

Styrelsehandling nr 20

Datum 2025-03-11

Diarienummer BOS-2025-00092

Handläggare

Marie Reinius

Telefon: 031-731 50 30

E-post: marie.reinius@bostadsbolaget.se

Månadsrapport januari 2025

Informationsärende

Styrelsen för Göteborgs stads bostadsaktiebolag:

Månadsrapport för januari 2025 och den finansiella ställningen för Bostadsbolagskoncernen antecknas.

Ärendet

Styrelsen ska enligt styrelsens arbetsordning anteckna månadsbokslut och finansiell ställning.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Aspekter på frågan utifrån denna dimension framgår av bilagd rapport.

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

- a) Månadsrapport januari 2025

Månadsrapport 2025–01

Bostadsbolagskoncernen

2025-02-10



Bostads
bolaget

Innehållsförteckning

1. EKONOMISKT RESULTAT 2025-01	2
1.1 Intäkter	3
1.2 Vakanser & bortfall	4
1.3 Driftskostnader	5
1.4 Underhåll	6
1.5 Avskrivningar & nedskrivningar	7
2. FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	7
2.1 Finansiell ställning 2025-01-31	9
3. INVESTERINGAR	9
3.1 Investeringar i befintligt bestånd	9
3.2 Nyproduktion och förvärv	10
4. PERSONAL	11
5. SUPERFÖRVALTNING	13
6. EKONOMISKA NYCKELTAL	14
BILAGA 1. RESULTAT- & KASSAFLÖDESRÄKNING 25-01-31	16
BILAGA 2. BALANSRÄKNING BOSTADSBOLAGSKONCERNEN 25-01-31	17
BILAGA 5. DEFINITIONER	18

1. Ekonomiskt resultat 2025–01

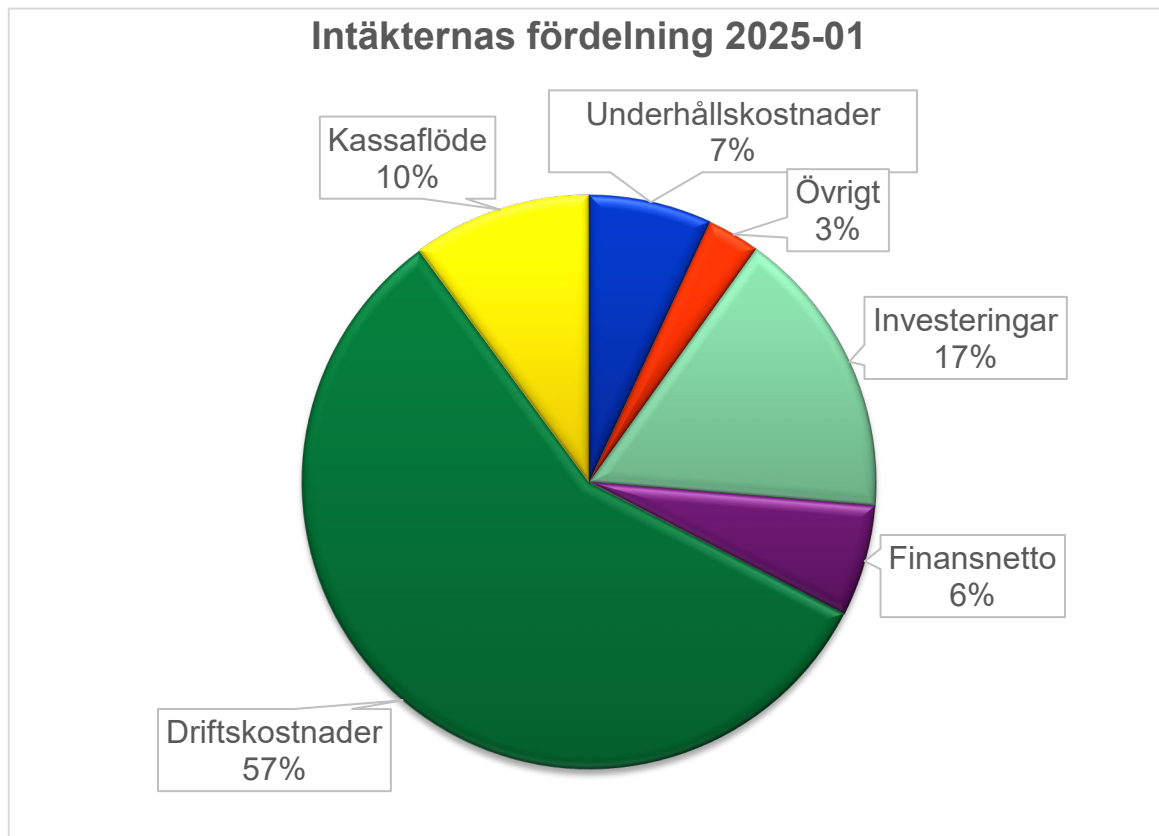
Resultatet för perioden uppgår till 20.7 mkr vilket är 16.7 mkr högre än beräknat i budget. Avvikelsen förklaras i huvudsak av minskade drifts-och underhållskostnader.

Driftnettot för perioden är 13.9 mkr högre än budget och förklaras i huvudsak av minskade drifts-och underhållskostnader. Superdriftnettot, vilket exkluderar underhållskostnaderna, är för perioden 6.5 mkr högre än budget och förklaras i huvudsak av lägre driftskostnader.

Kassaflödet för perioden uppgår till 19.9 mkr vilket är 14.2 mkr högre än budget och förklaras i huvudsak av minskade drifts-och underhållskostnader.

Belopp inom parentes avser budget 2025 om inget annat anges.

Mkr	Utfall 2501	BU 2501	Avvikelse	Avvikelse %	Utfall 2401
Superdriftnetto	80.2	73.8	6.5	8.8%	65.5
Underhåll	-13.7	-21.2	7.4	-35.1%	-22.3
Driftnetto	66.5	52.6	13.9	26.4%	43.2
Finansnetto	-12.4	-13.0	0.6	-4.8%	-12.4
Resultat efter fin.	20.7	4.0	16.7	420.4%	-2.1
Totala investeringar	69.0	63.1	5.9	9.3%	28.8
Kassaflöde	19.9	5.7	14.2	248.0%	14.0



1.1 Intäkter

- Nettointäkter bostäder, uppgår till 175.6 mkr (175.9 mkr) vilket är 0.3 mkr lägre än budget och förklaras i huvudsak av minskade hyresintäkter 0.3 mkr (budgeterad generell hyresökning på 4% kan slå lite ojämnt mellan boområdena samt ett misstänkt fel i filinläsningen från Fast2 - utredning pågår).
- Nettointäkter lokaler, uppgår till 7.4 mkr (7.7 mkr) vilket är 0.4 mkr lägre än budget och förklaras i huvudsak av minskade hyresintäkter 0.2 mkr (bortbokad hyresskuld som hg inte kan betala) och ökat hyresbortfall 0.2 mkr (avställda lokaler Hammarkullen inför ombyggnation).
- Nettointäkter parkeringar, uppgår till 9.3 mkr (9.8 mkr) vilket är 0.5 mkr lägre än budget och förklaras i huvudsak av minskade hyresintäkter 0.3 mkr (fel i filinläsningen från Fast2 - utredning pågår) och ökat hyresbortfall 0.1 mkr (tomställt ett utdömt garage i Hammarkullen ca 350 p-platser - ej kännedom om detta när budget lades).

- Förvaltningsintäkterna uppgår till 6.1 mkr (4.1 mkr) vilket är 2 mkr högre än budget och förklaras i huvudsak av ökade ersättningar till följd av ökad kundfakturerings för skadegörelse (lägenhetsbrand i Guldheden) samt ökade intäkter vidarefakturerings av fjärrvärme för Hammarbadet (Hammarbadet sålt 202412).

Mkr	Utfall 2501	Budget 2501	Avvikelse	Avvikelse %	Utfall 2401
Hysesintäkter, Bostäder	175.6	175.9	-0.3	-0.2%	161.2
Hysesintäkter, Lokaler	7.4	7.7	-0.4	-4.6%	7.8
Hysesintäkter, Parkering	9.3	9.8	-0.5	-4.8%	9.3
Hysesintäkter, netto	192.2	193.4	-1.1	-0.6%	178.4
Förvaltningsintäkter	6.1	4.1	2.0	48.9%	3.7
Totala intäkter, netto	198.3	197.5	0.9	0.4%	182.1

1.2 Vakanser & bortfall

Jämfört med sista december 2024 är antalet vakanta lägenheter 6 fler (huvudsakligen Biskopsgården och Hammarkullen) och antalet avställda lägenheter 11 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 för perioden till 0.2 % (0.1%) och inkluderas avställda lägenheter uppgår vakansgraden till 0.8 % (0.8 %).

Totalt antal lokaler har ökat med 21 stycken jämfört med december 2024, varav 16 av dessa står vakanta vilket gjort att vakansgraden för lokaler ökat från 24.2 % till 25.5 %. Den huvudsakliga förklaringen till att antal lokaler ökat är att man i Askimsviken konverterat tidigare allmännytor till lägenhetsförråd, vilka då klassificeras som lokaler.

	Lägenheter		Lokaler		Parkeringar	
2025-01-31	Antal, st	Belopp, mkr	Antal, st	Belopp, mkr	Antal, st	Belopp, mkr
Antal uthyrda	24 429	174.3	1 093	6.1	12 337	7.1
Antal vakanta	38	0.2	279	0.5	2 617	1.9
Antal avställda	160	1.1	33	0.8	444	0.3
Summa	24 627	175.6	1 405	7.4	15 398	9.3
Vakansgrad, %	0.2%		25.5%		21.2%	
Vakansgrad, % (inkl avställda objekt)	0.8%		28.5%		24.8%	

Totalt antal parkeringsplatser har minskat med 460 stycken sedan sista december 2024 huvudsakligen i Järnbrott och Hammarkullen. Denna förändring beror på att hanteringen av tillståndsparkeringarna har ändrats under januari (avgiften för tillståndsparkering läggs numer på hyresavin) vilket medförde att alla dessa objekt inte följde med i filinläsningen från Fast2 för perioden och således inte är korrekta. Felsökning pågår och förväntas vara löst under februari.

Antalet vakanta parkeringsplatser har under perioden ökat med 166 stycken vilket ger en vakansgrad på 21.2 % (18.9 %) och inkluderas även de avställda parkeringsplatserna uppgår vakansgraden till 24.8 % (22.4 %). Antal avställda parkeringsplatser har under perioden minskat med två stycken. Av samma anledning som ovan är inte dessa siffror helt tillförlitliga för perioden.

1.3 Driftskostnader

Driftskostnaderna som helhet uppgår till 113.8 mkr (119.5 mkr) vilket är 5.7 mkr lägre än budget och förklaras i huvudsak av minskade kostnader för personal, fjärrvärme och skador samt framskjutna aktiviteter främst rörande Superförvaltning och IT.

- *Taxekostnaderna* uppgår till 50.4 mkr (52.5 mkr) vilket är 2.1 mkr lägre än budget och förklaras i huvudsak av minskad förbrukning av fjärrvärme (januari ovanligt varm) samt minskade avfallskostnader till följd av minskat grovavfall och minskat behov av containrar.

- *Fastighetsskötsel* uppgår till 24.8 mkr (25.5 mkr) vilket är 0.7 mkr lägre än budget och förklaras i huvudsak av minskade personalkostnader (minskade kostnader PRI) och minskade kostnader relaterat till Social Hållbarhet och Superförvaltning (framskjutna aktiviteter och samarbetsavtal).
- *Reparationer* uppgår till 14.3 mkr (14.7 mkr) vilket är 0.4 mkr lägre än budget och förklaras i huvudsak av minskade skadekostnader.
- *Driftsadministration* uppgår till 19.9 mkr (22.4 mkr) vilket är 2.5 mkr lägre än budget och förklaras i huvudsak av minskade personalkostnader (minskade kostnader PRI) samt minskade kostnader IT, programvaror och konsultarvoden (framskjutna aktiviteter rörande IT-utveckling).
- *Övriga driftskostnader* uppgår till 4.4 mkr (4.4 mkr) vilket är i linje med budget.

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 13.7 mkr (21.2 mkr) vilket är 7.4 mkr lägre än budget.

- **Det planerade underhållet** är 7.5 mkr lägre än budget och förklaras i huvudsak av minskade vattenskador, Aptus-projekt har omklassificerats till investering samt minskade kostnader för OVK-åtgärder.
- **Distriktsmedlen** är i linje med budget.

Mkr	Utfall 2501	Budget 2501	Avvikelse	Avvikelse %	Utfall 2401
Planerat underhåll	2.8	10.3	-7.5	-73.0%	12.1
Distriktsmedel	10.9	10.9	0.1	0.8%	10.1
varav HLU	4.3	5.1	-0.8	-15.6%	4.1
varav Tillval	3.8	2.6	1.2	45.4%	3.6
varav NBI	0.0	0.3	-0.3	-89.1%	-0.2
varav Vitvaror	2.6	2.3	0.4	15.8%	2.6
varav Utemiljö	0.0	0.3	-0.3	-100.0%	0.0
varav Superförvaltning	0.0	0.0	0.0	-	0.1
varav Övrigt	0.1	0.2	-0.1	-46.6%	0.1
Summa underhåll	13.7	21.2	-7.4	-35.1%	22.3

1.5 Avskrivningar & nedskrivningar

Av- och nedskrivningar uppgår till 28.2 mkr (29.2 mkr) vilket är 1 mkr lägre än budget och förklaras i huvudsak av eftersläpningar i aktiveringsprocessen (kommer i fas under våren) samt att Hammarbadet ligger med i budget men såldes 2024–12.

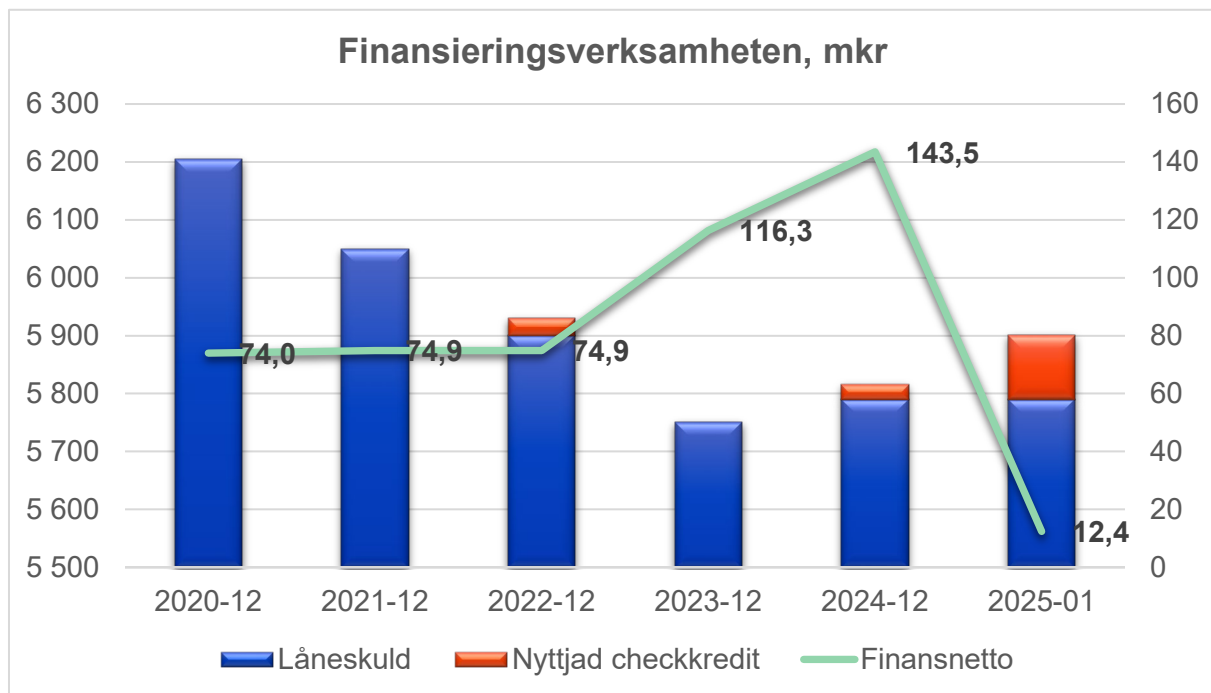
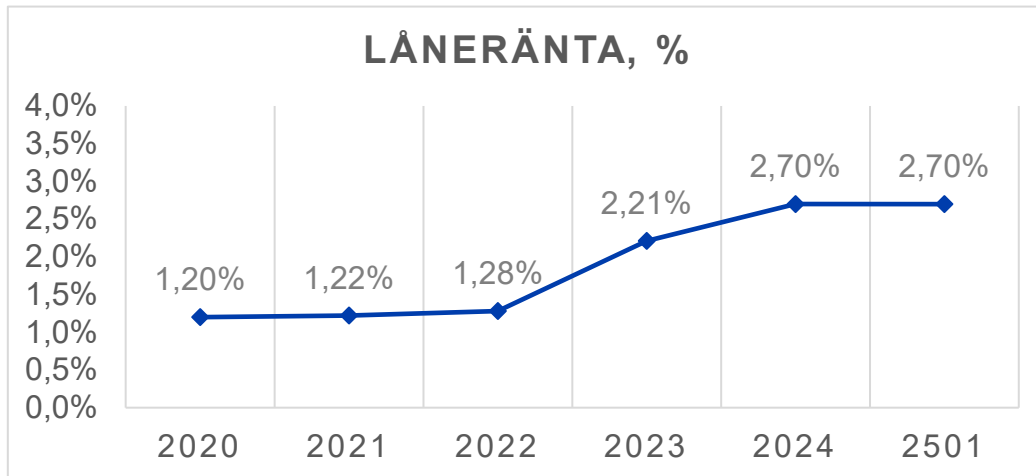
Obs! Nedskrivningar redovisas i resultaträkningen som jämförelsestörande poster.

2. Finansieringsverksamheten

Finansnettot uppgår till 12.4 mkr (13.0 mkr) vilket är 0.6 mkr lägre än budget och förklaras i huvudsak av ett minskat upplåningsbehov samt att vår genomsnittsränta (2.7 %) är lägre än den budgeterade nyupplåningsräntan (2.88 %).

Under januari har Bostadsbolagets låneskuld ökat med 85 mkr genom nyttjad checkkredit. Under januari har inga lån amorterats.

Bostadsbolagets genomsnittsränta är oförändrad på 2.7 % sedan föregående månad.



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

2.1 Finansiell ställning 2025-01-31

Bostadsbolagskoncernen, Tkr	2025-01-31
Finansieringskällor:	
Utnyttjad checkkredit i koncernkontot	111 301
Lån via lånestrukturen i koncernkontot	5 790 000
Total skuld	5 901 301
Genomsnittlig finansieringskostnad	
Finansnetto i relation till genomsnittlig lånevolym senaste 12 månaderna	
Finansieringskostnader	174 035
Genomsnittlig lånevolym	5 896 044
Genomsnittlig finansieringskostnad %	2.70%

3. Investeringar

3.1 Investeringar i befintligt bestånd

Investeringar i befintligt bestånd uppgår till 31.2 mkr (29.2 mkr) vilket är 2 mkr högre än budget och förklaras i huvudsak av en högre produktionstakt och upparbetning än förväntat gällande projekt "ombyggnad klimatskärm – Nedre Kvarnbergsgatan".

Både investeringar i konverteringar och i solcellsprojekt ligger i linje med budget.

Även inventarier/immateriella investeringar ligger i linje med budget.

Mkr	Utfall 2501	Budget 2501	Avvikelse	Avvikelse %	Utfall 2401
I befintligt bestånd	31.2	29.2	2.0	6.9%	14.2
Konverteringar	0.0	0.0	0.0	-16.7%	-0.2
Solelssatsning	0.1	0.3	-0.2	-74.0%	0.1
Inventarier/immateriella inv.	1.4	1.4	-0.1	-3.8%	0.1
Summa inv. i bef. bestånd	32.7	30.9	1.8	5.7%	14.2
Nyproduktion	36.3	32.2	4.1	12.9%	14.6
Förvärv	0.0	0.0	0.0	-	0.0
Summa nyprod. & förvärv	36.3	32.2	4.1	12.9%	14.6
Totala investeringar	69.0	63.1	5.9	9.3%	28.8

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.

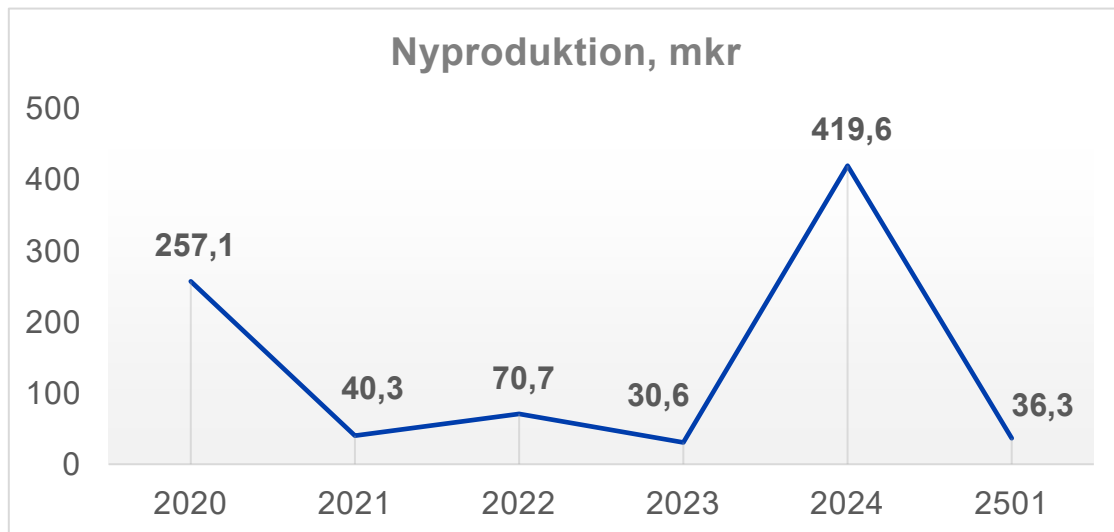
Periodens investeringar i nyproduktion uppgår till 36.3 mkr (32.2 mkr) vilket är 4.1 mkr högre än budget och förklaras i huvudsak av kostnadsökningar i nyproduktion Östra Kålltorp (budget lagd innan vetskap om ökad entreprenad).

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

Inga förvärv har gjorts under november.

Nyproduktionsprojekt 202501, mkr

- Östra Kålltorp – **22.1 mkr**
- Robertshöjd/Smörslottsgatan. Härlanda Tjärn – **13.9 mkr**
- Resterande projekt – **0.4 mkr**



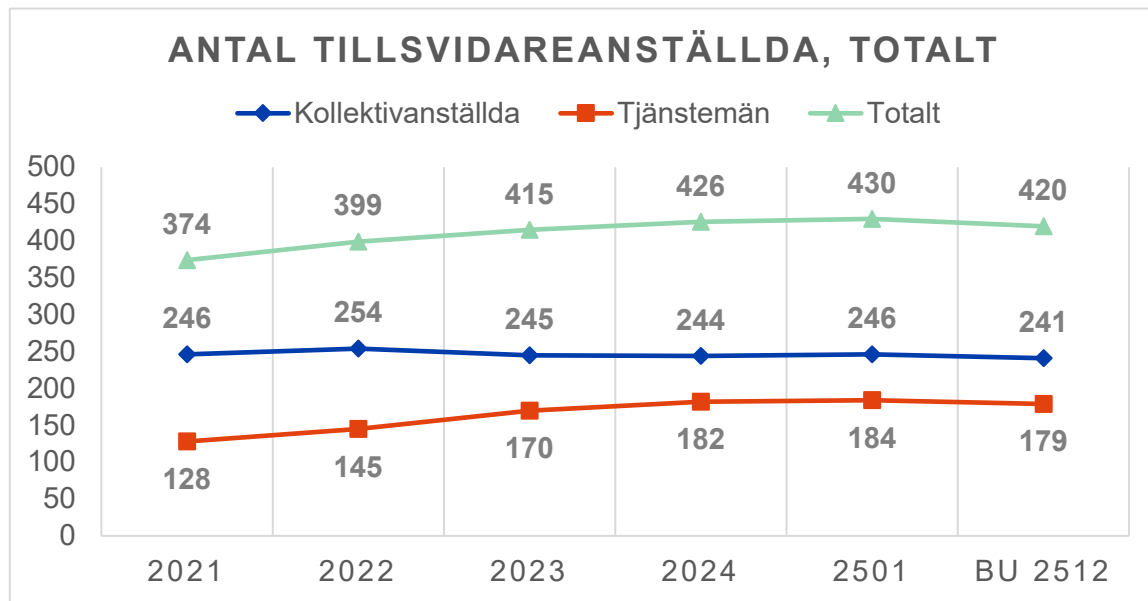
Obs! Prognos för nyproduktion och förvärv sätts av Framtidens Byggutveckling.

4. Personal

Antalet tillsvidareanställda uppgår per sista januari 2025 till 430 vilket är fyra (4) fler än föregående månad.

2025-01	Antal anställda	Antal nyanställda	Antal avslutade tjänster	Nettoförändring
Tjänstemän	184	3	1	2
Kollektivanställda	246	2	0	2
Totalt	430	5	1	4
<i>varav chefer</i>	<i>47</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>0</i>

Totalt har 5 personer anställt och 1 person avslutat sin anställning under perioden vilket innebär en nettoökning på fyra (4) personer jämfört med föregående månad.



De totala personalkostnaderna uppgår till 28.7 mkr (32.1 mkr) vilket är 3.5 mkr lägre än budget och förklaras i huvudsak av minskade skatter & sociala avgifter.

Sociala avgifter och skatter är 3.2 mkr lägre än budget och förklaras i huvudsak av minskade kostnader för PRI till följd av ändrade ränteförhållanden och mortalitetstal. Lönekostnaderna är 0.6 mkr högre än budget och förklaras i huvudsak av att vissa budgeterade rekryteringar tidigare lagts.

Kostnaderna för inhyrd personal ligger i linje med budget och övriga personalkostnader är 0.9 mkr lägre än budget huvudsakligen till följd av minskade kostnader för utbildning, Västtrafikkort och övriga kostnadsersättningar och förmåner.

Mkr	Utfall 2501	Budget 2501	Avvikelse	Avvikelse %	Utfall 2401
Totala personalkostnader	28.7	32.1	-3.5	-10.8%	37.1
- varav lönekostnader	17.6	17.0	0.6	3.4%	16.1
- varav skatter & sociala avg.	11.2	14.4	-3.2	-22.0%	18.6
- varav övriga personalkostnader	-0.2	0.7	-0.9	-130.7%	2.1
- varav inhyrd personal	0.1	0.1	0.0	-12.9%	0.2

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 596 mkr på projekt och aktiviteter kopplat till Superförvaltning.

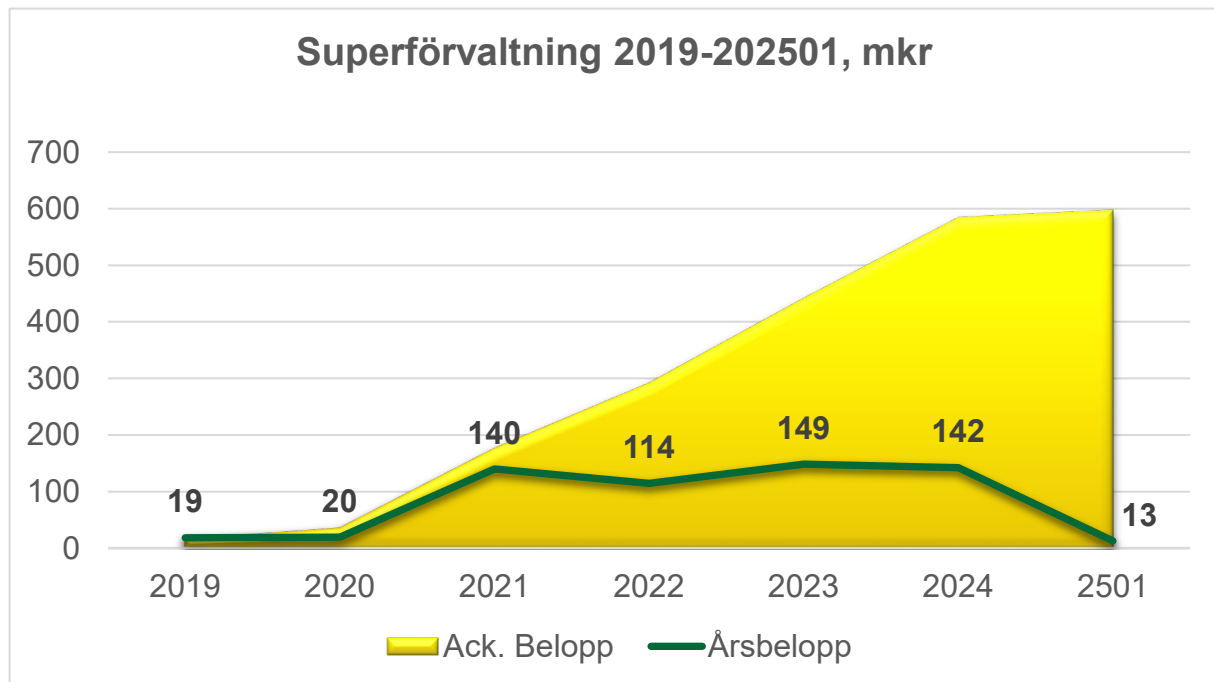
Fokusområden Superförvaltning:

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

Periodens kostnad för Superförvaltning uppgår till 12.9 mkr vilket är 5.2 mkr lägre än budget och förklaras i huvudsak av senarelagda aktiviteter och förseningar i produktionsstart och utdragna upphandlingar för flertal investeringsprojekt (ex ombyggnadsprojekt i Hammarkullen).

Underhåll och investeringar uppgår till 9.5 mkr och avser främst projekt avseende relining Biskopsgården och badrumsrenovering Biskop samt fönsterbyte Hammarkullen.

Resterande kostnader om 3.4 mkr avser framför allt löpande driftskostnader vilket främst avser vår trygghetsorganisation, diverse samarbetsavtal och trygghetsskapande aktiviteter.



6. Ekonomiska nyckeltal

Nyckeltal	Utfall 2025-01	Utfall 2024
Kassaflöde, mkr	19.9	232.0
Skuldsättningsgrad, ggr	1.66	1.65
Räntetäckningsgrad, ggr	4.57	4.34
Belåningsgrad, %	15.31%	15.09%
Överskottsgrad, %	33.53%	33.19%
Soliditet, %	33.48%	33.43%
Direktavkastning, %	2.07%	1.94%

*Obs! För de nyckeltal beräknade på periodens resultat har dessa helårsuppräknats.
Se bilaga 5 för definitioner av ovan nyckeltal.*

För januari uppnås en direktavkastning på 2.07 % vilket är högre än för 2024 och förklaras i huvudsak av ett förbättrat driftnetto till följd av minskade drifts- och underhållskostnader. Det förbättrade driftnettot visar sig också i att överskottsgraden ökar från 33.19 % för 2024 till 33.53 % i januari.

Belåningsgraden ökar något gentemot 2024 vilket förklaras av ett ökat nyttjande av checkkredit under januari månad och

Räntetäckningsgraden är något högre än 2024 vilket i huvudsak förklaras av periodens förbättrade resultat.

Soliditeten och skuldsättningsgraden är i paritet med 2024 års utfall.

Bilaga 1. Resultat- & kassaflödesräkning 25-01-31

Mkr	Utfall 2501	Budget 2501	Avvikelse	Avvikelse %	Utfall 2401
Hysesintäkter	192.2	193.4	-1.1	-0.6%	178.4
Förvaltningsintäkter	6.1	4.1	2.0	48.9%	3.7
Totala intäkter	198.3	197.5	0.9	0.4%	182.1
Driftskostnader	-113.8	-119.5	5.7	-4.7%	-112.5
Fastighetsskatt	-4.3	-4.2	-0.1	1.5%	-4.1
Centrala kostnader	-5.3	-6.5	1.2	-18.7%	-5.7
Driftsöverskott	75.0	67.3	7.7	11.4%	59.8
Övriga rörelseposter	0.1	0.1	0.0	7.7%	0.1
Underhållskostnader	-13.7	-21.2	7.4	-35.1%	-22.3
Avskrivningar	-28.2	-29.2	1.0	-3.4%	-27.3
Jämförelsestörande poster	0.0	0.0	0.0	-	0.0
Rörelseresultat	33.1	17.0	16.1	94.7%	10.4
Finansnetto	-12.4	-13.0	0.6	-4.8%	-12.4
Resultat efter finansnetto	20.7	4.0	16.7	420.4%	-2.1
Investering i befintligt bestånd	-31.2	-29.2	-2.0	6.9%	-14.2
Övriga investeringar	-1.4	-1.4	0.1	-3.8%	-0.1
Kostn. undant. kassaflödeskrav	3.6	3.2	0.4	13.4%	3.2
Kassaflöde	19.9	5.7	14.2	248.0%	14.0

Bilaga 2. Balansräkning Bostadsbolagskoncernen 25-01-31

Mkr	Ingående balans 2025-01-01	Periodens förändring	Utgående balans 2025-01-31
Immateriella anläggningstillgångar	4.9	-0.1	4.8
Byggnader och mark	9 666.3	-27.1	9 639.3
Pågående nyproduktion	430.7	36.3	467.1
Pågående ombyggnation	350.1	31.3	381.4
Inventarier	62.2	0.3	62.5
Övriga anläggningstillgångar	7.6	-0.2	7.4
Omsättningstillgångar	48.8	5.7	54.5
Summa tillgångar	10 570.7	46.3	10 617.0
Eget kapital	3 533.9	20.7	3 554.6
Avsättning för pensioner	134.4	2.1	136.5
Avsättning för uppskjuten skatt	477.4	0.0	477.4
Låneskulder	5 816.3	85.0	5 901.3
Kortfristiga skulder	608.7	-61.5	547.2
Summa eget kapital och skulder	10 570.7	46.3	10 617.0

Bolagets tillgångar uppgår till 10 617 mkr vilket är 46 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 21 mkr högre än vid årets ingång.

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.