

Bokslut november 2025

Kommentarer gentemot prognos 3

Resultat efter finansnetto per 30 november uppgår till 296 mnkr vilket är 23 mnkr högre än periodens prognos. Operativt kassaflöde uppgår till 461 mnkr. Budgetkrav för helår är 360 mnkr.

Ursprunglig ackumulerad budget för november är medtagen i tabellerna för kännedom, kommentarerna är gentemot ackumulerad prognos för november.

Resultaträkning

mnkr	Utfall	Aktuell	Avvikelse	Budget	Avvikelse
	Ack. 2511	prognos Ack. 2511		Ack. 2511	
Hysesintäkter	2 636,5	2 638,8	-2,3	2 638,6	-2,1
Förvaltningsintäkter	57,4	54,9	2,5	50,3	7,1
Totala intäkter	2 693,9	2 693,6	0,2	2 688,9	5,0
Driftskostnader	-1 276,1	-1 292,8	16,7	-1 273,2	-2,9
Fastighetsskatt	-50,0	-50,0	0,0	-54,2	4,2
Fastighetsresultat	1 367,7	1 350,8	17,0	1 361,4	6,3
Underhållskostnader	-327,0	-334,9	7,9	-302,2	-24,8
Driftnetto	1 040,7	1 015,9	24,8	1 059,3	-18,5
Avskrivningar	-502,5	-493,6	-8,9	-480,3	-22,2
Resultat efter avskrivningar	538,2	522,3	16,0	579,0	-40,7
Centrala kostnader	-69,7	-71,0	1,2	-77,3	7,6
Övriga rörelseposter	34,2	30,2	4,1	5,2	29,0
Rörelseresultat	502,7	481,5	21,3	506,9	-4,2
Jämförelsestörande poster	11,6	11,6	0,0	0,0	11,6
Resultat före finansnetto	514,3	493,0	21,3	506,9	7,4
Finansnetto	-218,7	-220,2	1,5	-221,4	2,6
Resultat efter finansnetto	295,6	272,8	22,8	285,5	10,0

Intäkter

Intäkterna uppgår totalt till 2 694 mnkr vilket totalt följer prognos. Hyresintäkter avviker -2 mnkr samtidigt som förvaltningsintäkterna är +2 mnkr högre än prognos.

De lägre hyresintäkterna beror främst på högre kostnad för avställda lägenheter som ej tagits med i prognosen, samt något lägre intäkter parkering på grund av högre hyresbortfall.

Hyresintäkter lokaler följer prognos.

Högre fakturering på grund av skadegörelse förklarar avvikelse förvaltningsintäkter.

Driftskostnader

mnkr	Utfall	Aktuell prognos		Budget	
	Ack.	Ack.		Ack.	
	2511	2511	Avvikelse	2511	Avvikelse
Driftskostnader					
Värme	-188,9	-192,3	3,4	-200,7	11,9
El o gas	-59,9	-57,5	-2,4	-49,9	-10,0
VA	-115,1	-113,8	-1,3	-113,3	-1,7
Avfall/renhållning	-89,2	-88,7	-0,5	-88,7	-0,5
Fastighetsskötsel	-269,3	-275,9	6,6	-280,0	10,7
Reparationer	-217,6	-217,5	-0,1	-208,9	-8,7
Driftsadministration	-248,4	-257,1	8,7	-259,9	11,5
Övrigt	-87,8	-90,0	2,2	-71,7	-16,1
Summa driftskostnader	-1 276,1	-1 292,8	16,7	-1 273,2	-2,9

Driftskostnader uppgår totalt till -1 276 mnkr och avviker +17 mnkr mot prognos för perioden.

Taxebundet följer sammantaget prognos. Värmekostnader är lägre på grund av en varmare höst samtidigt som el- och VA-kostnader är något högre. Avfall följer prognos.

Avvikelse fastighetsskötsel beror på lägre kostnader för OVK och tillsyn., lägre personalrelaterade kostnader på grund av vakanta tjänster samt lägre kostnader för köpta fastighetstjänster.

Avvikelse driftsadministration beror på lägre SUO-relaterade kostnader, lägre personalrelaterade kostnader på grund av vakanta tjänster samt lägre licenskostnader.

Avvikelse inom övrig drift förklaras av lägre hyres/kundförluster samt lägre kostnader för boinflytande.

Reparationer följer prognos.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt följer prognos.

Underhåll

Underhållskostnaderna avviker sammantaget +8 mnkr. Omprioriteringar har gjorts mellan investeringar och underhåll, bland annat för att åtgärda avställda lägenheter till uthyrningsbart skick samtidigt som ett antal projekts produktion går över årsskiftet eller helt skjuts till 2026.



Avskrivningar

Högre avskrivningar på grund av aktivering tidigare av nyproduktionsprojekt än bedömts i prognos.

Centrala kostnader

Centrala kostnader följer i stort prognos.

Övriga rörelseposter

Avvikelse inom övriga rörelseposter förklaras av högre ersättning av försäkringsskada gällande tidigare brand Hjällbo (år 2023), ersättning för handledare till sommarungdomar och ersättning för Polisens kameror.

Jämförelsestörande poster

Jämförelsestörande poster följer prognos. Utfallet består av realisationsförlust vid försäljning av två bostadspaviljonger i distrikt Väster om -6 mnkr samt nedskrivningar och återföringar om netto +18 mnkr.

Finansnetto

Finansnettot följer i stort prognos. Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgår till 2,64 %.

Lånevolym

Bolagets lån uppgick till 10 089 mnkr och består av följande:

Utnyttjad checkkredit i koncernkontot	200
<u>Lån via lånestruktur i koncernkontot</u>	<u>10 000</u>
Summa lån 2025-11-30	10 200 mnkr
Nyupplåning netto januari – november uppgår till 170 mnkr.	

Investeringar

mnkr	Utfall	Aktuell prognos		Budget	
	Ack.	Ack.	Avvikelse	Ack.	Avvikelse
	2511	2511		2511	
INVESTERINGAR					
- i befintligt bestånd	362,4	399,6	-37,2	454,8	-92,4
- i konverteringar	28,1	34,1	-6,0	32,1	-4,0
- i solelssatsning	0,2	1,2	-1,0	7,8	-7,6
- i nyproduktion	590,4	568,3	22,1	659,4	-69,0
- i förvärv	2,2	2,2	0,0	0,0	2,2
- i övrigt	12,1	12,2	-0,2	11,9	0,1
Totala investeringar	995,3	1 017,5	-22,2	1 166,1	-170,7

Totala investeringar uppgår till 995 mnkr vilket är 22 mnkr lägre än prognos.

- Investeringar inom befintligt bestånd är 37 mnkr lägre än bedömt för perioden där hälften beror på för hög prognos på ett distrikts projekt och resterande avvikelse förklaras av tidsförskjutningar samt förändrad kostnadsbild i några projekt.
- Konverteringsprojekt i distrikt Angered (Skolspåret) ligger något efter tidsplan.
- Solel-projekt i distrikt Backa förskjuts till efter årsskiftet.
- Nyproduktion innefattar främst nyproduktion vid Selma/Litterturgatan, Danaplatsen, Masthuggskajen samt Mandolingatan. Avvikelsen om 22 mnkr består av aktiverad ränta som ej medtagits i periodens prognos samt kostnadsökningar i några projekt.
- Övriga investeringar avser maskiner och inventarier och följer prognos.

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår till 689 mnkr. Jämfört med samma period 2024 är det en ökning med 90 mnkr.

Kassaflöde

mnkr	Utfall	Aktuell	Avvikelse	Budget	Avvikelse
	Ack.	prognos		Ack.	
	2511	2511		2511	
Kassaflöde från verksamheten	1 381,7	1 359,6	22,1	1 335,9	45,8
Underhållskostnader	-327,0	-334,9	7,9	-302,2	-24,8
Investering i befintligt bestånd	-362,4	-399,6	37,2	-454,8	92,4
Övriga investeringar	-12,1	-12,2	0,2	-11,9	-0,1
Finansnetto	-218,7	-220,2	1,5	-221,4	2,6
Operativt kassaflöde	461,5	392,7	68,8	345,6	115,9
Försäljningslikvider	0,7	0,7	0,0	0,0	0,7
Kassaflöde innan nyproduktion & förvärv	462,2	393,4	68,8	345,6	116,6
Investeringar i nyproduktion	-590,4	-568,3	-22,1	-659,4	69,0
Konverteringar etc.	-28,1	-34,1	6,0	-32,1	4,0
Solenergi	-0,2	-1,2	1,0	-7,8	7,6
Investeringar i förvärv	-2,2	-2,2	0,0	0,0	-2,2
Kassaflöde - totalt	-158,7	-212,3	53,7	-353,7	195,1

Operativt kassaflöde uppgår till +462 mnkr vilket är +69 mnkr högre än prognos.

Kassaflödeskravet för helåret är +360 mnkr.

Kassaflöde totalt uppgår till -159 mnkr, vilket innebär ett lånebehov för viss del av nyproduktionen.



Antal tillsvidareanställda

Antal tillsvidareanställda uppgår per den siste september till 396, vilket är en minskning med netto 9 sedan årsskiftet och beror på avslutade tjänster som ej ersättningsrekryterats vid bokslutsdatum.

Antal och ytor

Antal lägenheter 25-11-30	28 876
Förändring antal lägenheter sedan årsskiftet	201
Antal vakanta lägenheter	54
Antal avställda lägenheter för ombyggnad	246
Antal avställda lägenheter för reparation	239
BOA, tusen kvm	1 832
LOA, tusen kvm	113
TOA, tusen kvm	1 945