

Tjänsteutlåtande, beslut

Styrelsehandling nr 11

Utfärdat 2025-11-14

Ärendenummer BOS-2025-00400

Handläggare

Johanna Lundgren

Telefon: 031-731 50 63

E-post: johanna.lundgren@bostadsbolaget.se

Månadsrapport september 2025

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag:

Månadsrapport september 2025 och finansiell ställning för Bostadsbolagskoncernen godkänns.

Sammanfattning

Styrelsen ska enligt styrelsens arbetsordning godkänna månadsbokslut och finansiell ställning.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Aspekter på frågan utifrån denna dimension framgår av bilagd rapport.

Bedömning ur ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension

Bedömning ur social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bilaga

1. Månadsrapport 2509

Johanna Lundgren

Controllerchef

Thorbjörn Hammerth

VD

Månadsrapport 2025–09

Bostadsbolagskoncernen



Innehållsförteckning

1. EKONOMISKT RESULTAT 2025-09	2
1.1 Intäkter	3
1.2 Vakanser & bortfall	4
1.3 Driftskostnader	5
1.4 Avskrivningar & nedskrivningar	6
1.5 Underhåll	6
2. FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	7
2.1 Finansiell ställning 2025-09-30	8
3. INVESTERINGAR	9
3.1 Investeringar i befintligt bestånd	9
3.2 Nyproduktion och förvärv	10
4. PERSONAL	11
5. SUPERFÖRVALTNING	12
6. EKONOMISKA NYCKELTAL	14
BILAGA 1. RESULTAT- & KASSAFLÖDESRÄKNING 25-09-30	15
BILAGA 2. BALANSRÄKNING BOSTADSBOLAGSKONCERNEN 25-09-30	16
BILAGA 3. DEFINITIONER	17

1. Ekonomiskt resultat 2025–09

Resultatet för perioden uppgår till 278.9 mkr vilket är 13.5 mkr högre än beräknat i prognos 3. Avvikelsen förklaras i huvudsak av minskade drifts- och underhållskostnader.

Intäkterna för perioden ligger i linje med prognos.

Driftskostnaderna som helhet är lägre än prognostiserat och förklaras i huvudsak av minskade kostnader för avfall och personal samt tidsförskjutning av aktiviteter främst avseende IT-utveckling, fastighetsskötsel och social hållbarhet.

Underhållskostnaderna är lägre än prognos och förklaras i huvudsak av diverse tidsförskjutningar och senarelagda aktiviteter.

Resterande kostnader ligger i linje med prognos.

Investeringarna ligger högre än prognos och förklaras huvudsakligen av en högre upparbetning avseende exempelvis hissmodernisering i Hammarkullen.

Sammantaget levererar Bostadsbolagskoncernen ett kassaflöde efter underhåll och investeringar på 267.1 mkr vilket är 12.8 mkr högre än prognos 3.

Belopp inom parentes avser prognos 3 2025 om inget annat anges.

Mkr	Utfall 2509	Prognos 3 2509	Avvikelse	Avvikelse %	Utfall 2409
Superdriftnetto	859.4	854.1	5.3	0.62%	786.4
Underhåll	-165.3	-172.4	7.1	-4.10%	-184.7
Driftnetto	694.1	681.7	12.3	1.81%	601.6
Finansnetto	-98.2	-98.2	0.0	0.02%	-114.3
Resultat efter fin.	278.9	265.3	13.5	5.10%	190.9
Totala investeringar	710.2	706.5	3.7	0.53%	486.6
Kassaflöde	267.1	254.4	12.8	5.02%	265.8



1.1 Intäkter

- Nettointäkter bostäder, uppgår till 1 588.4 mkr (1 588.2 mkr) vilket är i linje med prognos.
- Nettointäkter lokaler, uppgår till 68.3 mkr (68.4 mkr) vilket är i linje med prognos.
- Nettointäkter parkering, uppgår till 85.5 mkr (85.5 mkr) vilket är i linje med prognos.
- Förvaltningsintäkterna uppgår till 44.7 mkr (44.6 mkr) vilket är i linje med prognos.

Mkr	Utfall 2509	Prognos 3 2509	Avvikelse	Avvikelse %	Utfall 2409
Bostadsintäkter, netto	1 588.4	1 588.2	0.2	0.0%	1 488.5
Lokalintäkter, netto	68.3	68.4	-0.2	-0.3%	70.6
Parkeringsintäkter, netto	85.5	85.5	0.0	0.0%	80.0
Summa nettointäkter	1 742.2	1 742.2	0.0	0.0%	1 639.2
Förvaltningsintäkter	44.7	44.6	0.1	0.2%	38.5
Totala intäkter, netto	1 786.9	1 786.8	0.1	0.0%	1 677.7

1.2 Vakanser & bortfall

Jämfört med sista augusti så har antalet avställda lägenheter minskat med 24 stycken, vilket lett till att antalet uthyrda lägenheter har ökat med 23 stycken (åter uthyrda efter att varit avställda till följd av renovering) och vakanta lägenheter har ökat med 1.

Vakansgraden för lägenheter uppgår för perioden till 0.1 % (0.1 % i augusti) och inkluderas avställda lägenheter uppgår vakansgraden till 0.7 % (0.8 % i augusti).

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

Antalet vakanta lokaler har under perioden minskat med 4 stycken vilket ger en vakansgrad på 19.5 % (19.7 % i augusti) och inkluderas avställda lokaler uppgår vakansgraden till 22.0 % (22.2 % i augusti).

Antalet uthyrda parkeringsplatser ökar med 81 stycken under september (de flesta tidigare vakanta), antalet vakanta parkeringsplatser minskar med 79 stycken och antalet avställda ökar med 1.

Vakansgraden avseende parkeringsplatser landar på 18.5 % (19.0 % i augusti) och inkluderas även de avställda parkeringsplatserna uppgår vakansgraden till 21.3 % (21.8 % i augusti).

	Lägenheter		Lokaler		Parkeringar	
2025-09-30	Antal, st	Belopp, mkr	Antal, st	Belopp, mkr	Antal, st	Belopp, mkr
Antal uthyrda	24 504	1 603.3	1 101	81.7	12 573	107.9
Antal vakanta	27	-1.8	275	-4.1	2 959	-19.3
Antal avställda	158	-13.1	35	-9.3	440	-3.1
Summa	24 689	1 588.4	1 411	68.3	15 972	85.5
Vakansgrad, %	0.1%		19.5%		18.5%	
Vakansgrad, % (inkl avställda objekt)	0.7%		22.0%		21.3%	

1.3 Driftskostnader

Driftskostnaderna som helhet uppgår till 888.8 mkr (893.9 mkr) vilket är 5.1 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av minskade kostnader för avfall och personal samt tidsförskjutning av aktiviteter främst rörande IT-utveckling, fastighetsskötsel och Social hållbarhet.

- *Taxekostnaderna* uppgår till 312.1 mkr (313.8 mkr) vilket är 1.7 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av minskade avfallskostnader, i synnerhet sopsugskostnader.
- *Fastighetsskötsel* uppgår till 211.0 mkr (222.1 mkr) vilket är 11.1 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av minskade personalrelaterade kostnader och tidsförskjutning av aktiviteter främst avseende Social hållbarhet/Trygghetslyftet, fastighetsskötsel och utemiljö.
- *Reparationer* uppgår till 137.6 mkr (135.7 mkr) vilket är 1.9 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av ett ökat behov av inköpta hantverkstjänster till följd av sjukskrivningar, ökade skador samt ett ökat behov av arbeten avseende lås-och dörr, vatten-och avlopp, el, ventilation-och fläktar.

- *Driftsadministration* uppgår till 182.9 mkr (178.9 mkr) vilket är 4.0 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av tillkommande *sunk costs* på 5.3 mkr då äldre inaktuella projektkostnader kostnadsförts under perioden. Resterande avvikelse om 1.3 mkr förklaras i huvudsak av diverse tidsförskjutningar avseende IT-relaterade aktiviteter.
- *Övriga driftskostnader* uppgår till 45.2 mkr (43.4 mkr) vilket är 1.8 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av ökade befarade/konstaterade hyres- och kundförluster till följd av att flertal större kundfakturer för skadeersättning ej blivit betalda.

1.4 Avskrivningar & nedskrivningar

Av- och nedskrivningar uppgår till 262.4 mkr (263.1 mkr) vilket är 0.7 mkr lägre 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.

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 till 165.3 mkr (172.4 mkr) vilket är 7.1 mkr lägre än prognos.

- **Det planerade underhållet** är 11.3 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av lägre upparbetning i FI-projekt än prognostiserat samt tidsförskjutning av OVK-projekt.

- **Distriktsmedlen** är 4.2 mkr högre än prognos och förklaras huvudsakligen av ökade kostnader avseende HLU och Tillval (tidsförskjutningar och ökat behov) och Vitvaror (äldre maskinpark).

Mkr	Utfall 2509	Prognos 3 2509	Avvikelse	Avvikelse %	Utfall 2409
Planerat underhåll	66.0	77.3	-11.3	-14.6%	75.2
Distriktsmedel	99.3	95.1	4.2	4.4%	109.5
varav HLU	58.1	57.0	1.1	1.9%	49.7
varav Tillval	8.2	5.0	3.2	64.0%	29.7
varav Vitvaror	26.5	25.2	1.2	4.9%	23.8
varav Utemiljö	2.8	2.9	-0.1	-4.9%	1.2
varav NBI	2.9	3.7	-0.8	-21.9%	2.1
varav Superförvaltning	0.1	0.1	0.0	39.9%	1.7
varav Övrigt	0.8	1.2	-0.3	-29.4%	1.2
Summa underhåll	165.3	172.4	-7.1	-4.1%	184.7

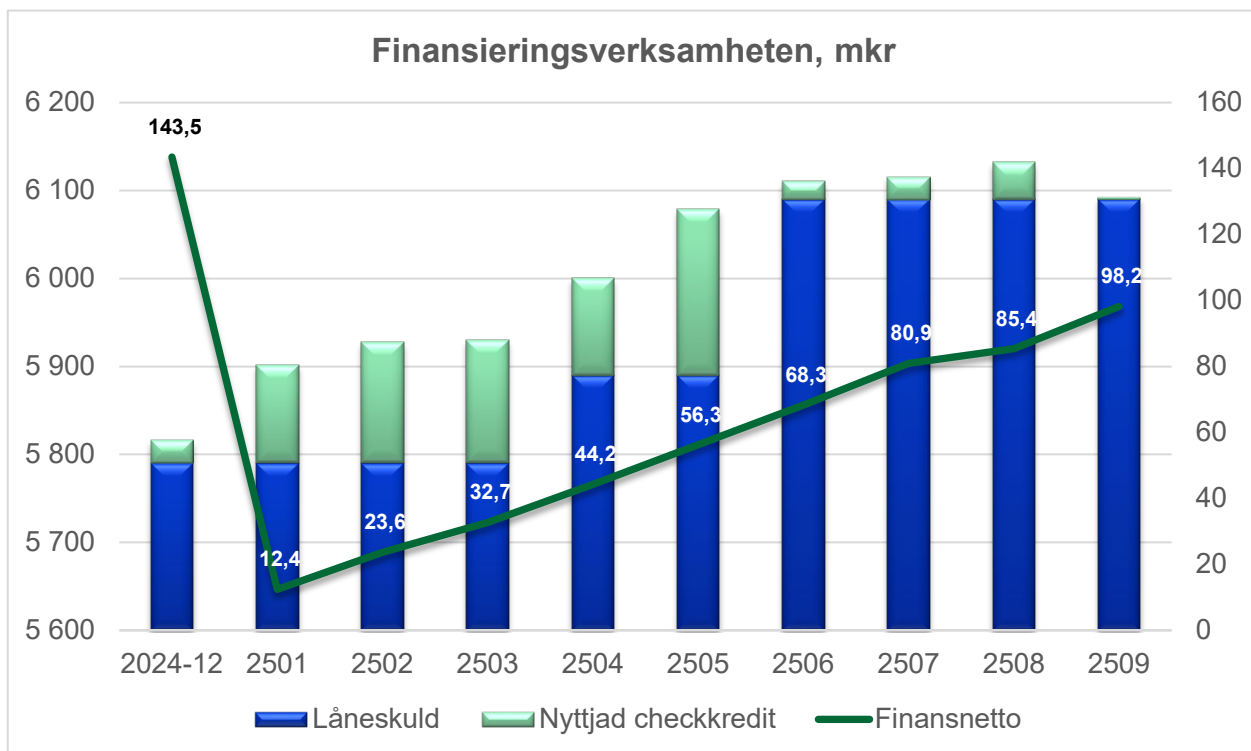
2. Finansieringsverksamheten

Finansnettot uppgår till 98.2 mkr (98.2 mkr) vilket är i linje med prognos.

Bostadsbolagets genomsnittsränta har under perioden sjunkit till 2.37 % från 2.38 % i augusti.

Under september har Bostadsbolagets låneskuld minskat med 39.9 mkr genom ett minskat nyttjande av checkkredit.

Inga lån har amorterats under perioden och inga nya lån har upptagits.



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

2.1 Finansiell ställning 2025-09-30

Bostadsbolagskoncernen, Tkr	2025-09-30
Finansieringskällor:	
Utnyttjad checkkredit i koncernkontot	2 233
Lån via lånestrukturen i koncernkontot	6 090 000
Total skuld	6 092 233
Genomsnittlig finansieringskostnad	
Finansnetto i relation till genomsnittlig lånevolym senaste 12 månaderna	
Finansieringskostnader	174 637
Genomsnittlig lånevolym	6 040 965
Genomsnittlig finansieringskostnad %	2.37 %

3. Investeringar

3.1 Investeringar i befintligt bestånd

Investeringar i befintligt bestånd uppgår till 295.4 mkr (294.9 mkr) vilket är 0.6 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av en högre upparbetning avseende projekt hissmodernisering i Hammarkullen.

Investeringar i konverteringar uppgår till 1.4 mkr (1.4 mkr) vilket är i linje med prognos.

Investeringar i solcellsprojekt uppgår till 6.0 mkr (6.7 mkr) vilket är 0.8 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av en lägre upparbetning än prognostiserat till följd av hävt entreprenadkontrakt då entreprenör avvecklat av bolaget.

Inventarier/immateriella investeringar uppgår till 4.8 mkr (4.4 mkr) vilket är 0.4 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av tidigare lagda inköp.

Mkr	Utfall 2509	Prognos 3 2509	Avvikelse	Avvikelse %	Utfall 2409
I befintligt bestånd	295.4	294.9	0.6	0.2%	188.4
Konverteringar	1.4	1.4	0.0	-1.0%	0.1
Solelssatsning	6.0	6.7	-0.8	-11.3%	0.3
Inventarier/immateriella inv.	4.8	4.4	0.4	7.9%	7.3
Summa inv. i bef. bestånd	307.6	307.5	0.1	0.0%	196.0
Nyproduktion	402.4	398.8	3.7	0.9%	290.6
Förvärv	0.2	0.3	-0.1	-28.6%	0.0
Summa nyprod. & förvärv	402.6	399.0	3.6	0.9%	290.6
Totala investeringar	710.2	706.5	3.7	0.5%	486.6

3.2 Nyproduktion och förvärv

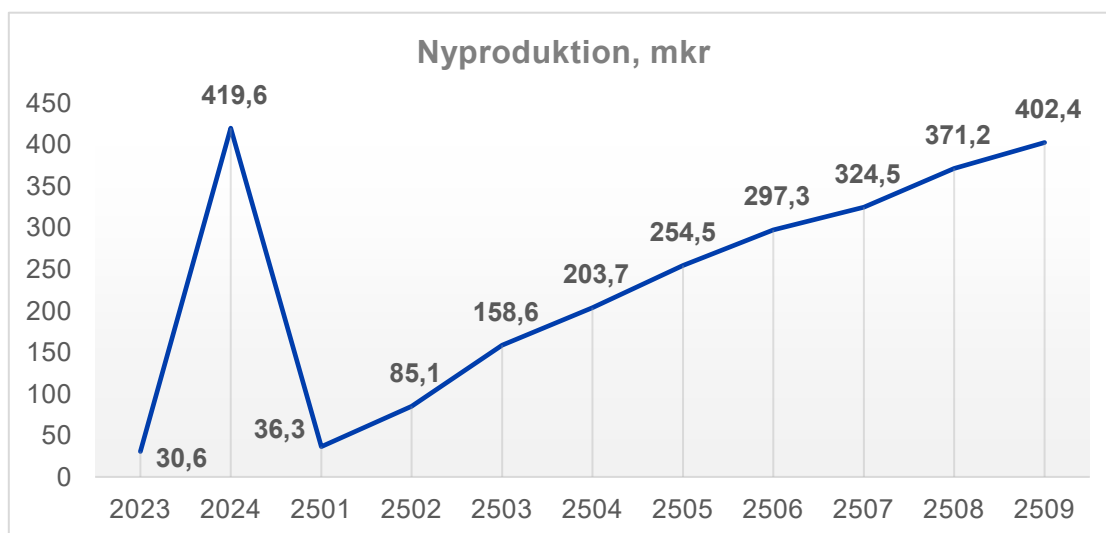
All nyproduktion inom bolaget hanteras av Framtidens Byggutveckling (FBU). Bostadsbolaget samarbetar med FBU och arbetar löpande med att identifiera byggbar mark inom vårt bestånd samt ser över förtätningsmöjligheter och utbyggnad/påbyggnad av hus.

Investeringar i nyproduktion uppgår hittills i år till 402.4 mkr (398.8 mkr) vilket är 3.7 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av en snabbare upparbetning än förväntat avseende nyproduktion Robertshöjd/Smörslottsgatan.

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

Nyproduktion 202509, mkr

- Östra Kålltorp – **202.0 mkr**
- Robertshöjd/Smörslottsgatan – **189.3 mkr**
- Resterande projekt – **11.1 mkr**

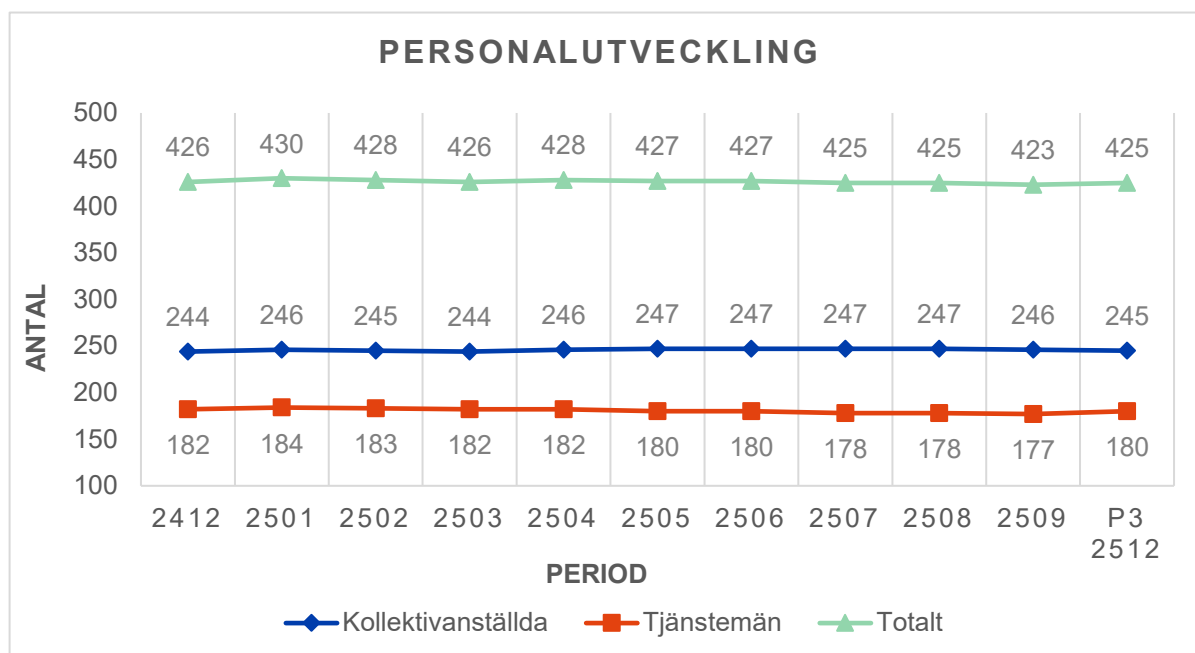


Obs! Prognos för nyproduktion och förvärv sätts av Framtidens Byggutveckling.

4. Personal

Antalet tillsvidareanställda uppgick per sista september 2025 till 423 stycken vilket är tre färre än vid årsskiftet 2024–2025. Under september har fyra nyanställningar genomförts (1 miljövärd, 1 fastighetsvärd, 1 lokalvärdare, 1 kundservicesamordnare) och sex anställningar har avslutats (2 fastighetsvärdar, 1 ekonomichef, 1 uthyrningschef, 1 verksamhetsutvecklare, 1 lokalvärdare) vilket innebär en nettominskning på 3 personer gentemot augusti.

	Antal anställda 24-12-31	Antal nyanställda	Antal avslutade tjänster	Nettoförändring	Antal anställda 25-09-30
Tjänstemän	182	7	13	-6	176
Kollektivanställda	244	11	8	3	247
Totalt	426	18	21	-3	423
<i>varav chefer</i>	<i>46</i>	<i>3</i>	<i>6</i>	<i>-3</i>	<i>43</i>



De totala personalkostnaderna uppgår till 259.6 mkr (262.0 mkr) vilket är 2.4 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av minskade lönekostnader och sociala avgifter.

- *Lönekostnaderna* är 0.7 mkr lägre än prognos vilket i huvudsak förklaras av tidsförskjutningar avseende rekrytering, sjukskrivningar och minskad övertid.
- *Sociala avgifter och skatter* är 1.6 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av minskad uttagsskatt och sociala avgifter vilket också hänger samman med ovan punkt.
- *De övriga personalkostnaderna* är 0.2 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av ökade kostnader för förmåner, t ex Västtrafikkort.
- Kostnaderna för *inhyrd personal* är 0.2 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av tidsförskjutningar.

Mkr	Utfall 2509	Prognos 3 2509	Avvikelse	Avvikelse %	Utfall 2409
Totala personalkostnader	259.6	262.0	-2.4	-0.9%	254.8
- varav lönekostnader	163.2	163.9	-0.7	0.5%	161.4
- varav skatter & sociala avg.	88.4	90.0	-1.6	-1.8%	83.3
- varav övriga personalkostnader	2.5	2.3	0.2	8.5%	5.6
- varav inhyrd personal	5.5	5.7	-0.2	3.7%	4.4

5. Superförvaltning

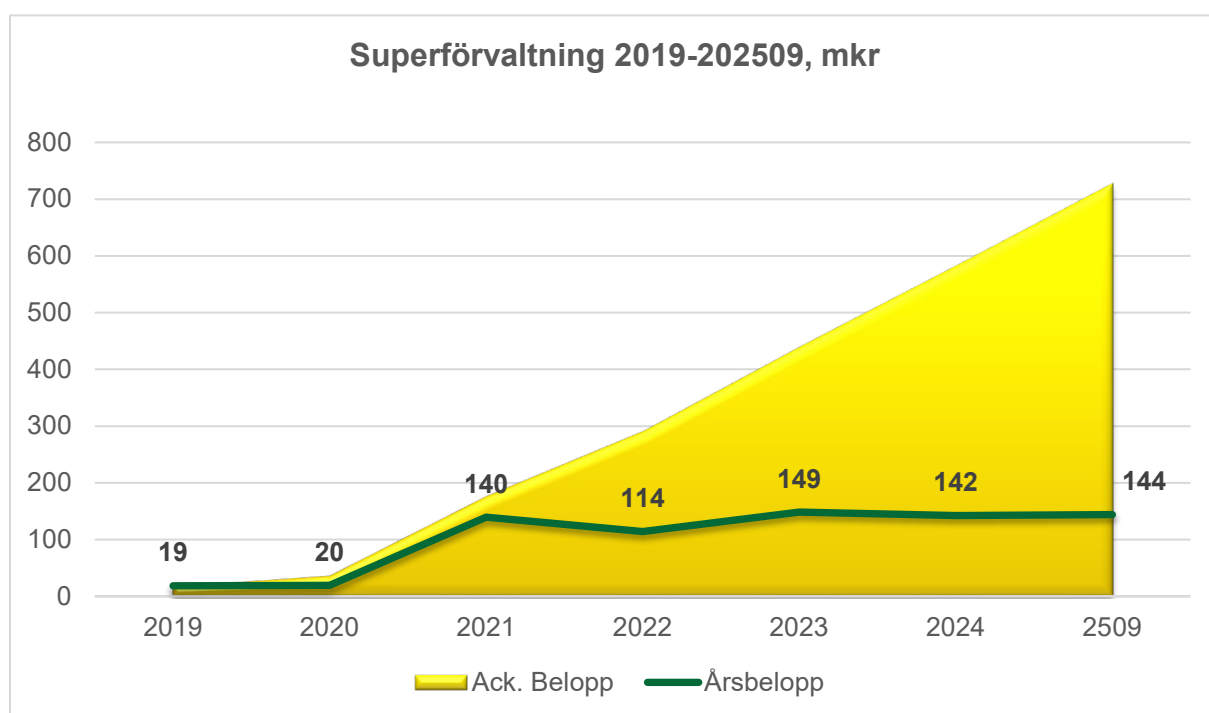
Bostadsbolaget har tre utvecklingsområden – Tynnered, Biskopsgården och Hammarkullen. Bland våra utvecklingsområden är det idag endast Hammarkullen som anses vara ett särskilt utsatt område. Sedan tidigare har både Biskopsgården (2023) och Tynnered (2021) flyttats ner till riskområden.

Bostadsbolaget har sedan 2019 satsat extra på sociala insatser och trygghet (Superförvaltning). Bostadsbolaget har sedan start 2019 satsat knappt 730 mkr på projekt och aktiviteter kopplat till Superförvaltning.

Fokusområden Superförvaltning:

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

Periodens kostnad för Superförvaltning uppgår till 144.1 mkr vilket är 4.2 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av högre upparbetning avseende projekt och tidigare lagda underhållsåtgärder.



Underhåll och investeringar uppgår till 107.5 mkr och avser främst projekt gällande fönsterbyte/klimatskal, relining, Aptus och hiss i Hammarkullen, badrumsrenovering och dränering/relining i Biskopsgården samt Aptus och klimatskal i Tynnered.

Resterande kostnader om 36.6 mkr avser i huvudsak löpande driftskostnader främst hänförliga till vår trygghetsorganisation, diverse samarbetsavtal och trygghetsskapande aktiviteter.

Arbetet med oriktiga hyresförhållande har renderat i 68 st friställda lägenheter hittills i år i våra Superförvaltningsområden.

6. Ekonomiska nyckeltal

Nyckeltal	Utfall 2025-09	Utfall 2025-08
Kassaflöde, mkr	267.1	234.8
Skuldsättningsgrad, ggr	1.61	1.65
Räntetäckningsgrad, ggr	6.46 %	6.61 %
Belåningsgrad, %	15.51%	15.61 %
Överskottsgrad, %	38.84%	38.95 %
Soliditet, %	34.41%	33.69 %
Direktavkastning, %	2.36 %	2.36 %

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

För september uppnås en direktavkastning på 2.4 % vilket är detsamma som för föregående period.

Överskottsgraden sjunker till 38.8 % i september från 38.9 % i augusti och förklaras i huvudsak av att driftnettot sjunker något, vilket också avspeglar sig i den något lägre räntetäckningsgraden.

Periodens lägre nyttjande av checkkredit visar sig i att både belåningsgraden som skuldsättningsgraden sjunker något under september.

Bilaga 1. Resultat- & kassaflödesräkning 25-09-30

Mkr	Utfall 2509	Prognos 3 2509	Avvikelse	Avvikelse %	Utfall 2409
Hyresintäkter	1 742.2	1 742.2	0.0	0.0%	1 639.2
Förvaltningsintäkter	44.7	44.6	0.1	0.2%	38.5
Totala intäkter	1 786.9	1 786.8	0.1	0.0%	1 677.7
Driftskostnader	-888.8	-893.9	5.1	-0.6%	-854.3
Fastighetsskatt	-38.7	-38.7	0.0	-0.1%	-37.1
Fastighetsresultat	859.4	854.1	5.3	0.6%	786.4
Underhållskostnader	-165.3	-172.4	7.1	-4.1%	-184.7
Driftnetto	694.1	681.7	12.3	1.8%	601.6
Avskrivningar	-262.4	-263.1	0.7	-0.3%	-260.4
Resultat efter avskrivningar	431.6	418.6	13.0	3.1%	341.2
Centrala kostnader	-60.8	-61.2	0.4	-0.7%	-55.2
Övriga rörelseposter	1.3	1.2	0.2	12.8%	1.8
Rörelseresultat	372.2	358.6	13.6	3.8%	287.8
Jämförelsestörande poster	4.9	4.9	0.0	0.0%	17.4
Resultat före finansnetto	377.1	363.6	13.6	3.7%	305.2
Finansnetto	-98.2	-98.2	0.0	0.0%	-114.3
Resultat efter finansnetto	278.9	265.3	13.5	5.1%	190.9
Investering i befintligt bestånd	-295.4	-294.9	-0.6	0.2%	-188.4
Övriga investeringar	-4.8	-4.4	-0.4	7.9%	-7.3
Kostn. undant. kassaflödeskrav	31.0	30.1	0.8	2.8%	27.5
Kassaflöde	267.1	254.4	12.8	5.0%	265.8

Bilaga 2. Balansräkning Bostadsbolagskoncernen 25-09-30

Mkr	Ingående balans 2025-01-01	Periodens förändring	Utgående balans 2025-09-30
Immateriella anläggningstillgångar	4.9	-0.8	4.2
Byggnader och mark	9 666.3	214.5	9 880.8
Pågående nyproduktion	430.7	208.7	639.4
Pågående ombyggnation	350.1	30.2	380.3
Inventarier	62.2	-4.8	57.4
Övriga anläggningstillgångar	7.6	-0.5	7.1
Omsättningstillgångar	48.8	12.5	61.3
Summa tillgångar	10 570.7	459.8	11 030.5
Eget kapital	3 533.9	261.4	3 795.3
Avsättning för pensioner	134.4	1.8	136.3
Avsättning för uppskjuten skatt	477.4	-12.5	465.0
Låneskulder	5 816.3	276.0	6 092.2
Kortfristiga skulder	608.7	-67.0	541.7
Summa eget kapital och skulder	10 570.7	459.8	11 030.5

Bolagets tillgångar uppgår till knappt 11 030 mkr vilket är knappt 460 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 drygt 261 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 räkenskapsåret 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.