

Årsbokslut 2025

Resultat efter finansnetto uppgår till 240 mnkr och årets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt till 203 mnkr. Resultatnivån är i linje med årets prognos. Kassaflöde före nyproduktion uppgår till 403 mnkr, vilket är 38 mnkr högre än prognos. Ursprungligt budgetkrav var 360 mnkr.

Nivån på underhåll och investeringar i befintligt bestånd har höjts efter en viss inbromsning året innan. År 2025 uppgick underhåll och investeringar i befintligt bestånd till 421 kr/kvm att jämföra med 374 kr/kvm år 2024.

Fastigheternas marknadsvärde ökade med 5,9 procent till 53 472 mnkr.

Nedskrivning har gjorts med 61 mnkr och återföring av tidigare nedskrivningar med 88 mnkr.

För jämförelse gentemot föregående år hänvisas till bolagets Årsredovisning för 2025.

Kommentarer gentemot Prognos 3

Resultaträkning

mnkr	Utfall	Prognos 3	Avvikelse mot prognos	Utfall	Avvikelse mot utfall 2412
	Ack.	Ack.		Ack.	
	2512	2512		2412	
Hysesintäkter	2 877,8	2 881,1	-3,3	2 717,2	160,5
Förvaltningsintäkter	62,6	59,4	3,2	61,8	0,8
Totala intäkter	2 940,4	2 940,5	-0,1	2 779,1	161,3
Driftskostnader	-1 426,8	-1 432,5	5,7	-1 366,5	-60,3
Fastighetsskatt	-54,7	-55,3	0,5	-57,4	2,7
Fastighetsresultat	1 458,8	1 452,7	6,1	1 355,1	103,8
Underhållskostnader	-404,2	-383,1	-21,1	-313,0	-91,2
Driftnetto	1 054,7	1 069,6	-15,0	1 042,1	12,5
Avskrivningar	-555,5	-540,3	-15,2	-526,6	-28,8
Resultat efter avskrivningar	499,2	529,3	-30,1	515,5	-16,3
Centrala kostnader	-76,2	-77,7	1,5	-77,2	1,0
Övriga rörelseposter	33,6	30,8	2,8	8,6	24,9
Rörelseresultat	456,6	482,5	-25,9	446,9	9,7
Jämförelsestörande poster	21,2	1,6	19,7	102,6	-81,3
Resultat före finansnetto	477,8	484,0	-6,2	549,4	-71,7
Finansnetto	-237,8	-239,6	1,8	-248,9	11,0
Resultat efter finansnetto	239,9	244,4	-4,5	300,6	-60,6
Bokslutsdispositioner	15,5	-	-	-17,9	33,4
Skatt	-52,3	-	-	-58,3	6,0
Årets resultat	203,1	-	-	224,4	-21,2

Intäkter

Totala intäkter uppgår till 2 940 mnkr och följer totalt prognos. Hyresintäkter är något lägre på grund av högre kostnader för hyresbortfall samtidigt som förvaltningsintäkter är något högre på grund av högre fakturering för skador.

Årshyresförhandlingen gav en genomsnittlig höjning om 4,45% för bostadshyror. Parkeringsintäkter har höjts med 21% i genomsnitt i enlighet med fastställd prismodell och lokalhyror är höjda utifrån index.

Driftskostnader

mnkr	Utfall	Prognos 3	Avvikelse mot prognos	Utfall	Avvikelse mot utfall 2412
	Ack.	Ack.		Ack.	
	2512	2512		2412	
Driftskostnader					
Värme	-217,9	-221,6	3,7	-222,6	4,6
El o gas	-66,1	-62,9	-3,2	-69,9	3,8
VA	-126,7	-123,7	-3,0	-109,9	-16,8
Avfall/renhållning	-96,7	-96,6	-0,2	-82,5	-14,2
Fastighetsskötsel	-297,5	-303,2	5,6	-290,0	-7,5
Reparationer	-244,0	-241,6	-2,4	-231,1	-12,9
Driftsadministration	-282,2	-285,0	2,8	-267,1	-15,1
Övrigt	-95,7	-98,1	2,3	-93,5	-2,2
Summa driftskostnader	-1 426,8	-1 432,5	5,7	-1 366,5	-60,3

Driftskostnader uppgår till -1 427 mnkr, vilket är +6 mnkr lägre än prognos.

Taxebundna kostnader följer sammantaget prognos. Lägre värmekostnader förklaras av en varmare höst än normalår. Högre elkostnaderna förklaras av högre priser än prognostiserat. Högre VA-kostnader på retroaktiv fakturering efter upptäckta mätdefekter vid mätarbyten samt en högre förbrukning. Avfall följer prognos.

Fastighetsskötsel avviker +6 mnkr vilket förklaras av lägre kostnader för köpta tjänster såsom OVK, bevakning samt lägre personalkostnader främst på grund av vakanser under året.

Kostnader för reparationer är -2 mnkr högre än prognos och beror på högre kostnader relaterat till skador, främst inom distrikt Väster och Angered, samtidigt som kostnader för löpande reparationer är lägre än prognos.

Driftsadministration visar +3 mnkr lägre kostnader och förklaras främst av lägre kostnader för SUO-aktiviteter samt lägre marknadsrelaterade kostnader.

Övrig drift avviker +2 mnkr där skadekostnader är något högre än prognos samtidigt som kostnader för boinflytande samt hyres- och kundförluster är lägre än prognos.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt uppgår till -55 mnkr och följer i stort prognos.

Centrala kostnader

Centrala kostnader uppgår till -76 mnkr och följer i stort prognos.

Övriga rörelseposter

Övriga intäkter och kostnader uppgår till 34 mnkr. Den något högre nivån jämfört med prognos beror på tillkommande ersättningar för försäkringsskador.

Underhåll

Underhåll uppgår till -404 mnkr, vilket är -21 mnkr högre än prognos. Positiva resultatavvikelse samt omprioritering mellan investeringar och underhåll har gjort att underhållsnivån har kunnat ökas upp. Vissa underhållsåtgärder har kunnat tidigareläggas samt att åtgärder för att få avställda lägenheter i uthyrningsbart skick har kunnat prioriterats.

Avskrivningar

Avskrivningar uppgår till -556 mnkr och avviker -15 mnkr. Avvikelsen förklaras av att tidpunkten för aktivering av några större projekt har varit tidigare än vad som antogs i prognos.

Jämförelsestörande poster

Jämförelsestörande poster uppgår totalt till 21 mnkr och avser nedskrivningar samt återföringar i pågående och färdigställd nyproduktion 27 mnkr samt realisationsförlust vid försäljning av paviljonger -7 mnkr.

Nedskrivningar har gjorts om totalt -61 mnkr, varav i pågående nyproduktionsprojekt -57 mnkr och i färdigställd nyproduktion -4 mnkr. Återföring av tidigare nedskrivningar har gjorts om 88 mnkr, varav i färdigställd nyproduktion och +5 mnkr i pågående nyproduktionsprojekt. Fastighetsvärdering som gjordes i samband med årsbokslutet ligger till grund för bedömning.

Finansnetto

Finansnetto uppgår till -238 mnkr och avviker 2 mnkr vilket beror på lägre räntekostnader på grund av lägre upplåning. Genomsnittlig finansieringskostnad uppgår till 2,64%

Bokslutsdispositioner

Bokslutsdispositioner uppgår till 15 mnkr och består av upplösning av överavskrivningar 3 mnkr samt erhållet koncernbidrag från moderbolaget om 12 mnkr, vilket är ett led i en skattemässig disposition.

Skatt

Årets skatt uppgår till -52 mnkr och består av förändring av uppskjuten skatt avseende fastigheter samt aktuell skatt enligt skatteberäkning.

Resultat

Resultat efter finansnetto uppgår till 240 mnkr vilket är i linje med prognos för året. Årets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt uppgår till 203 mnkr.

Investeringar

mnkr	Utfall		Prognos 3		Utfall	
	Ack.		Ack.	Avvikelse mot prognos	Ack.	Avvikelse mot utfall 2412
	2512		2512		2412	
INVESTERINGAR						
- i befintligt bestånd	413,0		459,9	-46,9	409,3	3,7
- i konverteringar	35,3		39,7	-4,4	60,4	-25,1
- i solelssatsning	0,2		1,7	-1,5	1,5	-1,3
- i nyproduktion	631,3		650,8	-19,5	373,1	258,2
- i förvärv	2,2		2,2	0,0	0,0	2,2
- i övrigt	12,7		12,3	0,3	9,7	3,0
Totala investeringar	1 094,6		1 166,6	-72,0	853,9	240,7

Totala investeringarna uppgår till 1 095 mnkr, vilket är 72 mnkr lägre än prognos.

- Investeringar inom befintligt är lägre än prognos vilket främst beror på lägre kostnader i tre större projekt till följd av prognosmiss, utfall av ätor och utfall av ätor/tvist. Vidare har genomlysning gjorts av distrikt Östers projekt där justeringar gjorts mellan underhåll och investeringar som delvis ej beaktats i prognos.
- Konverteringsprojekt i Hjällbo är något tidsförskjutet samt något lägre kostnader.
- Solelprojekt på distrikt Backa är förskjutet i tid.
- Nyproduktionskostnader något lägre än prognos, främst på grund av att kostnader inom projekt Masthuggskajen är något förskjutet i tid samt mindre avvikelser i resterande nyproduktion.
- Förvärv avser tilläggsköpeskilling för ökad byggrätt i Angered.
- Övriga investeringar avser maskiner och inventarier och följer prognos.

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

mnkr	Utfall		Prognos 3		Utfall	
	Ack.		Ack.	Avvikelse mot prognos	Ack.	Avvikelse mot utfall 2412
	2512		2512		2412	
Befintligt bestånd						
Underhåll	-404,2		-383,1	-21,1	-313,0	-91,2
Investeringar	-413,0		-459,9	46,9	-409,3	-3,7
Summa underhåll och investeringar i befintligt bestånd	-817,2		-843,0	25,9	-722,3	-94,9

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår sammantaget till 817 mnkr, vilket är en ökning med 95 mnkr jämfört med år 2024 och motsvarar 421 kr/kvm.

Kassaflöde

mnkr	Utfall		Avvikelse mot prognos	Utfall	
	Ack. 2512	Prognos 3 Ack. 2512		Ack. 2412	Avvikelse mot utfall 2412
Kassaflöde från verksamheten	1 470,9	1 460,0	10,9	1 342,0	128,8
Underhållskostnader	-404,2	-383,1	-21,1	-313,0	-91,2
Investering i befintligt bestånd	-413,0	-459,9	46,9	-409,3	-3,7
Övriga investeringar	-12,7	-12,3	-0,3	-9,7	-3,0
Finansnetto	-237,8	-239,6	1,8	-248,9	11,0
Operativt kassaflöde	403,2	365,0	38,2	361,2	42,0
Försäljningslikvider	0,7	0,7	0,0	0,0	0,7
Kassaflöde innan nyproduktion & förvärv	403,9	365,7	38,2	361,2	42,7
Investeringar i nyproduktion	-631,3	-650,8	19,5	-373,1	-258,2
Konverteringar etc.	-35,3	-39,7	4,4	-60,4	25,1
Solenergi	-0,2	-1,7	1,5	-1,5	1,3
Investeringar i förvärv	-2,2	-2,2	0,0	0,0	-2,2
Kassaflöde - totalt	-265,0	-328,6	63,6	-73,7	-191,4

Operativt kassaflöde uppgår till 403 mnkr vilket är 38 mnkr bättre än prognos.

Budgetkravet för året var satt till 360 mnkr.

Kassaflöde totalt uppgår till -265 mnkr enligt ovan uppställning. För att täcka underskottet har upplåning gjorts under året.

Balansräkning

mnkr	Utfall	
	2025-12-31	2024-12-31
Balansräkning		
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	17 619	16 879
Omsättningstillgångar	80	65
Summa tillgångar	17 699	16 944
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	5 795	5 580
Obeskattade reserver	40	44
Avsättningar	769	733
Långfristiga skulder	10 000	9 830
Kortfristiga skulder	1 095	757
Summa skulder och eget kapital	17 699	16 944

Balansomslutningen uppgick till 17 699 mnkr och totala skulder till 11 095 mnkr, varav långfristiga låneskulder utgör 10 000 mnkr. Årets nyupplåning uppgick till 170 mnkr. Soliditeten uppgick till 32,9% (33,1% år 2024).

Bedömt marknadsvärde

Enligt koncernens värderingsmodell uppgår fastigheternas marknadsvärde per bokslutsdatum till 53,5 mdkr, vilket överstiger fastigheternas bokförda värde med 36,0 mdkr. Marknadsvärdet ökade med 5,9% jämfört med föregående år.

Den justerade soliditeten uppgick till 63,7% (63,9% år 2024).

Antal och ytor

Antal lägenheter uppgår till 28 876 vid årets slut och antal tillkommande lägenheter under året är 201.

<u>Antal lägenheter 24-12-31</u>	28 675
Nyproduktion Selma 2 etapp C kv 10	63
Nyproduktion Selma 2 etapp C kv 6	108
Påbyggnad Näverlursgatan	19
<u>Konvertering lokal till lägenhet</u>	<u>11</u>
Antal lägenheter 25-12-31	28 876
Antal vakanta lägenheter	76
Antal avställda lägenheter, omb.	251
Antal avställda lägenheter, rep.	237
BOA, tusen kvm	1 832
<u>LOA, tusen kvm</u>	<u>112</u>
TOA, tusen kvm	1 944

Antal anställda

Antal tillsvidareanställda uppgår till 396 vid årets slut, en nettominusning med 9 medarbetare under året. Vid årsskiftet var ett antal tjänster vakanta.