

Styrelsehandling nr 16

Datum 2024-12-18

Diarienummer BOS-2024-00930

Handläggare

Marie Reinius

Telefon: 031-731 50 30

E-post: marie.reinius@bostadsbolaget.se

Månadsrapport november 2024

Informationsärende

Styrelsen för Göteborgs stads bostadsaktiebolag:

Månadsrapport november 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 november 2024 för Bostadsbolagskoncernen.

- a) Månadsrapport november 2024

Månadsrapport 2024–11

Bostadsbolagskoncernen

2024-12-11



**Bostads
bolaget**

Innehållsförteckning

1. EKONOMISKT RESULTAT NOVEMBER 2024	2
1.2 Intäkter	3
1.3 Driftskostnader	4
1.4 Underhåll	5
1.5 Avskrivningar & nedskrivningar	6
2. FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	6
2.1 Finansiell ställning 2024-11-30	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 24-11-30	13
BILAGA 2. BALANSRÄKNING BOSTADSBOLAGSKONCERNEN 24-11-30	14
BILAGA 3. DEFINITIONER	15

1. Ekonomiskt resultat november 2024

Resultatet för perioden uppgår till 202.4 vilket är 10.3 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av ökade underhållskostnader.

Driftnettot för perioden är 14.5 mkr lägre än prognostiserat och förklaras i huvudsak av ökade underhållskostnader. Superdriftnettot, vilket exkluderar underhållskostnaderna, är för perioden 7.5 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av lägre driftskostnader och högre förvaltningsintäkter.

Kassaflödet för perioden uppgår till 268.4 mkr vilket är 30.6 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av viss eftersläpning på investeringssidan.

Belopp inom parentes avser prognos 3 om inget annat anges.

Mkr	Utfall 2411	P3 2411	Avvikelse	Avvikelse %
Superdriftnetto	954.2	946.7	7.5	0.8%
Underhåll	-247.8	-225.8	-22.0	9.7%
Driftnetto	706.4	720.8	-14.5	-2.0%
Finansnetto	-139.5	-142.3	2.8	-1.9%
Resultat efter fin.	202.4	212.8	-10.3	-4.9%
Totala investeringar	638.6	696.3	-57.8	-8.3%
Kassaflöde	268.4	237.8	30.6	12.9%
Direktavkastning, %	1.83%	1.87%	-0.04	-2.0%
Överskottsgrad, %	34.30%	35.03%	-0.73	-2.1%



1.2 Intäkter

- Nettointäkter bostäder, uppgår till 1 826.3 mkr (1 826.5 mkr) vilket är i linje med prognos.
- Nettointäkter lokaler, uppgår till 86.6 mkr (87.6 mkr) vilket är 1 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av minskade ombyggnadstillägg (två nya lokalavtal i Landala där ombyggnadstillägg upphört) och ökat hyresbortfall (f.d. distriktskontoret i Landala gått från inaktiverad till påställd vilket ger ett retroaktivt hyresbortfall).
- Nettointäkter parkeringar, uppgår till 97.6 mkr (98.2 mkr) vilket är 0.6 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av att ett utdömt garage har fått tomställas i Hammarkullen (ca 350 p-platser) samt att hyran i vissa områden justerats ned något efter införande av tillståndsparkering.
- Förvaltningsintäkterna uppgår till 48.5 mkr (45.5 mkr) vilket är 3.0 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av ökade ersättningar till följd 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 2411	P3 2411	Avvikelse	Avvikelse %
Hyresintäkter, Bostäder	1 826.3	1 826.5	-0.1	0.0%
Hyresintäkter, Lokaler	86.6	87.6	-1.0	-1.2%
Hyresintäkter, Parkering	97.6	98.2	-0.6	-0.6%
Hyresintäkter, netto	2 010.6	2 012.3	-1.7	-0.1%
Förvaltningsintäkter	48.5	45.5	3.0	6.6%
Totala intäkter, netto	2 059.1	2 057.8	1.3	0.1%

1.3 Driftskostnader

Driftskostnaderna som helhet uppgår till 1 059.7 mkr (1 065.9 mkr) vilket är 6.2 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 374.1 mkr (379.4 mkr) vilket är 5.4 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 268.5 mkr (274.9 mkr) vilket är 6.4 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av minskade personalkostnader (vissa tänkta tjänster i prognos strukna/framskjutna) och minskade kostnader relaterat till Social Hållbarhet & Superförvaltning (framskjutna/strukna aktiviteter samt att vissa aktiviteter billigare än förmodat).
- *Reparationer* uppgår till 171.4 mkr (163.1 mkr) vilket är 8.3 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av ett ökat behov av inköpta hantverkstjänster till följd av personalvakans, ökade reparationskostnader för t ex fasad, fönster, sopsug, hissar, fläktar samt ökade vattenskador.
- *Driftsadministration* uppgår 189.7 mkr (197.2 mkr) vilket är 7.5 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av lägre personalkostnader (vissa tänkta tjänster i prognos strukna/framskjutna, minskat behov inhyrd personal, senarelagda kostnader utbildning/friskvård) och lägre IT- och konsultkostnader (leverantör missat fakturering för 2022–2024, diverse senarelagda projekt och

aktiviteter rörande IT-utveckling, ej fakturerade koncerngemensamma kostnader).

- *Övriga driftskostnader* uppgår till 55.9 mkr (51.2 mkr) vilket är 4.6 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 247.8 mkr (225.8 mkr) vilket är 22 mkr högre än prognos.

- **Det planerade underhållet** är 5.6 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.
- **Distriktsmedlen** är 16.3 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 HLU & Tillval pågår och bolaget har för tillfället pausat vissa av tillvalen.

Mkr	Utfall 2411	P3 2411	Avvikelse	Avvikelse %
Planerat underhåll	102.0	96.4	5.6	5.8%
Distriktsmedel	145.8	129.5	16.3	12.6%
varav Superförvaltning	2.3	2.8	-0.4	-15.4%
varav HLU	65.6	59.7	5.9	9.9%
varav Tillval	38.1	32.2	5.9	18.4%
varav NBI	3.9	4.3	-0.4	-9.8%
varav Vitvaror	31.9	25.8	6.1	23.5%
varav Utemiljö	2.2	3.0	-0.8	-25.1%
varav Övrigt	1.7	1.6	0.1	3.6%
Summa underhåll	247.8	225.8	22.0	9.7%

1.5 Avskrivningar & nedskrivningar

Av- och nedskrivningar uppgår till 317.9 mkr (318.2 mkr) vilket är i linje med prognos.

Som jämförelsestörande poster i resultaträkningen ligger totalt 18.8 mkr. Dessa består av gjorda reverseringar av tidigare gjorda nedskrivningar i vårt befintliga bestånd på 18.6 mkr (främst till följd av ökade marknadsvärden), en realisationsförlust på -1.1 mkr efter försäljning av bostadsmodul "Kinamodulen" samt en realisationsvinst på 1.3 mkr efter försäljning av fastighetstillbehör från tidigare Generation Mosskanten i Biskopsgården.

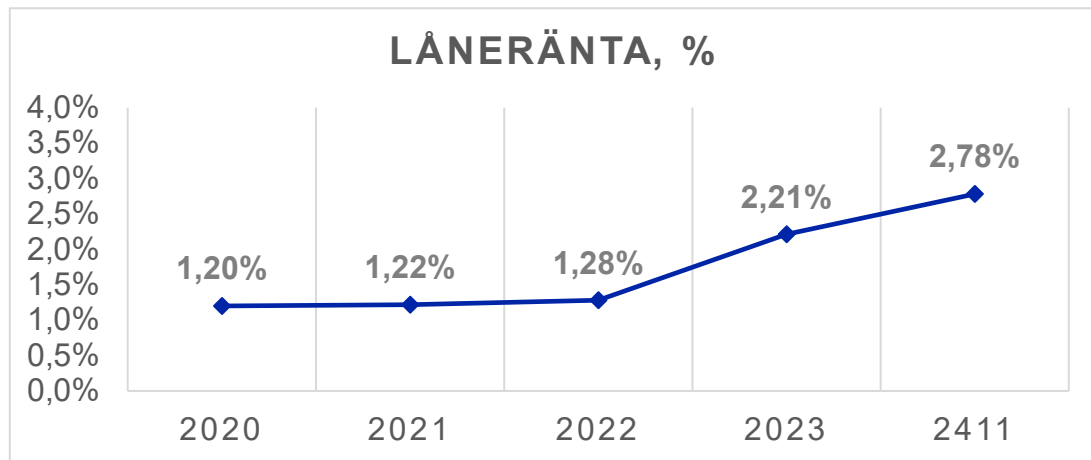
Obs! Nedskrivningar redovisas i resultaträkningen som jämförelsestörande poster.

2. Finansieringsverksamheten

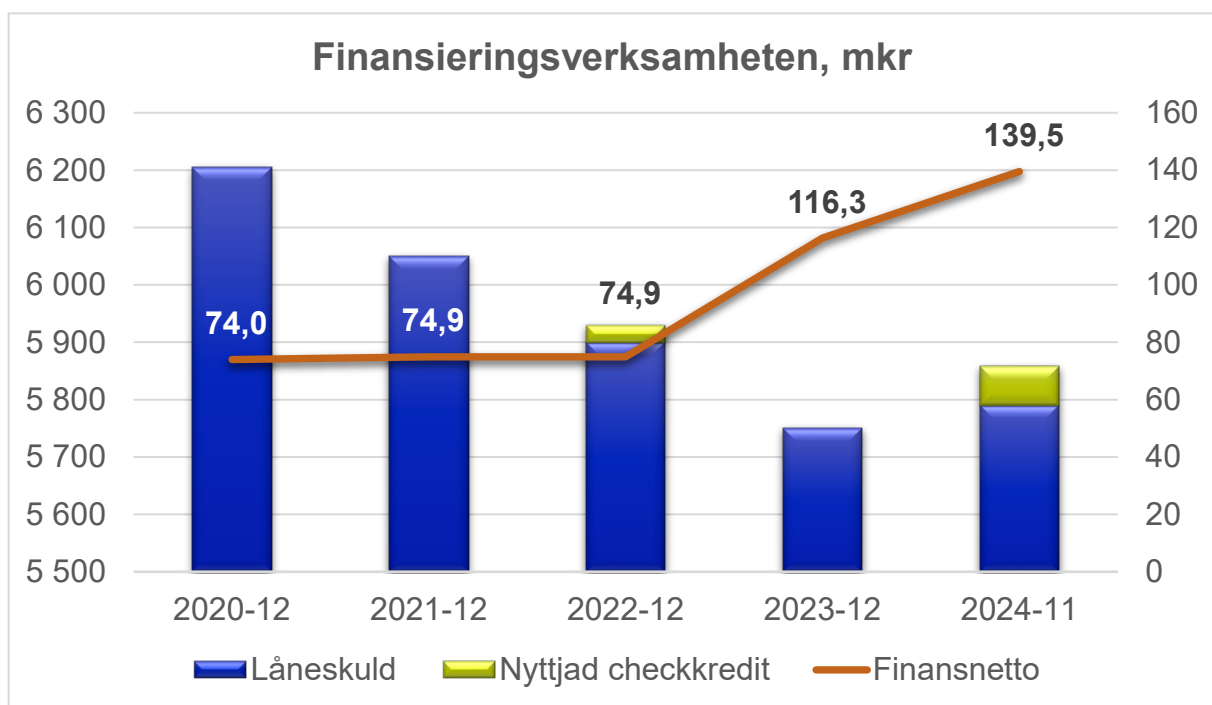
Finansnettot uppgår till 139.5 mkr (142.3 mkr) vilket är 2.8 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av ett minskat upplåningsbehov, vilket hänger samman med den eftersläpning vi ser på investeringssidan (se kapitel 3).

Under november har inga nya lån upptagits eller amorterats.

Bostadsbolagets genomsnittsränta har under november ökat från 2.75 % till 2.78 %.



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



2.1 Finansiell ställning 2024-11-30

Finansiell ställning Bostadsbolagskoncernen	2024-11-30
Finansieringskällor:	Tkr
Utnyttjad checkkredit i koncernkontot	68 528
Lån via lånestrukturen i koncernkontot	5 790 000
Total skuld	5 858 528
Genomsnittlig finansieringskostnad	
Finansnetto i relation till genomsnittlig lånevolym senaste 12 månaderna	
Finansieringskostnader	171 949
Genomsnittlig lånevolym	5 886 404
<u>Genomsnittlig finansieringskostnad %</u>	<u>2.78%</u>

3. Investering och nyproduktion

3.1 Investeringar i befintligt bestånd

Investeringar i befintligt bestånd uppgår till 256.7 mkr (299.2 mkr) vilket är 42.5 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av förseningar i produktionsstart för vissa projekt (t ex "Fönsterbyte - KB Bredfjäll" & "Klimatskal inventering - KB Bredfjäll"), utdragna upphandlingar i andra projekt (t ex "Omb - Klimatskärm - Nedre Kvarnbergsgatan") samt lägre anbud och ÄTA-kostnader än kalkylerat i prognos. Ca 5.5 mkr har också omkategoriserats från investering till underhåll och rör Projekt Stallet.

Investeringar i konverteringar ligger i linje med prognos och investeringar i solcellsprojekt ligger 0.9 mkr lägre än prognos vilket i huvudsak förklaras av framskjuten produktionsstart till följd av utdragen upphandling.

Inventarier/immateriella investeringar ligger 2.1 mkr över prognos och förklaras i huvudsak av tidigare lagda kostnader Projekt Lime, inventarier kopplat till mobilitet samt konstprojekt.

Mkr	Utfall 2411	P3 2411	Avvikelse	Avvikelse %
Inv. i befintligt bestånd	256.7	299.2	-42.5	-14.2%
Konverteringar	0.0	0.1	0.0	-84.5%
Solelssatsning	0.4	1.3	-0.9	-66.5%
Inventarier/immateriella inv.	10.0	7.9	2.1	26.7%
Summa:	267.1	308.5	-41.3	-13.4%

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.

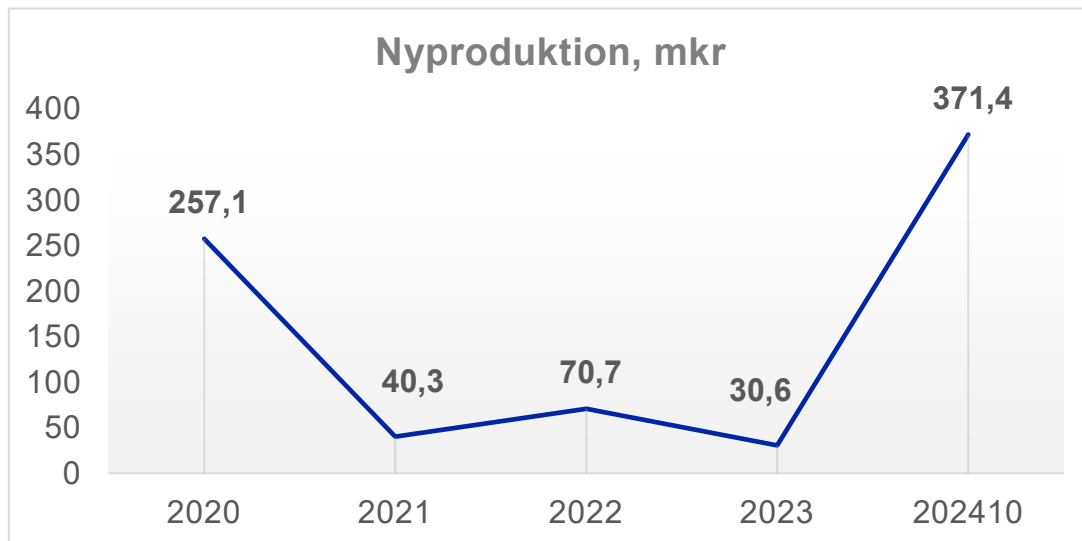
Periodens investeringar i nyproduktion uppgår till 371.4 mkr (387.9 mkr) vilket är 16.4 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av förseningar i nyproduktionsprojekt i Östra Kålltorp (förskjutning i tid, tecknande av fas 2-avtalet senare än beräknat) och Robertshöjd/Smörslottsgatan, Härlanda Tjärn (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 november.

Nyproduktionsprojekt 202401–202411, mkr

- Robertshöjd/Smörslottsgatan. Härlanda Tjärn – **291.3 mkr**
- Östra Kålltorp – **62.8 mkr**
- Brunnsbo – **9 mkr**
- Resterande projekt – **8.3 mkr**



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

4. Personal

Antalet tillsvidareanställda uppgår i november till 431 vilket är 2 färre än föregående månad och 6 fler än prognos.

Under oktober fastanställdes 5 st trainees som fastighetsvärdar och 3 vakanta tjänster tillsattes (2 miljövårdstjänster och 1 fastighetssköartjänst). Under november har 2 st personer slutat hos Bostadsbolaget.

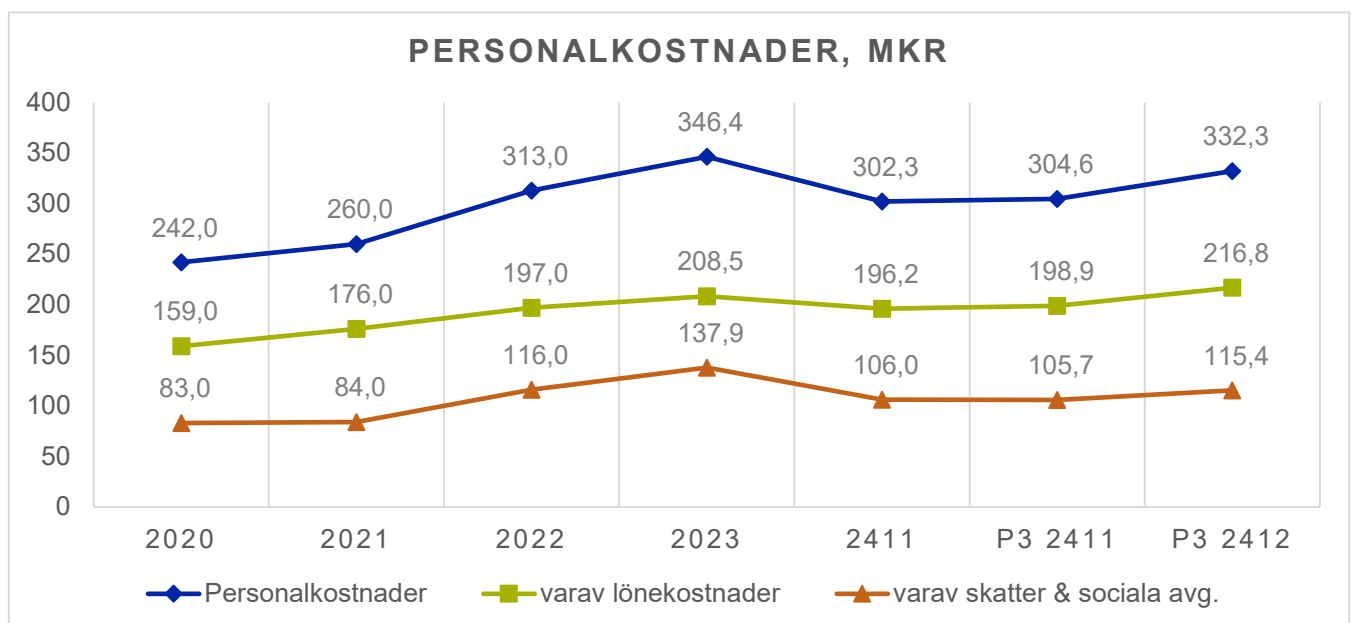


Bolaget arbetar aktivt med bemanningsöversyn och helårsprognosen på 425 st tillsvidareanställda per sista december ligger kvar då vi har flertal anställda som kommer att sluta under slutet av året.

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 313.7 mkr (318.3 mkr) vilket är 4.6 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av att vissa tidigare planerade rekryteringar inte genomförts, minskat behov av inhyrd personal samt senarelagda kostnader rörande utbildning och friskvård.

Mkr	Utfall 2411	P3 2411	Avvikelse	Avvikelse %
Totala personalkostnader	313.7	318.3	-4.6	-1.4%
- varav lönekostnader	196.2	198.9	-2.7	-1.4%
- varav skatter & sociala avg.	106.0	105.7	0.3	0.3%
- varav övriga personalkostnader	6.2	7.9	-1.7	-21.7%
- varav inhyrd personal	5.3	5.8	-0.5	-9.2%



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 560 mkr på projekt och aktiviteter kopplat till Superförvaltning.

Årets kostnad för Superförvaltning uppgår till 120.9 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 75 mkr och avser exempelvis projekt inom Trygghetssäkring av fastigheter, fönsterbyte Hammarkullen, renovering P-däck, relining samt badrums-/belysnings-/hiss och utemiljöprojekt.

Resterande budgetmedel om 45.8 mkr avser i huvudsak löpande driftskostnader vilket främst avser vår trygghetsorganisation, diverse samarbetsavtal och trygghetsskapande aktiviteter.

Arbetet med oriktiga hyresförhållande har renderat i 111 st friställda lägenheter hittills i år i våra Superförvaltningsområden.



Bilaga 1. Resultat- & kassaflödesräkning 24-11-30

Mkr	Utfall 2411	P3 2411	Avvikelse	Avvikelse %
Hysesintäkter	2 010.6	2 012.3	-1.7	-0.1%
Förvaltningsintäkter	48.5	45.5	3.0	6.6%
Totala intäkter	2 059.1	2 057.8	1.3	0.1%
Driftskostnader	-1 059.6	-1 065.9	6.2	-0.6%
Fastighetsskatt	-45.3	-45.3	0.0	-0.1%
Centrala kostnader	-66.9	-67.7	0.8	-1.1%
Driftsöverskott	887.3	879.0	8.3	0.9%
Övriga rörelseposter	1.6	1.6	0.0	-0.3%
Underhållskostnader	-247.8	-225.8	-22.0	9.7%
Avskrivningar	-317.9	-318.2	0.4	-0.1%
Jämförelsestörande poster	18.8	18.6	0.2	1.1%
Rörelseresultat	341.9	355.1	-13.1	-3.7%
Finansnetto	-139.5	-142.3	2.8	-1.9%
Resultat efter finansnetto	202.4	212.8	-10.3	-4.9%
Investering i befintligt bestånd	-256.7	-299.2	42.5	-14.2%
Övriga investeringar	-10.0	-7.9	-2.1	26.7%
Kostn. undant. kassaflödeskrav	33.6	32.5	1.1	3.5%
Kassaflöde	268.4	237.8	30.6	12.9%

Bilaga 2. Balansräkning Bostadsbolagskoncernen 24-11-30

Mkr	Ingående balans 2024-01-01	Periodens förändring	Utgående balans 2024-11-30
Immateriella anläggningstillgångar	2.5	2.1	4.5
Byggnader och mark	9 455.2	173.9	9 629.1
Pågående nyproduktion	163.6	371.4	535.1
Pågående ombyggnation	541.5	- 204.0	337.5
Inventarier	71.1	- 5.8	65.3
Övriga anläggningstillgångar	10.0	- 2.0	8.0
Omsättningstillgångar	37.7	- 3.5	34.2
Summa tillgångar	10 281.5	332.1	10 613.7
Eget kapital	3 444.1	202.4	3 646.6
Avsättning för pensioner	126.7	7.5	134.1
Avsättning för uppskjuten skatt	462.8	-	462.8
Låneskulder	5 778.1	80.5	5 858.5
Kortfristiga skulder	469.9	41.8	511.6
Summa eget kapital och skulder	10 281.5	10 281.5	10 613.7

Bolagets tillgångar uppgår till 10 614 mkr vilket är 332 mkr högre än årets ingående balans.

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

Bolagets egna kapital är 202 mkr högre än vid årets ingång.

Bilaga 3. Definitioner

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

Direktavkastning, % = Driftnetto i procent av Totalt marknadsvärde.

Superdriftnetto = Driftnetto exkl *Underhåll*.

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

Överskottsgrad, % = Driftnetto i procent av omsättningen