

Styrelsehandling nr 9

Datum 2025-10-14

Diarienummer BOS-2025-00354

Handläggare

Namn: Johanna Lundgren

Telefon: 031-731 50 63

E-post: johanna.lundgren@bostadsbolaget.se

Prognos 3, bedömt utfall för 2025

Informationsärende

Styrelsen för Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Prognos 3, bedömt utfall för 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 3 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

1. Prognos 3, bedömt utfall för 2025 och utfall 2024.

Prognos 3 2025

Bostadsbolagskoncernen



Innehållsförteckning

1. PROGNOSS 3 2025	2
1.1 Ekonomiskt resultat	2
1.1 Intäkter	4
1.2 Vakanser & bortfall	5
1.3 Driftskostnader	6
1.4 Avskrivningar & nedskrivningar	7
1.5 Underhåll	7
2. FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	9
2.1 Finansiell ställning Bostadsbolagskoncernen	11
3. INVESTERINGAR	11
3.1 Investeringar i befintligt bestånd	11
3.2 Nyproduktion och förvärv	12
4. PERSONAL	14
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	26

1. Prognos 3 2025

Bostadsbolaget lämnar en prognos 3 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 2 2025 om inget annat anges.

1.1 Ekonomiskt resultat

Resultatet för perioden uppgår till 281.6 mkr vilket är 13.3 mkr högre än beräknat i prognos 2. Avvikelsen förklaras i huvudsak av ökade intäkter och minskade drifts- och finansiella kostnader.

Driftnettot för prognos 3 är 4.5 mkr högre än i prognos 2 och förklaras i huvudsak av ökade intäkter och minskade driftskostnader. Superdriftnettot, vilket exkluderar underhållskostnaderna, är 21.3 mkr högre än prognos 2 och förklaras också av de ökade intäkterna och minskade driftskostnaderna.

Det förbättrade driftnettot i prognos 3 visar sig också i att både överskottsgraden som direktavkastningen ökar jämfört med prognos 2.

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 3 2025 både det högsta driftnettot som superdriftnettot.

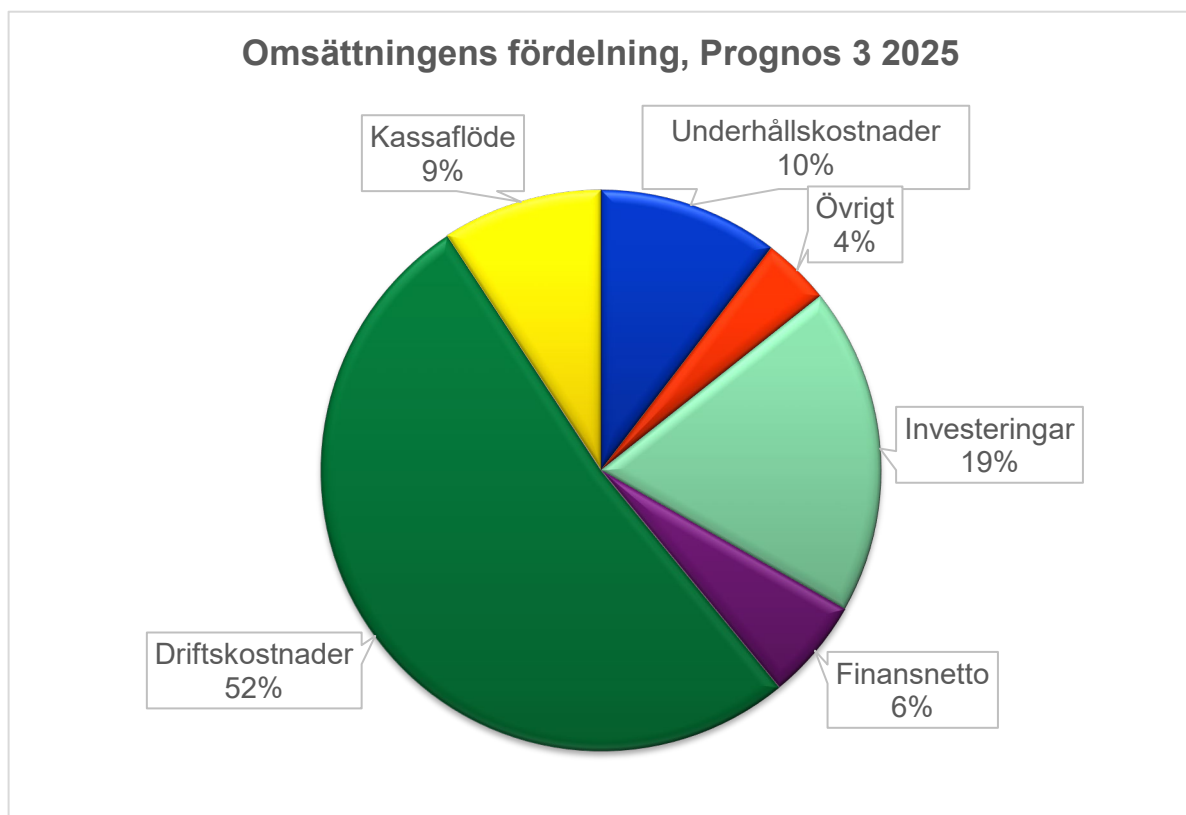
Även direktavkastningen ökar mot föregående år. Räknar vi om direktavkastningen för den senaste femårsperioden, med de marknadsvärden som låg till grund för prognos 2, ser vi att direktavkastningen för 2025 förväntas bli den högsta under den senaste femårsperioden.

2025 uppvisar också de största investeringssatsningarna på många år. Totalt landar 2025 års investeringar i befintligt bestånd på 461.9 mkr. Vid inkludering av investering i nyproduktion och förvärv ökar det totala investeringsbeloppet till 1 170.0 mkr.

Sammantaget levererar Bostadsbolagskoncernen ett kassaflöde efter underhåll och investeringar på 220.1 mkr vilket är 30.1 mkr högre än både prognos 2 och kassaflödeskavet för 2025.

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

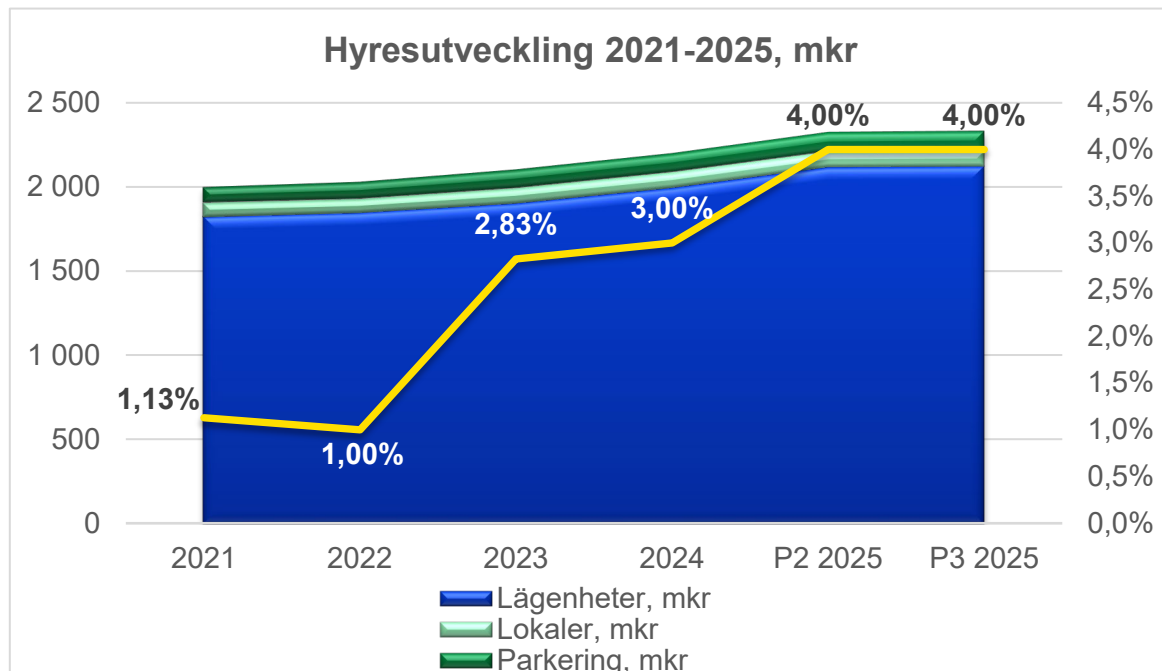
Mkr	Prognos 3 2025	Prognos 2 2025	Avvikelse, Mkr	Avvikelse, %	Utfall 2024
Superdriftnetto	1 099.1	1 077.8	21.3	1.97%	1 020.8
Underhåll	-248.1	-231.3	-16.8	7.28%	-273.8
Driftnetto	851.0	846.5	4.4	0.53%	747.0
Finansnetto	-138.9	-148.9	10.0	-6.73%	-143.5
Resultat efter fin.	281.6	268.3	13.3	4.96%	101.3
Totala investeringar	1 170.0	1 238.4	-68.4	-5.52%	757.9
Kassaflöde	220.1	190.0	30.1	15.82%	232.0



1.1 Intäkter

- Nettointäkter bostäder, uppgår till 2 122.1 mkr (2 118.4 mkr) vilket är 3.8 mkr högre än prognos 2 och förklaras i huvudsak av ökade hyresintäkter efter standardhöjande åtgärder (V. Järnbrott, Kortedala & Kålltorp) och tillkommande nyproduktion Smörslottsgatan.
- Nettointäkter lokaler, uppgår till 92.0 mkr (91.3 mkr) vilket är 0.7 mkr högre än prognos 2 och förklaras i huvudsak av minskat hyresbortfall för avställda/vakanta lokaler (främst Hammarkullen, Biskopsgården & Landala).
- Nettointäkter parkering, uppgår till 114.1 mkr (112.3 mkr) vilket är 1.9 mkr högre än prognos 2 och förklaras i huvudsak av ökade intäkter i V. Järnbrott efter återtag av parkeringsplatser.
- Förvaltningsintäkterna uppgår till 58.4 mkr (56.7 mkr) vilket är 1.7 mkr högre än prognos 2 och förklaras i huvudsak av ökade ersättningar till följd av ökad kundfakturerings efter skadegörelse/bränder.

Mkr	Prognos 3 2025	Prognos 2 2025	Avvikelse, Mkr	Avvikelse, %	Utfall 2024
Bostadsintäkter, netto	2 122.1	2 118.4	3.8	0.2%	1 995.9
Lokalintäkter, netto	92.0	91.3	0.7	0.8%	94.1
Parkeringsintäkter, netto	114.1	112.3	1.9	1.7%	107.0
Summa nettointäkter	2 328.3	2 321.9	6.4	0.3%	2 197.0
Förvaltningsintäkter	58.4	56.7	1.7	2.9%	53.4
Totala intäkter, netto	2 386.7	2 378.6	8.0	0.3%	2 250.4



1.2 Vakanser & bortfall

Jämfört med prognos 2 så minskar antalet uthyrda lägenheter med 7 stycken vilket ökar antalet vakanta lägenheter med 5 stycken (främst trygghetsboende Smörslottsgatan) och antalet avställda lägenheter med 2 stycken (ombyggnation).

Bolaget aktivt arbetat med att så fort som möjligt få ut avställda lägenheter på marknaden igen.

Vakansgraden för lägenheter förväntas i prognos 3 uppgå till 0.1 % (0.1 %) och inkluderas avställda lägenheter förväntas vakansgraden uppgå till 0.8 % (0.8 %).

Antalet uthyrda lokaler minskar med 1 gentemot prognos 2 och antalet vakanta lokaler ökar med 3 stycken. Detta ger en förväntad vakansgrad i prognos 3 på 19.7 % (19.5 %) och inkluderas avställda lokaler uppgår vakansgraden till 22.2 % (22.0 %).

Antalet uthyrda parkeringsplatser ökar i prognos 3 med 21 stycken (förklaras i huvudsak av ett återtagande av parkeringsplatser i Västra Järnbrott, tillkommande nyproduktion samt att vissa tidigare vakanta platser blivit uthyrda) och antalet vakanta parkeringsplatser minskar med 13 stycken (nu uthyrda). Detta ger en

förväntad vakansgrad i prognos 3 på 15.5 % (15.6 %) och inkluderas avställda parkeringsplatser uppgår vakansgraden till 18.3 % (18.4 %).

	Lägenheter		Lokaler		Parkeringar	
2025-12-31	Antal, st	Belopp, mkr	Antal, st	Belopp, mkr	Antal, st	Belopp, mkr
Antal uthyrda	24 667	2 136.0	1 101	105.6	13 039	144.1
Antal vakanta	29	-2.4	279	-5.4	2 475	-25.8
Antal avställda	179	-11.5	35	-8.1	455	-4.2
Summa	24 875	2 122.1	1 415	92.0	15 969	114.1
Vakansgrad, %	0.1%		19.7%		15.5%	
Vakansgrad, % (inkl avställda objekt)	0.8%		22.2%		18.3%	

1.3 Driftskostnader

Driftskostnaderna som helhet uppgår till 1 234.5 mkr (1 249.2 mkr) vilket är 14.8 mkr lägre än prognos 2 och förklaras i huvudsak av minskade kostnader för taxor, personal samt framskjutna/strukna aktiviteter främst avseende IT-utveckling.

- *Taxekostnaderna* uppgår till 441.8 mkr (446.5 mkr) vilket är 4.7 mkr lägre än prognos 2 och förklaras i huvudsak av minskad förbrukning för fjärrvärme (varmare än normalår) samt ett minskat behov av containrar.
- *Fastighetsskötsel* uppgår till 304.0 mkr (308.3 mkr) vilket är 4.3 mkr lägre än prognos 2 och förklaras i huvudsak av minskade personalkostnader (sjukfrånvaro, färre feriearbetare, tidsförskjutningar i rekrytering och minskad semesterlöneskuld) samt minskade fordonsrelaterade kostnader (minskat reparationsbehov, minskade drivmedelsinköp samt tidsförskjutningar avseende leasing).
- *Reparationer* uppgår till 181.1 mkr (179.5 mkr) vilket är 1.6 mkr högre än prognos 2 och förklaras i huvudsak av ett ökat behov av inköpta hantverkstjänster till följd av sjukskrivningar, ökade

skadekostnader/vandalisering, lekplatsåtgärder efter besiktning och tillkommande satsningar inom Trygghetslyftet.

- *Driftsadministration* uppgår till 249.6 mkr (261.0 mkr) vilket är 11.4 mkr lägre än prognos 2 och förklaras i huvudsak av minskade personalkostnader (avslutade anställningar, tidsförskjutning i rekrytering, minskad semesterlöneskuld) och minskade kostnader avseende IT, programvaror och konsultarvoden (prognos nedjusterad till följd av minskat behov, diverse tidsförskjutningar/strukna aktiviteter avseende IT-satsningar och inköp datorer/mobiler).
- *Övriga driftskostnader* uppgår till 57.9 mkr (54.0 mkr) vilket är 4.0 mkr högre än prognos 2 och förklaras i huvudsak av ökade försäkringsskadekostnader (brand Öster om Heden).

1.4 Avskrivningar & nedskrivningar

Av- och nedskrivningar uppgår i prognos 3 till 354.9 mkr (354.9 mkr) vilket är i linje med prognos 2.

Som jämförelsestörande post i resultaträkningen ligger en post om 4.9 mkr (4.9 mkr) i prognos 3 2025 vilket avser realisationsvinst efter försäljning av andel av mark i Backa till Göteborgs kommun.

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 3 2025 och utfall 2024 (86.2 mkr)

Obs! Nedskrivningar redovisas i resultaträkningen som jämförelsestörande poster.

1.5 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 i prognos 3 till 248.1 mkr (231.3 mkr) vilket är 16.8 mkr högre än prognos 2.

- **Det planerade underhållet** är 5.2 mkr högre än prognos 2 och förklaras i huvudsak av ökade vattenskadekostnader och tillkommande aktiviteter avseende Trygghetslyftet samt asfalteringsarbete.

Planerade underhållsprojekt, Prognos 3 2025	Mkr
Vattenskador	38,1
FI-projekt	18,1
Sunk costs	6,1
OVK	5,6
Haga Målning 2022–2025	3,4
Energi- & installationsåtgärder	3,4
Hammarkullen - Injustering värmesystem HKT	3,3
BB Bredfjäll fönsteråtgärder Hus F - HJÄLLBO 35:7	3,1
Asfalt/utemiljö	3,0
Centrum - Ny trapphusbelysning - Öster om Heden	3,0
Distrikt centrum - Konvertering hisslarm nödtelefoner	2,5
Majviken - Badrumsrenovering	1,9
Västra Nordstan Fönsterunderhåll Stadskvarnen	1,7
Majviken - Köksrenovering	1,7
Injustering värmesystem	1,5
Omb - Rumsgivare Insamlingsenheter- Centrum	1,2
Mindre underhållsprojekt (<1 mkr)	22.4
Summa	119.8

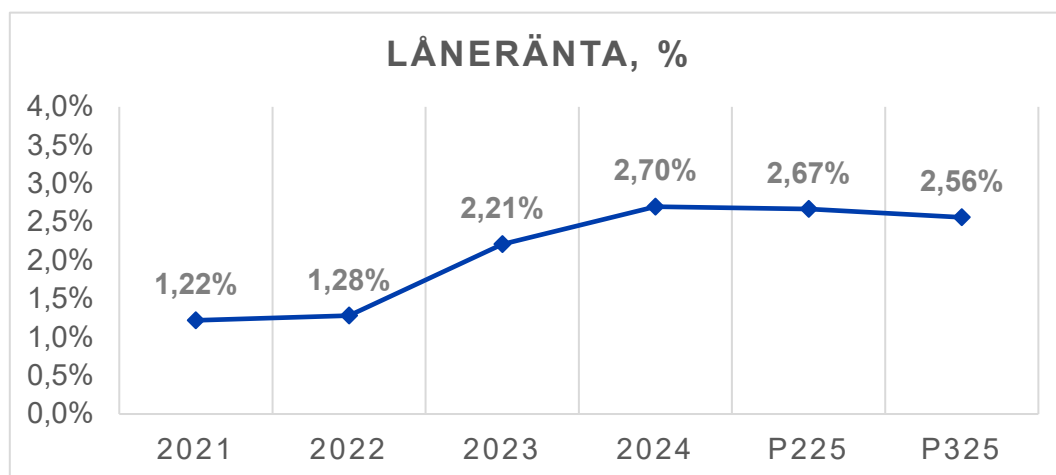
- **Distriktsmedlen** är 11.6 mkr högre än prognos 2 och förklaras i huvudsak av ökade kostnader HLU, vitvaror och NBI. Medel har tillskjutits för att möta det ökade behovet avseende dessa poster (många äldre lgh framme för renovering, äldre maskinpark där många maskiner rasat, trapphusmålning, kundåtgärder et c).

Mkr	Prognos 3 2025	Prognos 2 2025	Avvikelse, Mkr	Avvikelse, %	Utfall 2024
Planerat underhåll	119.8	114.6	5.2	4.5%	116.5
Distriktsmedel	128.4	116.7	11.6	10.0%	157.3
varav HLU	71.8	62.0	9.8	15.8%	72.4
varav Tillval	9.8	20.8	-11.0	-52.8%	40.8
varav Vitvaror	34.9	27.4	7.4	27.0%	34.1
varav Utemiljö	3.7	3.7	0.0	-0.3%	3.2
varav NBI	8.8	3.9	4.9	127.8%	5.1
varav Superförvaltning	0.1	0.0	0.0	163.6%	2.4
varav Övrigt*	-0.6	-1.1	0.5	-43.6%	-0.7
Summa underhåll	248.1	231.3	16.8	7.3%	273.8

*Inkluderar återbäring HBV 3.1 mkr i prognos 3 (3.1 mkr) och 2.6 mkr 2024.

2. Finansieringsverksamheten

Finansnettot uppgår i prognos 3 till 138.9 mkr (148.9 mkr) vilket är 10.0 mkr lägre än prognos 2 och förklaras i huvudsak av minskade upplåningskostnader och ökade aktiverade ränteutgifter i huvudsak avseende nyproduktion.

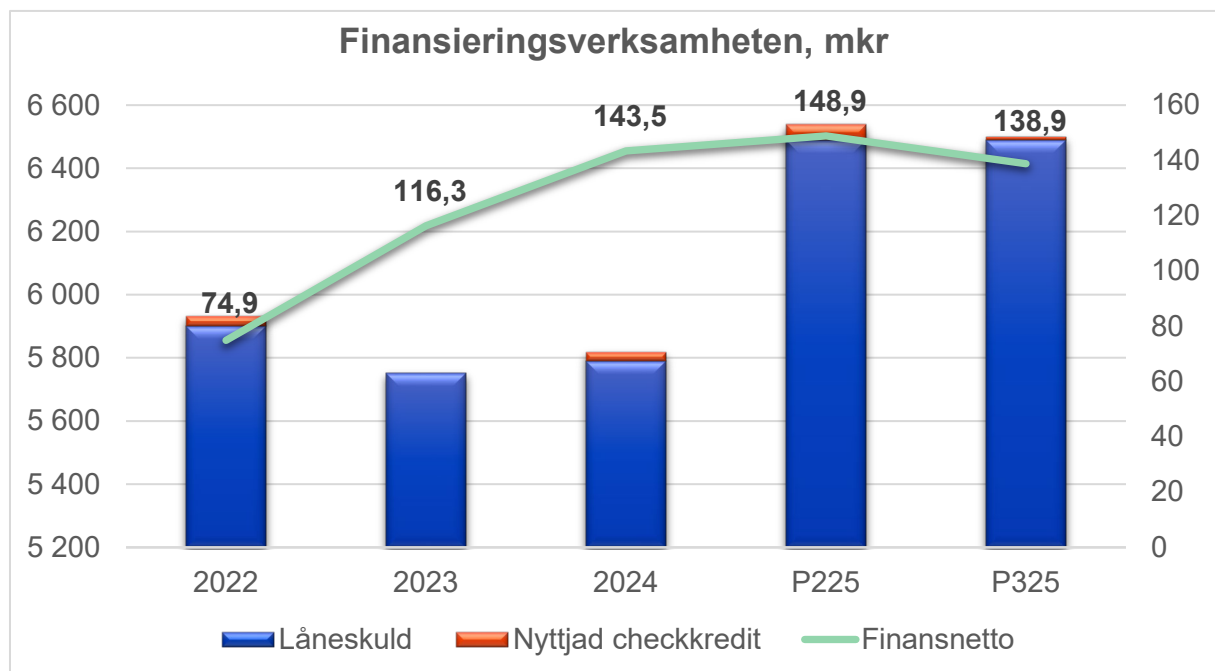


Bostadsbolagets nyupplåningsränta minskar från 2.88 % prognos 2 till 2.85 % i prognos 3 och den genomsnittliga låneräntan på helårsbasis beräknas minska till 2.56 % i prognos 3 från 2.67 % i prognos 2.

Nyupplåningsbehovet i prognos 3 förväntas uppgå till 683.0 mkr (722.6 mkr) vilket är 39.6 mkr lägre än prognos 2 och förklaras i huvudsak av att vi hittills i år inte har behövt nyttja checkkrediten i den utsträckning som tidigare förmodats.

I prognos 3 förväntas Bostadsbolagets totala låneskuld uppgå till 6 499.3 mkr (6 538.9 mkr) vilket i huvudsak förklaras av finansiering av nyproduktion och planerat fastighetsförvärv.

Inga lån förväntas amorterats under 2025.



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

2.1 Finansiell ställning Bostadsbolagskoncernen

Tkr	Prognos 3 2025-12-31	Prognos 2 2025-12-31	Utfall 2024 2024-12-31
Finansieringskällor:			
Utnyttjad checkkredit i koncernkontot	9 300	48 942	26 254
Lån via lånestrukturen i koncernkontot	6 490 000	6 490 000	5 790 000
Total skuld	6 499 300	6 538 942	5 816 254
Genomsnittlig finansieringskostnad			
Finansnetto i relation till genomsnittlig lånevolym senaste 12 månaderna			
Finansieringskostnader	178 424	181 678	173 970
Genomsnittlig lånevolym	6 053 729	6 161 683	5 887 719
Genomsnittlig finansieringskostnad %	2.56%	2.67%	2.70%

3. Investeringar

3.1 Investeringar i befintligt bestånd

Investeringar i befintligt bestånd uppgår till 445.4 mkr (459.6 mkr) vilket är 14.2 mkr lägre än i prognos 2 och förklaras i huvudsak av tidsförskjutning avseende fasadrenovering Hammarkullen efter tillkommande önskemål om inglasning av balkonger.

De större investeringarna i befintligt bestånd 2025 avser i huvudsak ombyggnation av Kalendervägen, badrumsrenovering och relining Biskopsgården, upprustning av klimatskal i Guldheden, Nordstan och Torpa, dränering Gamla Järnbrott 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 3 till 1.7 mkr (1.5 mkr) vilket är i linje med prognos 2 och består av konvertering av vindslägenheter i Haga, nybyggnad med lägenhet Stallet Haga samt konvertering HGF-lokal i Hammarhus.

Investeringar i solcellsprojekt uppgår till 8.3 mkr (14.7 mkr) vilket är 6.3 mkr lägre än prognos 2 och förklaras i huvudsak av tidsförskjutning i tidplan för solcellsprojekt i Rannebergen (utökad utredning pga takkonstruktion) samt förskjuten upphandling avseende solceller Majorna & Majviken.

Inventarie- och immateriella investeringar minskar 1.7 mkr mot prognos 2 och förklaras i huvudsak av minskade konstinvesteringar.

Mkr	Prognos 3 2025	Prognos 2 2025	Avvikelse, Mkr	Avvikelse, %	Utfall 2024
I befintligt bestånd	445.4	459.6	-14.2	-3.1%	328.0
Konverteringar	1.7	1.5	0.2	11.8%	1.0
Solelssatsning	8.3	14.7	-6.3	-43.2%	0.5
Inventarier/immateriella inv.	6.4	8.2	-1.7	-21.0%	8.7
Summa inv. i bef. bestånd	461.9	483.9	-22.0	-4.6%	338.3
Nyproduktion	517.9	550.1	-32.3	-5.9%	419.6
Förvärv	190.2	204.3	-14.1	-	0.0
Summa nyprod. & förvärv	708.1	754.5	-46.4	-6.1%	419.6
Totala investeringar	1 170.0	1 238.4	-68.4	-5.5%	757.9

3.2 Nyproduktion och förvärv

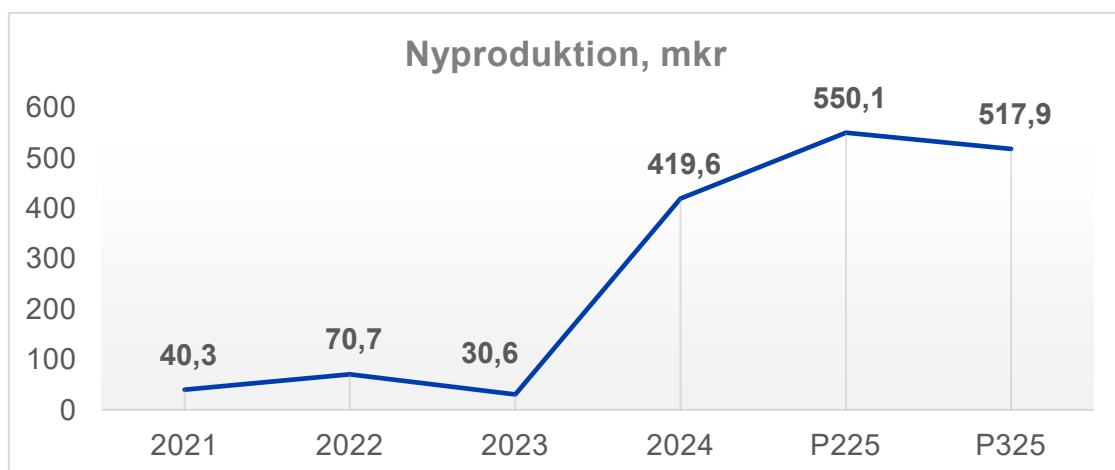
All nyproduktion inom bolaget hanteras av Framtidens Byggutveckling (FBU). Bostadsbolaget samarbetar med FBU och arbetar löpande med att identifiera byggbar mark inom vårt bestånd samt ser över förtätningsmöjligheter och utbyggnad/påbyggnad av hus.

Prognos 3 för investeringar i nyproduktion förväntas uppgå till 517.9 mkr (550.1 mkr) vilket är 32.3 mkr lägre än i prognos 2 och förklaras i huvudsak lägre slutkostnadsprognos samt att slutlig betalning flyttats till 2026, vilket innebär minskade upparbetade kostnader i prognos 3 avseende Robertshöjd/Smörslottsgatan.

Nyproduktionen 2025 består i huvudsak av tillkommande objekt i Östra Kålltorp och Robertshöjd. Under 2025 färdigställs nyproduktionsprojekt i Robertshöjd/Smörslottsgatan vilket ger ett tillskott om 249 st lägenheter, 2 st lokaler samt 69 st p-platser.

Nyproduktionsprojekt prognos 3 2025

- Östra Kålltorp – **276.3 mkr**
- Robertshöjd/Smörslottsgatan. Härlanda Tjärn – **222.1 mkr**
- Övriga projekt – **19.5 mkr**



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

Prognos 3 inbegriper planerade markförvärv om 190.2 mkr (204.3 mkr) vilket är 14.1 mkr lägre än prognos 2 och förklaras i huvudsak av att det planerade förvärvet av Säterigatan Eriksberg har delats upp i två betalningar där den andra inträffar under 2026.

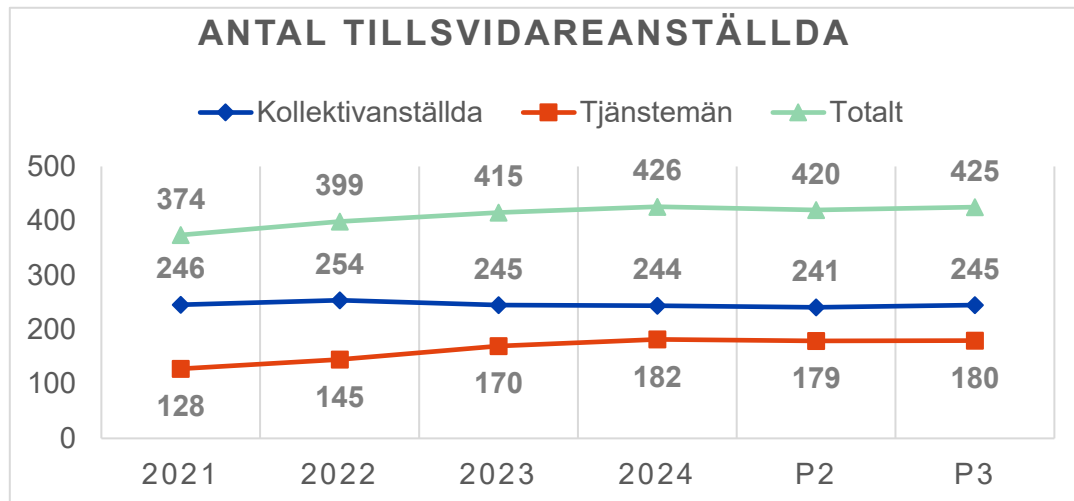
Förvärvskostnader prognos 3 2025

- Säterigatan, Eriksberg – 189.94 mkr
- Smörslottsgatan/Robertshöjd – 0.19 mkr
- Brunnsbo P-hus – 0.06 mkr
- Brunnsbo – 0.05 mkr

4. Personal

Antalet tillsvidareanställda uppgår i prognos 3 till 425 stycken (420 st) vilket är 5 fler än i prognos 2 men 1 färre än per sista december 2024.

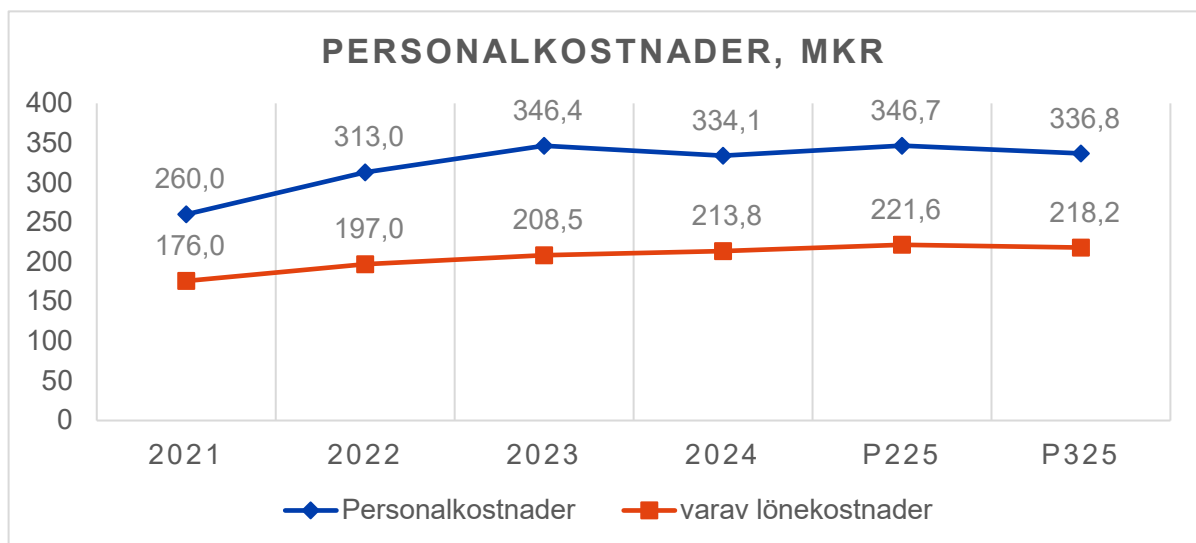
I prognos 2 fanns en ambition om att personalvolymen skulle sjunka till 420 st men efter nya direktiv från tf. VD är målsättningen nu att antalet tjänster inte ska öka.



De personalrelaterade kostnaderna som helhet uppgår i prognos 3 till 352.5 mkr (359.8 mkr) vilket är 7.3 mkr lägre än prognos 2 och förklaras i huvudsak av personalavgångar, tidsförskjutningar i rekrytering/avgångar, färre feriearbetare samt minskad semesterlöneskuld.

Mkr	Prognos 3 2025	Prognos 2 2025	Avvikelse, Mkr	Avvikelse, %	Utfall 2024
Totala personalkostnader	352.5	359.8	-7.3	-2.0%	349.9
- varav lönekostnader	218.2	221.6	-3.4	-1.5%	213.8
- varav skatter & sociala avg.	118.6	125.1	-6.5	-5.2%	120.4
- varav övriga personalkostnader	7.4	7.9	-0.5	-6.2%	10.2
- varav inhyrd personal	8.3	5.2	3.1	59.4%	5.7

- *Lönekostnaderna* är 3.4 mkr lägre än prognos 2, trots en uppkommen kostnad på 2.3 mkr i avgångsvederlag, vilket i huvudsak förklaras av uppkomna personalavgångar, tidsförskjutningar avseende rekrytering/avgångar, färre feriearbetare och sjukskrivningar.
- *Sociala avgifter och skatter* är 6.5 mkr lägre än prognos 2 och förklaras i huvudsak av minskad semesterlöneskuld samt hänger samman med ovan förändringar och tidsförskjutningar avseende personalvolymen.
- *De övriga personalkostnaderna* är 0.5 mkr lägre än prognos 2 och förklaras i huvudsak av minskade kostnader utbildning och friskvård.
- Kostnaderna för *inhyrd personal* är 3.1 mkr högre än prognos 2 och förklaras i huvudsak av ökat behov till följd av sjukskrivningar och ökad belastning samt inhyrd tf. VD.



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 (2023) 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 815 mkr på projekt och aktiviteter kopplat till Superförvaltning i och med prognos 3 2025.

Av *Superförvaltningens* totala prognos 3 för 2025 om 232.2 mkr, är 178.0 mkr avsatta för underhåll och investering i befintligt bestånd och avser exempelvis ombyggnation, fönsterbyte, belysning, Aptus och hiss i Hammarkullen, badrumsrenovering, belysning, dränering/relining och nytt bibliotek i Biskopsgården samt Aptus, klimatskåtsåtgärder och utbyggnad Boservice i Tynnered. (Se *bilaga 4 för specifikation över underhålls- och investeringsprojekt inom Superförvaltningen 2025*.)

Resterande budgetmedel om 52.2 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.

Fokusområden Superförvaltning:

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



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 3 2025.

Nyckeltal	Prognos 3 2025	Prognos 2 2025	Utfall 2024
Kassaflöde, mkr	220.1	190.0	232.0
Räntetäckningsgrad, ggr	5.54	5.15	4.34
Belåningsgrad, %	16.54%	16.96%	15.09%
Överskottsgrad, %	35.65%	35.59%	33.19%
Direktavkastning, %	2.17%	2.20%	1.94%

I prognos 3 uppnås en direktavkastning på 2.17 % vilket är något lägre än i prognos 2. Detta förklaras av att bolaget fått nya, något högre marknadsvärden, för beståndet. Räknar vi om direktavkastningen med de marknadsvärden som användes i prognos 2 blir direktavkastningen i stället 2.21 %. Direktavkastningen ökar gentemot föregående år vilket förklaras av ett högre driftnetto.

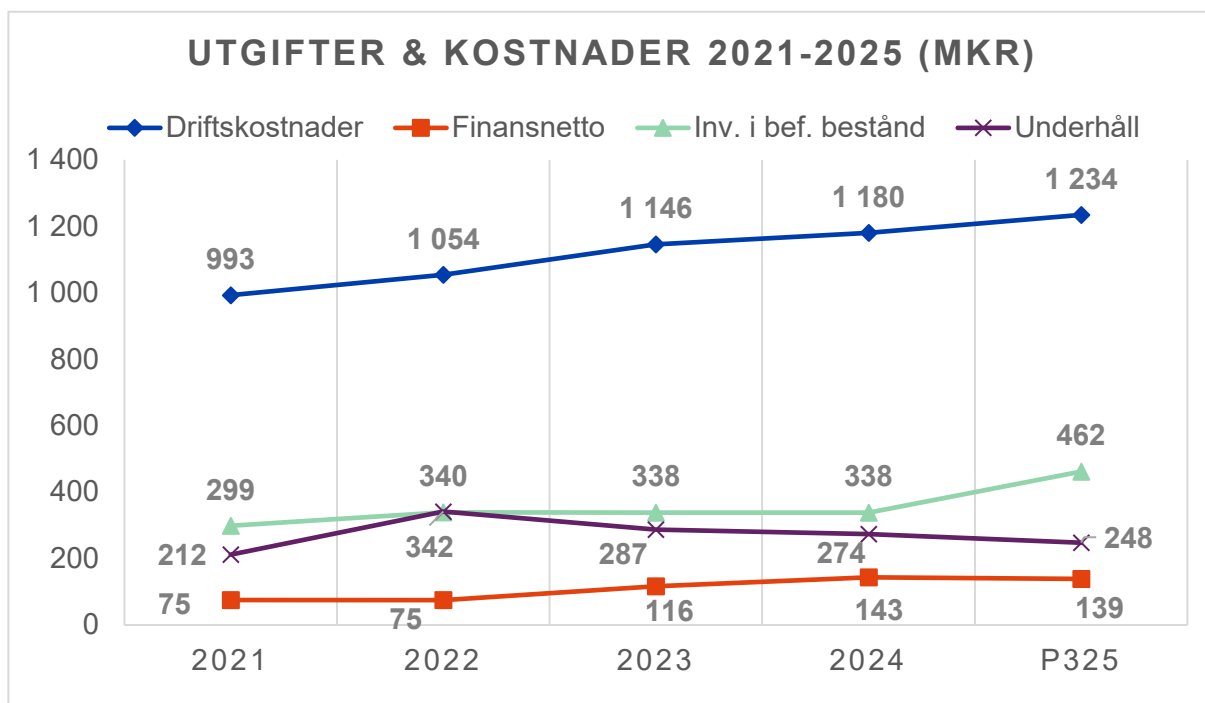
Det högre driftnettot är också förklaringen till att överskottsgraden ökar både gentemot prognos 2 som mot föregående år.

Räntetäckningsgraden i prognos 3 ökar både mot prognos 2 och föregående år och förklaras i huvudsak av ett förbättrat resultat samt minskade nedskrivningar.

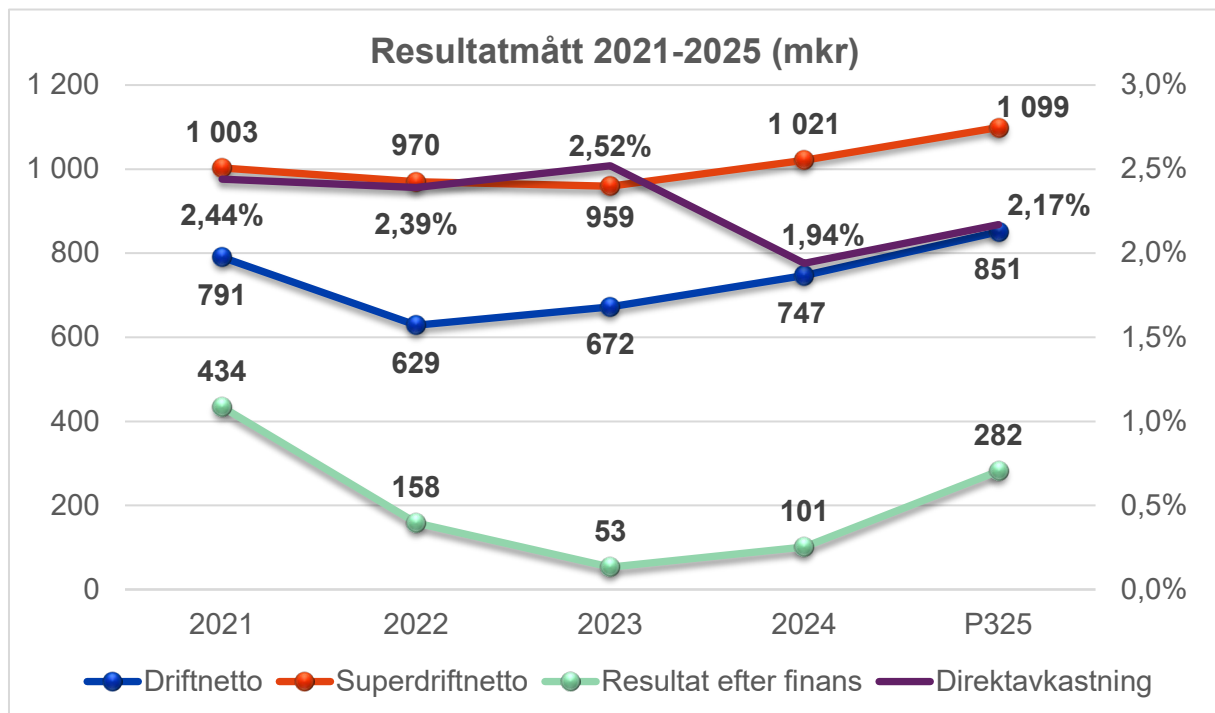
Belåningsgraden i prognos 3 minskar mot prognos 2 och förklaras i huvudsak av att bolaget inte behövt nyttja sin checkkredit i den utsträckning som tidigare förmodats för året. De nya marknadsvärdena gör också att minskningen i nyckeltalet blir lite större än vad den hade blivit om samma marknadsvärden som i prognos 2 använts (16.86 %).

Att belåningsgraden ökar mot föregående år är 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 investeringar/förvärv öka 412.1 mkr jämfört mot 2024, vilket till stor del finansieras via nyupplåning.

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:** Investeringssidan 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 2025.
- **Driftnetto:** Relativt hög årlig hyresökning i kombination med minskade underhållskostnader har påverkat driftnettot positivt på senare år.
- **Superdriftnetto:** Relativt hög årlig hyresökning lyfter Superdriftnettot 2024–2025.
- **Direktavkastning:** Marknadsvärdena sjunk 2023 vilket är huvudförklaringen till den högre direktavkastningen detta år. 2024 steg marknadsvärdena vilket försämrade direktavkastningen. Direktavkastningen i prognos 3 2025 beräknas med nya, något högre, marknadsvärden än för 2024 och ökningen i nyckeltalet detta år förklaras således av det förbättrade driftnettot. 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 under den senaste femårsperioden.

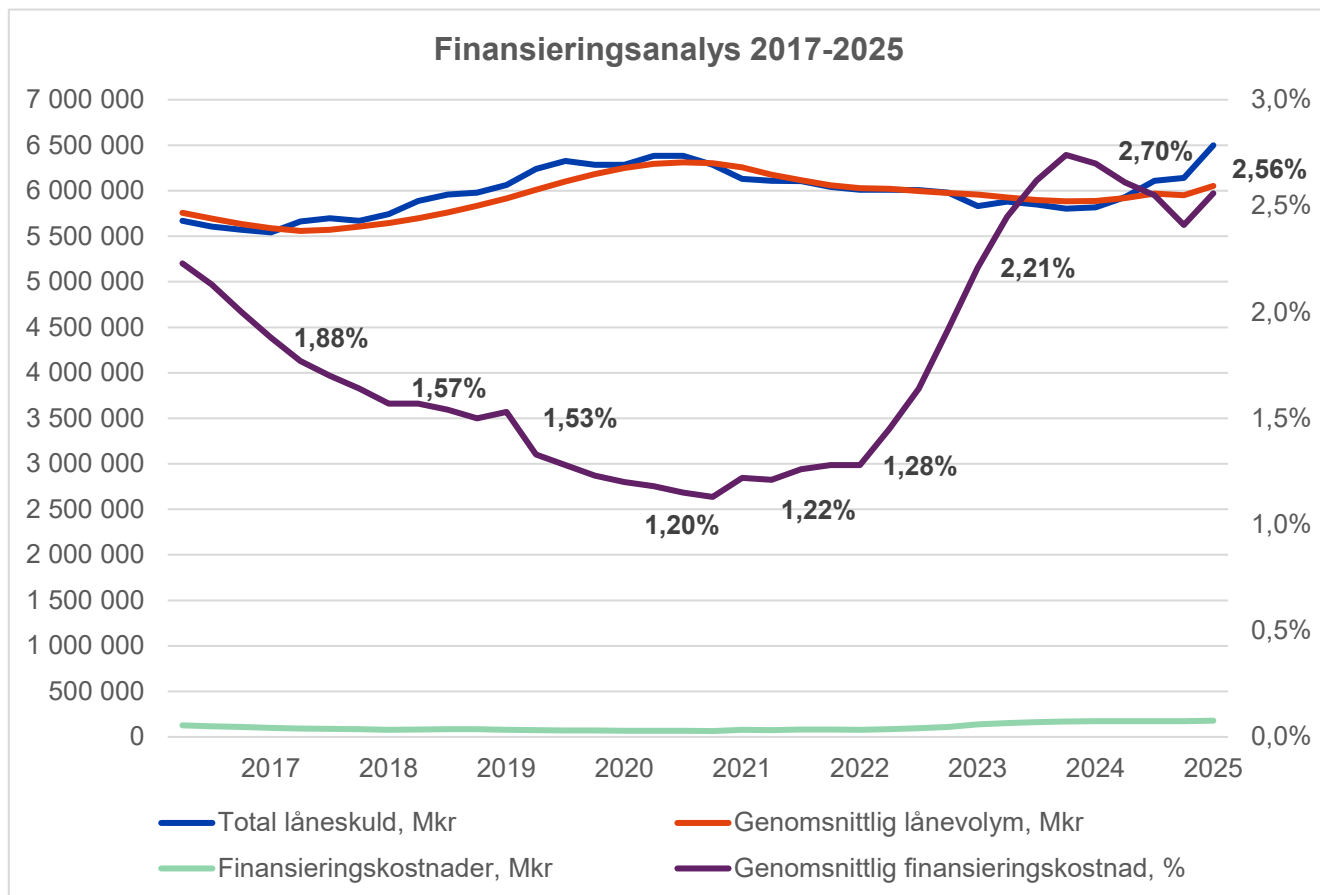
Bilaga 1. Resultat- & kassaflödesräkning

Mkr	Prognos 3 2025	Prognos 2 2025	Avvikelse, Mkr	Avvikelse, %	Utfall 2024
Hyresintäkter	2 328.3	2 321.9	6.4	0.3%	2 197.0
Förvaltningsintäkter	58.4	56.7	1.7	2.9%	53.4
Totala intäkter	2 386.7	2 378.6	8.0	0.3%	2 250.4
Driftskostnader	-1 234.5	-1 249.2	14.8	-1.2%	-1 180.2
Fastighetsskatt	-53.1	-51.6	-1.5	2.9%	-49.4
Fastighetsresultat	1 099.1	1 077.8	21.3	2.0%	1 020.8
Underhållskostnader	-248.1	-231.3	-16.8	7.3%	-273.8
Driftnetto	851.0	846.5	4.5	0.5%	747.0
Avskrivningar	-354.9	-354.9	-0.1	0.0%	-348.7
Resultat efter avskrivningar	496.0	491.7	4.4	0.9%	398.3
Centrala kostnader	-81.9	-80.7	-1.1	1.4%	-74.1
Övriga rörelseposter	1.3	1.3	0.1	6.1%	1.8
Rörelseresultat	415.5	412.2	3.3	0.8%	326.0
Jämförelsestörande poster	4.9	4.9	0.0	-0.4%	-81.3
Resultat före finansnetto	420.4	417.1	3.3	0.8%	244.8
Finansnetto	-138.9	-148.9	10.0	-6.7%	-143.5
Resultat efter finansnetto	281.6	268.3	13.3	5.0%	101.3
Investering i befintligt bestånd	-445.4	-459.6	14.2	-3.1%	-328.0
Övriga investeringar	-6.4	-8.2	1.7	-21.0%	-8.7
Kostn. undant. kassaflödeskrav	40.3	39.6	0.8	2.0%	37.5
Kassaflöde	220.1	190.0	30.1	15.8%	232.0

Bilaga 2. Femårs-översikt

Mkr	2021	2022	2023	2024	2025
	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall	Prognos 3
Driftskostnader	-992.8	-1 054.3	-1 146.0	-1 180.2	-1 234.5
Driftnetto	790.7	628.7	672.3	747.0	851.0
Superdriftnetto	1 002.5	970.2	959.4	1 020.8	1 099.1
Resultat före finansnetto	509.1	233.3	169.5	244.8	420.4
Planerat underhåll	211.8	341.5	287.1	273.8	248.1
- varav Distriktsmedel	130.2	217.6	167.5	157.3	128.4
Finansnetto	-74.9	-74.9	-116.3	-143.5	-138.9
Resultat efter fin. poster	434.1	158.4	53.2	101.3	281.6
Investeringar i bef. bestånd	298.8	339.6	338.3	338.3	461.9
- varav konverteringar	13.7	21.5	11.1	1.0	1.7
- varav solelssatsning	11.6	5.0	7.8	0.5	8.3
Nyproduktion & Förvärv	145.7	140.6	30.8	419.6	708.1
Totala investeringar	444.5	480.2	369.1	757.9	1 170.0
Kassaflöde	422.9	223.1	206.6	232.0	220.1

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 under 2024 till följd av stora investeringar i ombyggnation och nyproduktion.

Prognos 3 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 en relativt hög nivå sett över hela mätperioden.

Bilaga 4. Underhåll- och investeringsprojekt Superförvaltning 2025

	Prognos 3 2025, mkr
Planerat underhåll	
Sunk cost - KBB - Förstudie kvartersutveckling	3.8
Hammarkullen - Injustering värmesystem HKT	3.3
Omb - BB Bredfjäll - Fönsteråtgärder - Hus F	3.1
Trygghetslyftet	2.0
Sunk cost - Hammarkullen - F d Hammarhus	1.6
Omb - KB Bredfjäll - Målning	1.0
Renovering Tvättstugor - Tynnered	0.7
OVK-åtgärder	0.4
FI - Växelriktare - Solceller- Hammarkulletorget	0.4
Övriga underhållsprojekt < 0.4 mkr	1.5
Summa Planerat underhåll	17.9
Investering i befintligt bestånd	
S.Biskop - Badrumsrenovering - Vårvädersgatan 19, 21	37.3
N.Biskop - Relining block 3	12.6
KBB - Hiss modernisering - Bredfjäll	11.7
KBB Bredfjäll fönsterbyte Hus J, H, G	10.6
KBB Bredfjäll - Klimatskal	8.8
N. Biskop - Relining block 7	8.6
KBB Bredfjäll Entréer - HJÄLLBO 35:8, 35:9, 35:10	7.0
S.Biskop - Badrumsrenovering - Vårvädersgatan 15, 17	6.4
Tynnered - Utbyggnad boservice	5.2
KBB Bredfjäll Omb Barnvagns- och Cykelrum Hus E	4.7
Omb - KB Bredfjäll - Fönsteråtgärder - Hus E	4.2
Södra Biskopsgården-Dräneringsarbete	4.1
Aptus Centralenheter - V: Järnbrott Centrum	4.0
Hammarkullen - Rivning P-däck - Hkt 51	3.8
KBB Bredfjäll Belysning	3.0
KBB Bredfjäll fönsteråtgärder Hus E - HJÄLLBO 35:6	2.6
Hammarkullen - Hammarkulletorget - Aptus	2.2
Hammarkullen - Renovering p-däck - Sandeslätt	2.1
N. Biskop - Nytt bibliotek - Godvädersgatan	2.1
Hammarkullen - IMD - HKT	2.0
BB - Uppgradering fastighets-el - Bredfjällsgatan Hus F	1.8
Norra Biskopsgården-Balkongrenovering-Friskväderstorget 9–12	1.7

Hammarkullen - Avfallshantering - Bredfjällsgatan	1.6
Västra Järnbrott - Klimatskärm - Käppen	1.5
Hammarkullen - Hammarhus - Vård och Familjecentral	1.5
KBB Bredfjäll Entréer Hus E - HJÄLLBO 35:6	1.5
Hammarkullen - Hammarhus - Vård och Familjecentral	1.4
Södra Biskopsgården - Belysning trapphus/källare	1.3
Hammarkullen - Hammarhus - Nya Lägenheter	1.0
Övriga investeringsprojekt < 1 mkr	3.9
Summa investeringar i befintligt bestånd	160.1
Summa underhåll och investeringar Superförvaltning 2025	178.0

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.