

Tjänsteutlåtande, beslut

Styrelsehandling nr 9

Utfärdat 2025-12-09

Ärendenummer BOS- 2025-00437

Handläggare

Johanna Lundgren

Telefon: 031-731 50 63

E-post: johanna.lundgren@bostadsbolaget.se

Månadsrapport oktober 2025

Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag:

Månadsrapport oktober 2025 och finansiell ställning för Bostadsbolagskoncernen godkänns.

Ärendet

Styrelsen ska enligt styrelsens arbetsordning godkänna månadsbokslut och finansiell ställning.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Aspekter på frågan utifrån denna dimension framgår av bilagd rapport.

Resultatet för perioden uppgår till 289.3 mkr vilket är 11.9 mkr högre än beräknat i prognos 3. Avvikelsen förklaras i huvudsak av minskade drifts- och underhållskostnader.

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.

Bilagor

1. Månadsrapport 2510

Månadsrapport 2025–10

Bostadsbolagskoncernen





Innehållsförteckning

1. EKONOMISKT RESULTAT 2025-10	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	8
2.1 Finansiell ställning 2025-10-31	9
3. INVESTERINGAR	9
3.1 Investeringar i befintligt bestånd	9
3.2 Nyproduktion och förvärv	10
4. PERSONAL	11
5. SUPERFÖRVALTNING	13
6. EKONOMISKA NYCKELTAL	14
BILAGA 1. RESULTAT- & KASSAFLÖDESRÄKNING 25-10-31	15
BILAGA 2. BALANSRÄKNING BOSTADSBOLAGSKONCERNEN 25-10-31	16
BILAGA 3. DEFINITIONER	17



1. Ekonomiskt resultat 2025–10

Resultatet för perioden uppgår till 289.3 mkr vilket är 11.9 mkr högre än beräknat i prognos 3. Avvikelsen förklaras i huvudsak av minskade drifts- och underhållskostnader.

Intäkterna kommer in något under prognos och beror i huvudsak på tidsförskjutningar avseende parkeringsintäkter och något lägre lokalintäkter i nyproduktion.

Driftskostnaderna som helhet ligger lägre än prognostiserat och förklaras i huvudsak av minskade taxekostnader samt tidsförskjutning av aktiviteter främst rörande IT-utveckling, fastighetsskötsel och Social hållbarhet.

Underhållskostnaderna ligger lägre än prognos och förklaras i huvudsak av en lägre upparbetning än förväntat till följd av resursbrist.

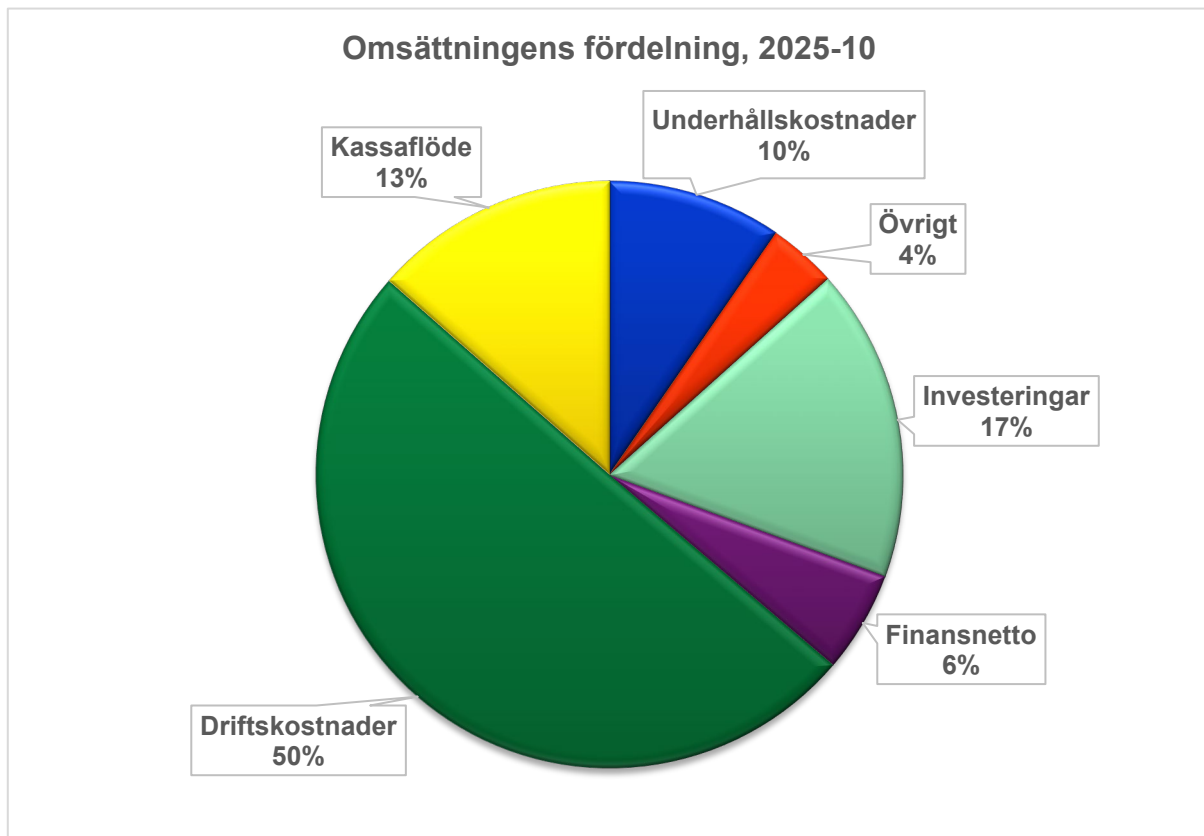
Avskrivningskostnaderna ligger lägre än prognos i huvudsak till följd av tidsförskjutningar i aktiveringsprocessen samt lägre aktivering av nyproduktion Smörslottsgatan än tidigare bedömt.

Investeringssidan ligger lägre än prognos och förklaras huvudsakligen av minskade ÄTA-kostnader i projekt.

Sammantaget levererar Bostadsbolagskoncernen ett kassaflöde efter underhåll och investeringar på 268.4 mkr vilket är 14.9 mkr högre än prognos 3.

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

Mkr	Utfall 2510	Prognos 3 2510	Avvikelse	Avvikelse %	Utfall 2410
Superdriftnetto	944.7	939.6	5.2	0.55%	867.2
Underhåll	-190.3	-195.6	5.3	-2.69%	-221.7
Driftnetto	754.4	744.0	10.4	1.40%	645.5
Finansnetto	-111.3	-111.6	0.3	-0.31%	-127.1
Resultat efter fin.	289.3	277.4	11.9	4.29%	186.9
Totala investeringar	786.8	784.4	2.3	0.30%	551.4
Kassaflöde	268.4	253.5	14.9	5.87%	268.1



1.1 Intäkter

- Nettointäkter bostäder, uppgår till 1 766.1 mkr (1 765.5 mkr) vilket är 0.5 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av tidsförskjutningar av marknadsrabatter avseende projekt FTX-/stamrenovering på Träkilsgatan (ärendet ligger hos Hyresnämnden och utbetalningen/reduktionen har förskjutits).
- Nettointäkter lokaler, uppgår till 75.9 mkr (76.3 mkr) vilket är 0.4 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av att lokaler omdefinierats från externa lokaler till interna, samt något lägre lokalintäkter än förmodat avseende tillkommande lokaler från nyproduktion Smörslottsgatan.
- Nettointäkter parkering, uppgår till 95.0 mkr (95.5 mkr) vilket är 0.5 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av tidsförskjutningar av inbetalningar från Smart Parkering (hanterar vår parkeringsverksamhet).



- Förvaltningsintäkterna uppgår till 48.9 mkr (49.2) mkr vilket är 0.3 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av något lägre kundfakturering.

Mkr	Utfall 2510	Prognos 3 2510	Avvikelse	Avvikelse %	Utfall 2410
Bostadsintäkter, netto	1 766.1	1 765.5	0.5	0.0%	1 657.3
Lokalintäkter, netto	75.9	76.3	-0.4	-0.6%	78.6
Parkeringsintäkter, netto	95.0	95.5	-0.5	-0.5%	88.7
Summa nettointäkter	1 742.2	1 742.2	0.0	0.0%	1 639.2
Förvaltningsintäkter	48.9	49.2	-0.3	-0.5%	42.5
Totala intäkter, netto	1 791.1	1 791.3	-0.3	0.0%	1 681.6

1.2 Vakanser & bortfall

Jämfört med sista september så har antalet lägenheter ökat med 109 stycken till följd av nyproduktion på Smörslottsgatan.

Antalet uthyrda lägenheter har ökat med 113 stycken (nyproduktion samt lägenheter åter uthyrda efter att varit vakanta), antalet vakanta lägenheter har minskat med 6 stycken och antalet avställda lägenheter har ökat med 2 stycken (avställda under renovering). Bolaget aktivt arbetat med att så fort som möjligt få ut avställda lägenheter på marknaden igen.

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

Både antalet vakanta som avställda lokaler är oförändrat under perioden medan antalet uthyrda lokaler minskar med 6 stycken (omdefinierats från externa lokaler till interna lokaler). Detta ger en vakansgrad på 19.6 % (19.5 % i september) och inkluderas avställda lokaler uppgår vakansgraden till 22.1 % (22.0 % i september).

Jämfört med sista september så har antalet parkeringsplatser ökat med 14 stycken till följd av nyproduktion på Smörslottsgatan.

Antalet uthyrda parkeringsplatser minskar med 3 stycken och antalet vakanta parkeringsplatser ökar med 17 stycken (i huvudsak nyproduktion). Vakansgraden avseende parkeringsplatser landar på 18.6 % (18.5 % i september) och inkluderas även de avställda parkeringsplatserna uppgår vakansgraden till 21.4 % (21.3 % i september).

2025-10-31	Lägenheter		Lokaler		Parkeringar	
	Antal, st	Belopp, mkr	Antal, st	Belopp, mkr	Antal, st	Belopp, mkr
Antal uthyrda	24 617	1 777.9	1 095	87.3	12 570	119.8
Antal vakanta	21	-2.0	275	-4.6	2 976	-21.4
Antal avställda	160	-9.8	35	-6.8	440	-3.4
Summa	24 798	1 766.1	1 405	75.9	15 986	95.0
Vakansgrad, %	0.1%		19.6%		18.6%	
Vakansgrad, % (inkl avställda objekt)	0.7%		22.1%		21.4%	

1.3 Driftskostnader

Driftskostnaderna som helhet uppgår till 998.1 mkr (1 003.4 mkr) vilket är 5.3 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak minskade taxekostnader samt tidsförskjutning av aktiviteter främst rörande IT-utveckling, fastighetsskötsel och Social hållbarhet.

- *Taxekostnaderna* uppgår till 344.9 mkr (350.8 mkr) vilket är 5.8 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av minskad förbrukning av värme och el samt minskade avfallskostnader, i synnerhet sopsugskostnader.
- *Fastighetsskötsel* uppgår till 240.0 mkr (250.2 mkr) vilket är 10.2 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av minskade kostnader och tidsförskjutningar av aktiviteter avseende Social hållbarhet, torgutveckling, Trygghetslyftet, skyddsrumsmaterial, fastighetsskötsel och utemiljö.
- *Reparationer* uppgår till 158.7 mkr (150.8 mkr) vilket är 7.9 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av ett ökat behov av inköpta



hantverkstjänster till följd av sjukfrånvaro, ökade skador samt ett ökat behov av arbeten avseende lås-och dörr, vatten-och avlopp, el, ventilation-och fläktar.

- *Driftsadministration* uppgår till 207.2 mkr (203.2 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 47.3 mkr (48.5 mkr) vilket är 1.2 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av minskade försäkringsskadekostnader till följd av att branden Öster om Heden delvis aktiverats och bokats om till investering.

1.4 Avskrivningar & nedskrivningar

Av- och nedskrivningar uppgår till 292.3 mkr (293.6 mkr) vilket är 1.3 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.

Vidare har aktivering av nyproduktion Smörslottsgatan gjorts under perioden där beloppet föll ut något högre än förväntat.

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 190.3 mkr (195.6 mkr) vilket är 5.3 mkr lägre än prognos.

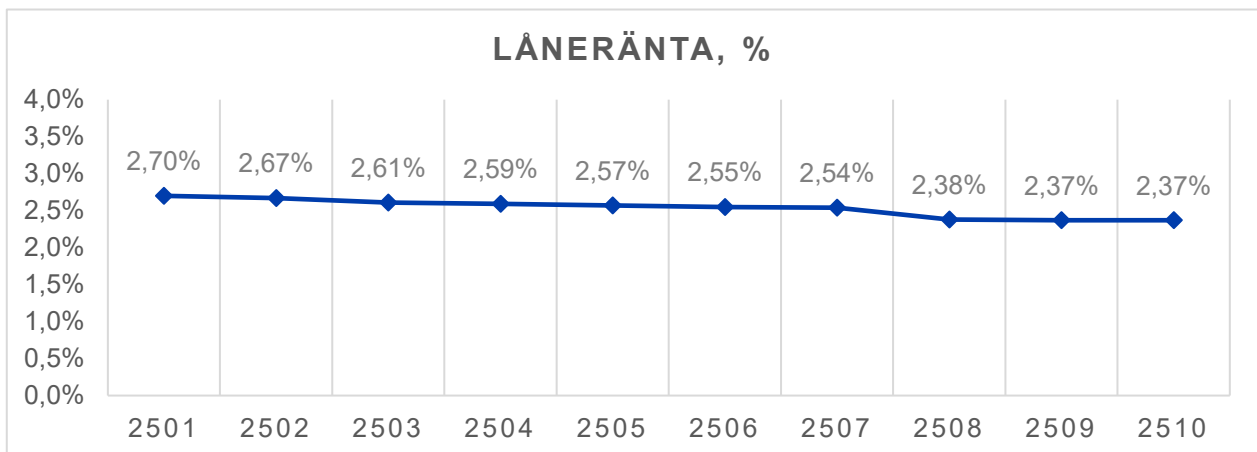
- **Det planerade underhållet** är 10.8 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av lägre upparbetning i FI-och OVK-projekt samt omdefiniering av projekt *Fönsterunderhåll Stadskvarnen* om 1.1 mkr till investering pga utökad omfattning i projektet.
- **Distriktsmedlen** är 5.5 mkr högre än prognos och förklaras huvudsakligen av ökade kostnader avseende HLU och Tillval (tidsförskjutningar och ökat behov) och Vitvaror (äldre maskinpark där många maskiner rasat samt att det idag är dyrare maskiner pga ny värmepumpsteknik).

Mkr	Utfall 2510	Prognos 3 2510	Avvikelse	Avvikelse %	Utfall 2410
Planerat underhåll	78.3	89.1	-10.8	-12.1%	93.1
Distriktsmedel	112.0	106.5	5.5	5.2%	128.5
varav HLU	65.3	61.9	3.4	5.5%	57.6
varav Tillval	8.2	6.6	1.6	24.0%	34.2
varav Vitvaror	30.5	28.1	2.4	8.7%	28.3
varav Utemiljö	3.3	3.1	0.1	3.8%	1.8
varav NBI	3.7	5.2	-1.5	-29.0%	3.0
varav Superförvaltning	0.1	0.1	0.0	47.3%	2.1
varav Övrigt	0.9	1.4	-0.5	-36.8%	1.4
Summa underhåll	190.3	195.6	-5.3	-2.7%	221.6

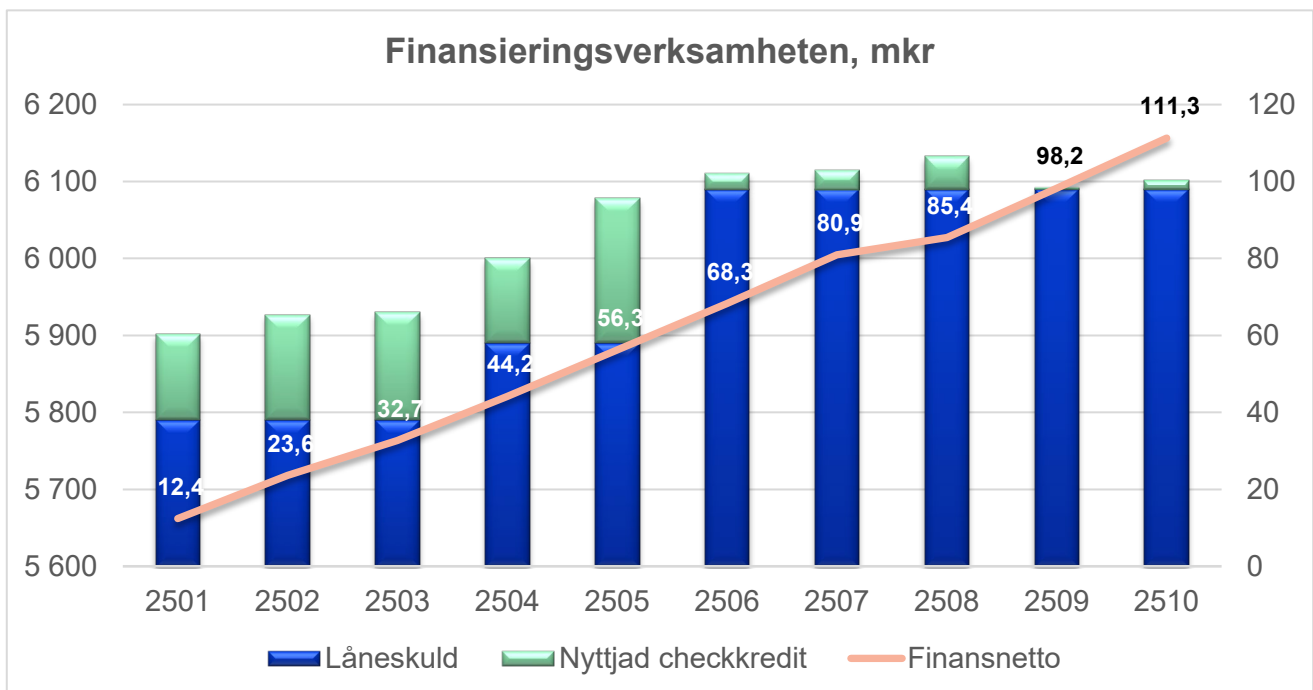
2. Finansieringsverksamheten

Finansnettot uppgår till 111.3 mkr (111.6 mkr) vilket är i linje med prognos.

Bostadsbolagets genomsnittsränta är för perioden oförändrad på 2.37 % jämfört med september.



Under september har Bostadsbolagets låneskuld ökat med 8.7 mkr genom ett ökat 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 2025-10-31

Bostadsbolagskoncernen, Tkr	2025-10-31
Finansieringskällor:	
Utnyttjad checkkredit i koncernkontot	10 913
Lån via lånestrukturen i koncernkontot	6 090 000
Total skuld	6 100 913
Genomsnittlig finansieringskostnad	
Finansnetto i relation till genomsnittlig lånevolym senaste 12 månaderna	
Finansieringskostnader	175 109
Genomsnittlig lånevolym	6 064 285
Genomsnittlig finansieringskostnad %	2.37 %

3. Investeringar

3.1 Investeringar i befintligt bestånd

Investeringar i befintligt bestånd uppgår till 337.8 mkr (341.3 mkr) vilket är 3.5 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av lägre ÄTA-kostnader avseende projekt *Dränering Relägatan*.

Investeringar i konverteringar uppgår till 1.7 mkr (1.5 mkr) vilket är i linje med prognos.

Investeringar i solcellsprojekt uppgår till 6.1 mkr (7.5 mkr) vilket är 1.5 mkr lägre än prognos och förklaras i huvudsak av lägre upparbetning än prognostiserat i projekt *Majorna/Majviken* till följd av hävt entreprenadkontrakt då entreprenör avvecklat bolaget.

Inventarier/immateriella investeringar uppgår till 4.9 mkr (4.9 mkr) vilket är i linje med prognos.

Mkr	Utfall 2510	Prognos 3 2510	Avvikelse	Avvikelse %	Utfall 2410
I befintligt bestånd	337.8	341.3	-3.5	-1.0%	212.7
Konverteringar	1.7	1.5	0.1	8.9%	-0.1
Solelssatsning	6.1	7.5	-1.5	-19.3%	0.4
Inventarier/immateriella inv.	4.9	4.9	0.1	1.4%	8.5
Summa inv. i bef. bestånd	350.4	355.2	-4.7	-1.3%	221.5
Nyproduktion	436.2	429.0	7.2	1.7%	329.9
Förvärv	0.2	0.3	-0.1	-36.0%	0.0
Summa nyprod. & förvärv	436.3	429.3	7.1	1.6%	329.9
Totala investeringar	786.8	784.4	2.3	0.3%	551.4

3.2 Nyproduktion och förvärv

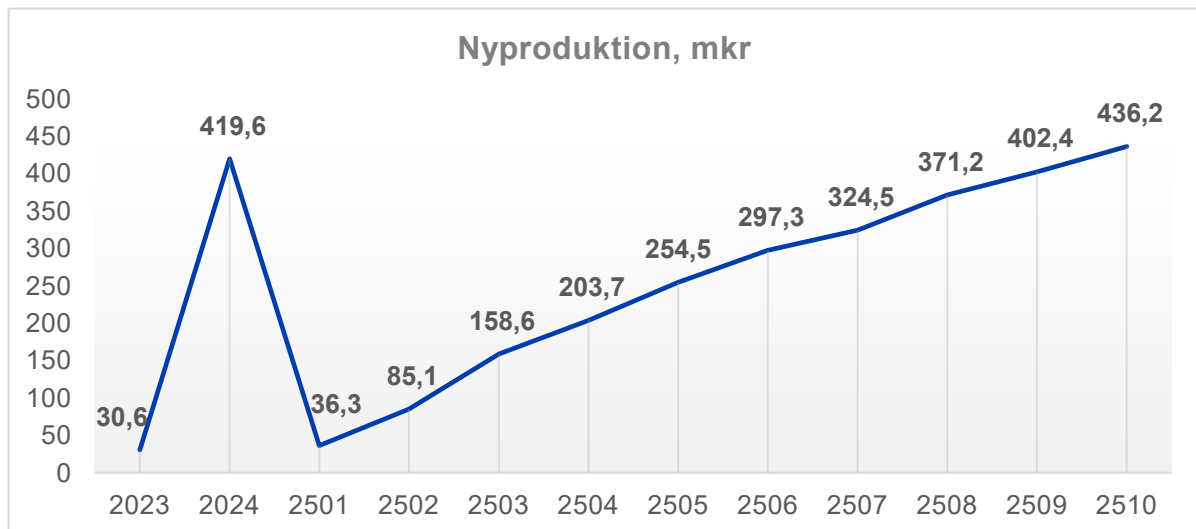
All nyproduktion inom bolaget hanteras av Framtidens Byggutveckling (FBU). Bostadsbolaget samarbetar med FBU och arbetar löpande med att identifiera byggbar mark inom vårt bestånd samt ser över förtättningsmöjligheter och utbyggnad/påbyggnad av hus.

Investeringar i nyproduktion uppgår hittills i år till 436.2 mkr (429.0 mkr) vilket är 7.2 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av en snabbare upparbetning än förväntat avseende nyproduktion Robertshöjd/Smörslottsgatan och markarbete Östra Kålltorp.

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

Nyproduktion 202510, mkr

- Östra Kålltorp – **227.5 mkr**
- Robertshöjd/Smörslottsgatan – **200.5 mkr**
- Resterande projekt – **8.2 mkr**



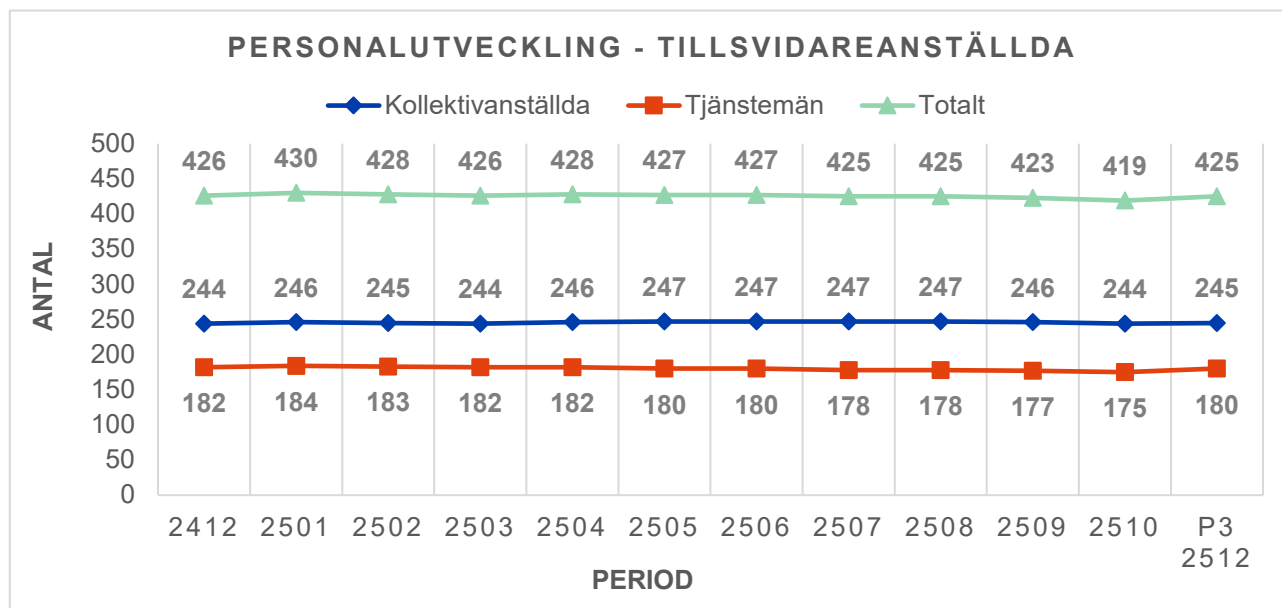
Obs! Prognos för nyproduktion och förvärv sätts av Framtidens Byggtveckling.

4. Personal

Antalet tillsvidareanställda uppgick per sista oktober 2025 till 419 stycken vilket är sju färre än vid årsskiftet 2024–2025.

Under oktober har inga nyanställningar genomförts samtidigt som fyra anställningar har avslutats (1 fastighetsvärd, 1 utvecklingsledare, 1 miljövärd, 1 lokalvärdare) vilket innebär en nettominskning på 4 personer gentemot september.

	Antal anställda 24-12-31	Antal nyanställda	Antal avslutade tjänster	Nettoförändring	Antal anställda 25-10-31
Tjänstemän	182	7	14	-7	175
Kollektivanställda	244	11	11	0	244
Totalt	426	18	25	-7	419
<i>varav chefer</i>	46	3	6	-3	43



De totala personalkostnaderna uppgår till 294.9 mkr (293.2 mkr) vilket är 1.7 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av ökade lönekostnader.

- *Lönekostnaderna* är 1.2 mkr högre än prognos vilket i huvudsak förklaras av den retroaktiva löneökning som utbetalades i oktober.
- *Sociala avgifter och skatter* är 0.2 mkr högre än prognos vilket hänger samman med utbetalningen av den retroaktiva löneökningen ovan.
- *De övriga personalkostnaderna* är 0.3 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av ökade kostnader för förmåner, t ex Västtrafikkort.
- Kostnaderna för *inhyrd personal* ligger i linje med prognos.

Mkr	Utfall 2510	Prognos 3 2510	Avvikelse	Avvikelse %	Utfall 2410
Totala personalkostnader	294.9	293.2	1.7	0.6%	284.9
- varav lönekostnader	184.0	182.8	1.2	0.6%	178.8
- varav skatter & sociala avg.	100.1	99.9	0.2	0.2%	95.7
- varav övriga personalkostnader	4.0	3.8	0.3	6.8%	5.7
- varav inhyrd personal	6.8	6.7	0.1	1.4%	4.8

5. Superförvaltning

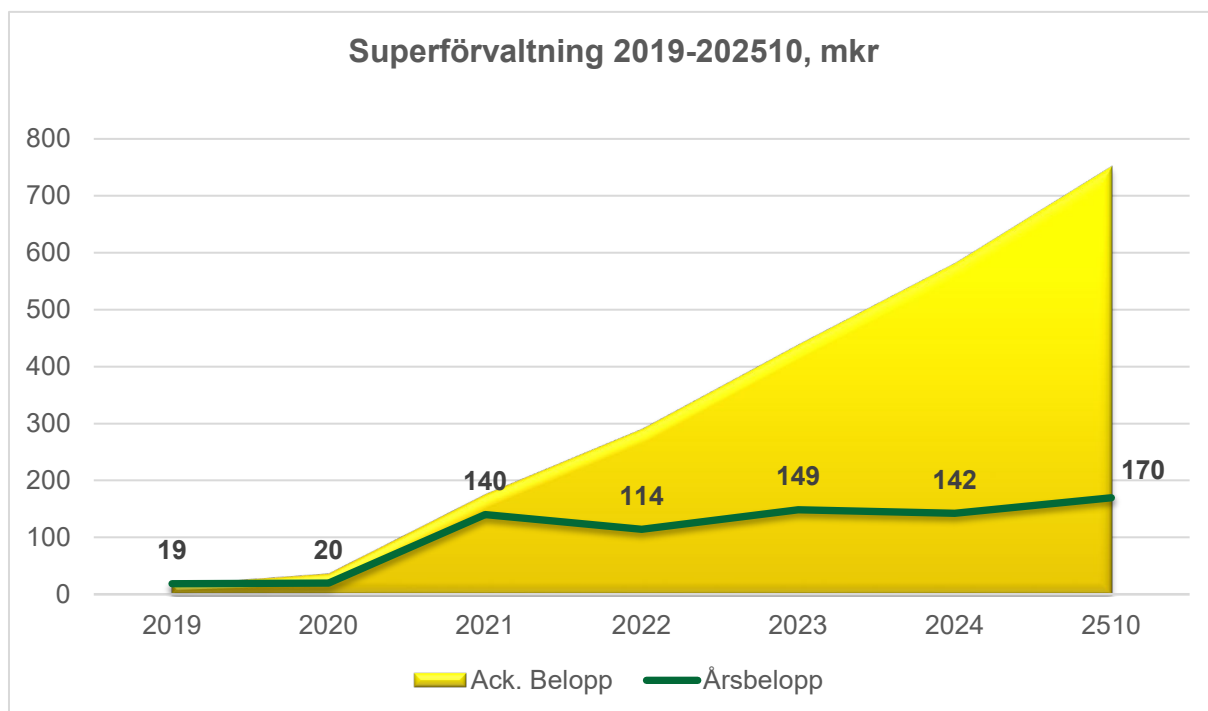
Bostadsbolaget har tre utvecklingsområden – Tynnered, Biskopsgården och Hammarkullen. Bland våra utvecklingsområden är det idag endast Hammarkullen som anses vara ett särskilt utsatt område. Sedan tidigare har både Biskopsgården (2023) och Tynnered (2021) flyttats ner till riskområden.

Bostadsbolaget har sedan 2019 satsat extra på sociala insatser och trygghet (Superförvaltning). Bostadsbolaget har sedan start 2019 satsat knappt 753 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 169.6 mkr vilket är 6.8 mkr högre än prognos och förklaras i huvudsak av högre upparbetning i projekt.



Underhåll och investeringar uppgår till 128.6 mkr och avser främst projekt gällande fönsterbyte/klimatskal, relining, Aptus och hiss i Hammarkullen, badrumsrenovering och dränering/relining i Biskopsgården samt Aptus, klimatskal och utbyggnad boservice i Tynnered.

Resterande kostnader om 41.0 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 (per 250930) i våra Superförvaltningsområden.

6. Ekonomiska nyckeltal

Nyckeltal	Utfall 2025–10	Utfall 2025–09
Kassaflöde, mkr	268.4	267.1
Skuldsättningsgrad, ggr	1.60	1.61
Räntetäckningsgrad, ggr	6.19 %	6.46 %
Belåningsgrad, %	15.53%	15.51%
Överskottsgrad, %	37.99%	38.84%
Soliditet, %	34.38%	34.41%
Direktavkastning, %	2.30 %	2.36 %

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

För oktober uppnås en direktavkastning på 2.3 % vilket är något lägre än föregående period och förklaras i huvudsak av lägre driftnetto till följd av minskade intäkter och ökade underhållskostnader.

Överskottsgraden sjunker till 38.0 % i oktober från 38.8 % i september och förklaras av det lägre driftnettot, vilket också avspeglar sig i den något lägre räntetäckningsgraden.

Övriga nyckeltal är i linje med prognos.

Bilaga 1. Resultat- & kassaflödesräkning 25-10-31

Mkr	Utfall 2510	Prognos 3 2510	Avvikelse	Avvikelse %	Utfall 2410
Hyresintäkter	1 936.9	1 937.3	-0.4	0.0%	1 824.6
Förvaltningsintäkter	48.9	49.2	-0.3	-0.5%	42.5
Totala intäkter	1 985.8	1 986.5	-0.7	0.0%	1 867.0
Driftskostnader	-998.1	-1 003.4	5.3	-0.5%	-958.7
Fastighetsskatt	-43.0	-43.5	0.5	-1.2%	-41.2
Fastighetsresultat	944.7	939.6	5.2	0.5%	867.2
Underhållskostnader	-190.3	-195.6	5.3	-2.7%	-221.7
Driftnetto	754.4	744.0	10.4	1.4%	645.5
Avskrivningar	-292.3	-293.6	1.3	-0.4%	-289.4
Resultat efter avskrivningar	462.1	450.4	11.7	2.6%	356.2
Centrala kostnader	-67.7	-67.5	-0.1	0.2%	-61.0
Övriga rörelseposter	1.3	1.3	0.0	-0.5%	1.4
Rörelseresultat	395.7	384.1	11.6	3.0%	296.5
Jämförelsestörande poster	4.9	4.9	0.0	0.0%	17.4
Resultat före finansnetto	400.6	389.0	11.6	3.0%	314.0
Finansnetto	-111.3	-111.6	0.3	-0.3%	-127.1
Resultat efter finansnetto	289.3	277.4	11.9	4.3%	186.9
Investering i befintligt bestånd	-337.8	-341.3	3.5	-1.0%	-212.7
Övriga investeringar	-4.9	-4.9	-0.1	1.4%	-8.5
Kostn. undant. kassaflödeskrav	34.4	33.5	0.8	2.5%	30.4
Kassaflöde	268.4	253.5	14.9	5.9%	268.1

Bilaga 2. Balansräkning Bostadsbolagskoncernen 25-10-31

Mkr	Ingående balans 2025-01-01	Periodens förändring	Utgående balans 2025-10-31
Immateriella anläggningstillgångar	4.9	-0.9	4.1
Byggnader och mark	9 666.3	405.5	10 071.8
Pågående nyproduktion	430.7	24.3	455.0
Pågående ombyggnation	350.1	71.2	421.3
Inventarier	62.2	-5.7	56.5
Övriga anläggningstillgångar	7.6	-1.3	6.3
Omsättningstillgångar	48.8	5.3	54.1
Summa tillgångar	10 570.7	498.4	11 069.1
Eget kapital	3 533.9	271.8	3 805.7
Avsättning för pensioner	134.4	1.9	136.3
Avsättning för uppskjuten skatt	477.4	-12.5	465.0
Låneskulder	5 816.3	284.7	6 100.9
Kortfristiga skulder	608.7	-47.5	561.2
Summa eget kapital och skulder	10 570.7	498.4	11 069.1

Bolagets tillgångar uppgår till drygt 11 069 mkr vilket är drygt 498 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 272 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.