

Styrelsehandling nr 16

Datum 2025-05-21

Diarienummer BOS-2025-00190

Handläggare

Namn: Johanna Lundgren

Telefon: 031-731 50 63

E-post: johanna.lundgren@bostadsbolaget.se

Föredragning av prognos 2 2025

Informationsärende

Styrelsen för Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Prognos 2 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 2 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

Prognos 2 2025

1. Prognos 2 jmf med prognos 1 2025 och utfall 2024.

Prognos 2 2025

Bostadsbolagskoncernen

2025-04-25



Bostads
bolaget

Innehållsförteckning

1. PROGNOSS 2 2025	2
1.1 Ekonomiskt resultat	2
1.2 Intäkter	4
1.3 Driftskostnader	5
1.4 Underhåll	6
1.5 Avskrivningar & nedskrivningar	8
2. FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	8
2.1 Finansiell ställning Bostadsbolagskoncernen	10
3. INVESTERING OCH NYPRODUKTION	10
3.1 Investeringar i befintligt bestånd	10
3.2 Nyproduktion och förvärv	11
4. PERSONAL	13
5. SUPERFÖRVALTNING	15
6. EKONOMISKA NYCKELTAL	17
6.1 Femårs-analys	18
BILAGA 1. RESULTAT- & KASSAFLÖDESRÄKNING	21
BILAGA 2. FEMÅRS-ÖVERSIKT	22
BILAGA 3. FINANSIERINGSANALYS 2017–2025	23
BILAGA 4. UNDERHÅLL- OCH INVESTERINGSPROJEKT SUPERFÖRVALTNING 2025	24
BILAGA 5. DEFINITIONER	25

1. Prognos 2 2025

Bostadsbolaget lämnar en prognos 2 för 2025 som uppfyller AB Framtidens kassaflödeskrav om 190 mkr. Prognosen uppvisar ett förbättrat resultat, driftnetto och en ökad direktavkastning jämfört med 2024 samtidigt som mer medel skjuts till för investeringar för att minska bolagets underhållsskuld, samt fortsatt stora satsningar på *Superförvaltning* i syfte att stärka våra utsatta områden.

Belopp inom parentes avser prognos 1 2025 om inget annat anges.

1.1 Ekonomiskt resultat

Resultatet för perioden uppgår till 268.3 mkr vilket är 5.8 mkr lägre än beräknat i prognos 1. Avvikelsen förklaras i huvudsak av ökade drifts- och underhållskostnader.

Driftnettot för prognos 2 är 20.0 mkr lägre än prognos 1 och förklaras i huvudsak av ökade drifts- och underhållskostnader. Superdriftnettot, vilket exkluderar underhållskostnaderna, är 7.1 mkr lägre än prognos 1 och förklaras i huvudsak också av de ökade driftskostnaderna.

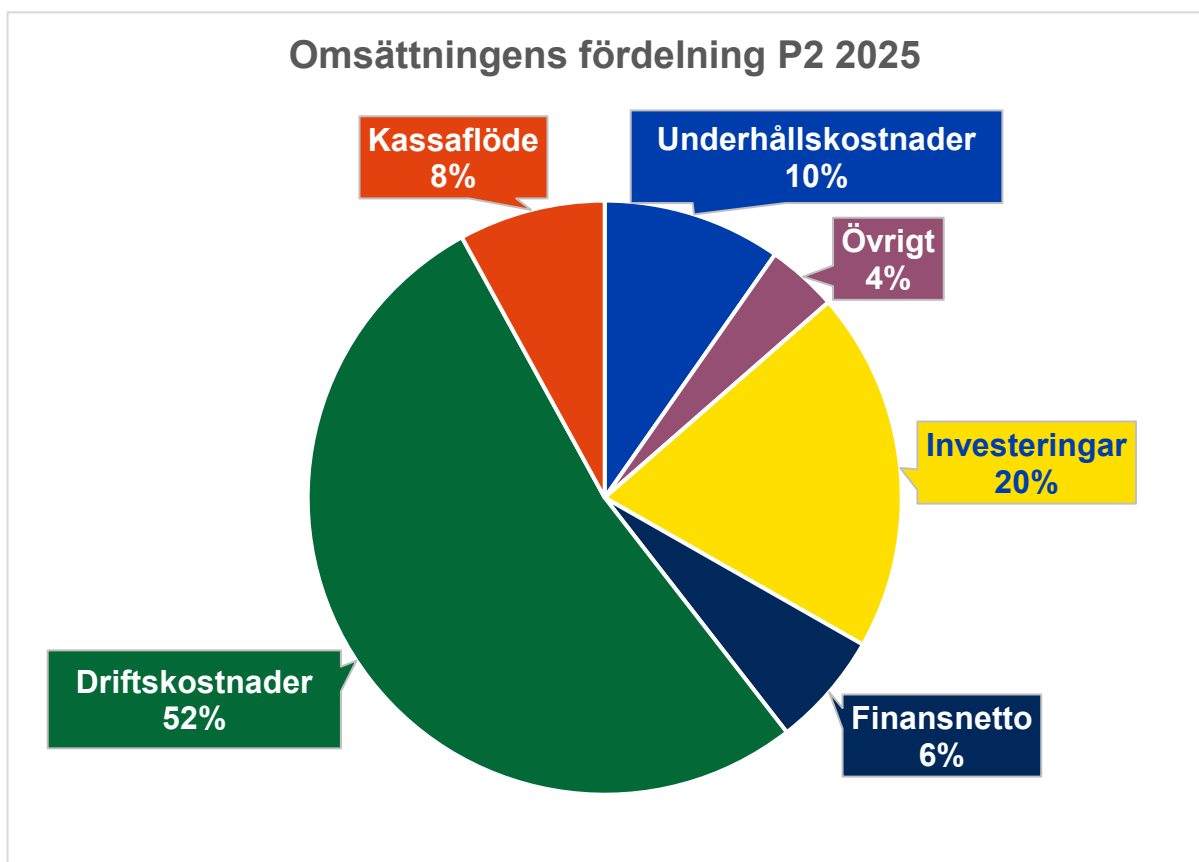
Jämfört mot år 2024 förbättras både resultatet, driftnettot och superdriftnettot huvudsakligen till följd av de ökade hyresintäkterna i kombination med lägre underhållskostnader och nedskrivningar. Sett till den senaste femårsperioden uppvisar prognos 2 2025 både det högsta driftnettot som superdriftnettot under perioden.

Även direktavkastningen ökar mot föregående år och använder vi de senast kända marknadsvärdena (2024) vid beräkning av de senaste årens direktavkastning ser vi att direktavkastningen för 2025 förväntas bli den högsta sedan 2021.

2025 uppvisar också de största investeringssatsningarna på många år. Totalt landar 2025 års investeringar i befintligt bestånd på 483.9 mkr. Vid inkludering av investering i nyproduktion och förvärv ökar det totala investeringsbeloppet till 1 238.4 mkr.

Mkr	Prognos 2 2025	Prognos 1 2025	Avvikelse	Utfall 2024	Avvikelse
Superdriftnetto	1 077.8	1 085.0	-7.1	1 070.2	7.6
Underhåll	-231.3	-218.4	-12.9	-273.8	42.5
Driftnetto	846.5	866.5	-20.0	747.0	99.5
Finansnetto	-148.9	-158.8	9.9	-143.5	-5.4
Resultat efter fin.	268.3	274.0	-5.8	101.3	167.0
Totala investeringar*	1 238.4	1 214.1	24.2	757.9	480.5
Kassaflöde	190.0	190.0	0.0	232.0	-42.0

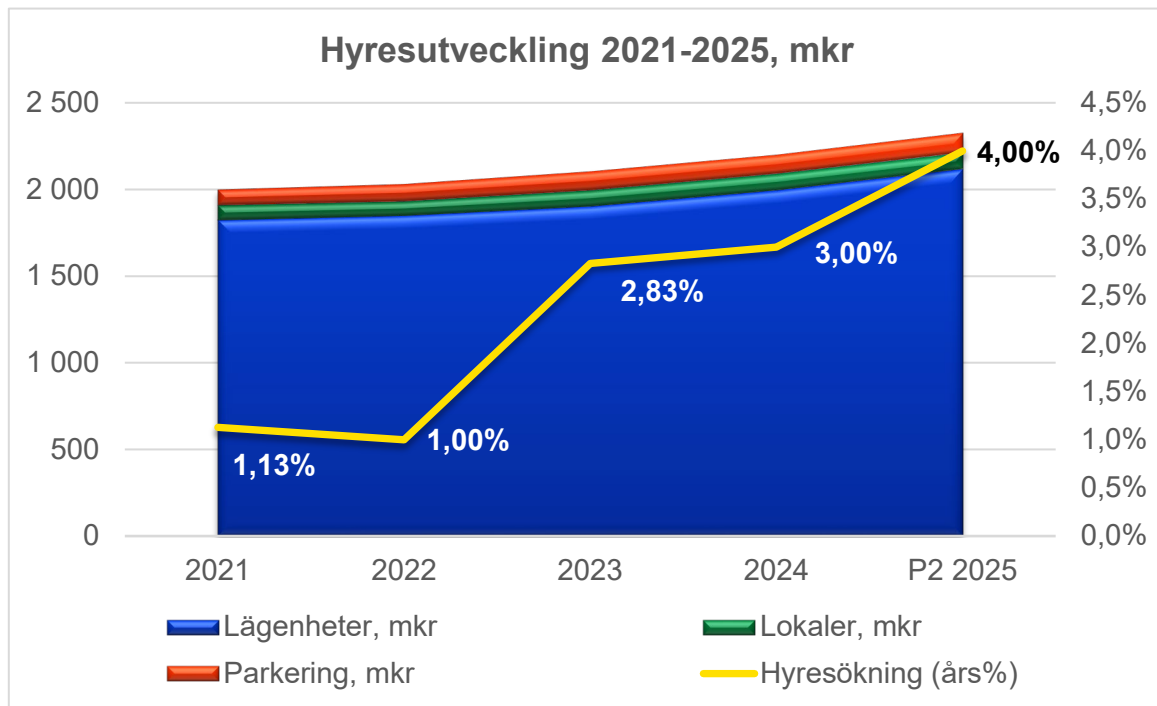
* **Totala investeringar** = Inv. i bef. bestånd, solelssatsningar, konverteringar, immateriella anläggningstillgångar, inventarier, nyproduktion och förvärv.



1.2 Intäkter

- Nettohyresintäkter bostäder, beräknas uppgå till 2 118.4 mkr (2 118.8 mkr) vilket är 0.4 mkr lägre än prognos 1 och förklaras i huvudsak av ökat hyresbortfall och marknadsrabatter (ökade marknadsrabatter vid stamreovering Träkilsgatan, trygghetsåtgärder Tynnered och V Järnbrott, vakanta företagsbostäder Ramberget).
- Nettohyresintäkter lokaler, uppgår till 91.3 mkr (92.7mkr) vilket är 1.4 mkr lägre än prognos 1 och förklaras i huvudsak av minskade hyresintäkter (minskat ombyggnadstillägg Hammarkullen och Kortedala, bortbokad hyresskuld då hyresgäst inte kan betala) och ökat hyresbortfall och marknadsrabatter (avställda lokaler i främst Hammarkullen inför ombyggnation, f.d. distriktskontoret i Landala fortsatt vakant).
- Nettohyresintäkter parkering, uppgår till 112.3 mkr (113.8 mkr) vilket är 1.6 mkr lägre än prognos 1 och förklaras i huvudsak av minskade hyresintäkter då den faktiska hyresökningen blev något lägre än den budgeterade.
- Förvaltningsintäkterna uppgår till 56.7 mkr (49.8 mkr) vilket är 6.9 mkr högre än prognos 1 och förklaras i huvudsak av ökade intäkter för vidarefaktureringskostnad trygghetsvårdar (nytt avtal med Willhem), projekt Handslaget Biskopsgården och fjärrvärme för Hammarbadet (Hammarbadet sålt 202412) samt ökad kundfaktureringskostnad för t ex skadegörelse (lägenhetsbränder i Guldheden) och avflyttningsbesiktningar.

Mkr	Prognos 2 2025	Prognos 1 2025	Avvikelse	Utfall 2024	Avvikelse
Hyresintäkter, Bostäder	2 118.4	2 118.8	-0.4	1 995.9	122.5
Hyresintäkter, Lokaler	91.3	92.7	-1.4	94.1	-2.8
Hyresintäkter, Parkering	112.3	113.8	-1.6	107.0	5.3
Hyresintäkter, netto	2 321.9	2 325.3	-3.4	2 197.0	124.9
Förvaltningsintäkter	56.7	49.8	6.9	53.4	3.4
Totala intäkter, netto	2 378.6	2 375.1	3.6	2 250.4	128.3



1.3 Driftskostnader

Driftskostnaderna som helhet uppgår i prognos 2 till 1 249.2 mkr (1 237.4 mkr) vilket är 11.9 mkr högre än prognos 1 och förklaras i huvudsak av ökade kostnader för skador, personalrelaterat, IT-satsningar och fastighetsskötsel.

- *Taxekostnaderna* uppgår till 446.5 mkr (451.1 mkr) vilket är 4.6 mkr lägre än prognos 1 och förklaras i huvudsak av minskad fjärrvärmeförbrukning (varmare än normalår hittills i år), prisminskning VA (lägre pris hittills i år än prognostiserat årsmedel) samt minskade kostnader för grovavfall och minskat behov av containrar.
- *Fastighetsskötsel* uppgår till 308.3 mkr (300.4 mkr) vilket är 8.0 mkr högre än prognos 1 och förklaras i huvudsak av ökade kostnader relaterade till Social hållbarhet/Superförvaltning (Handslaget i Biskopsgården tillkommit, ökade kostnader Parkleken), fastighetsskötsel & städ (ökade bevakningskostnader - Störningsjouren, hiss, städ, snöröjning & markskötsel, belysning, vissa avtalsprishöjningar sedan budget lades), leasing av maskiner (högre kostnader, nya leasingavtal), konsultarvoden (projekt Klimatanpassning tillkommit) samt ökade personalrelaterade kostnader (ökat behov av inhyrd personal pga vakans/sjukfrånvaro, tidigare köpta städtjänster övergått till

inhyrd lokalvård och vissa budgeterade rekryteringar tidigare lagts och vissa planerade avslut av tjänster senare lagts).

- *Reparationer* uppgår till 179.5 mkr (176.0 mkr) vilket är 3.5 mkr högre än prognos 1 och förklaras i huvudsak av ökade skadekostnader efter vandalisering, ökade vattensador till följd av bristande tätskikt och inträngning i klimatskal, marksättning garage, dräneringsarbeten samt ökade reparationskostnader för hissar/dörr/port.
- *Driftsadministration* uppgår till 261.0 mkr (257.0 mkr) vilket är 4.0 mkr högre än prognos 1 och förklaras i huvudsak av ökade personalrelaterade kostnader (tillkommande ombyggnadschef, inhyrd personal pga hög arbetsbelastning och sjukfrånvaro) samt ökade kostnader IT, programvaror, konsultarvoden och övriga externa tjänster (lagerkostnader "Stallet", IMD-framdrift samt diverse IT-satsningar som Zimply/Energidata, Lime, datalager, PowerBI, ChatGPT m m.).
- *Övriga driftskostnader* uppgår till 54.0 mkr (52.9 mkr) vilket är 1 mkr högre än prognos 1 och förklaras i huvudsak av ökade försäkringsskadekostnader (bränder Hammarkullen & Biskopsgården) samt ökade kostnader Framtidens Bredband.

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 underhållskostnaderna i prognos 2 uppgår till 231.3 mkr (218.4 mkr) vilket är 12.9 mkr högre än prognos 1 2025.

Det planerade underhållet är 23.1 mkr högre än prognos 1 och förklaras i huvudsak av ökade vattenskadekostnader, tillkommande mobilitetsprojekt och *sunk costs* (främst förgäveskostnader Torpa Miljöhus och projekteringskostnader Hammarkullen) samt en ökade underhållsmedel till *Fastighetsingenjörerna* avseende flertalet projekt för t ex markåtgärder, tvättstugor, ventilation, injustering och fastighetsboxar.

Under 2025 kommer större underhållsåtgärder att krävas för exempelvis utbyte av fönster i Hammarkullen, OVK-underhåll och målning i Haga.

Planerade underhållsprojekt, Prognos 2 2025	Mkr
Vattenskador	32.6
FI-projekt	24.8
Hammarkullen - Fönster, entréer, hiss	15.8
OVK-åtgärder	7.2
Sunk costs	6.1
Mobilitetsprojekt	6.0
Målning Haga 2022–2025	3.9
Ombyggnation/byte insamlingsenheter	3.6
Energi- & installationsåtgärder	3.4
Byte DUCAR (system)	1.5
Majviken Köksrenovering	1.5
Majviken Badrumsrenovering	1.5
Mindre underhållsprojekt (<1.5 mkr)	6.7
Summa	114.6

Distriktsmedlen är 10.2 mkr lägre än prognos 1 och förklaras i huvudsak av minskade kostnader för Tillval (tillval stoppade, osäkert när de kommer i gång igen).

Underhåll, mkr	Prognos 2 2025	Prognos 1 2025	Avvikelse	Utfall 2024	Avvikelse
Planerat underhåll	114.6	91.5	23.1	116.5	-1.9
Distriktsmedel	116.7	127.0	-10.2	157.3	-40.6
varav HLU	62.0	60.3	1.6	72.4	-10.4
varav Tillval	20.8	32.7	-11.9	40.8	-19.9
varav Vitvaror	27.4	27.6	-0.2	34.1	-6.7
varav Utemiljö	3.7	3.3	0.4	3.2	0.5
varav NBI	3.9	3.7	0.2	5.1	-1.2
varav Superförvaltning	0.0	0.0	0.0	2.4	-2.3
varav Övrigt	-1.1	-0.7	-0.4	-0.7	-0.4
Summa underhåll	231.3	218.4	12.9	273.8	-42.5

1.5 Avskrivningar & nedskrivningar

Av- och nedskrivningar uppgår i prognos 2 till 354.9 mkr (358.7 mkr) vilket är 3.8 mkr lägre än prognos 1 och förklaras i huvudsak av tidsförskjutningar i aktiveringsprocessen då projekt aktiveras retroaktivt med utgångspunkt på färdigställande, samtidigt som prognos läggs med rak periodisering efter projektens tidplan eftersom exakt datum för godkänd slutbesiktning inte är känt.

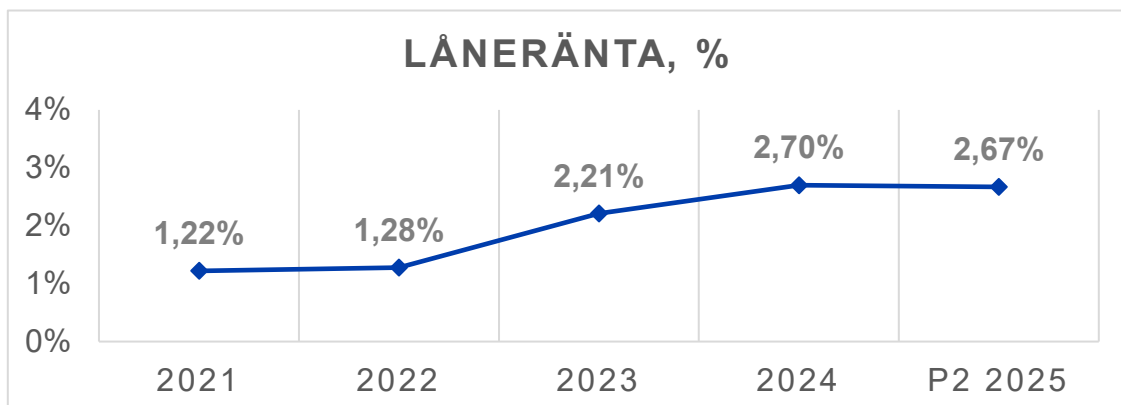
Som jämförelsestörande post i resultaträkningen ligger en post om 4.9 mkr (4.4 mkr) i prognos 2 2025 vilket avser en förväntad realisationsvinst efter försäljning av andel av mark i Backa till Göteborgs kommun. En förväntad realisationsvinst som justerats upp 0.5 mkr från prognos 1 eftersom kostnaden för rivning av garage på fastigheten är lägre än tidigare bedömt.

Resultatet 2024 belastades av stora nedskrivningskostnader (nyproduktion Östra Kålltorp 110.7 mkr, Hammarhus 4.2 mkr) samt av reverseringar av tidigare gjorda nedskrivningar i befintligt bestånd (32.8 mkr) vilket inte förväntas ske 2025 och således förklarar avvikelserna för de jämförelsestörande posterna mellan prognos 2 2025 och utfall 2024 (86.2 mkr)

Obs! Nedskrivningar redovisas i resultaträkningen som jämförelsestörande poster.

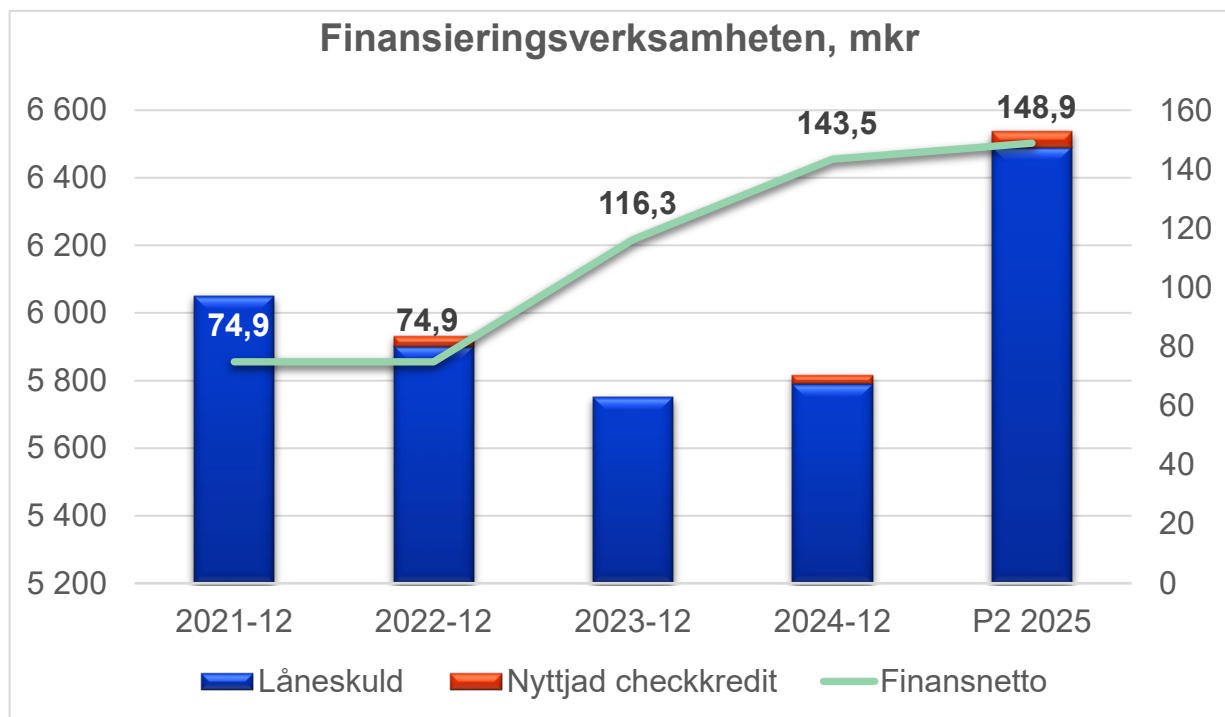
2. Finansieringsverksamheten

Finansnettot uppgår i prognos 2 till 148.9 mkr (158.8 mkr) vilket är 9.9 mkr lägre än prognos 1 och förklaras i huvudsak av ökade aktiverade ränteutgifter (högre upparbetning/aktivering av främst nyproduktionsprojekt), minskade swapkostnader samt något ökade upplåningskostnader.



Bostadsbolagets nyupplåningsränta ökar till 2.89 % i prognos 2 från 2.80 % i prognos 1 och den genomsnittliga låneräntan på helårsbasis beräknas minska till 2.67 % i prognos 2 från 2.78 % i prognos 1.

Nyupplåningsbehovet i prognos 2 förväntas uppgå till 722.7 mkr (759.6 mkr) vilket är 36.9 mkr lägre än prognos 1 och förklaras i huvudsak av att vi inte har behövt nyttja checkkrediten i den utsträckning som tidigare förmodats för kvartal 1 2025.



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

2.1 Finansiell ställning Bostadsbolagskoncernen

Tkr	Prognos 2 2025-12-31	Prognos 1 2025-12-31	Utfall 2024 2024-12-31
Finansieringskällor:			
Utnyttjad checkkredit i koncernkontot	48 942	85 883	26 254
Lån via lånestrukturen i koncernkontot	6 490 000	6 490 000	5 790 000
Total skuld	6 538 942	6 575 883	5 816 254
Genomsnittlig finansieringskostnad			
Finansnetto i relation till genomsnittlig lånevolym senaste 12 månaderna			
Finansieringskostnader	181 678	181 680	173 970
Genomsnittlig lånevolym	6 161 683	6 290 152	5 887 719
Genomsnittlig finansieringskostnad %	2.67%	2.78%	2.70%

3. Investering och nyproduktion

3.1 Investeringar i befintligt bestånd

Investeringar i befintligt bestånd uppgår till 459.6 mkr (459.6 mkr) vilket är i linje med prognos 1.

De större investeringarna i befintligt bestånd 2025 avser i huvudsak ombyggnation av Kalendervägen, badrumsrenovering Biskopsgården, upprustning av klimatskal i Guldheden, Nordstan, Landala och Torpa samt ett flertal ombyggnationsprojekt av delar av Hammarkullen, vilka exempelvis inbegriper fönsterbyte, fasadupprustning, hiss, relining, avfallshantering, utebelysning samt uppstart av projekt för vårdcentral.

Vidare finns budgeterade medel 2025 för projekt avseende energieffektivisering och minskade effektuttag, ny trapphusbelysning i Rannebergen, nytt bibliotek i Biskopsgården, utbyggnad av Boservice i Tynnered, mobilitetssatsningar, hissmodernisering, Aptus, IMD-installation, laddstolpar, upprustning av skyddsrum samt större mark-/dränerings- och reliningsarbeten.

Investeringar i konverteringar uppgår i prognos 2 till 1.5 mkr (5.3 mkr) vilket är 3.7 mkr lägre än prognos 1 och förklaras i huvudsak av framflyttad produktionsstart för etapp 2 av konvertering av vindslägenheter i Haga, till följd av utdragen hyresgästsprocess (överklagad till hovrätten).

Investeringar i solcellsprojekt uppgår till 14.7 mkr (24.1 mkr) vilket är 9.4 mkr lägre än prognos 1 och förklaras i huvudsak av tidsförskjutning i tidplan för solcellsprojekt i Rannebergen.

Immateriella investeringar, samt investeringar i inventarier, minskar 8.7 mkr mot prognos 1 och förklaras i huvudsak av att inköp av nytt ritningsarkiv flyttats fram i tid, minskade kostnader (samt att en del kostnader bokats om från balansen till driften) avseende *Projekt Lime* och ombyggnation av huvudkontoret och "*Nya Hörnan*" mot tidigare bedömning.

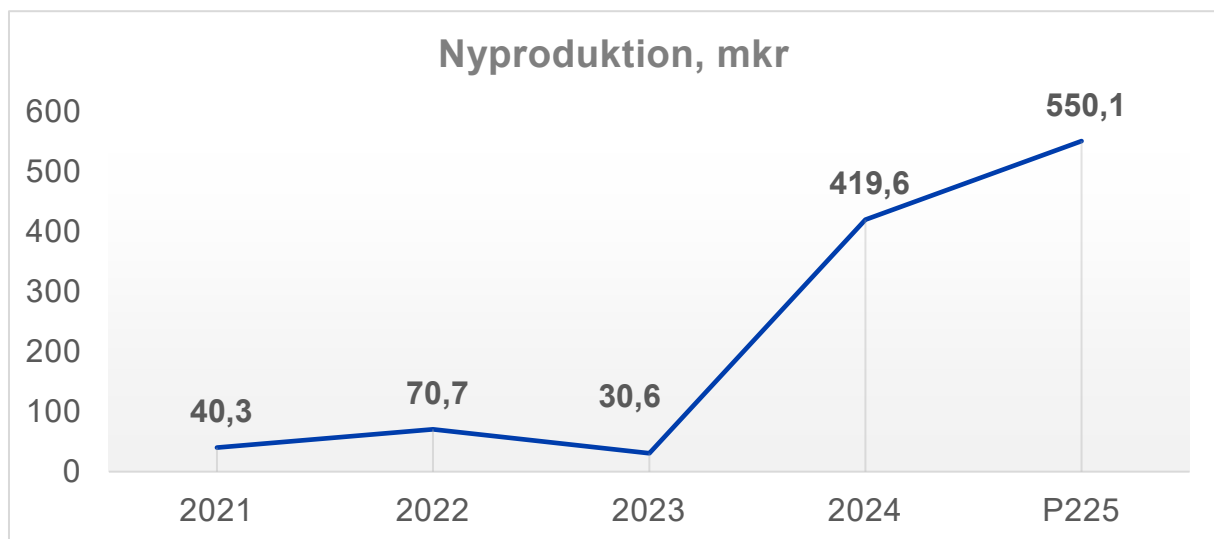
Mkr	Prognos 2 2025	Prognos 1 2025	Avvikelse	Utfall 2024	Avvikelse
I befintligt bestånd	459.6	459.6	0.0	328.0	131.5
Konverteringar	1.5	5.3	-3.7	1.0	0.5
Solelssatsning	14.7	24.1	-9.4	0.5	14.1
Inventarier/immateriella inv.	8.2	16.8	-8.7	8.7	-0.5
Summa inv. i bef. bestånd	483.9	505.8	-21.9	338.3	145.6
Nyproduktion	550.1	458.4	91.8	419.6	130.5
Förvärv	204.3	250.0	-45.7	0.0	204.3
Summa nyprod. & förvärv	754.5	708.4	46.1	419.6	334.9
Totala investeringar	1 238.4	1 214.1	24.2	757.9	480.5

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 samt utbyggnad/påbyggnad av hus.

Prognos 2 för investeringar i nyproduktion förväntas uppgå till 550.1 mkr (458.4 mkr) vilket är 91.8 mkr högre än i prognos 1 och förklaras i huvudsak tidsförskjutningar avseende Östra Kålltorp (stommen till samtliga tre hus produceras och monteras under 2025 vilket gör att kostnader prognostiserade 2026 flyttats till 2025), Robertshöjd/Smörslottsgatan (huvudsakligen eftersläpning av upparbetade kostnader och ÄTA-kostnader från 2024) och Säterigatan, Eriksberg (avtal ej tecknat, inväntar investeringsbeslut för markköp och projektering).

Nyproduktionen 2025 består i huvudsak av tillkommande objekt i Robertshöjd, Östra Kålltorp och Eriksberg.

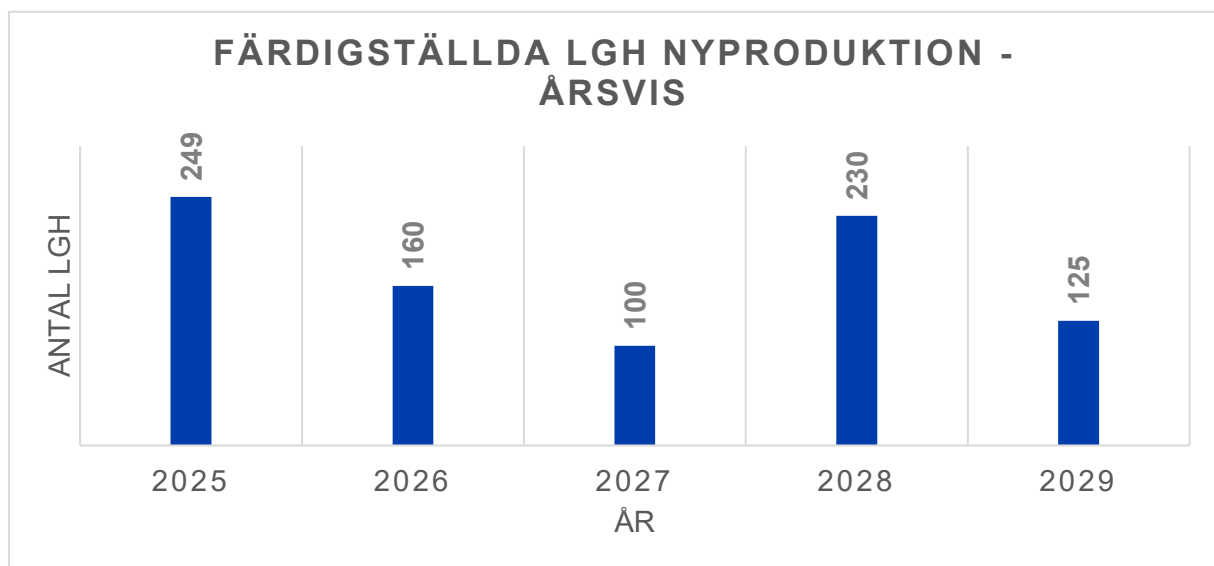


Nyproduktionsprojekt prognos 2 2025

- Östra Kålltorp – **267.5 mkr**
- Robertshöjd/Smörslottsgatan. Härlanda Tjärn – **254.6 mkr**
- Säterigatan, Eriksberg – **9.0 mkr**
- Övriga projekt – **19.0 mkr**

I prognos 2 2025 finns ett förvärv av Säterigatan i Eriksberg på 204.3 mkr planerat i oktober månad, vilket hänger ihop med planerad nyproduktion av bostäder i området. Förvärvet av Säterigatan, Eriksberg var tidigare budgeterat till 250 mkr och för år 2024 men har förskjutits till 2025 samt fått en nedjusterad köpeskilling (nytt pris per BTA framtaget).

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

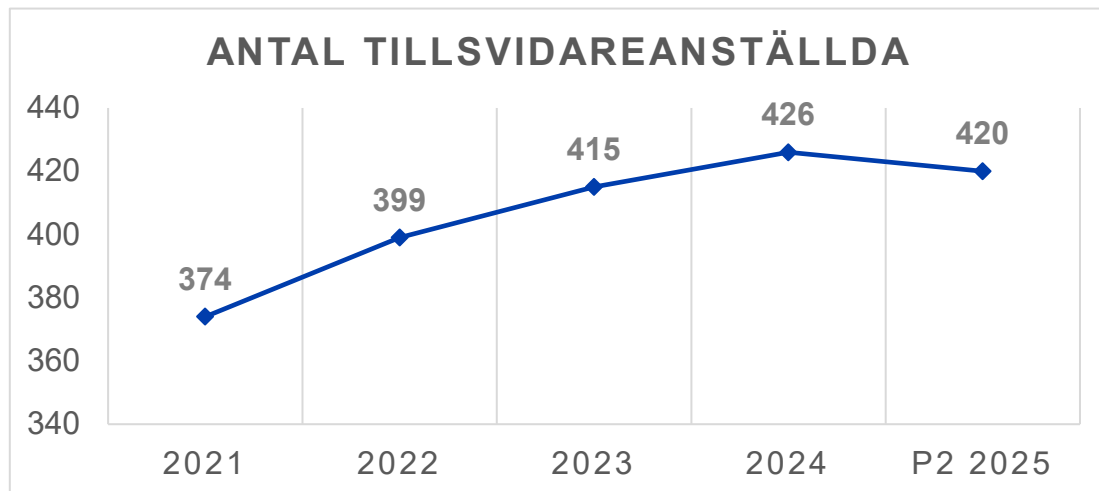


Obs! Prognos för nyproduktion och förvärv sätts av Framtidens Byggutveckling.

4. Personal

Bostadsbolaget arbetar aktivt med bemanningsöversyn där antalet tillsvidareanställda 2025 förväntas minska till följd av effektivare processer och att kommande vakanta tjänster i huvudsak ska ersättas internt.

Bolaget har som mål att antalet tjänster inte ska öka. Antalet tillsvidareanställda uppgår i prognos 2 till 420 stycken (420 st) vilket är 6 färre än per sista december 2024.



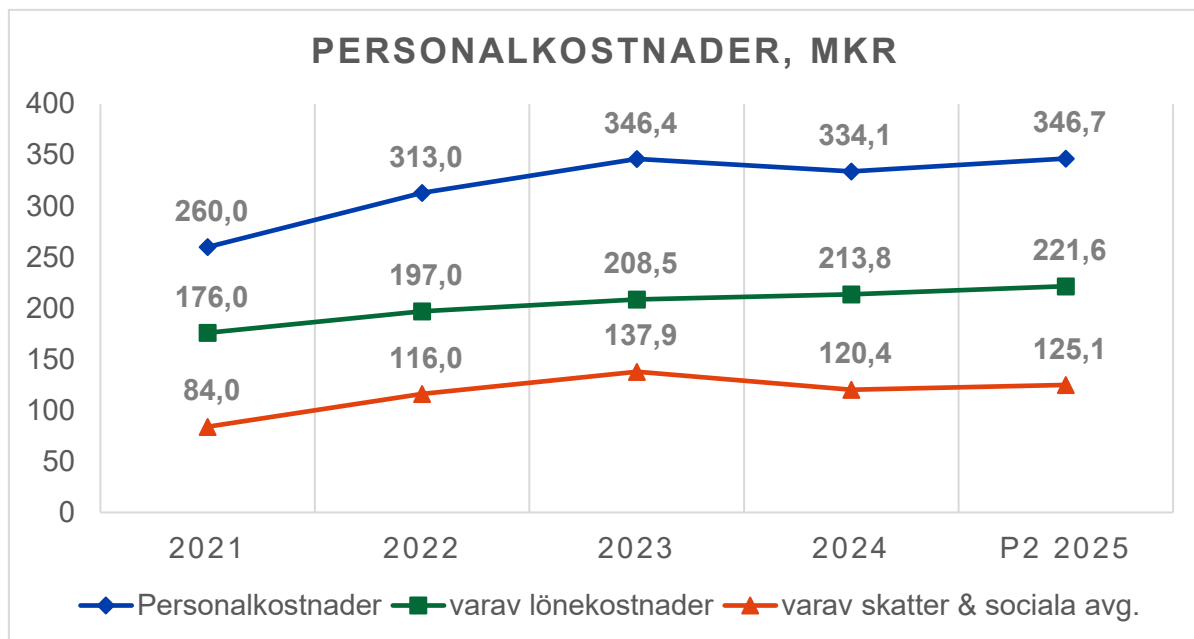
Bostadsbolagets jobsbsatsning för ungdomar och för personer som idag står långt ifrån arbetsmarknaden fortlöper över 2025 där Bostadsbolaget förmodas involvera 150–200 st personer i arbete genom jobsbsatsning och feriearbete.

De personalrelaterade kostnaderna som helhet uppgår i prognos 2 till 359.8 mkr (354.5 mkr) vilket är 5.3 mkr högre än prognos 1.

Mkr	Prognos 2 2025	Prognos 1 2025	Avvikelse	Utfall 2024	Avvikelse
Totala personalkostnader	359.8	354.5	5.3	349.9	9.9
- varav lönekostnader	221.6	220.6	1.0	213.8	7.8
- varav skatter & sociala avg.	125.1	122.9	2.1	120.4	4.7
- varav övr. personalkostnader	7.9	10.3	-2.4	10.2	-2.2
- varav inhyrd personal	5.2	0.6	4.6	5.7	-0.4

- *Lönekostnaderna* ökar 1.0 mkr mot prognos 1 och förklaras i huvudsak av ökade kostnader för övertid och sjuklön.
- *Skatter & sociala avgifter* ökar 2.1 mkr mot prognos 1 och förklaras i huvudsak av ökade pensionskostnader, uttagsskatt och särskild löneskatt.

- *Övriga personalkostnader* minskar 2.4 mkr mot prognos 1 och förklaras i huvudsak av ökade aktiverade projektledarkostnader samt minskade utbildningskostnader.
- *Inhyrd personal* ökar 4.6 mkr mot prognos 1 och förklaras i huvudsak av inhyrd tf ombyggnadschef samt ökat behov till följd av sjukfrånvaro och ökad arbetsbelastning.



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. 2024 satsat drygt 580 mkr på projekt och aktiviteter kopplat till *Superförvaltning*. I prognos 2 2025 satsas ytterligare 246 mkr på projekt och aktiviteter avseende Superförvaltning.

Av *Superförvaltningens* totala prognos för 2025 är 194.1 mkr avsatta för underhåll och investering i befintligt bestånd och avser exempelvis projekt gällande ombyggnation, fönsterbyte och hiss i Hammarkullen, badrumsrenovering, dränering/relining och nytt bibliotek i Biskopsgården samt Aptus, laddstolpar och

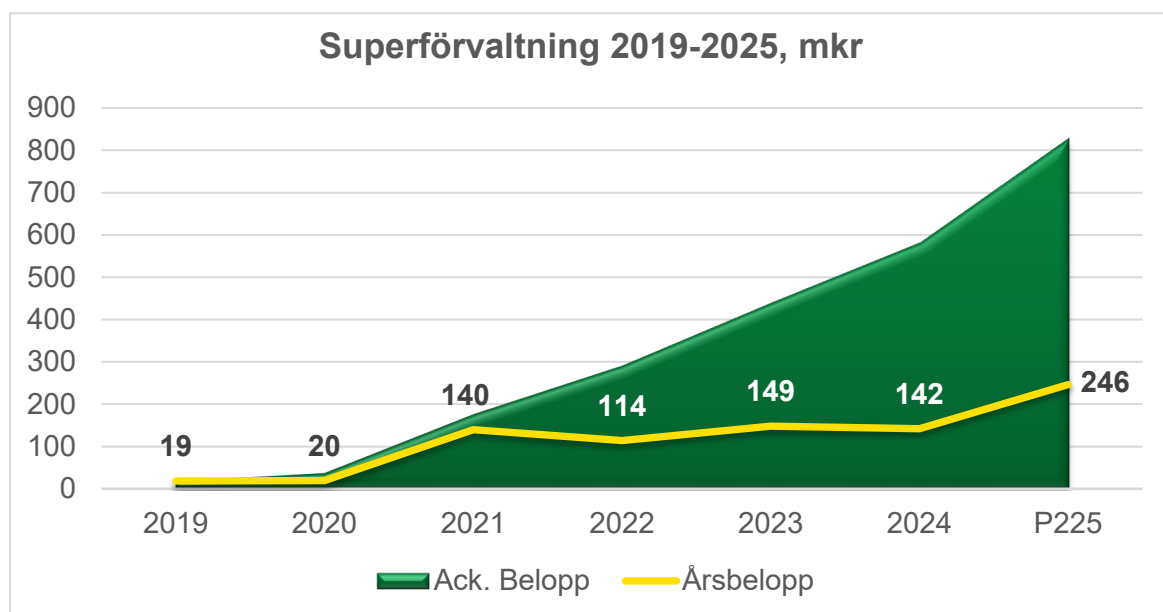
utbyggnad Boservice i Tynnered. (Se bilaga 4 för specifikation över underhålls- och investeringsprojekt inom Superförvaltningen 2025.)

Resterande budgetmedel om 52.4 mkr avser i huvudsak löpande driftskostnader vilka 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 i våra särskilt utsatta områden.

Till detta har bolaget en trygghetsorganisation bestående av en trygghetschef, två enhetschefer 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 spjutspetssatsning 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 över 800 mkr sedan start.

6. Ekonomiska nyckeltal

Bostadsbolaget åläggs årligen ett kassaflödeskrav från Förvaltnings AB Framtiden vilket tillika utgör prognosens främsta styrinstrument. För 2025 uppgår kassaflödeskravet till 190 mkr vilket uppnås i prognos 2 2025.

Nyckeltal	Prognos 2 2025	Prognos 1 2025	Utfall 2024
Kassaflöde, mkr	190	190	232
Räntetäckningsgrad, ggr	5.15	4.94	4.34
Belåningsgrad, %	16.96 %	17.06 %	15.09 %
Överskottsgrad, %	35.59 %	36.48 %	33.19 %
Direktavkastning, %	2.20 %	2.25 %	1.94 %

I prognos 2 uppnås en direktavkastning på 2.20 % vilket är lägre än prognos 1 men högre än för år 2024.

Att direktavkastningen minskar mot prognos 1 förklaras i huvudsak av det lägre driftnettot (ökade drifts- och underhållskostnader). Det lägre driftnettot är också förklaringen till att överskottsgraden minskar något i prognos 2 kontra prognos 1. Att driftnettot i prognos 2 2025 ökar jämfört med föregående år förklarar således det högre värdena för direktavkastning och överskottsgrad år 2025.

Räntetäckningsgraden i prognos 2 ökar både mot prognos 1 2025 och utfall 2024 och förklaras i huvudsak av minskade finansiella kostnader och minskade av- och nedskrivningar (samt ett förbättrat resultat gentemot 2024).

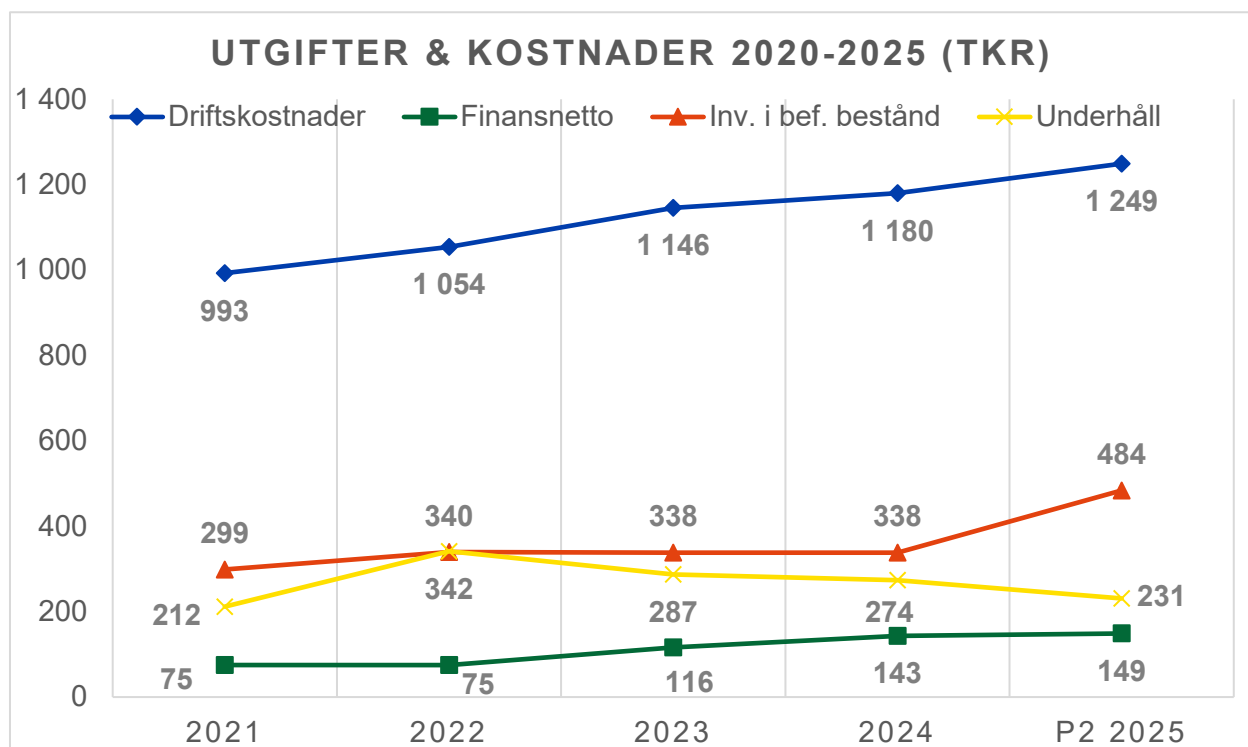
Belåningsgraden i prognos 2 minskar mot prognos 1 och förklaras i huvudsak av att bolaget inte behövt nyttja sin checkkredit i den utsträckning som tidigare förmodats för kvartal 1 2025. Att belåningsgraden 2025 ökar mot 2024 en konsekvens av de ökade investeringarna som planeras i år, både i befintligt bestånd och i nyproduktion, samt markförvärvet av Säterigatan i Eriksberg. Totalt förväntas investeringarna öka 480.5 mkr 2025 mot 2024.

Förutom att uppnå kassaflödeskravet är fokus i prognos 2 2025 att;

- Öka intäkterna – t. ex. standardhöjande åtgärder, ökad kundefakturering
- Kostnadsbesparingar – genomtänkta och affärsmässiga inköp

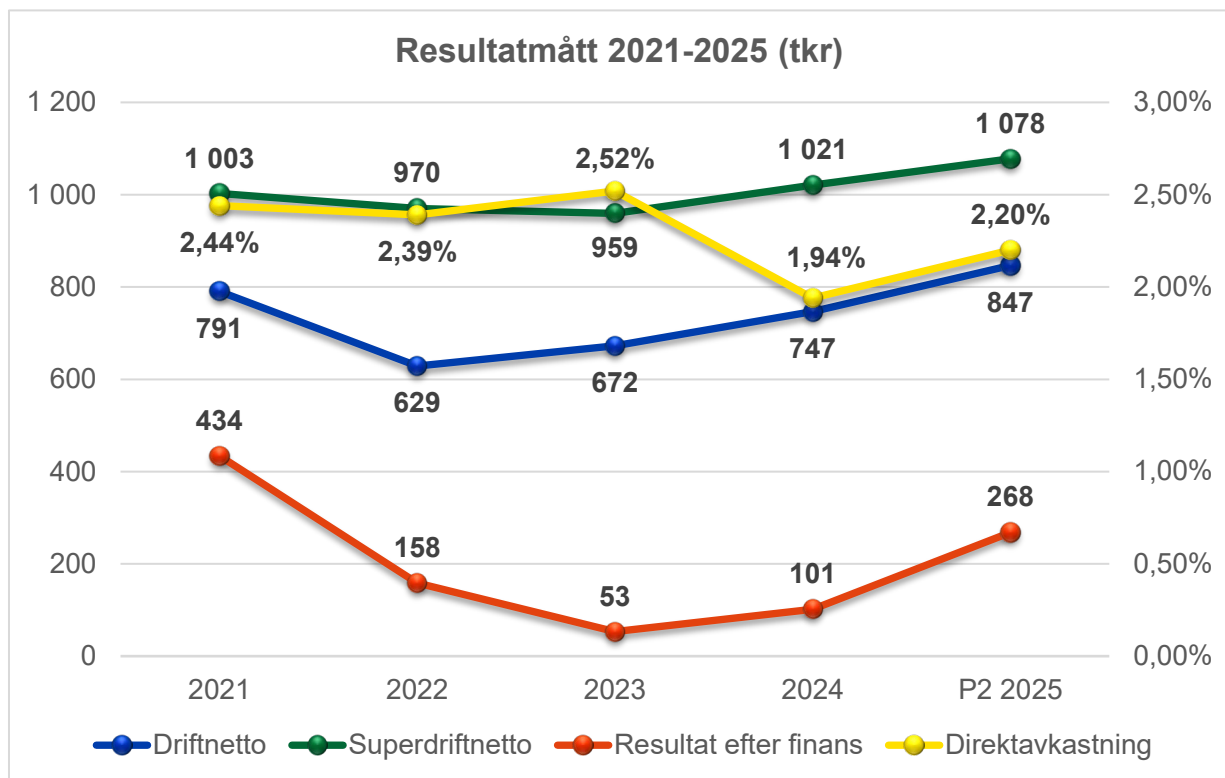
- Utföra mer i egen regi – färre inköpta tjänster
- Minska antalet vakanta/avställda objekt
- Nya uppföljningsrapporter/analyser för bättre benchmark (MSCI)
- Uppföljning av definierade mätbara nyckeltal
- Uppföljning av personalvolym och personalkostnader
- Fortsatta satsningar inom Superförvaltning
- Uppföljning av underhållsmedel

6.1 Femårs-analys



- **Driftskostnader:** Ökningen under de senaste åren består huvudsakligen av ökade kostnader för personal (fler anställda, årliga löneökningar), Superförvaltning, IT-satsningar, prisökningar taxebundet, ökade inköp av hantverkstjänster och ökade skadekostnader.
- **Finansnetto:** De ökade finansiella kostnaderna på senare år förklaras i huvudsak av det högre ränteläget, ihop med ett ökat nyupplåningsbehov, vilket innebär höga räntekostnader för bolaget.

- **Investeringar:** Investeringsidan har ofta fått stå tillbaka för att klara kassaflödeskravet. Bolagets plan är att öka investeringsvolymen än mer under kommande år för att möta det stora investeringsbehov som finns. 2025 ökar investeringsvolymen jämfört med åren tidigare främst pga stora investeringar i Hammarkullen, Kalendervägen, Biskopsgården.
- **Underhåll:** De höga utfallet 2022 förklaras i huvudsak av stort uppdämt behov detta år efter pandemin. Att underhållet sjunker årligen fr o m 2022 förklaras i huvudsak av att HLU/Tillval varit stoppade under perioder, vissa omklassificeringar från underhåll till investering skett samt medvetna besparingar och omprioriteringar till följd av hårdare resultat- och kassaflödeskrav.



- **Resultat efter finans:** Relativt hög årlig hyresökning i kombination med minskade underhållskostnader och nedskrivningar har påverkat resultatet positivt 2024–2025.
- **Driftnetto:** Relativt hög årlig hyresökning i kombination med minskade underhållskostnader har påverkat driftnettot positivt på senare år.

- **Superdriftnetto:** Relativt hög årlig hyresökning lyfter Superdriftnettet 2024–2025.
- **Direktavkastning:** Marknadsvärdena sjunk 2023 vilket är huvudförklaringen till den högre direktavkastningen detta år. 2024 steg marknadsvärdena vilket försämrade direktavkastningen. Direktavkastningen i prognos 2 2025 använder samma marknadsvärden som för år 2024 (senast kända) och ökningen i nyckeltalet förklaras således av det förbättrade driftnettet. Räknar vi om respektive års direktavkastning med samma marknadsvärden som används i prognos 2 2025 (samt 2024) ser vi att 2025 års direktavkastning förväntas bli den högsta sedan 2021.

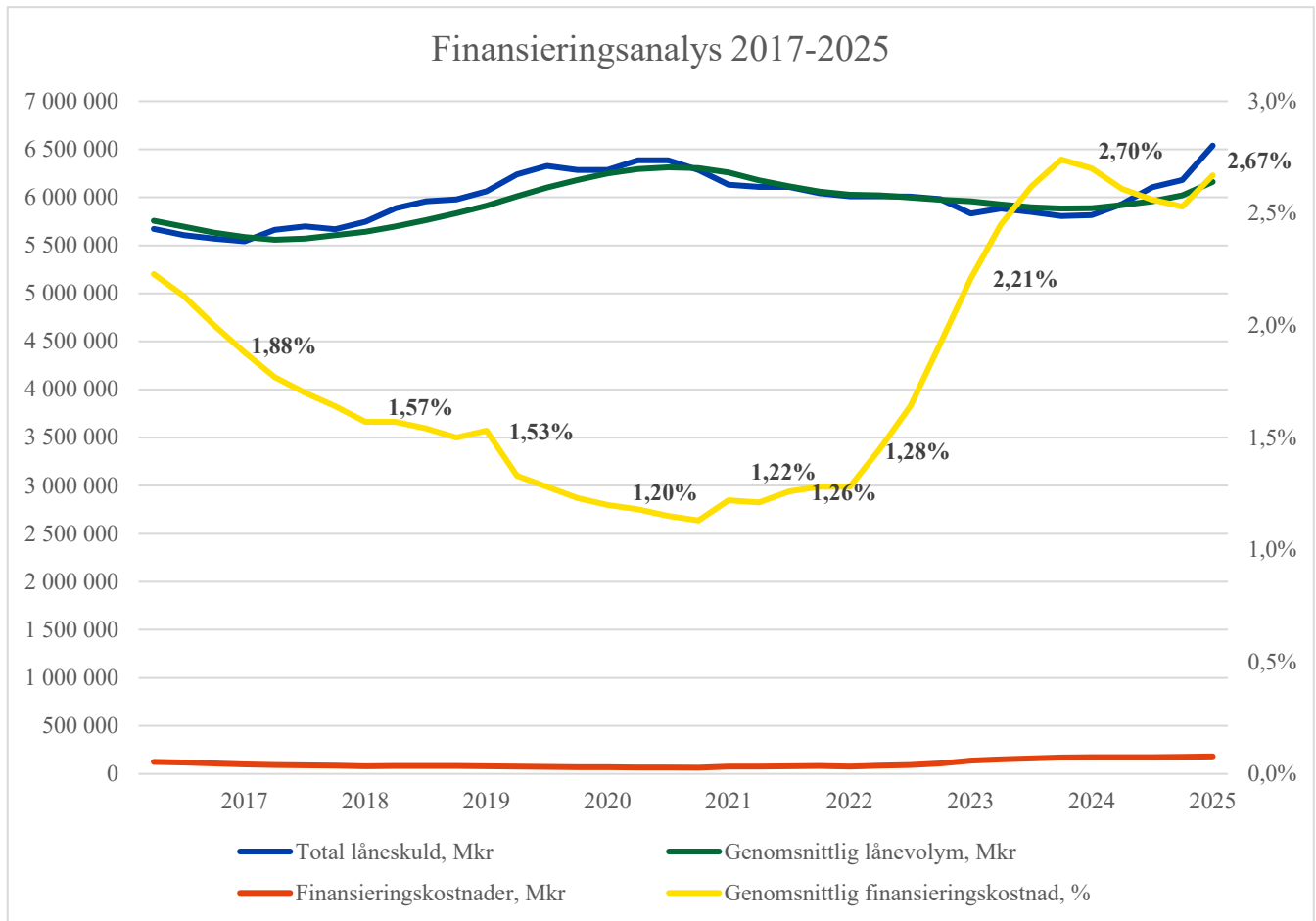
Bilaga 1. Resultat- & kassaflödesräkning

Mkr	Prognos 2 2025	Prognos 1 2025	Avvikelse	Utfall 2024	Avvikelse
Hysesintäkter	2 321.9	2 325.3	-3.4	2 197.0	124.9
Förvaltningsintäkter	56.7	49.8	6.9	53.4	3.4
Totala intäkter	2 378.6	2 375.1	3.6	2 250.4	128.3
				-1	
Driftskostnader	-1 249.2	-1 237.4	-11.9	180.2	-69.1
Fastighetsskatt	-51.6	-52.8	1.2	-49.4	-2.2
Centrala kostnader	-80.7	-80.3	-0.4	-74.1	-6.6
Driftsöverskott	997.1	1 004.6	-7.5	946.7	50.4
Övriga rörelseposter	1.3	0.8	0.4	1.8	-0.5
Underhållskostnader	-231.3	-218.4	-12.9	-273.8	42.5
Avskrivningar	-354.9	-358.7	3.8	-348.7	-6.2
Jämförelsestörande poster	4.9	4.4	0.5	-81.3	86.2
Rörelseresultat	417.1	432.8	-15.7	244.8	172.4
Finansnetto	-148.9	-158.8	9.9	-143.5	-5.4
Resultat efter finansnetto	268.3	274.0	-5.8	101.3	167.0
Investering i bef.bestånd	-459.6	-459.6	0.0	-328.0	-131.5
Övriga investeringar	-8.2	-16.8	8.7	-8.7	0.5
Kostn. undant. kassaflödeskrav	39.6	38.2	1.4	37.5	2.0
Kassaflöde	190.0	190.0	0.0	232.0	-42.0

Bilaga 2. Femårs-översikt

Mkr	2021	2022	2023	2024	2025
	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall	Prognos 2
Driftskostnader	-992.8	-1 054.3	-1 146.0	-1 180.2	-1 249.2
Driftnetto	790.7	628.7	672.3	747.0	846.5
Superdriftnetto	1 002.5	970.2	959.4	1 020.8	1 077.8
Rörelseresultat	509.1	233.3	169.5	244.8	417.1
Planerat underhåll	211.8	341.5	287.1	273.8	231.3
- varav Distriktsmedel	130.2	217.6	167.5	157.3	116.7
Finansnetto	-74.9	-74.9	-116.3	-143.5	-148.9
Resultat efter fin. poster	434.1	158.4	53.2	101.3	268.3
Investeringar i bef. bestånd	298.8	339.6	338.3	338.3	483.9
- varav konverteringar	13.7	21.5	11.1	1.0	1.5
- varav solelssatsning	11.6	5.0	7.8	0.5	14.7
Nyproduktion & Förvärv	145.7	140.6	30.8	419.6	754.5
Totala investeringar	444.5	480.2	369.1	757.9	1 238.4
Kassaflöde	422.9	223.1	206.6	232.0	190.0

Bilaga 3. Finansieringsanalys 2017–2025



Ovan diagram illustrerar hur vi lämnat senaste årens lågräntemiljö och från 2023 sett en snabb ränteuppgång med ökade finansieringskostnader som följd. Vi ser också hur gapet mellan lånevolym och räntenivån är som störst under 2021 när vi befann oss i en lågräntemiljö.

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

Prognos 2 2025 uppvisar den högsta totala låneskulden och finansieringskostnader under hela mätperioden ovan.

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

Bilaga 4. Underhåll- och investeringsprojekt Superförvaltning 2025

	Prognos 2 2025, mkr
Planerat underhåll	
KBB Bredfjäll Entréer Hus E - HJÄLLBO 35:6	5.8
KBB Bredfjäll fönsteråtgärder Hus E - HJÄLLBO 35:6	4.2
Sunk cost - KBB - Förstudie kvartersutveckling	3.8
Sunk cost - Hammarkullen - F d Hammarhus	1.6
Renovering Tvättstugor - Tynnered	1.2
Omb - Modernisering hiss - Hammarhus	1.0
KBB - OVK-åtgärder	0.4
Energi- & installationsåtgärder	0.4
Övriga underhållsprojekt < 0.2 mkr	0.5
Summa Planerat underhåll	18.9
Investering i befintligt bestånd	
S.Biskop - Badrumsrenovering - Vårvädersgatan 19, 21	37.8
Hammarkullen - Rivning P-däck - Hkt 51	18.1
KBB - Hiss modernisering - Bredfjäll	14.0
N.Biskop - Relining block 3	12.3
Hammarkullen - Hammarhus, tak, entré och solceller	10.8
KBB Bredfjäll fönsterbyte Hus J, H, G	9.9
N. Biskop - Relining block 7	8.2
KBB Bredfjäll Entréer - HJÄLLBO 35:8, 35:9, 35:10	6.8
N. Biskop - Nytt bibliotek - Godvädersgatan	6.5
KBB Bredfjäll - Klimatskal - HJÄLLBO 35:10, 35:9, 35:8	5.7
S.Biskop - Badrumsrenovering - Vårvädersgatan 15, 17	5.1
Hammarkullen - Renovering p-däck - Sandeslätt	5.0
Aptus Centralenheter - V: Järnbrott Centrum	4.3
Tynnered - Utbyggnad boservice	4.3
Hammarkullen - Avfallshantering - Bredfjällsgatan	4.1
Laddstolpar - V:a Järnbrott	4.0
Norra Biskopsgården-Balkongrenovering-Friskväderstorget 9–12	3.2
Södra Biskopsgården - Utredning fönster - Klarvädersgatan	3.0
Övriga investeringsprojekt < 3 mkr	12.0
Summa investeringar i befintligt bestånd	175.1
Summa underhåll och investeringar Superförvaltning 2025	194.1

Bilaga 5. Definitioner

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

BTA = Bruttoarean är summan av alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida.

Direktavkastning, % = Driftnetto i procent av totalt marknadsvärde

Obs! Vid beräkning av direktavkastning i Prognos 2 2025 har de senast kända 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