

Styrelsehandling nr 21

Datum 2025-03-11

Diarienummer BOS-2025-00092

Handläggare

Marie Reinius

Telefon: 031-731 50 30

E-post: marie.reinius@bostadsbolaget.se

Föredragning av prognos 1 2025

Informationsärende

Styrelsen för Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Prognos 1 2025 antecknas.

Ärendet

Styrelsen ska anteckna bolagets prognos som upprättas tre gånger per år.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Kassaflödeskravet om 190 mkr för 2025 bedöms uppfyllas i prognos 1 för 2025.

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) Prognos 1 jmf med budget 2025

Prognos 1 2025

Bostadsbolagskoncernen

2025-03-03



Bostads
bolaget

Innehållsförteckning

1. EKONOMISKT RESULTAT	2
1.1 Intäkter	3
1.3 Driftskostnader	4
1.4 Underhåll	5
1.5 Avskrivningar & nedskrivningar	6
2. FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	7
2.1 Finansiell ställning 2025-12-31	8
3. INVESTERINGAR	8
3.1 Investeringar i befintligt bestånd	8
3.2 Nyproduktion och förvärv	9
4. PERSONAL	10
Bilaga 1. Resultat- & kassaflödesräkning 2025	11

1. Ekonomiskt resultat

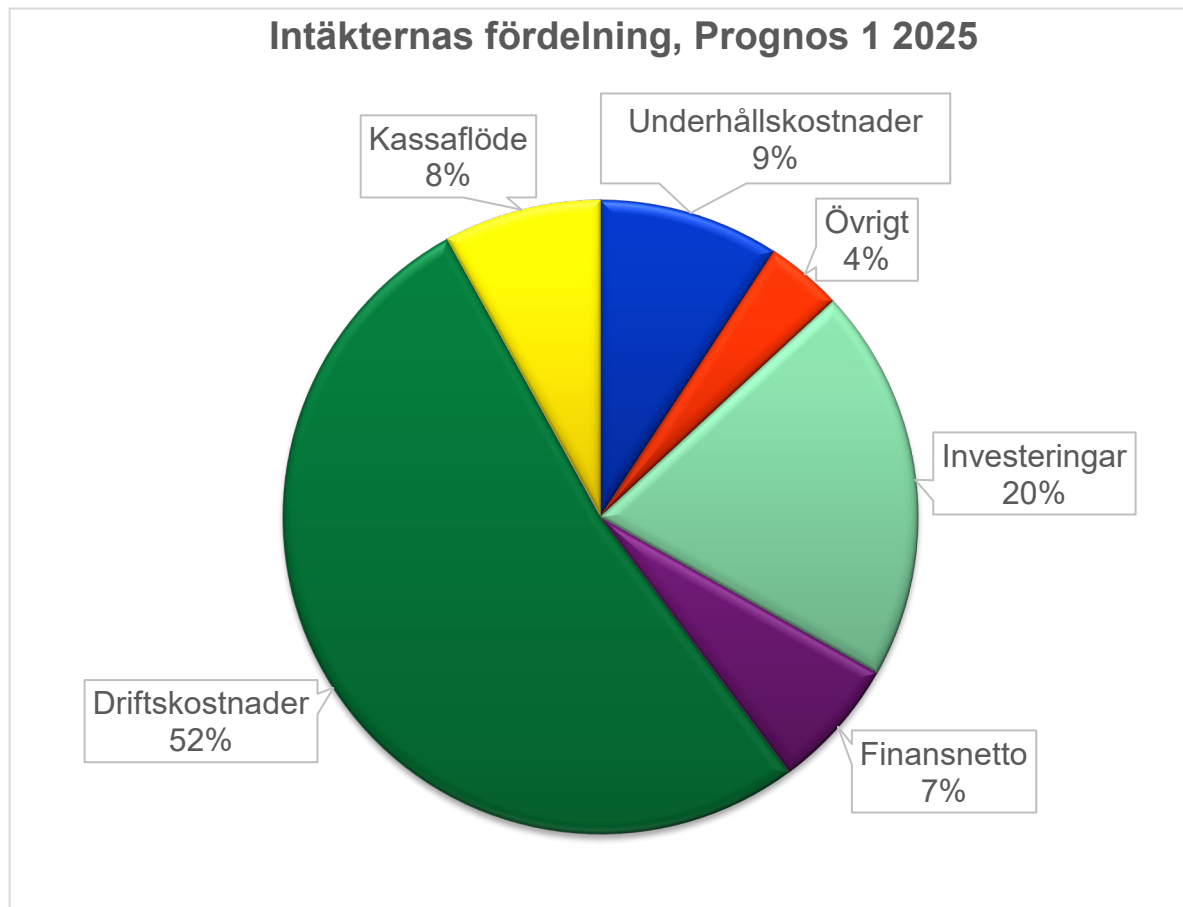
Resultatet i prognos 1 2025 uppgår till 274 mkr vilket är i linje med Budget 2025.

Driftnettot för perioden är 8.2 mkr lägre än budget och förklaras i huvudsak av ökad fastighetsskatt, ökade personalkostnader och minskade parkeringsintäkter.

Kassaflödet för perioden uppgår till 190 mkr vilket är i linje med både budget 2025 och kassaflödeskavet för 2025.

Belopp inom parentes avser budget 2025 om inget annat anges.

Mkr	Prognos 1 2025	Budget 2025	Avvikelse	Avvikelse %
Superdriftnetto	1 085.0	1 093.2	-8.2	-0.8%
Underhåll	-218.4	-218.4	0.0	0.0%
Driftnetto	866.5	874.7	-8.2	-0.9%
Finansnetto	-158.8	-166.7	7.9	-4.7%
Resultat efter fin.	274.0	274.0	0.0	0.0%
Totala investeringar	1 214.1	1 173.6	40.5	3.5%
Kassaflöde	190.0	190.0	0.0	0.0%



1.1 Intäkter

- Nettointäkter bostäder, uppgår till 2 118.8 mkr (2 118.8 mkr) vilket är i linje med budget 2025.
- Nettointäkter lokaler, uppgår till 92.7 mkr (92.9 mkr) vilket är 0.2 mkr lägre än budget förklaras i huvudsak av en bortbokad hyresskuld (hyresgäst kan inte betala).
- Nettointäkter parkeringar, uppgår till 113.8 mkr (115.1 mkr) vilket är 1.3 mkr lägre än budget och förklaras av ett ökat hyresbortfall till följd av att vi har fått tomställa ett utdömt garage i Hammarkullen, ca 350 p-platser (ej kännedom om detta när budget lades).
- Förvaltningsintäkterna uppgår till 49.8 mkr (49.8 mkr) vilket är i linje med budget 2025.

Mkr	Prognos 1 2025	Budget 2025	Avvikelse	Avvikelse %
Hysesintäkter, Bostäder	2 118.8	2 118.8	0.0	0.0%
Hysesintäkter, Lokaler	92.7	92.9	-0.2	-0.2%
Hysesintäkter, Parkering	113.8	115.1	-1.3	-1.1%
Hysesintäkter, netto	2 325.3	2 326.8	-1.5	-0.1%
Förvaltningsintäkter	49.8	49.8	0.0	0.0%
Totala intäkter, netto	2 375.1	2 376.6	-1.5	-0.1%

1.3 Driftskostnader

Driftskostnaderna som helhet uppgår till 1 237.4 mkr (1 232.6 mkr) vilket är 4.8 mkr högre än budget och förklaras i huvudsak av ökade konsult- och personalkostnader.

Gällande personalkostnaderna så låg vissa tjänster under *Driftadministration* som nu ligger under *Fastighetsskötsel* och vice versa, vilket är en del av förklaringen till att personalkostnaderna avviker olika mellan dessa kategorier. Total nettoavvikelse för personalkostnaderna är -2 mkr och förklaras av att vissa budgeterade tjänster tidigare lagts, vissa tillkommande vikarier och 1 rekrytering samt att uttagsskatten beräknades fel i Hypergenes personalmodul vilket nu är korrigerat.

- *Taxekostnaderna* uppgår till 451.1 mkr (451.1 mkr) vilket är i linje med budget 2025.
- *Fastighetsskötsel* uppgår till 300.4 mkr (301.0 mkr) vilket är 0.7 mkr lägre än budget och förklaras i huvudsak av ökade konsultkostnader 1.5 mkr (Trädinventering 2025) samt minskade personalkostnader 2.2 mkr.
- *Reparationer* uppgår till 176.0 mkr (176.0 mkr) vilket är i linje med budget 2025.
- *Driftadministration* uppgår till 257.0 mkr (251.6 mkr) vilket är 2.5 mkr lägre än budget och förklaras i huvudsak av ökade konsultkostnader 1 mkr (nytt avtal Störningsjouren, IT-satsningar, ökat behov) samt ökade personalkostnader 4.4 mkr.

- *Övriga driftskostnader* uppgår till 52.9 mkr (52.9 mkr) vilket är i linje med budget 2025.

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 (218.4 mkr) vilket är i linje med budget 2025.

- **Det planerade underhållet** uppgår till 90.8 mkr (90.8 mkr) vilket är i linje med budget 2025.

Planerade underhållsprojekt, Prognos 1 2025	Mkr
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
Summa	90.8

- **Distriktsmedlen** uppgår till 127.6 mkr (127.6 mkr) vilket är i linje med budget 2025.

Underhåll, mkr	Prognos 1 2025	Budget 2025	Avvikelse	Avvikelse %
Planerat underhåll	90.8	90.8	0	-
Distriktsmedel	127.6	127.6	0	-
varav Superförvaltning	0.0	0.0	0	-
varav HLU	61.7	61.7	0	-
varav Tillval	31.5	31.5	0	-
varav NBI	4.0	4.0	0	-
varav Vitvaror	27.2	27.2	0	-
varav Utemiljö	3.7	3.7	0	-
varav Övrigt	-0.7	-0.7	0	-
Summa underhåll	218.4	218.4	0	-

1.5 Avskrivningar & nedskrivningar

Av- och nedskrivningar uppgår till 358.7 mkr (357.7 mkr) vilket är i linje med budget 2025.

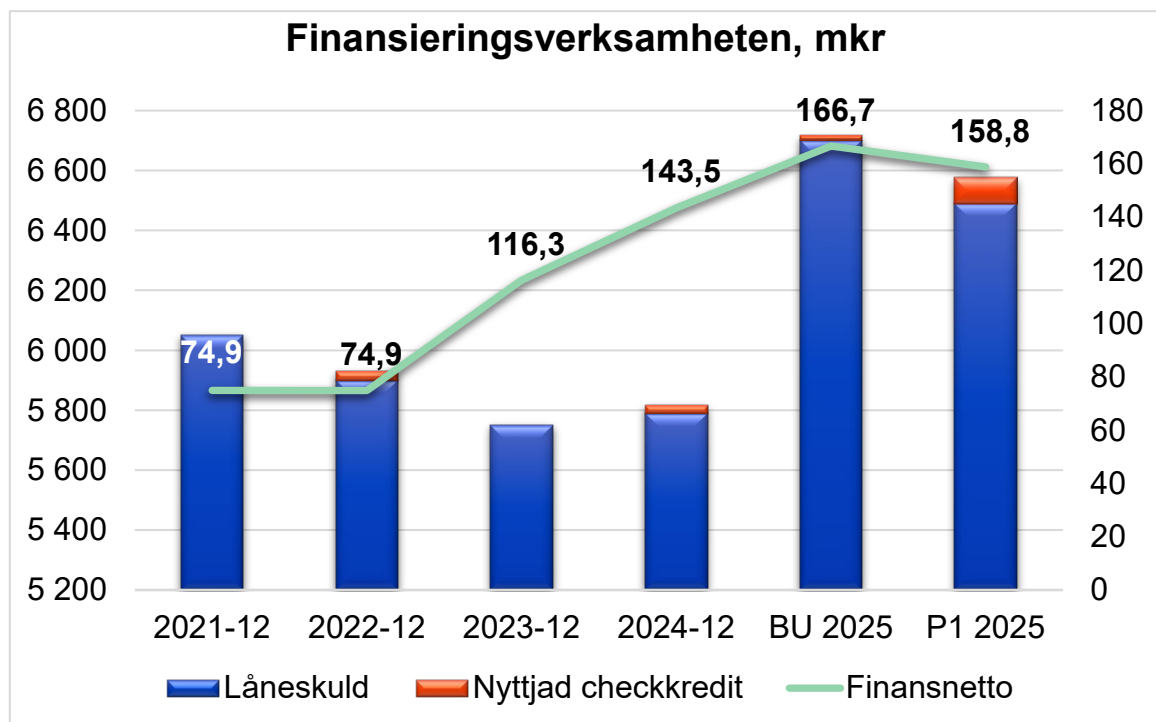
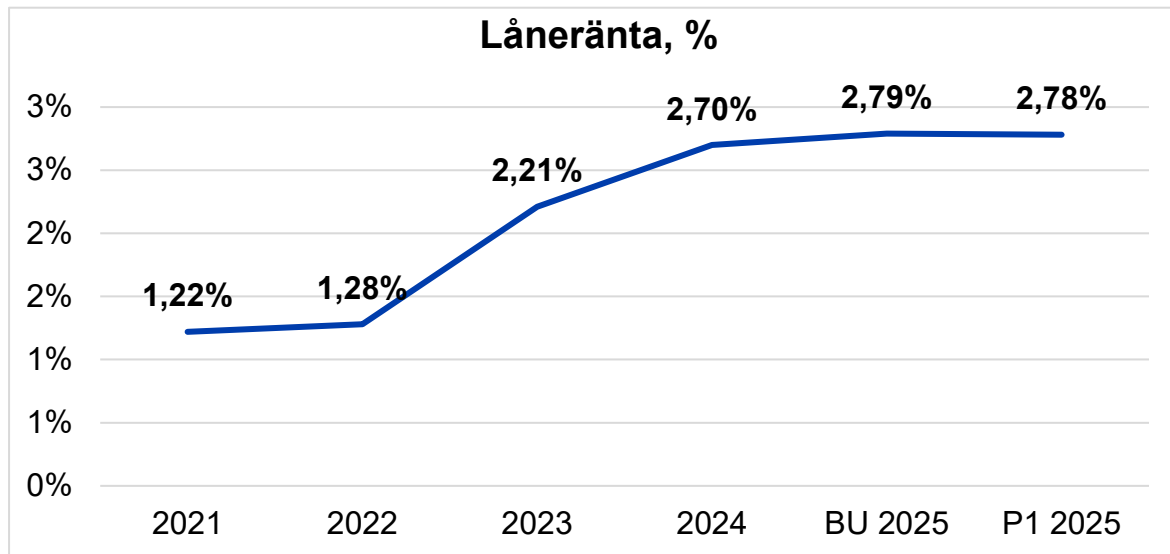
Som jämförelsestörande post i resultaträkningen ligger en post om 4.4 mkr budgeterad 2025 vilket förklaras av en förväntad realisationsvinst efter försäljning av andel av mark i Backa till Göteborgs kommun.

Obs! Nedskrivningar redovisas i resultaträkningen som jämförelsestörande poster.

2. Finansieringsverksamheten

Finansnettot uppgår till 158.8 mkr (166.7 mkr) vilket är 7.9 mkr lägre än budget och förklaras i huvudsak av ett lägre nyupplåningsbehov i kombination med att nyupplåningsräntan sjunkit från 2.88 % i budget till 2.8 % i prognos 1.

Bostadsbolagets genomsnittsränta sjunker från 2.79 % i budget till 2.78 % i prognos.



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

2.1 Finansiell ställning 2025-12-31

Bostadsbolagskoncernen, Tkr	Prognos 1 2025-12-31	Budget 2025-12-31	Avvikelse
Finansieringskällor:			
Utnyttjad checkkredit i koncernkontot	85 883	16 130	69 753
Lån via lånestrukturen i koncernkontot	6 490 000	6 700 000	-210 000
Total skuld	6 575 883	6 716 130	-140 247
Genomsnittlig finansieringskostnad			
Finansnetto i relation till genomsnittlig lånevolym senaste 12 månaderna			
Finansieringskostnader	181 680	188 601	-6 921
Genomsnittlig lånevolym	6 290 152	6 523 620	-233 468
Genomsnittlig finansieringskostnad %	2.78 %	2.79 %	-0.01

Bostadsbolagets förväntade låneskuld per sista december 2025 sjunker i prognos 1 kontra budget huvudsakligen till följd av att nyupplåningsbehovet blev lägre 2024 än förmodat, inkommen försäljningslikvid Hammarbadet december 2024 samt en sjunkande ränta.

3. Investeringar

3.1 Investeringar i befintligt bestånd

Investeringar i befintligt bestånd uppgår till 459.6 mkr (459.6 mkr) vilket är i linje med budget 2025.

Konverteringar uppgår till 5.3 mkr (5.3 mkr) vilket är i linje med budget 2025.

Solcellssatsningar uppgår till 24.1 mkr (6.0 mkr) vilket är 18.1 mkr högre än budget och förklaras i huvudsak av tidigare lagd produktionsstart solceller Rannebergen mot bedömning i BU.

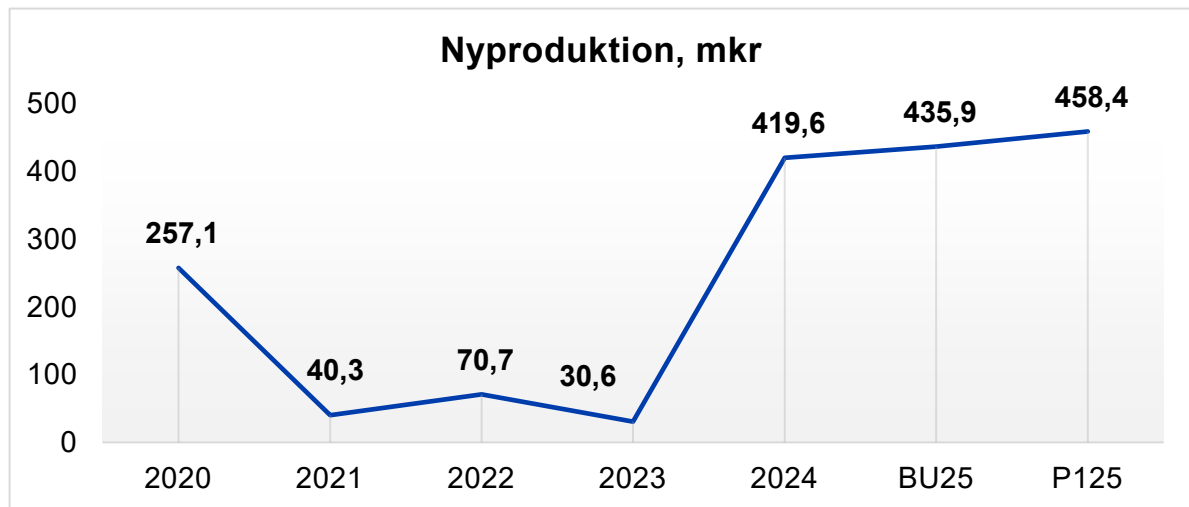
Inventarier/immateriella uppgår till 16.8 mkr (16.8 mkr) vilket är i linje med budget 2025.

Mkr	Prognos 1 2025	Budget 2025	Avvikelse	Avvikelse %
I befintligt bestånd	459.6	459.6	0.0	0.0%
Konverteringar	5.3	5.3	0.0	0.0%
Solelssatsning	24.1	6.0	18.1	301.5%
Inventarier/immateriella inv.	16.8	16.8	0.0	0.0%
Summa inv. i bef. bestånd	505.8	487.7	18.1	3.7%
Nyproduktion	458.4	435.9	22.4	5.1%
Förvärv	250.0	250.0	0.0	0.0%
Summa nyprod. & förvärv	708.4	685.9	22.4	3.3%
Totala investeringar	1 214.1	1 173.6	40.5	3.5%

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.

Investeringar i nyproduktion uppgår till 458.4 mkr (435.9 mkr) vilket är 22.4 mkr högre än budget 2025 och förklaras i huvudsak ökade kostnader Projekt Östra Kålltorp.



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

4. Personal

Antalet tillsvidareanställda per sista december 2025 förväntas uppgå till 420 stycken (420) vilket är i linje med budget 2025.

De totala personalkostnaderna uppgår till 354.5 mkr (352.4 mkr) vilket är 2.0 mkr högre än budget och förklaras i huvudsak av att vissa budgeterade tjänster tidigare lagts, tjänster som planerats att avslutas har förlängts en period, vissa tillkommande vikarier, 1 nyrekrytering samt att uttagsskatten i budgeten beräknades fel i Hypergenes modul, vilket nu är korigerat.

Mkr	Prognos 1 2025	Budget 2025	Avvikelse	Avvikelse %
Totala personalkostnader	28.7	32.1	-3.5	-10.8%
- varav lönekostnader	17.6	17.0	0.6	3.4%
- varav skatter & sociala avg.	11.2	14.4	-3.2	-22.0%
- varav övriga personalkostnader	-0.2	0.7	-0.9	-130.7%
- varav inhyrd personal	0.1	0.1	0.0	-12.9%

Bilaga 1. Resultat- & kassaflödesräkning 2025

Mkr	Prognos 1 2025	Budget 2025	Avvikelse	Avvikelse %
Hysesintäkter	2 325.3	2 326.8	-1.5	-0.1%
Förvaltningsintäkter	49.8	49.8	0.0	0.0%
Totala intäkter	2 375.1	2 376.6	-1.5	-0.1%
Driftskostnader	-1 237.4	-1 232.6	-4.8	0.4%
Fastighetsskatt	-52.8	-50.8	-2.0	3.8%
Centrala kostnader	-80.3	-80.7	0.3	-0.4%
Driftsöverskott	1 004.6	1 012.5	-7.9	-0.8%
Övriga rörelseposter	0.8	0.8	0.0	0.0%
Underhållskostnader	-218.4	-218.4	0.0	0.0%
Avskrivningar	-358.7	-358.7	0.0	0.0%
Jämförelsestörande poster	4.4	4.4	0.0	0.0%
Rörelseresultat	432.8	440.7	-7.9	-1.8%
Finansnetto	-158.8	-166.7	7.9	-4.7%
Resultat efter finansnetto	274.0	274.0	0.0	0.0%
Investering i befintligt bestånd	-459.6	-459.6	0.0	0.0%
Övriga investeringar	-16.8	-16.8	0.0	0.0%
Kostn. undant. kassaflödeskrav	38.2	38.2	0.0	0.0%
Kassaflöde	190.0	190.0	0.0	0.0%