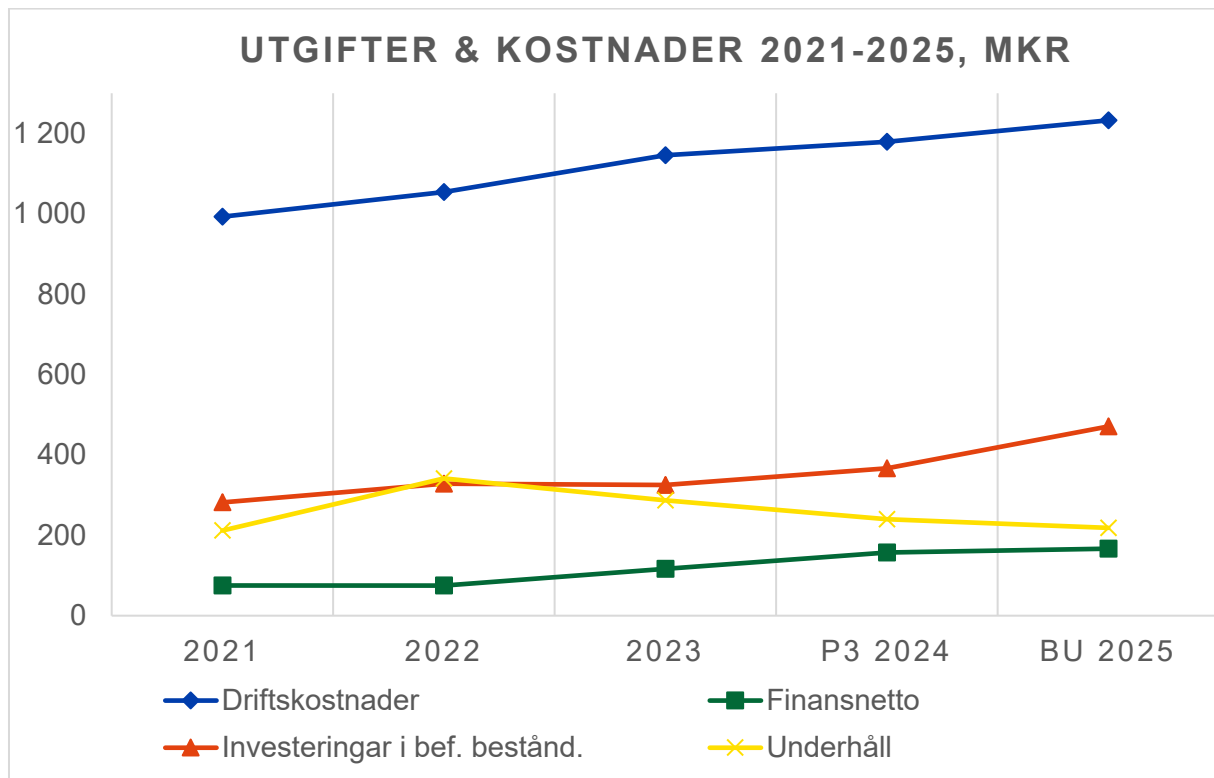
I budget 2025 uppnås en direktavkastning på 2.27 % vilket är högre än både prognos 3 2024 och utfall 2023. Att direktavkastningen ökar förklaras i huvudsak av det förbättrade resultatet. Det förbättrade driftnettot gör också så att överskottsgraden ökar i budget 2025.

Skuldsättningsgraden ökar något jämfört med 2023 och förklaras i huvudsak av att de räntebärande skulderna ökar som en konsekvens av de ökade investeringarna vilket också visar sig i att belåningsgraden väntas öka till 17.4 % i budget 2025.

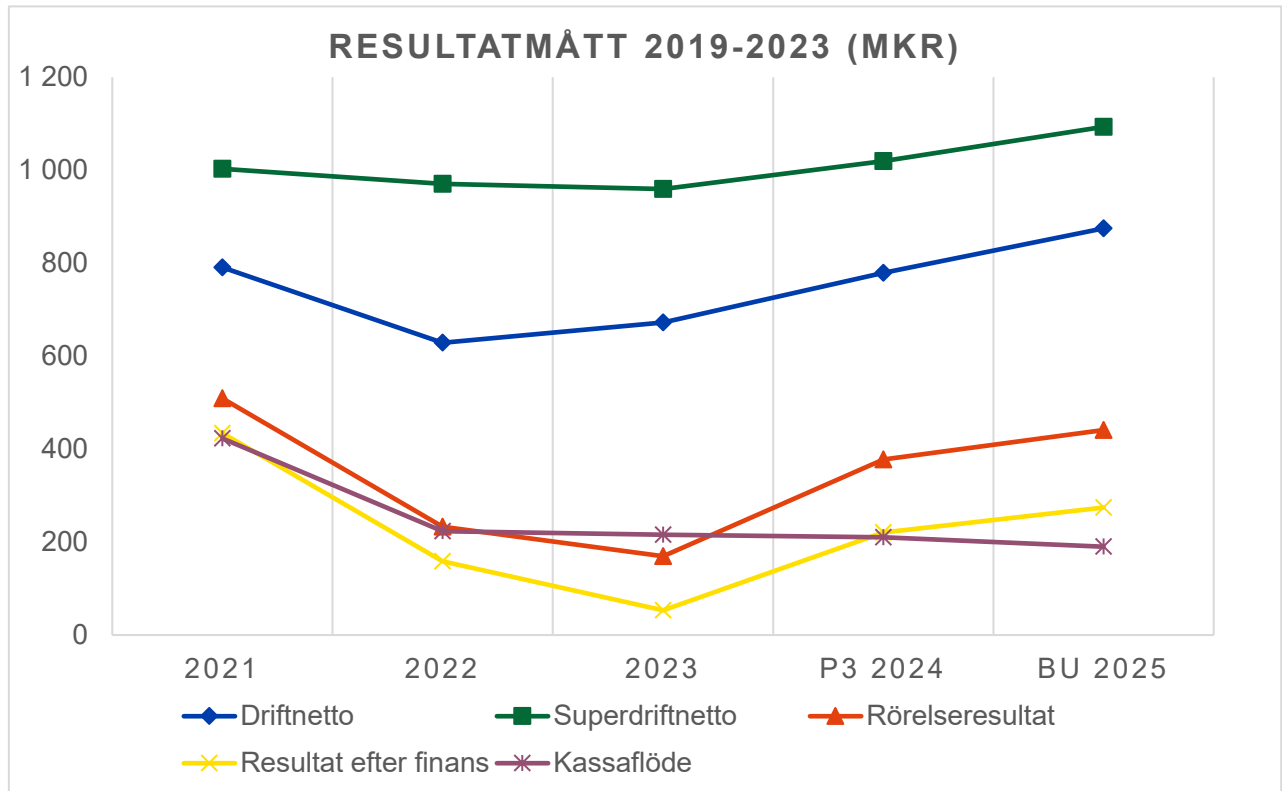
Att räntetäckningsgraden ökar förklaras i huvudsak av det förbättrade resultatet.

Förutom att uppnå kassaflödeskravet är fokus i budget 2025 att förbättra resultatet samt öka de aktiverbara investeringarna och minska underhållsskulden. Detta ska uppnås genom exempelvis;

- Öka intäkterna – t. ex. standardhöjande åtgärder, ökad kundfakturering
- Kostnadsbesparingar – genomtänkta och affärsmässiga inköp
- Utföra mer i egen regi – färre inköpta tjänster
- Minska antalet vakanta/avställda objekt
- Nya uppföljningsrapporter/analyser för bättre benchmark (MSCI)
- Följa upp definierade mätbara nyckeltal



- **Driftskostnader:** Senaste årens ökning består huvudsakligen av ökade kostnader *Superförvaltning*, ökad personalstyrka, prisökningar taxebundet, ökade inköp av hantverkstjänster och ökade skadekostnader.
- **Finansnetto:** Senaste årens ökning består huvudsakligen av ett högre ränteläge 2023–2025 i kombination med ökad nyupplåning för nyproduktion och investeringar 2024–2025.
- **Investeringar:** Investeringssidan har ofta fått stå tillbaka för att klara kassaflödeskravet. 2024–2025 har bolaget ett starkt fokus på att öka investeringarna och minska underhållsskulden.
- **Underhåll:** Går ner 2021 huvudsakligen p g a en negativ pandemipåverkan och nya redovisningsregler från Framtiden. Uppdämt behov 2022 ökar underhållet detta år. Minskningen fr 2023 och framåt hänger ihop med bolagets vilja att öka investeringarna vilket inneburit att underhållsmedel omlokaliseras till investeringsbenet.



- **Driftnetto:** Ökade drift-och underhållskostnader samt en relativt låg årlig hyresökning har sänkt driftnettot under tidigare år. 2024–2025 har den årliga hyreshöjningen varit relativt hög jämfört med tidigare år, samtidigt som underhållskostnaderna minskat, vilket visar sig i driftnettot.
- **Superdriftnetto:** Ökade driftkostnader samt en relativt låg årlig hyresökning har sänkt superdriftnettot under tidigare år. 2023–2025 har den årliga hyreshöjningen varit relativt hög jämfört med tidigare år vilket visar sig i superdriftnettot.
- **Rörelseresultat:** Minskat underhåll samt en fastighetsförsäljning 2021 lyfter resultatet detta år. I övrigt tyngt av ökande driftskostnader, låg hyresutveckling samt stora nedskrivningskostnader 2023. 2024–2025 ökar rörelseresultatet huvudsakligen till följd av relativt hög hyresutveckling samt minskade underhålls-och nedskrivningskostnader.
- **Resultat efter finans:** Minskat underhåll samt en fastighetsförsäljning 2021 lyfter resultatet detta år. I övrigt tyngt av ökande driftskostnader, finansiella kostnader, låg hyresutveckling samt stora nedskrivningskostnader 2023.

2024–2025 ökar resultatet huvudsakligen till följd av relativt hög hyresutveckling samt minskade underhålls-och nedskrivningskostnader.

- Kassaflöde: Ökad kostnadsmassa och låg hyresutveckling sänker kassaflödet. 2021 avviker genom minskat underhåll och investeringar.

## Bilaga 1. Resultat- & kassaflödesräkning

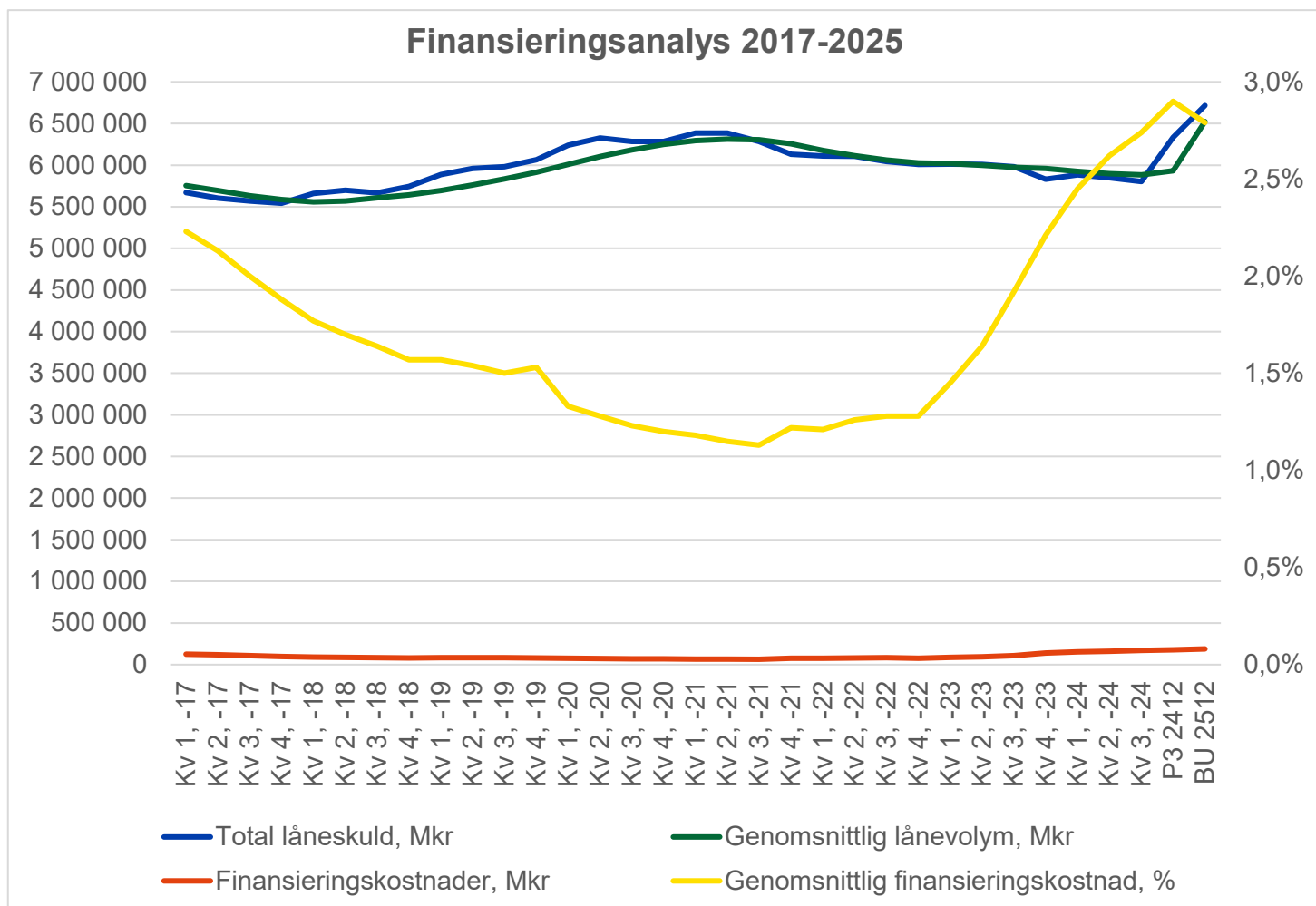
Mkr	Budget 2025	Prognos 3 2024	Avvik.	Avvik. %	Utfall 2023
Hysesintäkter	2 326.8	2 198.2	128.6	5.8%	2 102.7
Förvaltningsintäkter	49.8	49.6	0.2	0.4%	50.5
<b>Totala intäkter</b>	<b>2 376.6</b>	<b>2 247.8</b>	<b>128.7</b>	<b>5.7%</b>	<b>2 153.3</b>
Driftskostnader	-1 232.6	-1 179.1	-53.5	4.5%	-1 146.0
Fastighetsskatt	-50.8	-49.4	-1.4	2.8%	-47.9
Centrala kostnader	-80.7	-75.2	-5.5	7.3%	-63.4
<b>Driftsöverskott</b>	<b>1 012.5</b>	<b>944.2</b>	<b>68.3</b>	<b>7.2%</b>	<b>896.1</b>
Övriga rörelseposter	0.8	1.6	-0.8	-48.9%	2.6
Underhållskostnader	-218.4	-240.1	21.7	-9.0%	-287.1
Avskrivningar	-358.7	-346.8	-11.9	3.4%	-337.9
Jämförelsestörande poster	4.4	18.6	-14.2	-76.2%	-104.1
<b>Rörelseresultat</b>	<b>440.7</b>	<b>377.5</b>	<b>63.2</b>	<b>16.8%</b>	<b>169.5</b>
Finansnetto	-166.7	-157.1	-9.5	6.1%	-116.3
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>274.0</b>	<b>220.3</b>	<b>53.7</b>	<b>24.4%</b>	<b>53.2</b>
Investering i befintligt bestånd	358.7	328.2	30.4	9.3%	443.7
Övriga investeringar	-16.8	-9.8	-7.1	72.4%	-5.6
Kostn. undant. kassaflödeskrav	38.2	35.4	2.8	7.8%	30.8
<b>Kassaflöde</b>	<b>190.0</b>	<b>210.0</b>	<b>-20.0</b>	<b>-9.5%</b>	<b>215.6</b>

## Bilaga 2. Femårs-analys

<b>Mkr</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
	<b>Utfall</b>	<b>Utfall</b>	<b>Utfall</b>	<b>Prognos 3</b>	<b>Budget</b>
Driftskostnader	-992.8	-1 054.3	-1 146.0	-1 179.1	-1 232.6
Driftnetto	790.7	628.7	672.3	779.2	874.7
Superdriftnetto	1 002.5	970.2	959.4	1 019.3	1 093.2
<b>Rörelseresultat</b>	<b>509.1</b>	<b>233.3</b>	<b>169.5</b>	<b>377.5</b>	<b>440.7</b>
Finansnetto	-74.9	-74.9	-116.3	-157.1	-166.7
<b>Resultat efter fin. poster</b>	<b>434.1</b>	<b>158.4</b>	<b>53.2</b>	<b>220.3</b>	<b>274.0</b>
<b>Investeringar, exkl. inventarier</b>	<b>281.9</b>	<b>328.7</b>	<b>325.5</b>	<b>366.9</b>	<b>470.8</b>
- varav konverteringar	13.7	21.5	11.1	0.4	5.3
- varav solelssatsning	11.6	5.0	7.8	2.3	6.0
<b>Planerat underhåll</b>	<b>211.8</b>	<b>341.5</b>	<b>287.1</b>	<b>240.1</b>	<b>218.4</b>
- varav Distriktsmedel	130.2	217.6	164.9	137.3	127.6
<b>Soliditet</b>	31.9%	32.4%	32.7%	33.3%	32.5%
<b>Kassaflöde</b>	<b>422.9</b>	<b>223.1</b>	<b>215.6</b>	<b>210.0</b>	<b>190.0</b>



### Bilaga 3. Finansieringsanalys 2017–2025



Ovan diagram illustrerar tydligt hur vi lämnat senaste årens lågräntemiljö och sedan 2023 haft en snabb ränteuppgång med ökade finansieringskostnader som följd. Vi ser också hur gapet mellan lånevolym och räntenivån är som störst under 2021 när det var lågräntemiljö.

Sedan kvartal 1 2021 har Bostadsbolagskoncernens låneskuld kontinuerligt minskat för varje år, en trend som tydligt bryts i budget 2025 till följd av de stora investeringar i ombyggnation och nyproduktion som väntar.

Budget 2025 uppvisar den högsta totala låneskulden, genomsnittliga lånevolymen samt finansieringskostnader under hela mätperioden ovan.

Ser vi till genomsnittsräntan (genomsnittliga finansieringskostnaden, %) sjunker denna något 2025 jämfört med för helår 2024 men ligger likväl på den näst högsta nivån för hela mätperioden.

## Bilaga 4. Underhåll- och investeringsprojekt Superförvaltning 2025

<b>Planerat underhåll</b>	<b>Budget 2025, mkr</b>
Tynnered - Fasadrenovering	6.0
Hammarkullen - Injustering värmesystem HKT	3.3
Aptus Centralenheter - Centrum Tynnered	1.5
Aptus Centralenheter - Hisingen N:a Biskopsgården	1.0
<b>Summa Planerat underhåll</b>	<b>11.8</b>
<b>Investering i befintligt bestånd</b>	<b>Budget 2025, mkr</b>
S.Biskop - Badrumsrenovering - Vårvädersgatan 19, 21	33.7
Hammarkullen - Rivning P-däck - Hkt 51	26.0
Hammarkullen - Hammarhus - Vårdcentral	20.0
KBB - Relining - Bredfjällsgatan Hus A-B-C-D-G-H-I	16.4
N.Biskop - Relining block 3	16.0
KBB Bredfjäll - Klimatskal	15.0
Hammarkullen - Hammarhus - BB Distriktskontor	10.0
Hammarkullen - Hammarhus - Trapphus och Hiss	10.0
KBB Bredfjäll fönsterbyte Hus J, H, G	10.0
N. Biskop - Relining block 7	8.8
Västra Järnbrott - Badrumsombyggn/stambyte - Käppen	8.0
Hammarkullen - Hammarhus - Klimatskal	7.0
KBB Bredfjällsgatan - Utemiljö	6.0
S.Biskop - Ombyggnad - Vårvädersgatan	6.0
Tynnered - Utbyggnad Boservice	4.2
KBB - Hiss projektering inför modernisering - Bredfjäll	3.0
Hammarkullen - Upprustning garagelängor - Sandeslätt	2.0
Hammarkullen - IMD - HKT	2.0
KBB Bredfjäll Entréer	2.0
KBF - Hiss projektering inför modernisering - Friskvåderstorget	0.6
Västra Järnbrott - Klimatskärm - Käppen	0.3
<b>Summa investeringar i befintligt bestånd</b>	<b>206.9</b>
<b>Summa underhåll och investeringar Superförvaltning 2025</b>	<b>218.7</b>



## Bilaga 5. Definitioner

**Belåningsgrad, %** = Räntebärande skulder i procent av totalt marknadsvärde.

**Direktavkastning, %** = Driftnetto i procent av totalt marknadsvärde

**Obs!** Vid beräkning av direktavkastning i BU2025 har senaste marknadsvärdena använts vilket ger en viss osäkerhet då marknadsvärdena kan komma att ändras under 2025.

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

**Räntetäckningsgrad, ggr** = Rörelseresultat exkl av-& nedskrivningar + finansiella intäkter) / finansiella kostnader

**Skuldsättningsgrad, ggr** = Räntebärande skulder genom eget kapital

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

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

**Överskottsgrad, %** = Driftnetto i procent av omsättningen