

Styrelsehandling nr 17

Datum 2025-05-21

Diarienummer BOS-2025-00190

Handläggare

Namn: Johanna Lundgren

Telefon: 031-731 50 63

E-post: johanna.lundgren@bostadsbolaget.se

Månadsrapport april 2025

Informationsärende

Styrelsen för Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Månadsrapport april 2025 och finansiell ställning för Bostadsbolagskoncernen antecknas.

Ärendet

Styrelsen ska enligt styrelsens arbetsordning anteckna månadsboks slut 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

1. Månadsrapport april 2025

Månadsrapport 2025–04

Bostadsbolagskoncernen



Innehållsförteckning

1. EKONOMISKT RESULTAT 2025-04	2
1.1 Intäkter	3
1.2 Vakanser & bortfall	3
1.3 Driftskostnader	4
1.4 Underhåll	5
1.5 Avskrivningar & nedskrivningar	6
2. FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	7
2.1 Finansiell ställning 2025-04-30	8
3. INVESTERINGAR	8
3.1 Investeringar i befintligt bestånd	8
3.2 Nyproduktion och förvärv	9
4. PERSONAL	10
5. SUPERFÖRVALTNING	12
6. EKONOMISKA NYCKELTAL	14
BILAGA 1. RESULTAT- & KASSAFLÖDESRÄKNING 25-04-30	15
BILAGA 2. BALANSRÄKNING BOSTADSBOLAGSKONCERNEN 25-04-30	16
BILAGA 3. DEFINITIONER	17

1. Ekonomiskt resultat 2025–04

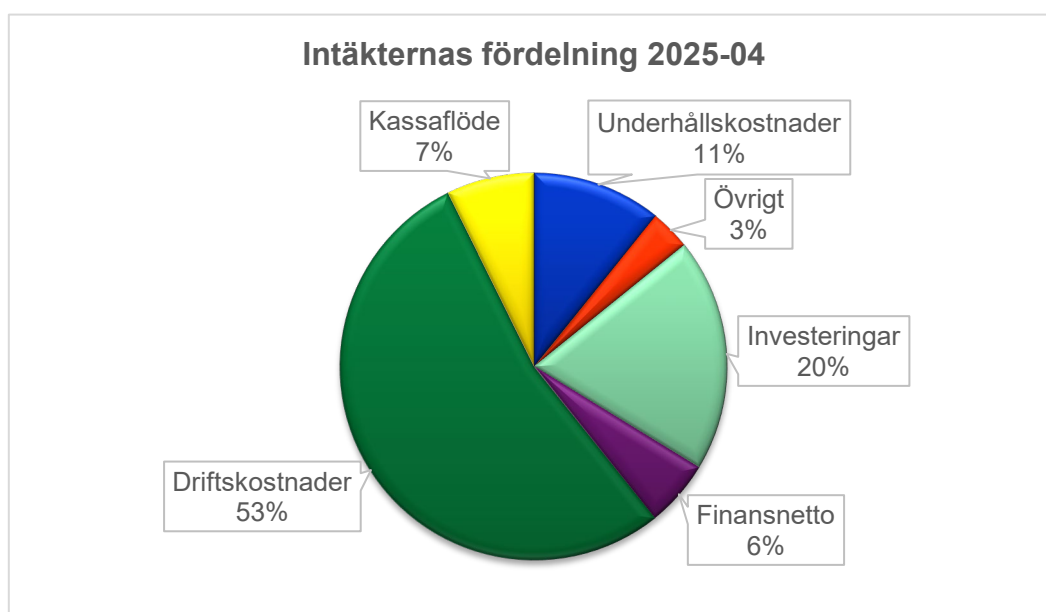
Resultatet för perioden uppgår till 88.4 mkr vilket är 4.0 mkr högre än beräknat i prognos och förklaras i huvudsak av minskade driftskostnader.

Driftnettot för perioden är 3.2 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av minskade driftskostnader. Superdriftnettot, vilket exkluderar underhållskostnaderna, är för perioden 13.1 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak också av de minskade driftskostnaderna.

Kassaflödet för perioden uppgår till 57.8 mkr vilket är 1.4 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av minskade driftskostnader.

Belopp inom parentes avser prognos 2 2025 om inget annat anges.

Mkr	Utfall 2504	Prognos 2 2504	Avvikelse	Avvikelse %	Utfall 2404
Superdriftnetto	351.9	338.8	13.1	3.9%	289.9
Underhåll	-85.8	-75.9	-9.9	13.1%	-88.5
Driftnetto	266.1	262.9	3.2	1.2%	201.4
Finansnetto	-44.2	-44.2	0.0	0.1%	-49.5
Resultat efter fin.	88.4	84.4	4.0	4.7%	11.9
Totala investeringar	361.3	364.3	-3.0	-0.8%	190.7
Kassaflöde	57.8	56.5	1.4	2.4%	56.4



1.1 Intäkter

- Nettointäkter bostäder, uppgår till 704.5 mkr (704.0 mkr) vilket är 0.6 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av ökade hyresintäkter efter standardhöjande åtgärder (Kortedala & Kålltorp).
- Nettointäkter lokaler, uppgår till 30.1 mkr (30.0 mkr) vilket är i linje med prognos.
- Nettointäkter parkeringar, uppgår till 37.8 mkr (37.8 mkr) vilket är i linje med prognos.
- Förvaltningsintäkterna uppgår till 19.9 mkr (19.3 mkr) vilket är 0.6 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av ökade ersättningar till följd av ökad kundfakturerings efter skadegörelse.

Mkr	Utfall 2504	Prognos 2 2504	Avvikelse	Avvikelse %	Utfall 2404
Hyresintäkter, Bostäder	704.5	704.0	0.6	0.1%	645.7
Hyresintäkter, Lokaler	30.1	30.0	0.1	0.4%	31.3
Hyresintäkter, Parkering	37.8	37.8	0.1	0.2%	36.1
Hyresintäkter, netto	772.5	771.7	0.8	0.1%	713.1
Förvaltningsintäkter	19.9	19.3	0.6	2.9%	15.8
Totala intäkter, netto	792.3	791.0	1.3	0.2%	728.9

1.2 Vakanser & bortfall

Jämfört med sista mars är antalet uthyrda lägenheter 16 fler och antalet vakanta lägenheter är 9 (huvudsakligen till följd av nyproduktion Robertshöjd).

Antal avställda lägenheter ökar med 13 stycken huvudsakligen pga ombyggnation Biskopsgården & Länsmansgården. Bolaget aktivt arbetat med att så fort som möjligt få ut avställda lägenheter på marknaden igen.

Vakansgraden för lägenheter uppgår för perioden till 0.2 % (0.2 %) och inkluderas avställda lägenheter uppgår vakansgraden till 0.9 % (0.8 %).

Antal lokaler har ökat med 16 stycken sedan mars och förklaras i huvudsak av konvertering av allmänutrymme till lägenhetsförråd.

Antalet vakanta lokaler har under perioden minskat med 1 stycken vilket ger en vakansgrad på 25.0 % (25.3 %) och inkluderas avställda lokaler uppgår vakansgraden till 26.4 % (28.7 %).

Antalet vakanta parkeringsplatser är ökar mot föregående månad med 418 stycken vilket i huvudsak förklaras av dessa parkeringsplatser tidigare inte fångades i filkörningen. Vakansgraden landar på 24.0 % (20.7 %) och inkluderas även de avställda parkeringsplatserna uppgår vakansgraden till 27.6 % (24.3 %). Antal avställda parkeringsplatser är oförändrat under perioden.

	Lägenheter		Lokaler		Parkeringar	
2025-04-30	Antal, st	Belopp, mkr	Antal, st	Belopp, mkr	Antal, st	Belopp, mkr
Antal uthyrda	24 457	710.6	1 102	36.3	12 508	47.8
Antal vakanta	49	-2.2	276	-3.2	3 006	-8.6
Antal avställda	159	-3.9	15	-3.0	447	-1.4
Summa	24 665	704.5	1 393	30.1	15 961	37.8
Vakansgrad, %	0.2%		25.0%		24.0%	
Vakansgrad, % (inkl avställda objekt)	0.9%		26.4%		27.6%	

1.3 Driftskostnader

Driftskostnaderna som helhet uppgår till 423.2 mkr (435.0 mkr) vilket är 11.8 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av minskade kostnader för fjärrvärme, avfall och personal samt framskjutna aktiviteter främst rörande IT-utveckling.

- *Taxekostnaderna* uppgår till 169.9 mkr (175.6 mkr) vilket är 5.7 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av minskad förbrukning av fjärrvärme (varmare än normalår), minskade kostnader grovavfall, minskat behov av antal containrar samt tidsförskjutning avseende fakturering för sopsugar.

- *Fastighetsskötsel* uppgår till 95.3 mkr (97.6 mkr) vilket är 2.3 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av minskade kostnader avseende Superförvaltning och mobilitet (framskjutna aktiviteter) samt minskade personalkostnader (jobbsatsning ännu inte i gång, senarelagda utbildnings- och friskvårdsaktiviteter).
- *Reparationer* uppgår till 62.7 mkr (60.4 mkr) vilket är 2.3 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av ökade kostnader för dörr- och portbyten och arbeten kopplade till vatten/avlopp samt ökade skadekostnader, huvudsakligen till följd av vandalisering, bränder och vattenskador.
- *Driftsadministration* uppgår till 76.4 mkr (83.2 mkr) vilket är 6.8 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av minskade personalkostnader (minskade lönekostnader till följd av sjukskrivning och tidsförskjutningar i rekrytering, senarelagda utbildningsaktiviteter och avsättning till personalstiftelsen), minskade kostnader IT, programvaror och konsultarvoden (framskjutna aktiviteter rörande IT-utveckling, inköp datorer och förseningar i fakturering) samt senarelagda kostnader rörande 80-årsjubileet (kostnader kommer under våren/sommaren).
- *Övriga driftskostnader* uppgår till 18.9 mkr (18.2 mkr) vilket är 0.7 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av ökade befarade hyres- och kundförluster (flertal större kundfakturer för skadeersättning ej betalda - under utredning).

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 85.8 mkr (75.9 mkr) vilket är 9.9 mkr högre än prognos.

- **Det planerade underhållet** är 0.5 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av något ökade vattenskadekostnader.
- **Distriktsmedlen** är 9.4 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av ökade kostnader *HLU* (många äldre lgh framme för renovering, renovering

dödsbon samt ökade kostnader till följd av att tillvalen är pausade) och Vitvaror (äldre maskinpark där många maskiner rasat samt att maskinerna idag är dyrare till följd av ny värmepumpsteknik).

Mkr	Utfall 2504	Prognos 2 2504	Avvikelse	Avvikelse %	Utfall 2404
Planerat underhåll	34.0	33.5	0.5	1.5%	37.6
Distriktsmedel	51.8	42.4	9.4	22.2%	50.8
varav HLU	29.9	22.0	7.9	36.0%	24.7
varav Tillval	8.1	8.6	-0.5	-5.7%	13.8
varav Vitvaror	12.0	9.9	2.2	22.0%	10.1
varav Utemiljö	0.8	0.8	0.0	-1.4%	0.1
varav NBI	0.5	0.9	-0.3	-37.2%	0.3
varav Superförvaltning	0.0	0.0	0.0	87.8%	1.1
varav Övrigt	0.3	0.2	0.1	56.4%	0.6
Summa underhåll	85.8	75.9	9.9	13.1%	88.5

1.5 Avskrivningar & nedskrivningar

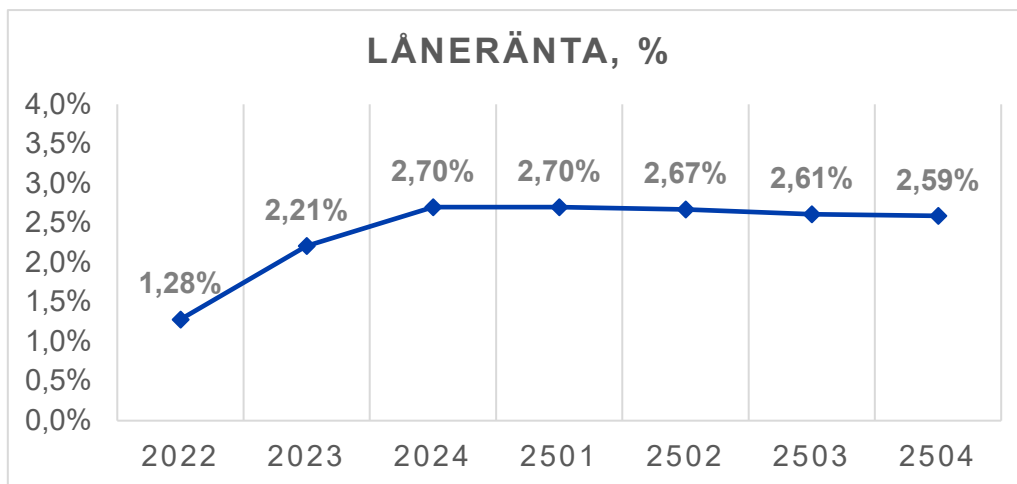
Av- och nedskrivningar uppgår till 115.1 mkr (114.8 mkr) vilket är 0.3 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av tidsförskjutningar i aktiveringsprocessen då projekt aktiveras retroaktivt med utgångspunkt på färdigställande, samtidigt som prognos läggs med rak periodisering efter projektens tidplan då exakt datum för godkänd slutbesiktning inte är känt.

Obs! Nedskrivningar redovisas i resultaträkningen som jämförelsestörande poster.

2. Finansieringsverksamheten

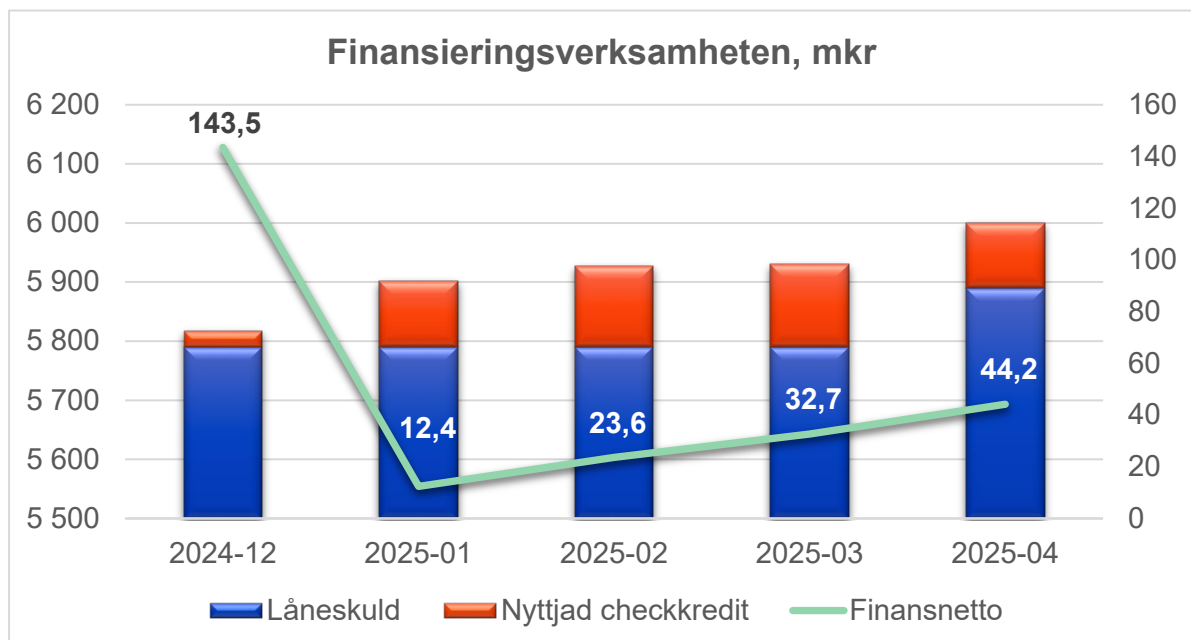
Finansnettot uppgår till 44.2 mkr (44.2 mkr) vilket är i linje med prognos.

Bostadsbolagets genomsnittsränta har under perioden sjunkit till 2.59 % från 2.61 % i mars.



Under april Bostadsbolagets låneskuld ökat med 100 mkr genom ökad nyupplåning.

Inga lån har amorterats ned under perioden.



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

2.1 Finansiell ställning 2025-04-30

Bostadsbolagskoncernen, Tkr	2025-04-30
Finansieringskällor:	
Utnyttjad checkkredit i koncernkontot	110 329
Lån via lånestrukturen i koncernkontot	5 890 000
Total skuld	6 000 329
Genomsnittlig finansieringskostnad	
Finansnetto i relation till genomsnittlig lånevolym senaste 12 månaderna	
Finansieringskostnader	173 131
Genomsnittlig lånevolym	5 932 786
Genomsnittlig finansieringskostnad %	2.59%

3. Investeringar

3.1 Investeringar i befintligt bestånd

Investeringar i befintligt bestånd uppgår till 152.7 mkr (149.1 mkr) vilket är 3.7 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av en någon högre produktionstakt och upparbetning i ett flertal projekt.

Investeringar i konverteringar uppgår till 0.3 mkr (0.1 mkr) vilket är i linje med prognos.

Investeringar i solcellsprojekt uppgår till 2.7 mkr (3.2 mkr) vilket är 0.4 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av tidsförskjutning avseende projekt "Solceller Majorna & Majviken".

Inventarier/immateriella investeringar uppgår till 1.8 mkr (1.8 mkr) vilket är i linje med prognos.

Mkr	Utfall 2504	Prognos 2 2504	Avvikelse	Avvikelse %	Utfall 2404
I befintligt bestånd	152.7	149.1	3.7	2.5%	81.7
Konverteringar	0.3	0.1	0.2	133.0%	0.0
Solelssatsning	2.7	3.2	-0.4	-13.4%	0.1
Inventarier/immateriella inv.	1.8	1.8	0.0	-1.6%	1.8
Summa inv. i bef. bestånd	157.5	154.2	3.4	2.2%	83.5
Nyproduktion	203.7	210.1	-6.4	-3.0%	107.1
Förvärv	0.0	0.0	0.0	-	0.0
Summa nyprod. & förvärv	203.7	210.1	-6.4	-3.0%	107.1
Totala investeringar	361.3	364.3	-3.0	-0.8%	190.7

3.2 Nyproduktion och förvärv

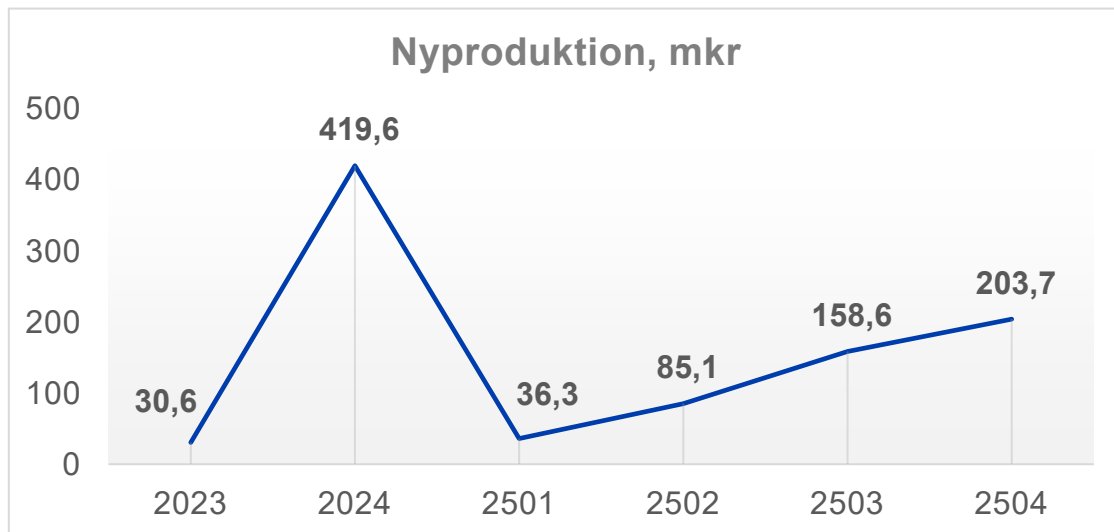
All nyproduktion inom bolaget hanteras av Framtidens Byggutveckling (FBU). Bostadsbolaget samarbetar med FBU och arbetar löpande med att identifiera byggbar mark inom vårt bestånd samt ser över förtätningsmöjligheter. utbyggnad/påbyggnad av hus.

Investeringar i nyproduktion uppgår hittills i år till 203.7 mkr (210.1 mkr) vilket är 6.4 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av tidsförskjutningar avseende nyproduktion Robertshöjd/Smörslottsgatan.

I huvudsak består nyproduktionen hittills i år av tillkommande objekt i Östra Kålltorp och Robertshöjd. Inga förvärv har gjorts under april.

Nyproduktion 202504, mkr

- Robertshöjd/Smörslottsgatan. Härlanda Tjärn – **117.9 mkr**
- Östra Kålltorp – **80.7 mkr**
- Resterande projekt – **5.2 mkr**



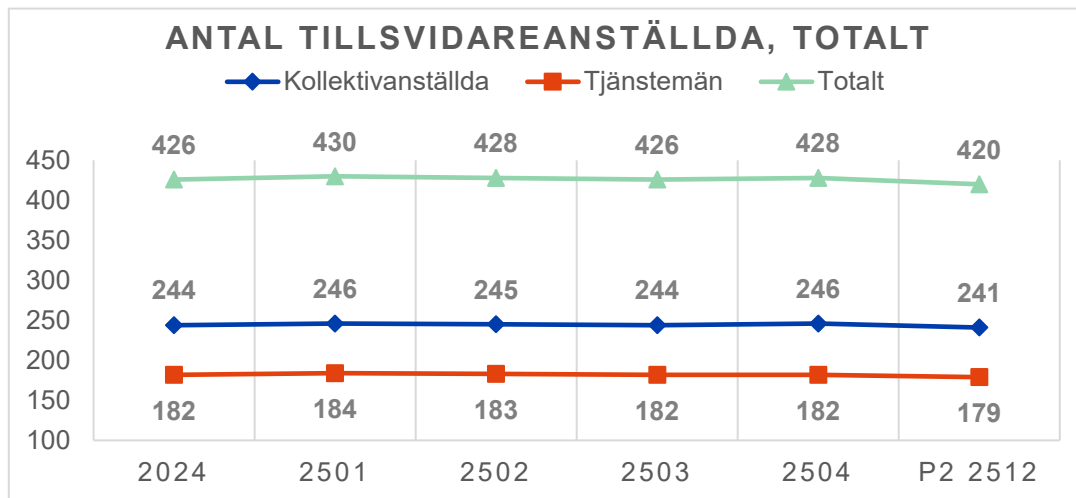
Obs! Prognos för nyproduktion och förvärv sätts av Framtidens Byggutveckling.

4. Personal

Antalet tillsvidareanställda uppgår per sista april 2025 till 428 stycken vilket är två fler än vid årsskiftet 2024–2025.

Under april har tre nyanställningar genomförts (2 miljövärdar och 1 energiingengör) och en person har avslutat sin anställning (1 uthyrare - pension) vilket innebär en nettoökning på två personer jämfört med mars månad.

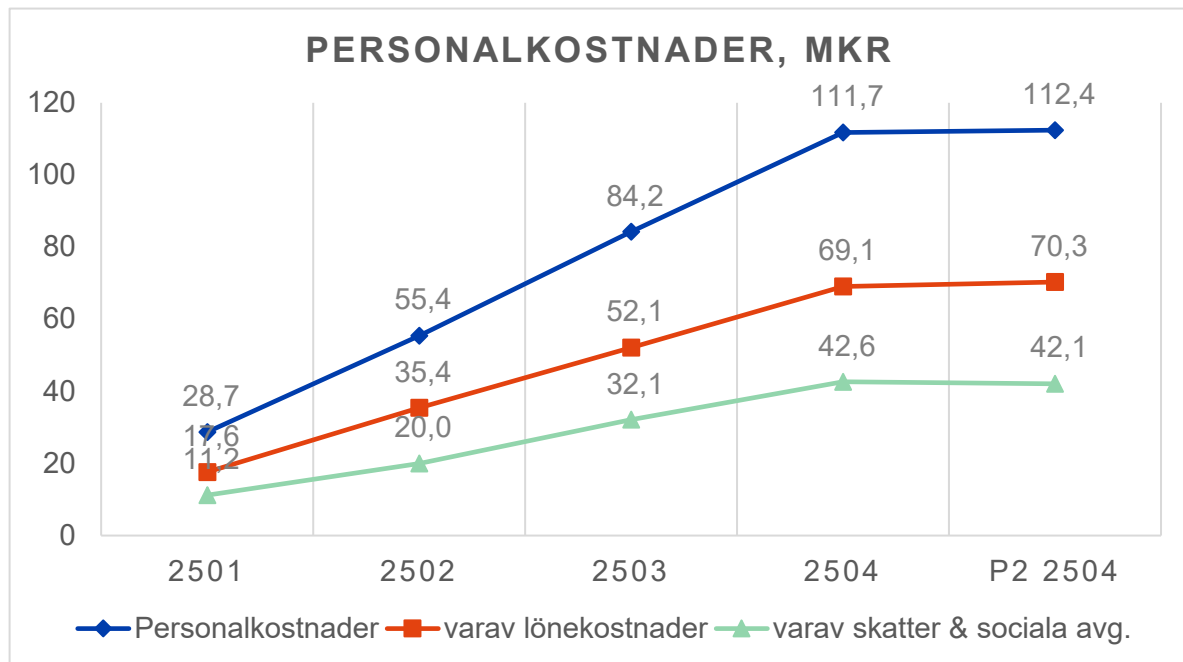
	Antal anställda 24-12-31	Antal nyanställda	Antal avslutade tjänster	Nettoförändring	Antal anställda 25-04-30
Tjänstemän	182	4	4	0	182
Kollektivanställda	244	4	2	2	246
Totalt	426	8	6	2	428
<i>varav chefer</i>	46	1	1	0	46



De totala personalkostnaderna uppgår till 113.3 mkr (115.3 mkr) vilket är 2.1 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av minskade lönekostnader, senarelagda utbildningsaktiviteter och avsättning till personalstiftelsen.

- *Lönekostnaderna* är 1.2 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av att jobbsatsningen ännu inte är i full gång samt sjukskrivningar och tidsförskjutningar i rekrytering.
- *Sociala avgifter och skatter* är 0.5 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av ökade kostnader semesterlöneskuld.
- *De övriga personalkostnaderna* är 1.5 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av senarelagda utbildningsaktiviteter och avsättning till personalstiftelsen.
- Kostnaderna för *inhyrd personal* är i linje med prognos.

Mkr	Utfall 2504	Prognos 2 2504	Avvikelse	Avvikelse %	Utfall 2404
Totala personalkostnader	113.3	115.3	-2.1	-1.8%	121.3
- varav lönekostnader	69.1	70.3	-1.2	-1.7%	67.4
- varav skatter & sociala avg.	42.6	42.1	0.5	1.3%	48.2
- varav övriga personalkostnader	0.1	1.6	-1.5	-93.1%	3.8
- varav inhyrd personal	1.4	1.3	0.1	6.4%	1.8



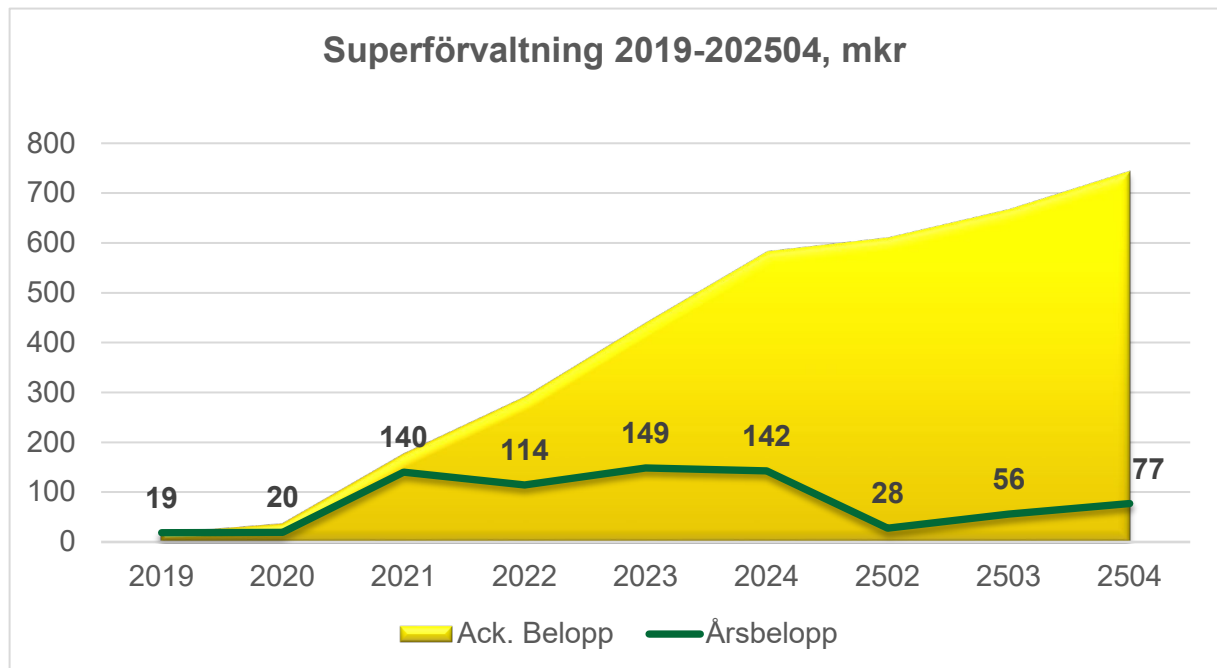
5. Superförvaltning

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 744 mkr på projekt och aktiviteter kopplat till Superförvaltning.

Fokusområden Superförvaltning:

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



Periodens kostnad för Superförvaltning uppgår till 76.9 mkr vilket är 11.8 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av en högre produktionstakt och upparbetning i våra investeringsprojekt.

Underhåll och investeringar uppgår till 62.1 mkr och avser främst projekt gällande fönsterbyte, relining och hiss i Hammarkullen, badrumsrenovering och dränering/relining i Biskopsgården samt Aptus och klimatskal i Tynnered.

Resterande kostnader om 14.9 mkr avser framför allt löpande driftskostnader vilket främst avser vår trygghetsorganisation, diverse samarbetsavtal och trygghetsskapande aktiviteter.

Arbetet med oriktiga hyresförhållande har renderat i 14 st friställda lägenheter hittills i år i våra Superförvaltningsområden (per sista mars).

6. Ekonomiska nyckeltal

Nyckeltal	Utfall 2025-04	Utfall 2025-03
Kassaflöde, mkr	57.8	40.5
Skuldsättningsgrad, ggr	1.66	1.67
Räntetäckningsgrad, ggr	5.58 %	5.21
Belåningsgrad, %	15.57 %	15.38 %
Överskottsgrad, %	33.58 %	31.76 %
Soliditet, %	33.33 %	33.03 %
Direktavkastning, %	2.07 %	1.96 %

*Obs! För de nyckeltal beräknade på periodens resultat har dessa helårsuppräknats.
Se bilaga 3 för definitioner av ovan nyckeltal.*

För april uppnås en direktavkastning på 2.07 % vilket är högre än föregående period och förklaras i huvudsak av ett förbättrat driftnetto till följd av minskade driftskostnader och ökade intäkter. Det förbättrade driftnettot visar sig också i att överskottsgraden ökar till 33.58 % i april från 31.76 % i mars.

Att skuldsättningsgraden inte ökar jämfört med mars trots att bolaget ökat sin låneskuld med 100 mkr förklaras av att medlen flyttas från checkräkningen till lånestrukturen och således redan var "upplånade".

Övriga nyckeltal är i linje med föregående månad.

Bilaga 1. Resultat- & kassaflödesräkning 25-04-30

Mkr	Utfall 2504	Prognos 2 2504	Avvikelse	Avvikelse %	Utfall 2404
Hyresintäkter	772.5	771.7	0.8	0.1%	713.1
Förvaltningsintäkter	19.9	19.3	0.6	2.9%	15.8
Totala intäkter	792.3	791.0	1.3	0.2%	728.9
Driftskostnader	-423.2	-435.0	11.8	-2.7%	-422.6
Fastighetsskatt	-17.2	-17.2	0.0	0.0%	-16.4
Centrala kostnader	-24.1	-25.1	1.0	-3.9%	-25.0
Driftsöverskott	327.8	313.7	14.1	4.5%	264.8
Övriga rörelseposter	0.7	0.7	0.1	8.7%	0.5
Underhållskostnader	-85.8	-75.9	-9.9	13.1%	-88.5
Avskrivningar	-115.1	-114.8	-0.3	0.3%	-115.5
Jämförelsestörande poster	5.0	4.9	0.1	1.5%	0.0
Rörelseresultat	132.6	128.6	4.0	3.1%	61.4
Finansnetto	-44.2	-44.2	0.0	0.1%	-49.5
Resultat efter finansnetto	88.4	84.4	4.0	4.7%	11.9
Investering i befintligt bestånd	-152.7	-149.1	-3.7	2.5%	-81.7
Övriga investeringar	-1.8	-1.8	0.0	-1.6%	-1.8
Kostn. undant. kassaflödeskrav	13.9	13.1	0.8	6.1%	12.5
Kassaflöde	57.8	56.5	1.4	2.4%	56.4

Bilaga 2. Balansräkning Bostadsbolagskoncernen 25-04-30

Mkr	Ingående balans 2025-01-01	Periodens förändring	Utgående balans 2025-04-30
Immateriella anläggningstillgångar	4.9	-0.3	4.6
Byggnader och mark	9 666.3	190.9	9 857.2
Pågående nyproduktion	430.7	106.0	536.7
Pågående ombyggnation	350.1	-47.9	302.2
Inventarier	62.2	-2.4	59.7
Övriga anläggningstillgångar	7.6	0.4	8.1
Omsättningstillgångar	48.8	-1.5	47.2
Summa tillgångar	10 570.7	245.1	10 815.8
Eget kapital	3 533.9	70.9	3 604.8
Avsättning för pensioner	134.4	1.7	136.1
Avsättning för uppskjuten skatt	477.4	-12.5	465.0
Låneskulder	5 816.3	184.1	6 000.3
Kortfristiga skulder	608.7	-4.0	604.7
Summa eget kapital och skulder	10 570.7	257.6	10 828.3

Bolagets tillgångar uppgår till 10 828.3 mkr vilket är 257.6 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 71 mkr högre än vid årets ingång.

Bilaga 3. 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.