

Årsrapport 2024

Bostadsbolagskoncernen

2025-02-07



**Bostads
bolaget**

Innehållsförteckning

| | |
|--|-----------|
| 1. ÅRSRAPPORT 2024 | 2 |
| 1.1 Ekonomiskt resultat 2024 | 2 |
| 1.2 Intäkter | 4 |
| 1.3 Vakanser | 6 |
| 1.3 Driftskostnader | 7 |
| 1.4 Underhåll | 8 |
| 1.5 Avskrivningar & jämförelsestörande poster | 9 |
| 2. FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | 9 |
| 2.1 Finansiell ställning 2024-12-31 | 11 |
| 3. INVESTERINGAR | 11 |
| 3.1 Investeringar i befintligt bestånd | 11 |
| 3.2 Nyproduktion och förvärv | 13 |
| 4. PERSONAL | 14 |
| 5. SUPERFÖRVALTNING | 16 |
| 6. NBI - RESULTAT FRÅN HYRESGÄSTENKÄTEN 2024 | 19 |
| 6.1 Resultat från hyresgästenkäten 2024 | 19 |
| 6.2 Superförvaltningsområden | 19 |
| 7. EKONOMISKA NYCKELTAL | 20 |
| 7.1 Resultatutveckling femårs-översikt | 21 |
| BILAGA 1. RESULTAT- & KASSAFLÖDESRÄKNING 24-12-31 | 24 |
| BILAGA 2. BALANSRÄKNING BOSTADSBOLAGSKONCERNEN 24-12-31 | 25 |
| BILAGA 3. FEMÅRS-ANALYS | 26 |
| BILAGA 4. FINANSIERINGSANALYS 2017-2024 | 27 |
| BILAGA 5. DEFINITIONER | 28 |

1. Årsrapport 2024

Mot bakgrund av ett vikande ekonomiskt resultat, ökat behov av verksamhetsutveckling, styrning och kontroll blev Bostadsbolaget den första februari 2024 in i en ny organisation. Den nya organisationen innebär nya avdelningar, enheter och roller samt fokus på kompetensutveckling. Många medarbetare har därför fått en ny organisatorisk tillhörighet och en ny chef. En annan stor förändring som omorganisationen inneburit är att förvaltningen gått från att vara en helt geografiskt indelad organisation till en funktionsbaserad.

Mot bakgrund av ovan har nya arbetssätt implementerats och den ekonomiska uppföljningen och analysen intensifierats. Ett nytt ärendehanteringssystem (Lime) har också lanserats under året i syfte att utveckla och effektivisera vårt arbetssätt och samtidigt ge våra hyresgäster bättre återkoppling och service.

Under slutet av 2024 startade också uthyrningen av våra nyproducerade lägenheter i Robertshöjd i Björkekärr samt att en försäljning av Hammarbadet i Hammarkullen genomfördes. Under året inträffade tyvärr också tre större incidenter med explosioner i våra hus vilket medfört stora skador och kostnader.

Trots förändringar både i arbetssätt och personal, det ökade ränteläget samt fortsatt stora satsningar på *superförvaltning*, levererar Bostadsbolaget ett kassaflöde över kassaflödeskravet, det högsta driftnettot på tre år och den högsta investeringsvolymen under den senaste femårsperioden.

Till detta visade svaren från årets hyresgästenkät att både service- som produktindex ökar 0.5 procentenheter vardera och trygghetsindex ökar 0.8 procentenheter.

1.1 Ekonomiskt resultat 2024

Bostadsbolaget lämnar ett kassaflöde för 2024 på 232 mkr vilket är 22 mkr högre än både prognos och AB Framtidens kassaflödeskrav. Avvikelsen förklaras i huvudsak av minskade finansiella kostnader och investeringar.

Årets resultat efter finans uppgår till 101.3 mkr vilket är 119 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av ökade nedskrivningskostnader i nyproduktion samt ökade underhållskostnader

Årets driftnetto är 32.2 mkr lägre än prognostiserat och förklaras i huvudsak av ökade underhållskostnader. Superdriftnettot, vilket exkluderar underhållskostnaderna, är för perioden 1.4 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av ökade förvaltningsintäkter.

Jämfört mot föregående år är kassaflödet 25 mkr högre och årets resultat efter finans är 48 mkr högre, vilket främst förklaras av årets ökade intäkter i huvudsak drivet av den årliga hyreshöjningen.

Både driftnettot som superdriftnettot är också högre än föregående år, 74.7 mkr resp. 61.3 mkr, vilket i huvudsak förklaras av ökade intäkter, framför allt drivet av den årliga hyreshöjningen samt lägre underhållskostnader.

- De senaste årens trend med ökande **driftskostnader** har fortsatt även över 2024 och förklaras i huvudsak av generella prisökningar 2024, ökade IT-satsningar, högre skadekostnader samt ökade kostnader för reparationer. Trots detta uppvisar 2024 det högsta driftnettot på tre år.
- Sett till den senaste femårsperioden är de **totala investeringarna** som högst 2024 samtidigt som även ränteläget är som högst. Totalt landar 2024 års investeringar och underhåll på 612.1 mkr. Vid inkludering av investering i nyproduktion ökar det totala beloppet till 1.032 mkr.
- De **finansiella kostnaderna** har ökat kraftigt sedan 2022 (27.2 mkr högre än 2023 och 68.6 mkr högre än 2022) till följd av dagens högre ränteläge, vilket direkt påverkar bolagets resultat efter de finansiella posterna negativt.
- Årets resultat belastas av stora **nedskrivningskostnader** i främst nyproduktion till följd av att marknadsvärdet understiger produktionskostnaderna. Nedskrivningar i nyproduktion 2024 uppgår till knappt 111 mkr.

| Mkr | Utfall 2024 | P3 2024 | Avvikelse | Avvikelse % | Utfall 2023 |
|-----------------------------|-------------|---------|-----------|-------------|-------------|
| Superdriftnetto | 1 020.8 | 1 019.3 | 1.4 | 0.1% | 959.4 |
| Underhåll | -273.8 | -240.1 | -33.7 | 14.0% | -287.1 |
| Driftnetto | 747.0 | 779.2 | -32.2 | -4.1% | 672.3 |
| Finansnetto | -143.5 | -157.1 | 13.7 | -8.7% | -116.3 |
| Resultat efter fin. | 101.3 | 220.3 | -119.1 | -54.0% | 53.2 |
| Totala investeringar | 757.9 | 1 084.4 | -326.5 | -30.1% | 369.1 |
| Kassaflöde | 232.0 | 210.0 | 22.0 | 10.5% | 206.6 |
| | | | | | |
| <i>Resultat efter fin.*</i> | 326.0 | 358.9 | -32.9 | -9.2% | 273.6 |
| <i>Kassaflöde**</i> | 375.5 | 367.1 | 8.3 | 2.3% | 322.9 |

* Resultat efter finans rensat för jämförelsestörande- och finansiella poster

** Kassaflöde rensat för finansiella poster

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

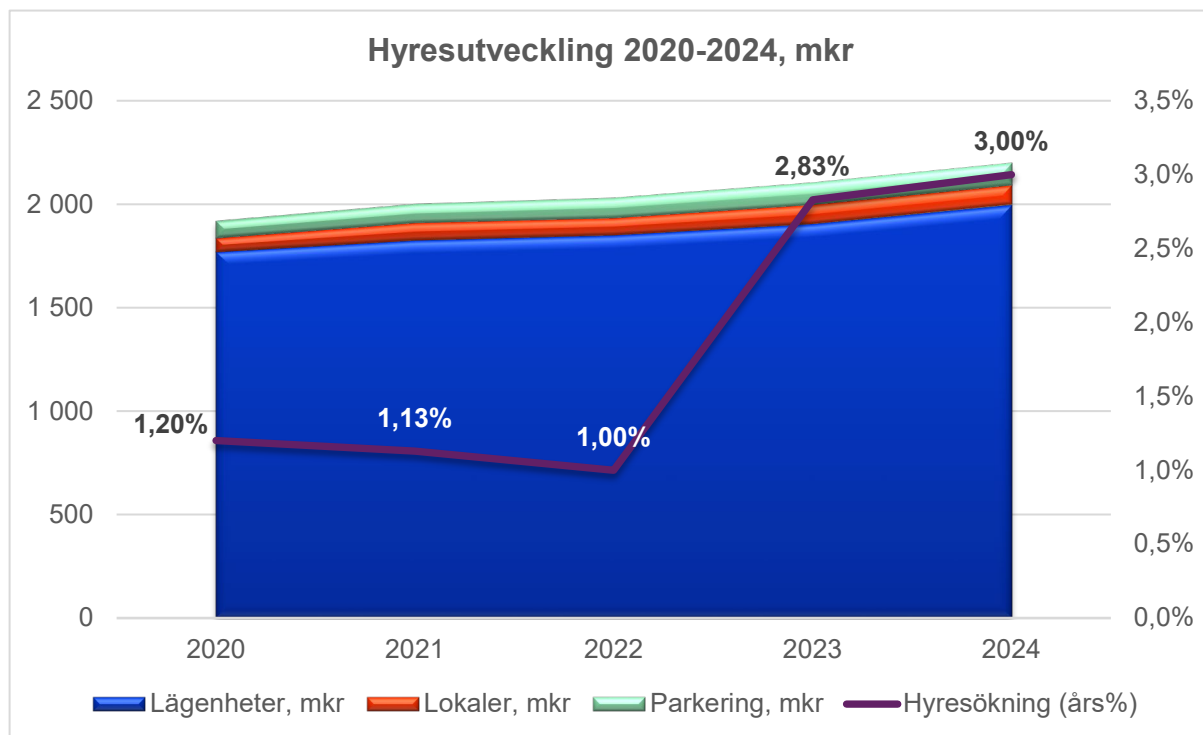


1.2 Intäkter

- Nettointäkter bostäder, uppgår till 1 995.9 mkr (1 995.2 mkr) vilket är 0.7 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av ökade hyresintäkter till följd av nya högre hyror efter ombyggnation Kalendervägen och Träkilsgatan.

- Nettointäkter lokaler, uppgår till 94.1 mkr (95.9 mkr) vilket är 1.8 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av minskade ombyggnadstillägg (två nya lokalavtal i Landala där ombyggnadstillägg upphört, samt ombyggnadstillägg Hammarbadet upphörde vid försäljningen i december) och ökat hyresbortfall.
- Nettointäkter parkeringar, uppgår till 107.0 mkr (107.1 mkr) vilket är i linje med prognos.
- Förvaltningsintäkterna uppgår till 53.4 mkr (49.6 mkr) vilket är 3.7 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av ökade ersättningar till följd av ökad kundfakturering för skadegörelse/sanering/återställning av lägenhet samt en inkommen ersättning om 0.5 mkr för upplåtelse av nätstation Öster om Heden.

| Mkr | Utfall 2024 | P3 2024 | Avvikelse | Avvikelse % | Utfall 2023 |
|-------------------------------|----------------|----------------|-------------|--------------|----------------|
| Hyresintäkter, Bostäder | 1 995.9 | 1 995.2 | 0.7 | 0.0% | 1 904.2 |
| Hyresintäkter, Lokaler | 94.1 | 95.9 | -1.8 | -1.9% | 92.0 |
| Hyresintäkter, Parkering | 107.0 | 107.1 | -0.1 | -0.1% | 106.6 |
| Hyresintäkter, netto | 2 197.0 | 2 198.2 | -1.2 | -0.1% | 2 102.7 |
| Förvaltningsintäkter | 53.4 | 49.6 | 3.7 | 7.5% | 50.5 |
| Totala intäkter, netto | 2 250.4 | 2 247.8 | 2.5 | 0.1% | 2 153.3 |



1.3 Vakanser

| 2024-12-31 | Lägenheter | Lokaler | Parkeringar |
|---------------------------------------|---------------|--------------|---------------|
| Antal uthyrda | 24 423 | 1 088 | 12 961 |
| Antal vakanta | 32 | 263 | 2 451 |
| Antal avställda | 171 | 33 | 446 |
| Summa | 24 626 | 1 384 | 15 858 |
| Vakansgrad, % | 0,1% | 24,2% | 18,9% |
| Vakansgrad, % (inkl avställda objekt) | 0,8% | 27,2% | 22,4% |

Jämfört med sista december 2023 är antalet vakanta lägenheter sju fler och antalet avställda lägenheter 74 färre vilket huvudsakligen förklaras av att tidigare avställda lägenheter på Kalendervägen åter hyrs ut och bolaget aktivt arbetat med att få ut avställda lägenheter på marknaden igen.

Vakansgraden för lägenheter uppgår 2024 till 0.1 % (0.1 % 2023) och inkluderas avställda lägenheter uppgår vakansgraden till 0.8 % (1.1 % 2023). Antalet vakanta lokaler har ökat med 11 st jämfört med 2023 (minskad efterfrågan) vilket gjort att vakansgraden för lokaler ökat från 22.9 % till 24.2 %.

Både antal vakanta som avställda parkeringsplatser har ökat gentemot 2023 med 120 respektive 361 stycken. Vakansgraden för våra parkeringsplatser har således ökat från 17.3 % till 18.9 % och inkluderar vi även avställda objekt har vakansgraden ökat från 17.9 % till 22.4 %. De huvudsakliga förklaringarna till att antalet vakanta och avställda parkeringar ökat är att ett utdömt garage i Hammarkullen har fått tomställas samt att vi sett hur uppsägningar av parkeringsplatser ökat i takt med att hushållens ekonomi blivit mer ansträngd.

1.3 Driftskostnader

Driftskostnaderna som helhet uppgår till 1 180.2 mkr (1 179.1 mkr) vilket är 1.1 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av ökade skadekostnader, ökat behov av reparationer samt ökade kostnader gällande befarade hyres- och kundförluster.

- *Taxekostnaderna* uppgår till 417.6 mkr (425.4 mkr) vilket är 7.7 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av minskad förbrukning av fjärrvärme (varmare än normalår) och el (energieffektiviseringar) samt minskade avfallskostnader till följd av satsningar på utökad utsortering.
- *Fastighetskötsel* uppgår till 291.1 mkr (301.7 mkr) vilket är 10.5 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av minskade personalkostnader (vissa tänkta tjänster i prognos är strukna/framskjutna, minskad jobbsatsning) och minskade kostnader relaterat till Social Hållbarhet och Superförvaltning.
- *Reparationer* uppgår till 189.2 mkr (177.9 mkr) vilket är 11.3 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av ett ökat behov av inköpta hantverkstjänster till följd av ökade reparationskostnader för exempelvis fasad, fönster, sopsug, hissar, fläktar, aptus samt ökad skadegörelse och vattenskador.
- *Driftsadministration* uppgår till 219.3 mkr (219.4 mkr) vilket är i linje med prognos.
- *Övriga driftskostnader* uppgår till 62.9 mkr (54.6 mkr) vilket är 8.3 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 273.8 mkr (240.1 mkr) vilket är 33.7 mkr högre än prognos.

| Mkr | Utfall 2024 | P3 2024 | Avvikelse | Avvikelse % | Utfall 2023 |
|---------------------------|----------------|--------------|-------------|--------------|----------------|
| Planerat underhåll | 116.5 | 101.4 | 15.1 | 14.9% | 119.6 |
| Distriktsmedel | 157.3 | 138.7 | 18.5 | 13.4% | 167.5 |
| varav Superförvaltning | 2.4 | 3.1 | -0.7 | -22.7% | 18.4 |
| varav HLU | 72.4 | 65.2 | 7.2 | 11.1% | 86.1 |
| varav Tillval | 40.8 | 34.5 | 6.2 | 18.0% | 21.8 |
| varav NBI | 5.1 | 5.2 | -0.1 | -1.6% | 6.1 |
| varav Vitvaror | 34.1 | 28.0 | 6.2 | 22.1% | 31.0 |
| varav Utemiljö | 3.2 | 3.6 | -0.4 | -11.3% | 2.3 |
| varav Övrigt | -0.7 | -0.8 | 0.1 | -14.3% | 1.8 |
| Summa underhåll | 273.8 | 240.1 | 33.7 | 14.0% | 287.1 |

- **Det planerade underhållet** är 15.1 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. Projekt *Trygghetslyftet* har också omkategoriserats från driftskostnad till underhåll och vilket ger ökade underhållskostnader på 1.2 mkr. Även projekt *målning Haga* samt diverse *energi- och installationsåtgärder* avviker mot prognos samt att fler underhållsprojekt har startats upp i fastighetsingengörernas regi än prognostiserat.
- **Distriktsmedlen** är 18.5 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 stoppat nya HLU-avrop samt pausat vissa av tillvalen.

1.5 Avskrivningar & jämförelsestörande poster

Av- och nedskrivningar uppgår till 348.7 mkr (346.8 mkr) vilket är 1.8 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av ett högre avskrivningsunderlag till följd av att flera ombyggnadsprojekt färdigställts under året.

Som jämförelsestörande poster i resultaträkningen ligger totalt 81.3 mkr vilket är 99.9 mkr högre än prognosticerat.

Avvikelsen gällande de jämförelsestörande posterna förklaras av:

- Ökade nedskrivningar i nyproduktion från FBU om 110.6 mkr gällande nyproduktion Östra Källtorp (produktionskostnad överstiger marknadsvärdet),
- Tillkommande nedskrivning av fastighet Hjällbo 37:40 om 4.2 mkr (Hammarhus – minskat marknadsvärde),
- Realisationsförlust om 1.1 mkr (försäljning av bostadsmodul "Kinamodulen"),
- Realisationsvinst om 2 mkr (försäljning av fastighetstillbehör från tidigare Generation Mosskanten i Biskopsgården samt försäljning av Hammarbadet),
- Ökade reverseringar av tidigare gjorda nedskrivningar i vårt befintliga bestånd 14.2 mkr (huvudsakligen till följd av ökade marknadsvärden).

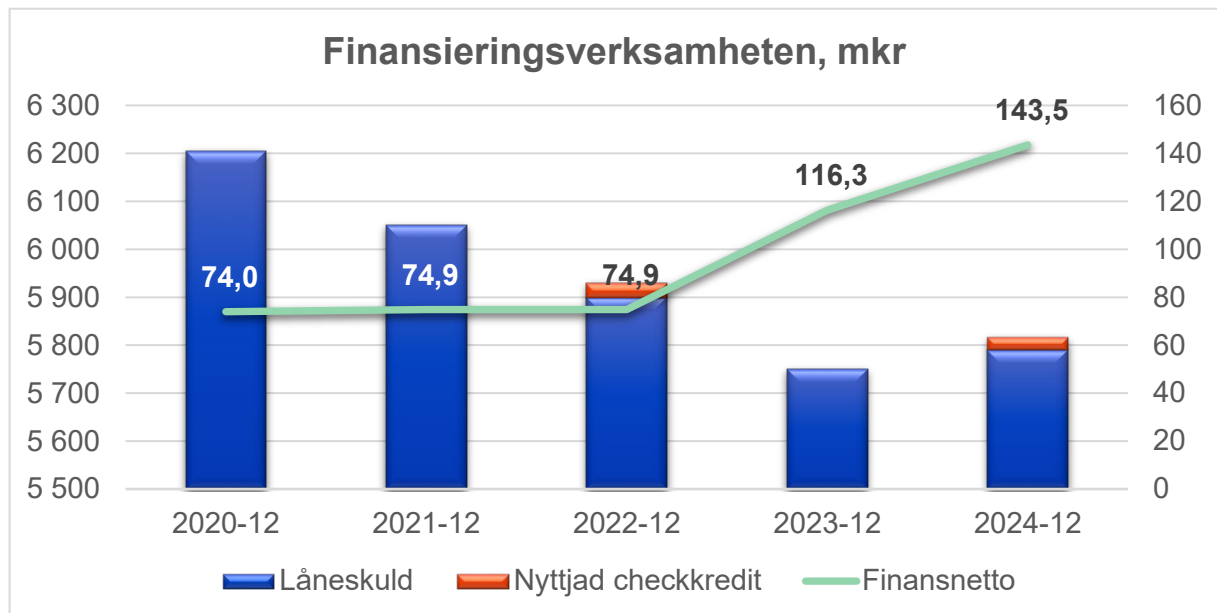
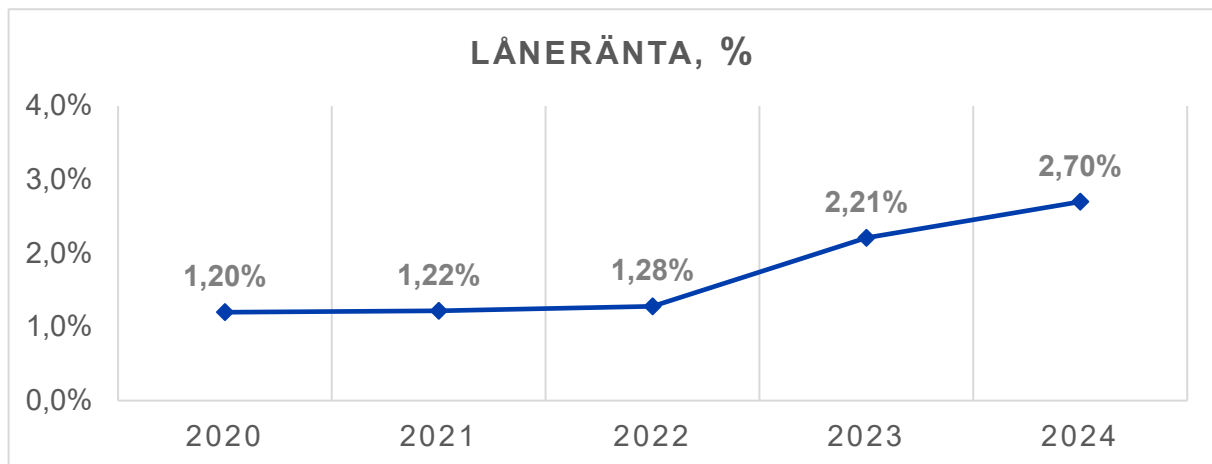
Obs! Nedskrivningar redovisas i resultaträkningen som jämförelsestörande poster.

2. Finansieringsverksamheten

Finansnettot uppgår till 143.5 mkr (157.1 mkr) vilket är 13.7 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av ett minskat upplåningsbehov och ökade aktiverade räntekostnader (till följd av en högre räntenivå i kombination med ökad upparbetning av främst nyproduktionsprojekt).

Bostadsbolagets minskade upplåningsbehov gentemot prognos förklaras i huvudsak av att det planerade markförvärvet i Eriksberg skjutits fram till 2025, att försäljningen av Hammarbadet blev framflyttad från 2025 till 2024 samt hänger samman med den eftersläpning vi ser på investeringssidan (se kapitel 3).

Under 2024 har Bostadsbolagets låneskuld ökat med drygt 66 mkr (40 mkr i nyupplåning och 26 mkr i nyttjad checkkredit). Bostadsbolagets genomsnittsränta har under 2024 ökat till 2.70 % från 2.21% 2023.



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

2.1 Finansiell ställning 2024-12-31

| Bostadsbolagskoncernen, Tkr | 2024 | 2023 |
|--|------------------|------------------|
| Finansieringskällor: | | |
| Utnyttjad checkkredit i koncernkontot | 26 254 | 0 |
| Lån via lånestrukturen i koncernkontot | 5 790 000 | 5 750 000 |
| Total skuld | 5 816 254 | 5 750 000 |
| Genomsnittlig finansieringskostnad | | |
| Finansnetto i relation till genomsnittlig lånevolym senaste 12 månaderna | | |
| Finansieringskostnader | 173 970 | 137 715 |
| Genomsnittlig lånevolym | 5 887 719 | 5 958 848 |
| Genomsnittlig finansieringskostnad % | 2.70% | 2.21% |

3. Investeringar

3.1 Investeringar i befintligt bestånd

Investeringar i befintligt bestånd uppgår till 328.0 mkr (364.2 mkr) vilket är 36.2 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av förseningar i produktionsstart för några projekt (t.ex. ombyggnation Hammarkullen) utdragna upphandlingar i andra projekt (t.ex. klimatskärm - Nedre Kvarnbergsgatan) samt lägre anbud och ÄTA-kostnader än kalkylerat i prognos för vissa projekt. Ca 5.5 mkr har också omkategoriserats från investering till underhåll och avser Projekt Stallet.

2024 års största investeringar är ombyggnation av Kalendervägen i Kortedala, ROT-renovering i Robertshöjd, badrumsrenovering Biskopsgården, avloppsstammar på Öster om Heden och Tynnered, relining i Hammarkullen och utbelysning Nordstan.

Även investeringsprojekt avseende utbyte sopsugsanläggning, klimatskal, Aptus, dränering och markupprustning etcetera har genomförts under året.

| | Utfall 2024 | Utfall 2023 |
|---|------------------------|------------------------|
| Investeringsram, mkr | | |
| Ombyggnation | 95.1 | 96.5 |
| Klimatskal - fönster, tak, fasad | 21.5 | 57.6 |
| Energi & installationer | 74.9 | 26.5 |
| Markupprustning, dränering | 12.7 | 8.7 |
| Stam- & badrumsrenovering | 65.2 | 64.5 |
| Övriga diverse investeringar | 58.6 | 52.8 |
| Summa, inv. i befintligt bestånd | 328.0 | 306.5 |
| Inv. i konverteringar | 1.0 | 11.1 |
| Inv. i solceller | 0.5 | 7.8 |
| Totalt i befintligt bestånd | 329.6 | 325.5 |

Investeringar i konverteringar är 0.6 mkr högre än prognos vilket förklaras av aktiverade projektledarkostnader i projektet ”Nya vindslägenheter General”.

Investeringar i solcellsprojekt är 1.8 mkr lägre än prognos vilket i huvudsak förklaras av framskjuten produktionsstart till följd av utdragen upphandling.

Inventarier/immateriella investeringar är 1.1 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av omklassificering av Aptusprojekt -1.9 mkr till investering i befintligt bestånd samt något ökade kostnader konstinvesteringar och Projekt Lime.

| Mkr | Utfall 2024 | P3 2024 | Avvikelse | Avvikelse % | Utfall 2023 |
|------------------------------------|------------------------|--------------------|------------------|--------------------|------------------------|
| I befintligt bestånd | 328.0 | 364.2 | -36.2 | -9.9% | 306.5 |
| Konverteringar | 1.0 | 0.4 | 0.6 | 167.2% | 11.1 |
| Solelssatsning | 0.5 | 2.3 | -1.8 | -76.5% | 7.8 |
| Inventarier/immateriella inv. | 8.7 | 9.8 | -1.1 | -11.0% | 12.8 |
| Summa inv. i bef. bestånd | 338.3 | 376.7 | -38.4 | -10.2% | 338.3 |
| Nyproduktion | 419.6 | 457.7 | -38.1 | -8.3% | 30.6 |
| Förvärv | 0.0 | 250.0 | -250.0 | -100.0% | 0.2 |
| Summa nyprod. & förvärv | 419.6 | 707.7 | -288.1 | -40.7% | 30.8 |
| Totala investeringar | 757.9 | 1 084.4 | -326.5 | -30.1% | 369.1 |

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 och utbyggnad/påbyggnad av hus.

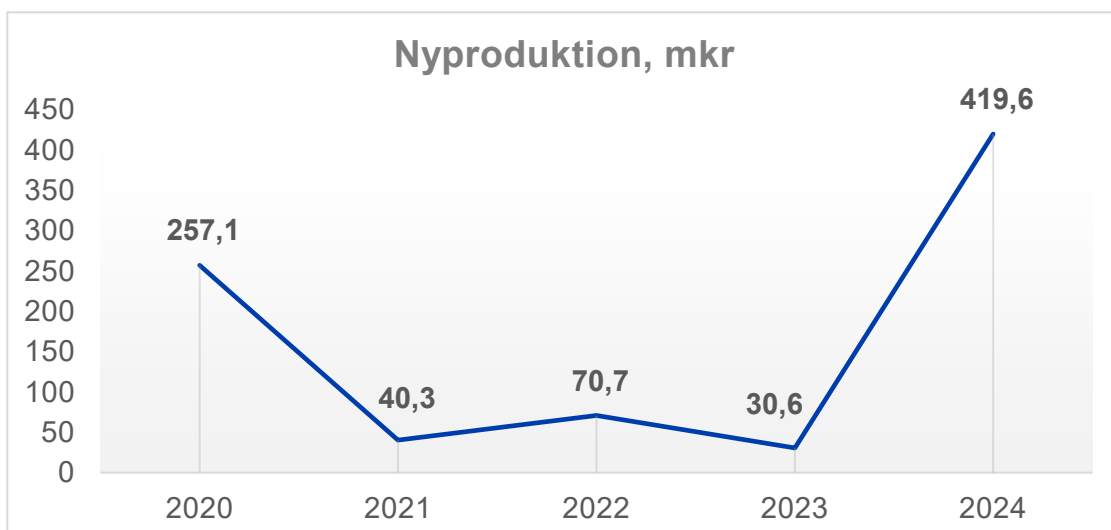
Periodens investeringar i nyproduktion uppgår till 419.6 mkr (457.7 mkr) vilket är 38.1 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av förseningar i nyproduktionsprojekt i Östra Kålltorp (förskjutning i tid, tecknande av fas 2-avtalet senare än beräknat) och Robertshöjd/Smörslottsgatan, Härlanda Tjärn (förskjutning i tid, prognostiserat VA-anslutning som inte fakturerats).

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

Inga förvärv har gjorts under 2024. I prognos 3 2024 låg ett markförvärv av Säterigatan i Eriksberg planerat. Detta förvärv har skjutits fram till 2025 och förväntas ske under slutet av kvartal 1 eller i kvartal 2.

Nyproduktionsprojekt 2024, mkr

- Robertshöjd/Smörslottsgatan, Härlanda Tjärn – **322.6 mkr**
- Östra Kålltorp – **76.6 mkr**
- Brunnsbo – **9.6 mkr**
- Resterande projekt – **10.8 mkr**

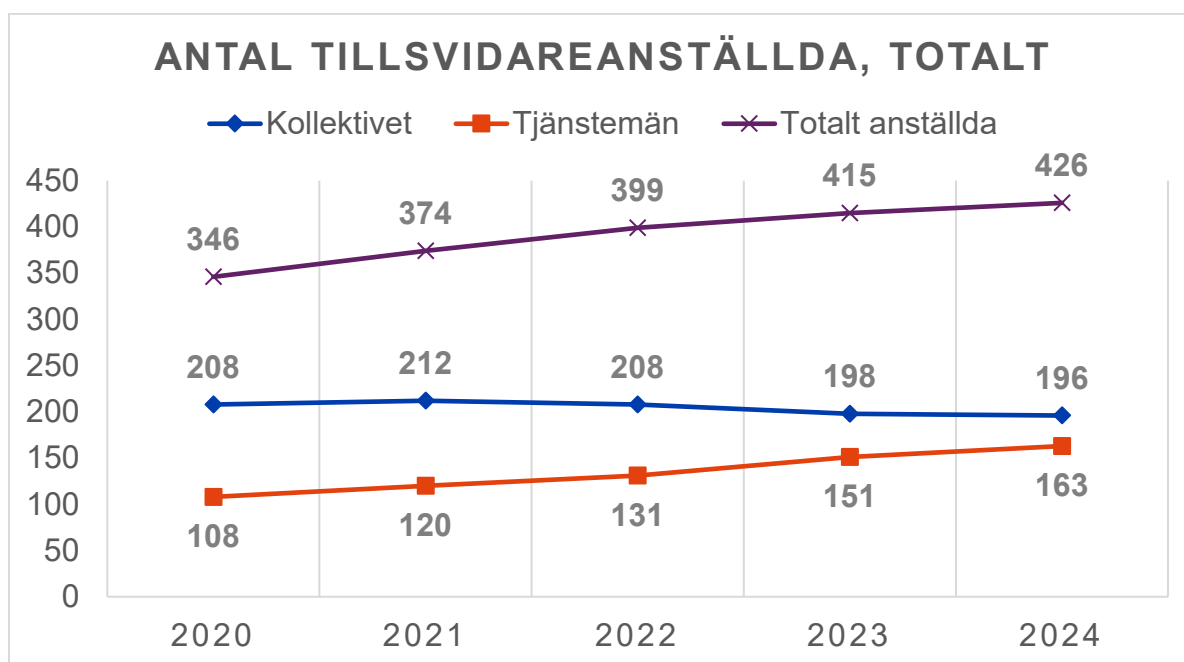


Obs! Prognos för nyproduktion och förvärv sätts av Framtidens Byggutveckling.

4. Personal

I samband med årets omorganisation har bolaget också sett över bemanningen och utvärderar löpande bemanningsbehovet. Bostadsbolaget har som mål att inte öka antalet tjänster utan snarare effektivisera organisationens processer för att möta behovet.

Antalet tillsvidareanställda uppgår per sista december 2024 till 426 vilket är en (1) fler än prognos och elva (11) fler än sista december 2023.



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. Vissa av dessa chefstjänster var internrekryteringar som innebar att några kollektivanställda blev tjänstemän. Detta i kombination med att samtliga kollektivtjänster inte ersattes är en del av förklaringen till att det totala antalet kollektivanställda sjunkit under året medan antal tjänstemän ökat. Ser vi till hela den senaste femårsperioden förklaras personalökningen i huvudsak av ökad bemanning inom Superförvaltning samt ett ökat behov till följd av omorganisation och ökade interna som externa krav på organisationsfunktioner.

Totalt har 39 personer anstälts och 28 personer avslutat sina anställningar under året vilket innebär en nettoökning på elva (11) personer jämfört med föregående år.

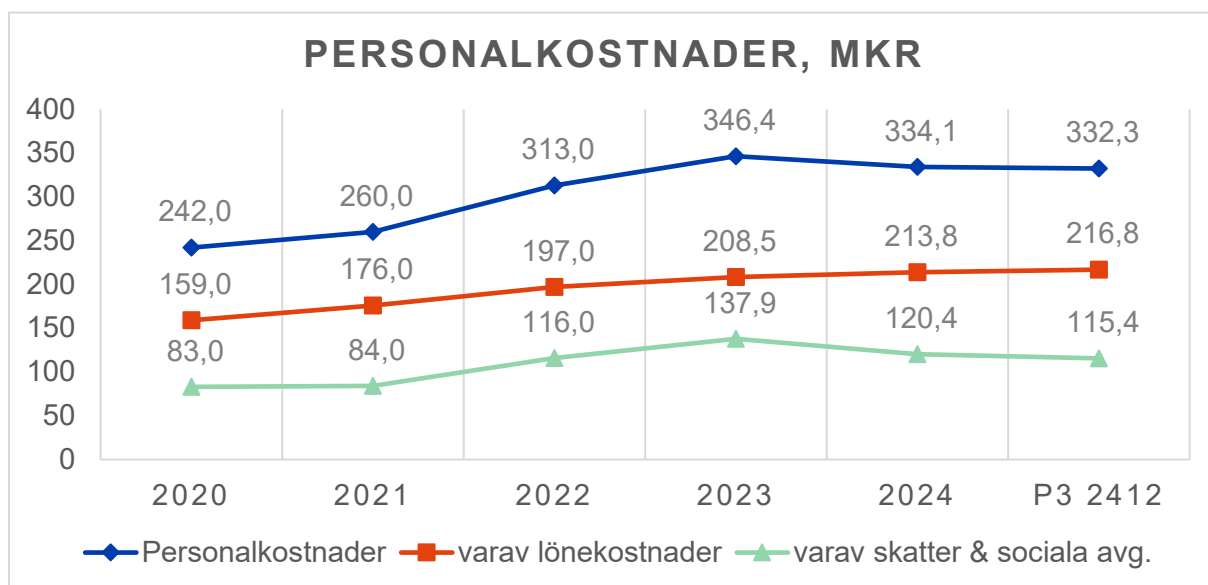
| | Antal anställda | Antal nyanställda | Antal avslutade tjänster | Nettoförändring |
|---------------------|--------------------|----------------------|-----------------------------|-----------------|
| Tjänstemän | 182 | 20 | 11 | 9 |
| Kollektivanställda | 244 | 19 | 17 | 2 |
| Totalt | 426 | 39 | 28 | 11 |
| <i>varav chefer</i> | 47 | 6 | 2 | 4 |

Bostadsbolaget har under året haft diverse jobsatsningar för ungdomar och personer som står långt ifrån arbetsmarknaden. För 2024 uppskattas Bostadsbolaget ha involverat 150–200 personer i arbete genom jobsatsning, feriearbete och trainees.

De totala personalkostnaderna uppgår till 349.9 mkr (348.3 mkr) vilket är 1.6 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av ökade skatter & sociala avgifter.

Lönekostnaderna är 3.1 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av att vissa tidigare planerade rekryteringar inte genomförts samt minskade kostnader för jobsatsning. Även kostnaderna för inhyrd personal är lägre än prognos vilket förklaras av ett minskat behov.

| Mkr | Utfall 2024 | P3 2024 | Avvikelse | Avvikelse % | Utfall 2023 |
|----------------------------------|----------------|--------------|------------|-------------|----------------|
| Totala personalkostnader | 349.9 | 348.3 | 1.6 | 0.5% | 357.1 |
| - varav lönekostnader | 213.8 | 216.8 | -3.1 | -1.4% | 208.5 |
| - varav skatter & sociala avg. | 120.4 | 115.4 | 4.9 | 4.3% | 137.9 |
| - varav övriga personalkostnader | 10.2 | 9.8 | 0.3 | 3.2% | 5.0 |
| - varav inhyrd personal | 5.7 | 6.3 | -0.6 | -9.6% | 5.8 |



Som visas i ovan diagram är 2024 års sociala avgifter och skatter betydligt lägre än föregående år. Detta förklaras i huvudsak av minskade kostnader för PRI, färre personal som har uttagsbeskattning samt att redovisningen av personalkostnader har setts över under året för en mer rättvisande redovisning vilket inneburit att vissa kostnadsposter nu redovisas som *kostnadsersättningar och förmåner*.

Ser vi till hela den senaste femårsperioden förklaras de ökade personalkostnaderna i huvudsak av ökad bemanning samt de årliga löneökningarna.

5. Superförvaltning

Bostadsbolaget har tre utvecklingsområden – Tynnered, Biskopsgården och Hammarkullen. Bland våra utvecklingsområden är det idag endast Hammarkullen som anses vara ett särskilt utsatt område. Sedan tidigare har både Biskopsgården (2024) och Tynnered (2021) flyttats ner till riskområden.

Bostadsbolaget har sedan 2019 satsat extra på sociala insatser och trygghet (Superförvaltning). Bostadsbolaget har sedan start 2019 satsat drygt 583 mkr på projekt och aktiviteter kopplat till Superförvaltning.

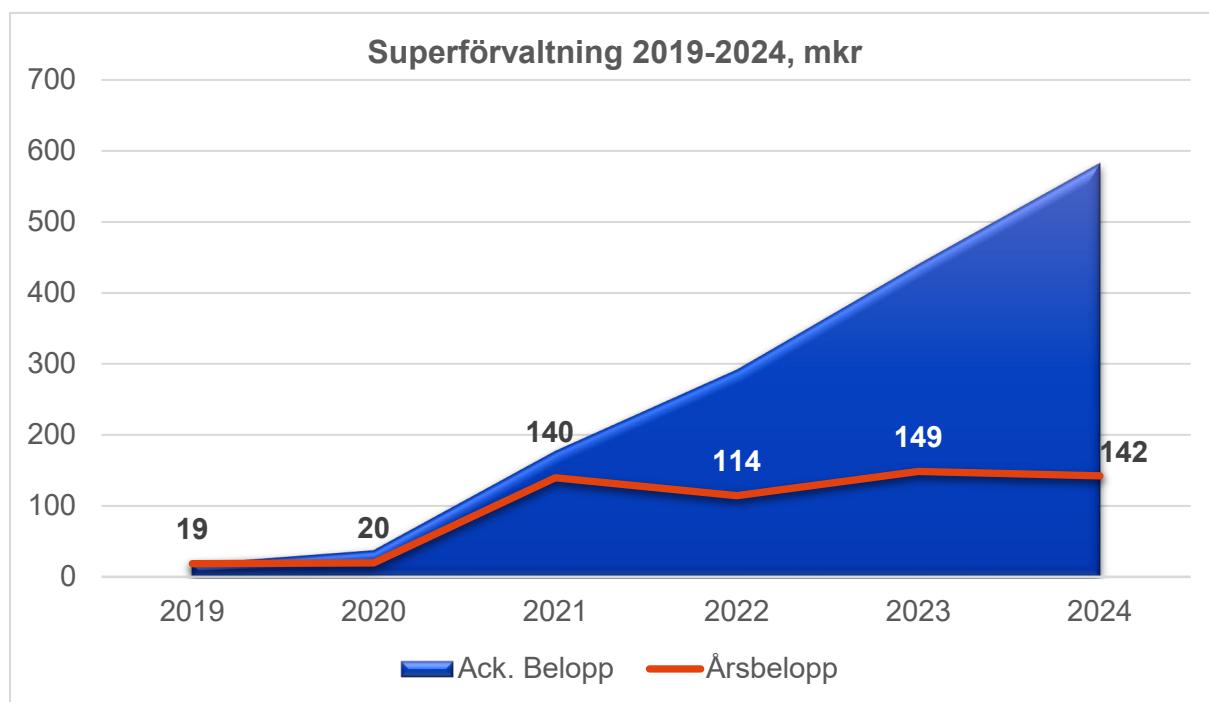
Fokusområden Superförvaltning:

- Trygghet och säkerhet
- Sysselsättning och utbildning
- Fritid och föräldrastöd
- Boendeflyttande och boendemobilisering
- Platssamverkan och områdesutveckling

Årets kostnad för Superförvaltning uppgår till 142.5 mkr vilket är 40.4 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av senarelagda aktiviteter och förseningar i produktionsstart och utdragna upphandlingar för flertal investeringsprojekt (ex ombyggnadsprojekt i Hammarkullen, relining Biskopsgården).

Underhåll och investeringar uppgår till 93.3 mkr och avser främst projekt rörande Trygghetssäkring av fastigheter (färdigställdes under året), klimatskalsåtgärder, renovering P-däck, relining samt badrums-/belysnings- och hissprojekt.

Resterande budgetmedel om 49.2 mkr avser i framför allt löpande driftskostnader vilket främst avser vår trygghetsorganisation, diverse samarbetsavtal och trygghetsskapande aktiviteter.



Superförvaltning – snart uppe i 600 mkr.

En stor del av *Superförvaltningens* kostnad består av extrabemanning i våra Superförvaltningsområden. Exempelvis har Bostadsbolaget bemannat med utvecklingschef och flertal utvecklingsledare, extra miljövärdar, fastighetsskötare och dialogvärdar.

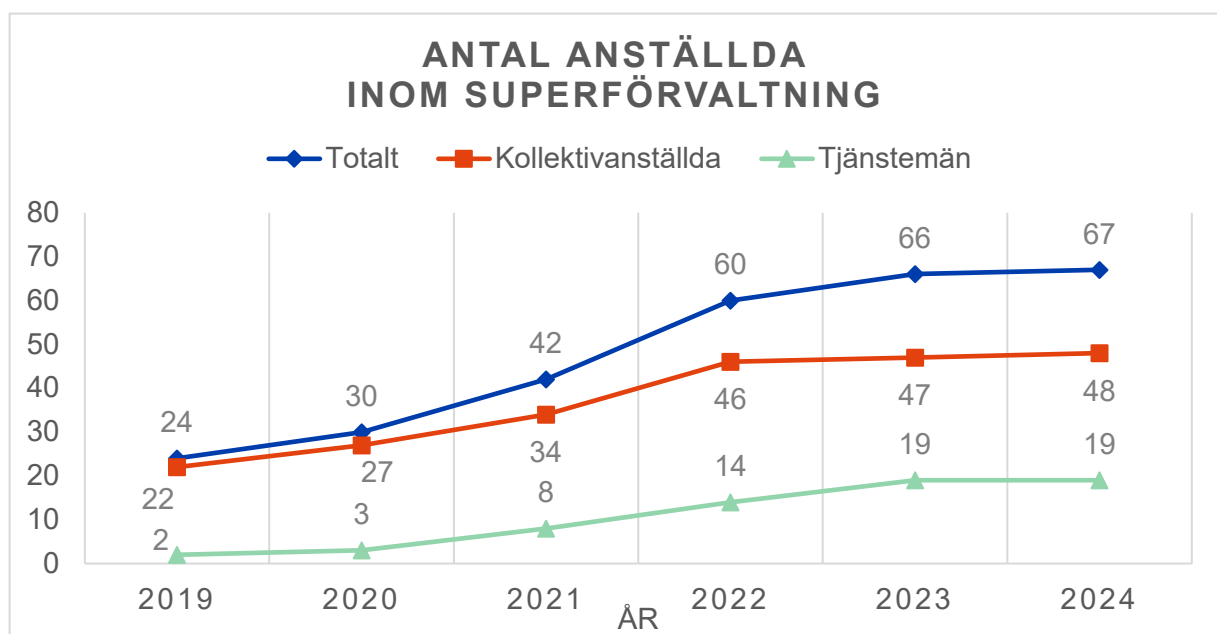
Till detta har bolaget en trygghetsorganisation bestående av en trygghetschef, två gruppchefer och 22 trygghetsvärdar. Dessa rör sig ute i våra utvecklingsområden i trygghetsskapande syfte mellan kl.17 och 23 varje kväll, alla dagar i veckan.

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 spjutspetsatsning 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.

Arbetet med oriktiga hyresförhållande har renderat i 114 friställda lägenheter under 2024 i våra Superförvaltningsområden.



Under året genomfördes en omorganisation för avdelningen Social hållbarhet. Syftet med omorganisationen var att kunna ge ännu bättre förutsättningar att skapa trygga och trivsamma bostadsområden och ha en säker arbetsmiljö, inom ramen för de resurser som finns.

Omorganisationen innebär att personalen blir funktionsindeldad och kan specialisera sig och jobba över hela beståndet utifrån behov. Den innebär också att vi får en tydligare och enklare uppföljning och effektutvärdering samt bättre förutsättningar för ekonomisk resurseffektivitet. En ny roll tillskapades även på avdelningen – en verksamhetsutvecklare för social hållbarhet.

6. NBI - Resultat från hyresgästenkäten 2024

6.1 Resultat från hyresgästenkäten 2024

| Nyckeltal | Resultat | Mål | Resultat |
|-----------------|----------|--------|----------|
| | 2024 | 2024 | 2023 |
| Serviceindex | 80.2 % | 81 % | 79.7 % |
| Produktindex | 76.5 % | 76.5 % | 76 % |
| Trygghetsindex | 78.7 % | 79 % | 77.9 % |
| Inflytandeindex | 73 % | 73.5 % | 73.1 % |

I september 2024 skickades den årliga hyresgästenkäten ut till hälften av våra hyresgäster. I enkäten får vi tydliga svar från hyresgästerna om vad de tycker om oss som hyresvärd, vad som fungerar bra och vad vi behöver se över och eventuellt justera. Engagemanget var starkt med en svarsfrekvens på 61.6 %, vilket i den här typen av mätningar är väldigt högt.

Årets resultat från hyresgästenkäten visar på uppgångar både vad gäller serviceindex som produktindex för bolaget som helhet. Trygghetsindex är också högre än föregående år vilket visar på effekten av bolagets trygghetsinsatser under året. Dock, ser man till måluppfyllelse är det enbart resultatet gällande produktindex som uppnår målet, vilket visar på vikten av fortsatta insatser i dessa frågor. Resultaten från hyresgästenkäten analyseras nu noga och åtgärdsplaner kommer att tas fram där det behövs.

Några ytterligare goda resultat från årets hyresgästenkät är exempelvis att betygen för trivseln i den egna lägenheten ökar 1.2 procentenheter, underhåll ökar 1.7 procentenheter och utemiljön ökar med 0.5 procentenheter.

6.2 Superförvaltningsområden

Årets resultat från hyresgästenkäten för våra superförvaltningsområden visar på både upp- och nedgångar vad gäller service- och produktindex.

I samtliga av våra Superförvaltningsområden ökar trygghetsindex mot föregående år och vi ser att dessa ökningarna även är större än för bolaget som helhet, vilket visar effekten av de trygghetsskapande åtgärder bolaget har genomfört i områdena.

Hammarkullen Serviceindex: -0,5 %
Hammarkullen Produktindex: +0,8 %
Hammarkullen Trygghetsindex: +2,2 %

Biskopsgården Serviceindex: + 2,5 %
Biskopsgården Produktindex: + 2,3 %
Biskopsgården Trygghetsindex: + 3,8 %

Tynnered Serviceindex: 0 %
Tynnered Produktindex: - 1,4 %
Tynnered Trygghetsindex: + 3,2 %

Obs! Förändringarna ovan i % ska utläsas som förändring i procentenheter.

Några ytterligare goda resultat från årets hyresgästenkät gällande våra superförvaltningsområden är exempelvis att betygen för attraktivitet ökar 1.6 procentenheter i Hammarkullen, 3.6 procentenheter i Biskopsgården och 1.8 procentenheter i Tynnered.

7. Ekonomiska nyckeltal

| Nyckeltal | Utfall | Utfall |
|-------------------------|--------|--------|
| | 2024 | 2023 |
| Kassaflöde, mkr | 232,0 | 206,6 |
| Skuldsättningsgrad, ggr | 1,65 | 1,68 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 4,34 | 4,78 |
| Belåningsgrad, % | 15,09% | 16,17% |
| Överskottsgrad, % | 33,19% | 31,22% |
| Soliditet, % | 33,43% | 33,50% |
| Direktavkastning, % | 1,94% | 1,88% |

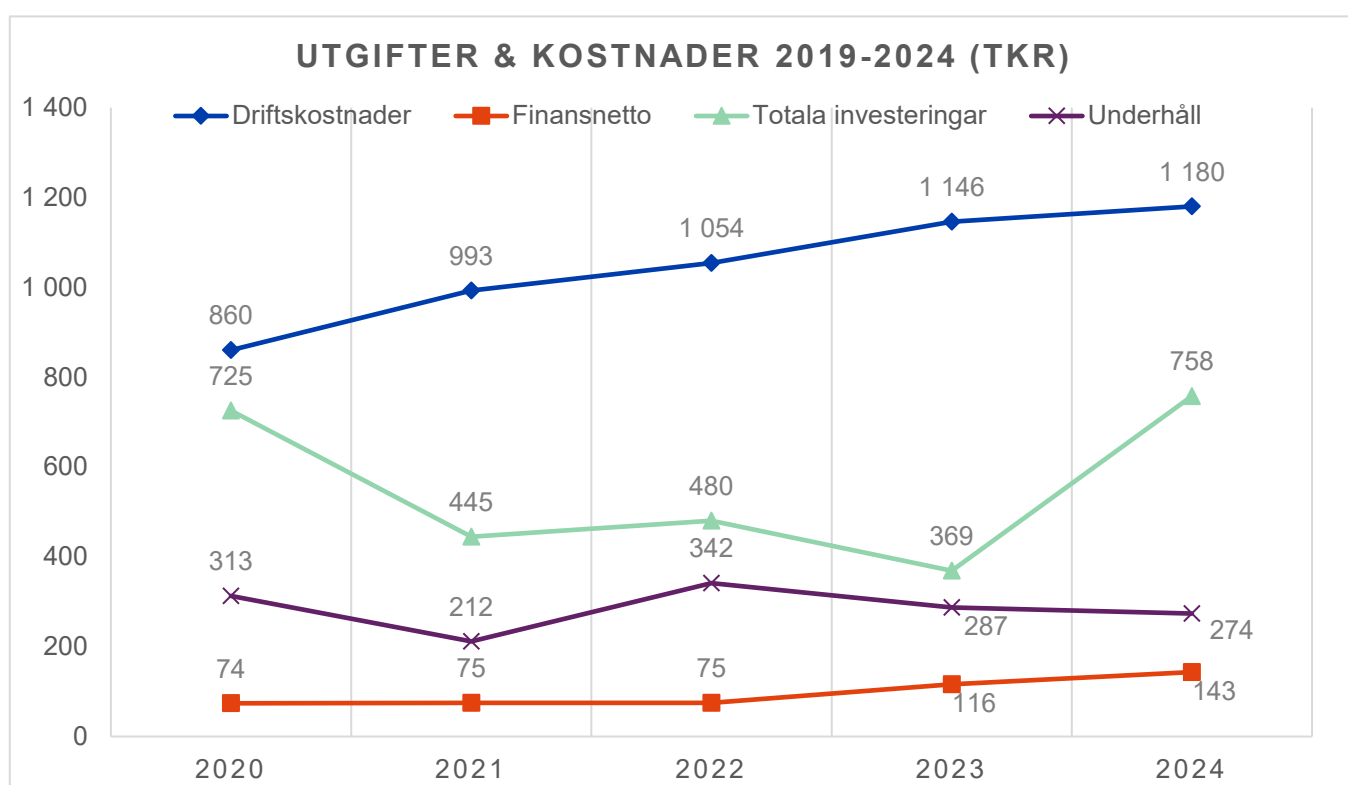
Se bilaga 5 för definitioner av ovan nyckeltal.

För 2024 uppnås en direktavkastning på 1.94 % vilket i linje med föregående år om än något högre. Att direktavkastningen inte ökat mer trots det förbättrade driftnettot beror på att marknadsvärdena ökat under 2024. Räknar vi om direktavkastningen 2024 utifrån marknadsvärdena 2023 landar direktavkastningen på 2.09 %, vilket visserligen är högre men fortsatt alldeles för lågt i relation till det stora underhållsbehov som föreligger i beståndet. Årets förbättrade driftnetto visar sig också i att överskottsgraden ökar från 31.2 % 2023 till 33.2 % i år.

Årets ökade marknadsvärden är också huvudförklaringen till att belåningsgraden sjunker jämfört med 2023.

För 2024 uppnås en soliditet på 33,4 % vilket är i paritet med föregående år medan räntetäckningsgraden är något lägre än 2023 vilket i huvudsak förklaras av årets ökade finansiella kostnader.

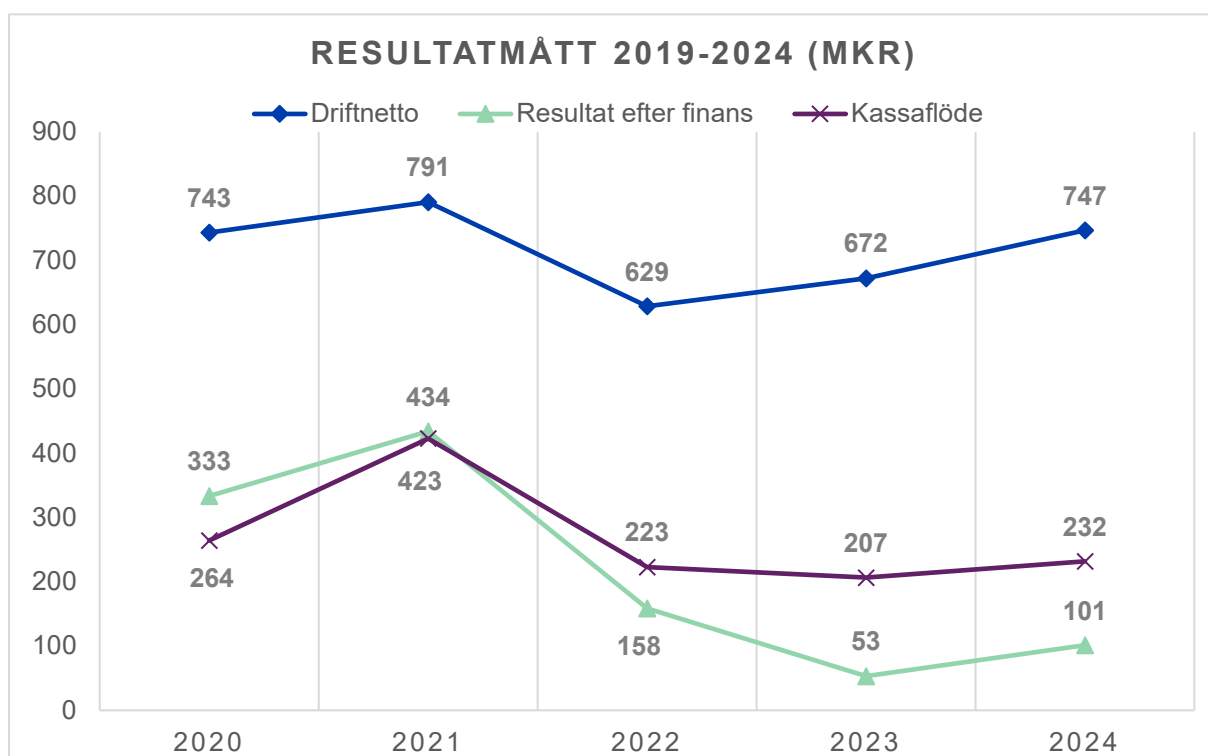
7.1 Resultatutveckling femårs-översikt



- **Driftskostnader:** Ökningen under de senaste åren består huvudsakligen av ökad personalstyrka, prisökningar taxebundet, ökade inköp av hantverkstjänster, ökade kostnader för *Superförvaltning* samt ökade skadekostnader.
- **Finansnetto:** Finanskostnaderna har varit relativt jämna för åren 2020–2022. Årets ökade kostnader förklaras i huvudsak av dagens högre ränteläget vilket medför höga räntekostnader för bolaget.

- Investeringar:** Under de senaste åren har inte de investeringsambitioner som satts i verksamheten mäktats med vilket bidragit till det ökade kassaflödet (se nedan diagram).

Investeringar i befintligt bestånd uppgår 2024 till 338 mkr vilket är i ungefär samma härad som under de senaste tre åren. Nyproduktionen tog däremot ordentlig fart 2024 vilket visar sig tydligt i ovan diagram. Bostadsbolagets har fortsatt ett stort fokus på att än mer öka investeringsvolymen kommande år för att möta det stora investeringsbehov som finns.
- Underhåll:** Sjunger 2021 huvudsakligen på grund av negativ pandempåverkan och nya redovisningsregler från Framtiden. Uppdämt behov 2022 ökar underhållet detta år. Minskningen från 2023 och framåt hänger ihop med bolagets tuffare resultat och kassaflödeskrav samt vilja att öka investeringarna, vilket inneburit att underhållsmedel omlokaliseras till investeringsbenet.



Årligt ökade drifts- och underhållskostnader i kombination med låga årliga hyreshöjningar har påverkat driftnettot negativt under åren. 2024 minskar underhållskostnaderna samtidigt som den årliga hyreshöjningen blev relativt hög vilket visar sig i det ökade **driftnettot** och **kassaflödet**.



Adderar vi de senaste årens ökade finansiella kostnader (drivet av det högre ränteläget) och de ökade nedskrivningarna i främst nyproduktion (produktionskostnaderna överstiger marknadsvärdena) hittar vi förklaringen till utvecklingen av **resultatet efter finans**.

Obs! Att 2021 sticker ut avseende resultatet och kassaflödet förklaras i huvudsak av ett minskat underhåll (pandemieffekt) samt en genomförd fastighetsförsäljning.

Bilaga 1. Resultat- & kassaflödesräkning 24-12-31

| Mkr | Utfall 2024 | P3 2024 | Avvikelse | Avvikelse % | Utfall 2023 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| Hysesintäkter | 2 197.0 | 2 198.2 | -1.2 | -0.1% | 2 102.7 |
| Förvaltningsintäkter | 53.4 | 49.6 | 3.7 | 7.5% | 50.5 |
| Totala intäkter | 2 250.4 | 2 247.8 | 2.5 | 0.1% | 2 153.3 |
| Driftskostnader | -1 180.2 | -1 179.1 | -1.1 | 0.1% | -1 146.0 |
| Fastighetsskatt | -49.4 | -49.4 | 0.0 | 0.0% | -47.9 |
| Centrala kostnader | -74.1 | -75.2 | 1.1 | -1.4% | -63.4 |
| Driftsöverskott | 946.7 | 944.2 | 2.5 | 0.3% | 896.1 |
| Övriga rörelseposter | 1.8 | 1.6 | 0.1 | 8.1% | 2.6 |
| Underhållskostnader | -273.8 | -240.1 | -33.7 | 14.0% | -287.1 |
| Avskrivningar | -348.7 | -346.8 | -1.8 | 0.5% | -337.9 |
| Jämförelsestörande poster | -81.3 | 18.6 | -99.9 | -537.3% | -104.1 |
| Rörelseresultat | 244.8 | 377.5 | -132.7 | -35.2% | 169.5 |
| Finansnetto | -143.5 | -157.1 | 13.7 | -8.7% | -116.3 |
| Resultat efter finansnetto | 101.3 | 220.3 | -119.1 | -54.0% | 53.2 |
| Investering i befintligt bestånd | -328.0 | -364.2 | 36.2 | -9.9% | -306.5 |
| Övriga investeringar | -8.7 | -9.8 | 1.1 | -11.0% | -12.8 |
| Kostn. undant. kassaflödeskrav | 37.5 | 35.4 | 2.1 | 5.9% | 30.8 |
| Kassaflöde | 232.0 | 210.0 | 22.0 | 10.5% | 206.6 |

Bilaga 2. Balansräkning Bostadsbolagskoncernen 24-12-31

| Mkr | Ingående balans 2024-01-01 | Periodens förändring | Utgående balans 2024-12-31 |
|---------------------------------------|----------------------------------|-------------------------|----------------------------------|
| Immateriella anläggningstillgångar | 2.5 | 2.5 | 4.9 |
| Byggnader och mark | 9 455.2 | 211.1 | 9 666.3 |
| Pågående nyproduktion | 163.6 | 267.1 | 430.7 |
| Pågående ombyggnation | 541.5 - | 191.4 | 350.1 |
| Inventarier | 71.1 - | 8.9 | 62.2 |
| Övriga anläggningstillgångar | 10.0 - | 2.4 | 7.6 |
| Omsättningstillgångar | 37.7 | 11.1 | 48.8 |
| Summa tillgångar | 10 281.5 | 289.2 | 10 570.7 |
| Eget kapital | 3 444.1 | 89.7 | 3 533.9 |
| Avsättning för pensioner | 126.7 | 7.7 | 134.4 |
| Avsättning för uppskjuten skatt | 462.8 | 14.6 | 477.4 |
| Låneskulder | 5 778.1 | 38.2 | 5 816.3 |
| Kortfristiga skulder | 469.9 | 138.8 | 608.7 |
| Summa eget kapital och skulder | 10 281.5 | 289.2 | 10 570.7 |

Bolagets tillgångar uppgår till 10 282 mkr vilket är 289 mkr högre än årets ingående balans. Avvikelsen förklaras i huvudsak av ökad aktivering av investeringar i nyproduktion och i befintligt bestånd. Bolagets egna kapital är knappt 90 mkr högre än vid årets ingång.



Bilaga 3. Femårs-analys

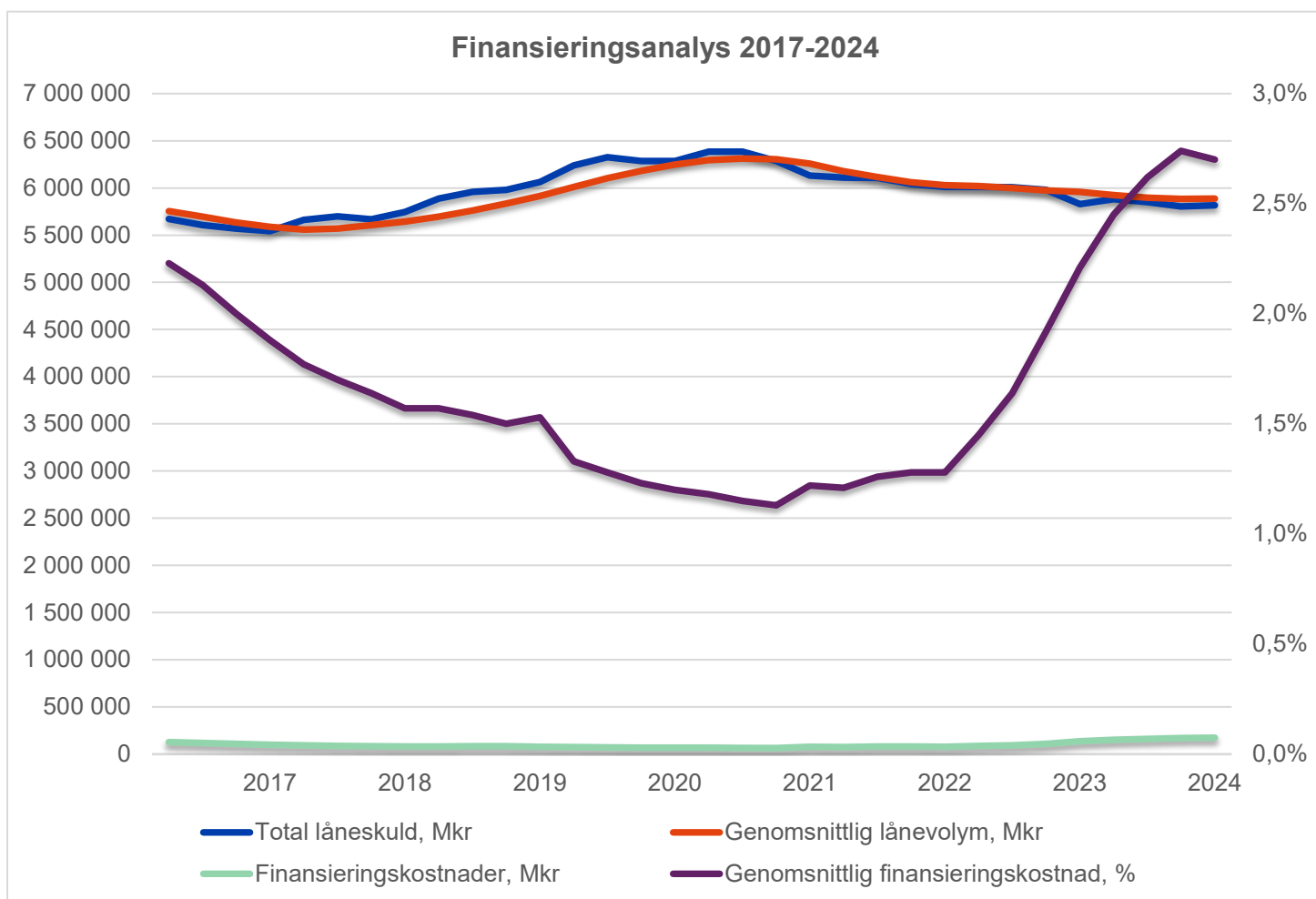
| Mkr | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|-------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Driftskostnader | -860.2 | -992.8 | -1 054.3 | -1 146.0 | -1 180.2 |
| Driftnetto | 743.2 | 790.7 | 628.7 | 672.3 | 747.0 |
| Superdriftnetto | 1 056.1 | 1 002.5 | 970.2 | 959.4 | 1 020.8 |
| Rörelseresultat | 407.3 | 509.1 | 233.3 | 169.5 | 244.8 |
| Planerat underhåll | 312.9 | 211.8 | 341.5 | 287.1 | 273.8 |
| - varav Distriktsmedel | 196.7 | 130.2 | 217.6 | 167.5 | 157.3 |
| Finansnetto | -74.0 | -74.9 | -74.9 | -116.3 | -143.5 |
| Resultat efter fin. poster | 333.3 | 434.1 | 158.4 | 53.2 | 101.3 |
| Investeringar i bef. Bestånd | 420.2 | 298.8 | 339.6 | 338.3 | 338.3 |
| - varav konverteringar | 30.2 | 13.7 | 21.5 | 11.1 | 1.0 |
| - varav solelssatsning | 2.8 | 11.6 | 5.0 | 7.8 | 0.5 |
| Nyproduktion & Förvärv | 305.3 | 145.7 | 140.6 | 30.8 | 419.6 |
| Totala investeringar | 725.4 | 444.5 | 480.2 | 369.1 | 757.9 |
| Kassaflöde | 264.4 | 422.9 | 223.1 | 206.6 | 232.0 |

Bilaga 4. Finansieringsanalys 2017–2024

Nedan diagram illustrerar tydligt hur vi lämnat de senaste årens lågräntemiljö för att sedan slutet av 2022 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 2021 har Bostadsbolagskoncernens totala låneskuld, som genomsnittliga lånevolym, kontinuerligt minskat för varje år.

År 2024 uppvisar den högsta räntenivån samt finansieringskostnader under hela mätperioden.



Bilaga 5. Definitioner

Definitioner ekonomiska nyckeltal

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

Direktavkastning, % = Driftnetto i procent av totalt marknadsvärde

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

Soliditet, % = Eget kapital genom summa eget kapital och skulder

Superdriftnetto = Driftnetto exkl *Underhåll*.

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

Vakansgrad, % = Antalet outhyrda enheter i procent av antalet uthyrningsbara enheter vid räkenskapsårets utgång

Överskottsgrad, % = Driftnetto i procent av omsättningen

Övriga definitioner

Aktivering = Ta upp utgift som en tillgång i balansräkningen i stället för att kostnadsföra dem löpande.

Checkkredit = Ett förhand avtalat lån som kan utnyttjas löpande upp till en viss gräns.

FBU = Framtidens Byggutveckling.

HLU = hyresgästens lägenhetsunderhåll.

NBI = Nöjd boendeindex.

ÄTA = Ändringar, Tillägg och Avgående arbeten.