

**Tjänsteutlåtande, beslut**

Styrelsehandling nr 12

Utfärdat 2026-03-24

Ärendenummer BOS-2026-00098

Handläggare

Magnus Envall

Telefon: 031-731 50 30

E-post: [magnus.envall@bostadsbolaget.se](mailto:magnus.envall@bostadsbolaget.se)

## Månadsrapport februari 2026

### Förslag till beslut

I styrelsen för Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag:

Månadsrapport februari 2026 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.

Resultatet för perioden uppgår till 49,4 mkr vilket är 19,1 mkr högre än beräknat i budget. Avvikelsen förklaras i huvudsak av minskade drifts-och underhållskostnader samt ökade försäkringsersättningar.

### 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 2602

Magnus Envall

Ekonomichef

Thorbjörn Hammerth

VD

# Månadsrapport 2026-02

BOSTADSBOLAGSKONCERNEN  
JOHAN HALLNER



# Innehållsförteckning

<b>1. Sammanfattning.....</b>	<b>2</b>
1.1 Ekonomiskt resultat .....	3
<b>2. Intäkter .....</b>	<b>4</b>
2.1 Vakanser och uthyrning .....	5
<b>2. Driftskostnader .....</b>	<b>6</b>
<b>3. Fastighetsskatt.....</b>	<b>7</b>
<b>4. Underhåll.....</b>	<b>7</b>
<b>5. Avskrivningar &amp; jämförelsestörande poster.....</b>	<b>8</b>
<b>6. Centrala kostnader.....</b>	<b>8</b>
<b>7. Övriga rörelseposter .....</b>	<b>8</b>
<b>8. Finansieringsverksamheten .....</b>	<b>9</b>
9.1 Finansiell ställning .....	10
<b>9. Investeringar .....</b>	<b>10</b>
10.1 Investeringar i befintligt bestånd.....	10
10.2 Nyproduktion och förvärv.....	11
<b>10. Personal.....</b>	<b>12</b>
<b>13. Ekonomiska nyckeltal.....</b>	<b>16</b>
<b>Bilaga 1. Resultat- &amp; kassaflödesräkning 26-02-28 .....</b>	<b>17</b>
<b>Bilaga 2. Balansräkning Bostadsbolagskoncernen 26-02-28.....</b>	<b>18</b>
<b>Bilaga 6. Definitioner .....</b>	<b>19</b>

# 1. Sammanfattning

Resultatet för perioden uppgår till **49,4 mkr** vilket är 19,1 mkr högre än beräknat i budget. Avvikelsen förklaras i huvudsak av minskade drifts- och underhållskostnader samt ökade försäkringsersättningar.

Intäkterna överstiger budget huvudsakligen till följd av något för lågt budgeterad hyresökning för flertal objekt samt ökade hyror efter ombyggnation.

Driftskostnaderna som helhet kommer in lägre än budgeterat och förklaras i huvudsak av minskade kostnader avseende reparation, fastighetsskötsel, IT-relaterat och skador.

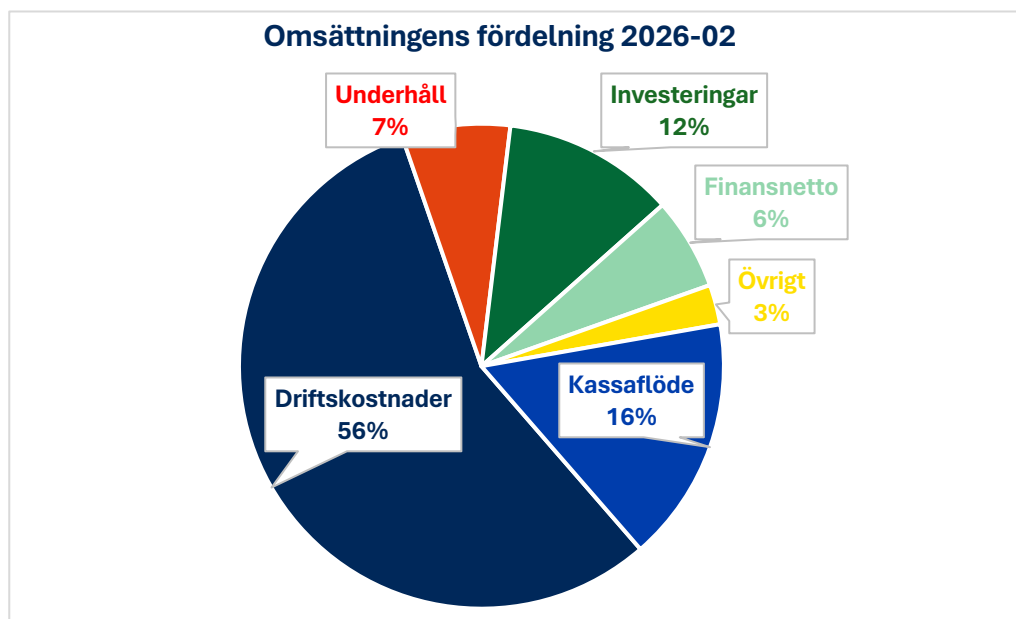
Underhållskostnaderna understiger budget vilket i huvudsak förklaras av minskade kostnader för Tillval (tillvalen fortsatt stoppade), omkategorisering av underhållsprojekt till investering samt minskade skadekostnader.

Övriga rörelseposter är högre än budget och förklaras av ökade försäkringsersättningar avseende branden Öster om Heden.

De finansiella kostnaderna är understiger budget vilket i huvudsak förklaras av minskade upplåningskostnader.

Investeringar i befintligt bestånd släpar mot budget vilket främst förklaras av tidsförskjutningar i produktionsstart och lägre upparbetning än förväntat i flertal projekt samt att vissa budgeterade projekt 2026 hann färdigställas i slutet av 2025.

Sammantaget levererar Bostadsbolagskoncernen ett *operativt kassaflöde* på **68,3 mkr** vilket är 51,4 mkr högre än budget.



## 1.1 Ekonomiskt resultat

Resultat efter finansnetto: **49,4 mkr** (+ 19,1 mkr mot budget)

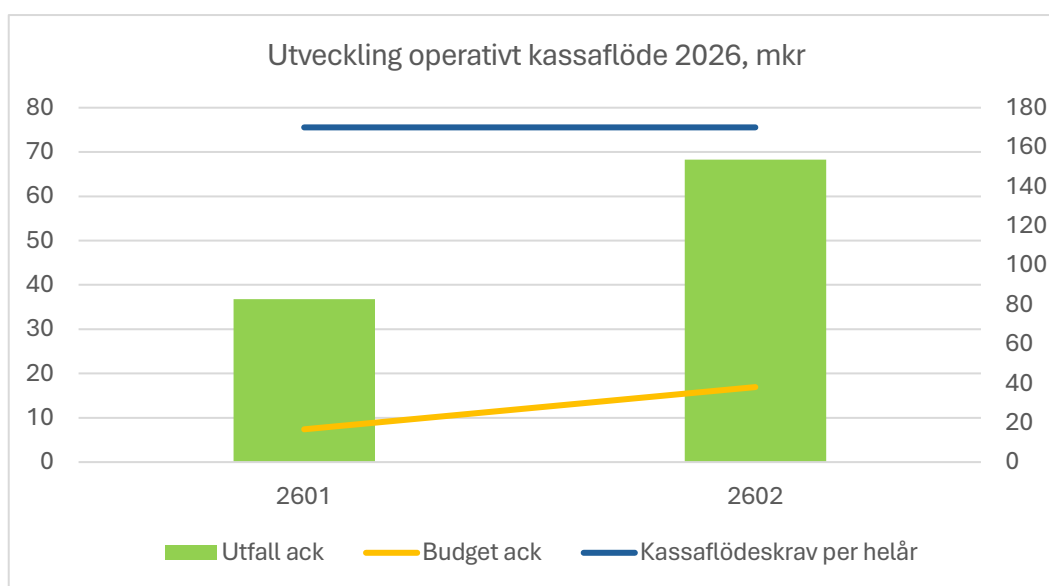
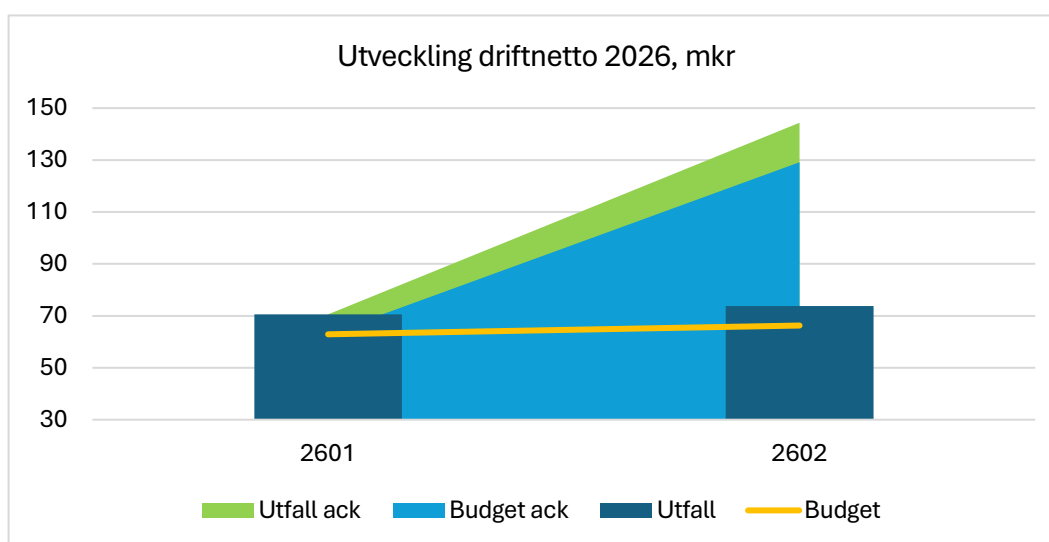
Driftnetto: **144,4 mkr** (+15,2 mkr mot budget)

Direktavkastning: **2,10 %** (2,05 % föreg. mån.)

Totala investeringar: **97,4 mkr** (+ 26,7 mkr mot budget)

Kassaflöde efter underhåll och investeringar: **68,3 mkr** (+ 51,4 mkr mot budget)

Vakansgrad, inkl avställda objekt: Lägenheter **0,9 %**, Lokaler **20,9 %**, Parkering **21,5 %**



## 2. Intäkter

**Totala nettointäkter** uppgår till **416,9 mkr**, vilket är 0,7 mkr högre än budget. Bostadsintäkterna överträffar budget medan lokaler och parkering ligger i linje med budget.

Avvikelserna beror främst på ökade intäkter till följd av tidigarelagda återflyttningar efter ombyggnation och tidsförskjutningar avseende marknadsrabatter.

- **Bostäder:** Nettointäkterna uppgår till **371,3 mkr** (+ 1,3 mkr mot budget). Avvikelsen förklaras huvudsakligen av något för lågt budgeterad hyresökning för flertal objekt samt ökade hyror efter ombyggnation.
- **Lokaler:** Nettointäkterna uppgår till **16,0 mkr** (+- 0 mkr mot budget) – i nivå med budget.
- **Parkering:** Nettointäkterna uppgår till **20,6 mkr** (- 0,2 mkr mot budget) – i nivå med budget.
- **Förvaltningsintäkter:** Uppgår till **9,0 mkr** (- 0,5 mkr mot budget). Avvikelsen förklaras i huvudsak av minskade ersättningar från hyresgäst till följd av lägre kundfakturering för bl a skador.

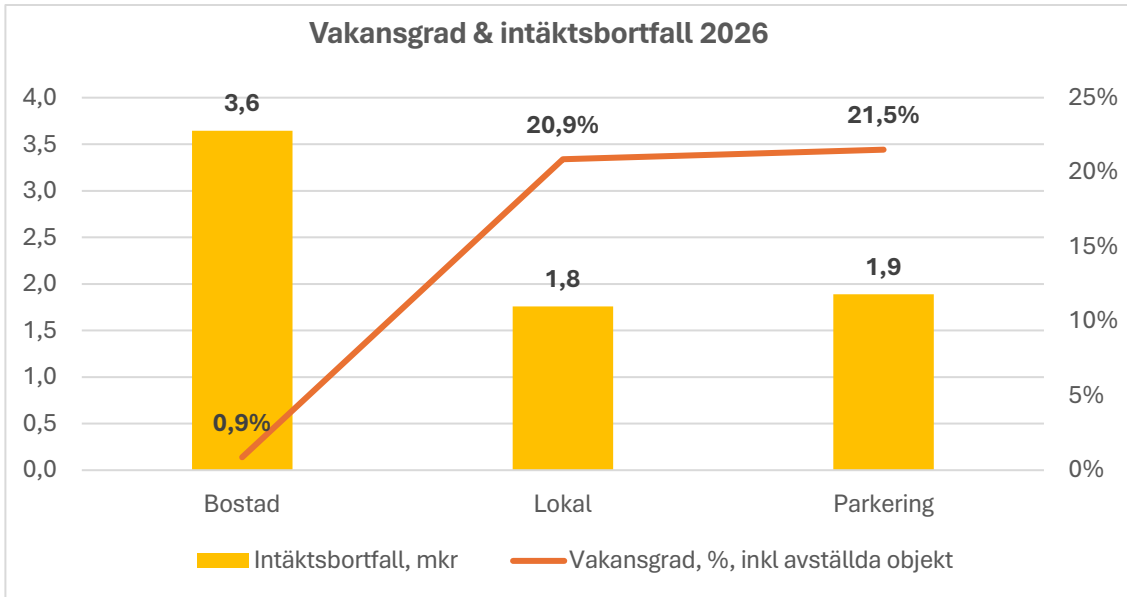
Mkr	Utfall 2602	Budget 2602	Avvik. mkr	Avvik. %	Utfall 2502
Bostadsintäkter, netto	371,3	370,0	1,3	0,4%	351,7
Lokalintäkter, netto	16,0	16,0	0,0	0,2%	14,9
Parkeringsintäkter, netto	20,6	20,8	-0,2	-0,9%	18,8
<b>Summa nettointäkter</b>	<b>407,9</b>	<b>406,7</b>	<b>1,2</b>	<b>0,3%</b>	<b>385,4</b>
Förvaltningsintäkter	9,0	9,5	-0,5	-5,0%	9,9
<b>Totala intäkter, netto</b>	<b>416,9</b>	<b>416,2</b>	<b>0,7</b>	<b>0,2%</b>	<b>395,3</b>

## 2.1 Vakanser och uthyrning

Vakansgraden för bostäder i februari är i stort sett oförändrad jämfört med januari medan vakansgraden för lokaler och parkering ökar något. Antalet uthyrda lägenheter, lokaler och parkeringsplatser ha samtliga har ökat under februari i huvudsak till följd av att tidigare vakanta objekt åter blivit uthyrda.

- Lägenheter:** Antalet vakanta lägenheter har minskat med **20 st** under februari (åter uthyrda), antalet uthyrda lägenheter har ökat med **2 st** och antalet avställda lägenheter har ökat med **18 st** (badrums- och stamreovering Biskopsgården – tidigare uthyrda). Bolaget arbetar aktivt för att återföra avställda lägenheter till marknaden.  
**Vakansgrad: 0,1 %** (0,2 % föreg. mån.), inkl. avställda **0,9 %** (oförändrat).
- Lokaler:** Antalet uthyrda lokaler har ökat med **2 st** jämfört med januari och antalet vakanta lokaler har minskat med **1 st**.  
**Vakansgrad: 18,4 %** (18,5 % föreg. mån.), inkl. avställda **20,9 %** (21,0 % föreg. mån.).
- Parkering:** Antalet uthyrda platser har ökat med **36 st** mot januari, vakanta platser har minskat med **52 st** och antalet avställda platser har ökat med **9 st**.  
**Vakansgrad: 18,7 %** (19,0 % föreg. mån.), inkl. avställda **21,5 %** (21,8 % föreg. mån.).

2026-02-28	Lägenheter		Lokaler		Parkeringar	
	Antal, st	Belopp, mkr	Antal, st	Belopp, mkr	Antal, st	Belopp, mkr
Antal uthyrda	24 647	373,9	1 103	27,4	12 556	45,5
Antal vakanta	18	-0,3	257	-4,6	2 992	-21,4
Antal avställda	198	-2,3	34	-6,8	449	-3,4
<b>Summa</b>	<b>24 863</b>	<b>371,3</b>	<b>1 394</b>	<b>16,0</b>	<b>15 997</b>	<b>20,6</b>
Vakansgrad, %	0,1%		18,4%		18,7%	
Vakansgrad, % (inkl avställda objekt)	0,9%		20,9%		21,5%	



## 2. Driftskostnader

**Driftskostnaderna** uppgår till **233,9 mkr**, vilket är 3,4 mkr lägre än budget. Avvikelsen förklaras i huvudsak av minskade kostnader för hantverkstjänster, fastighetsskötsel och skador samt senarelagda IT-relaterade aktiviteter.

- **Taxekostnaderna** uppgår till **108,3 mkr** (- 3,6 mkr mot budget). Avvikelsen förklaras främst av ökad värmeförbrukning till följd av en vinter kallare än *normalår*. Även kostnaden för VA ökar till följd av prisökning.
- **Fastighetsskötsel** uppgår till **47,2 mkr** (+ 1,1 mkr mot budget). Avvikelsen förklaras i huvudsak av senarelagda aktiviteter inom Social hållbarhet, torgutveckling, klimatanpassning, Trygghetslyftet och rondering ventilation.
- **Reparationer** uppgår till **28,5 mkr** (+ 3,4 mkr mot budget). Avvikelsen förklaras i huvudsak av ett lägre behov av inköpta hantverkstjänster samt minskade skadekostnader.
- **Driftsadministration** uppgår till **42,5 mkr** (+ 1,5 mkr mot budget). Avvikelsen förklaras i huvudsak av senarelagda IT-relaterade aktiviteter och ett minskat konsultbehov avseende mobilitetsåtgärder.
- **Övriga driftskostnader** uppgår till **7,4 mkr** (+ 1,1 mkr mot budget). Avvikelsen förklaras främst av minskade försäkringsskadekostnader efter ombokning av vattenskada i Bredfjäll.

### 3. Fastighetsskatt

**Fastighetsskatten** uppgår till **8,6 mkr**, vilket är 0,5 mkr lägre än budget.

Avvikelsen förklaras i huvudsak av inkommen återbetalning efter omprövning av fastighet Kyrkbyn 95:1 samt att budgeten innehöll en försiktighetsmarginal inför en eventuell höjning av fastighetsskatten.

*Då nya skattebeslut avseende fastighetstaxering väntades under hösten/vintern 2025, tillämpades försiktighetsprincipen i budgeten och en extra kostnadsmarginal lades in inför kommande skattebeslut.*

### 4. Underhåll

Bostadsbolagets underhåll består av två delar: planerat underhåll, som i huvudsak hanteras av avdelningen för *Fastighetsutveckling* och *Fastighetsingenjörerna* (Förvaltningen) och omfattar i regel större projekt, samt distriktsmedel, som hanteras av *Förvaltningen* och *Förvaltningsservice* och vanligtvis avser enklare åtgärder.

**Totala underhållskostnader** uppgår till **30,1 mkr**, vilket är 10,6 mkr lägre än budget. Planerat underhåll minskar mot budget i huvudsak på grund av omkategorisering av projekt från underhåll till investering och distriktsmedlen minskar till följd av uteblivna tillvalskostnader.

- **Planerat underhåll** uppgår till **11,9 mkr** (+5,9 mkr mot budget). Avvikelsen förklaras i huvudsak av tidsförskjutningar avseende värmeinjusteringsprojekt, minskade skadekostnader samt att projekt *Omb Klimatskärm - Nedre Kvarnbergsgatan* har omklassificerats till investering (3,4 mkr).
- **Distriktsmedel** uppgår till **18,4 mkr** (+ 4,8 mkr mot budget). Avvikelsen beror i huvudsak på uteblivna kostnader för tillval då tillvalen fortsatt är stoppade, samt minskade kostnader NBI (senarelagda aktiviteter).

<b>Mkr</b>	<b>Utfall 2602</b>	<b>Budget 2602</b>	<b>Avvik. mkr</b>	<b>Avvik. %</b>	<b>Utfall 2502</b>
<b>Planerat underhåll</b>	<b>11,9</b>	<b>17,8</b>	<b>-5,9</b>	<b>-33,2%</b>	<b>11,6</b>
<b>Distriktsmedel</b>	<b>18,4</b>	<b>23,2</b>	<b>-4,8</b>	<b>-20,5%</b>	<b>24,2</b>
varav HLU	12,2	11,2	1,0	8,7%	12,0
varav Tillval	0,0	4,7	-4,7	-100,0%	6,2
varav Vitvaror	5,9	5,5	0,4	7,2%	5,5
varav Utemiljö	0,1	0,0	0,1	-	0,0
varav NBI	0,2	1,4	-1,1	-82,1%	0,1
varav Övrigt	0,1	0,5	-0,3	-75,8%	0,4
<b>Summa underhåll</b>	<b>30,3</b>	<b>41,0</b>	<b>-10,6</b>	<b>-26,0%</b>	<b>35,8</b>

## 5. Avskrivningar & jämförelsestörande poster

**Avskrivningarna** uppgår till **60,2 mkr**, vilket är 0,5 mkr lägre än budget. Avvikelsen beror främst på tidsförskjutningar i aktiveringsprocessen, då projekt aktiveras retroaktivt baserat på färdigställandedatum. Budgeten utgår däremot från en rak periodisering enligt projektens tidplan, eftersom exakt datum för godkänd slutbesiktning inte är känt.

**Obs!** Nedskrivningar redovisas i resultaträkningen som jämförelsestörande poster.

## 6. Centrala kostnader

**De centrala kostnaderna** uppgår till **11,5 mkr** vilket är i linje med budget.

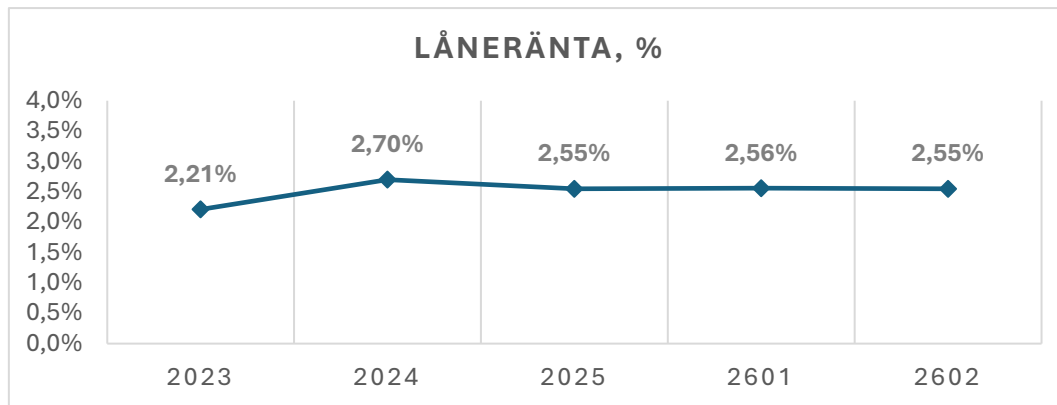
## 7. Övriga rörelseposter

**Övriga rörelseposter** uppgår till **2,4 mkr** (+ 2,2 mkr mot budget). Avvikelsen förklaras i huvudsak av tillkommande försäkringsersättning avseende branden Öster om Heden.

## 8. Finansieringsverksamheten

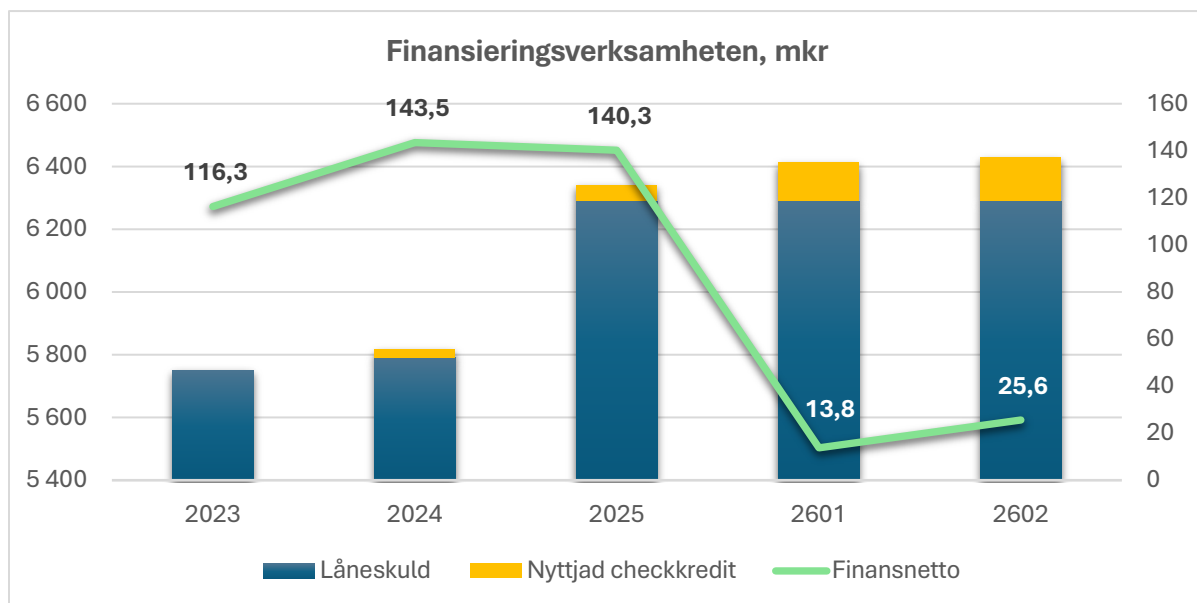
**Finansnettot** uppgår till **25,6 mkr**, vilket är 1,2 mkr lägre än budget. Avvikelsen förklaras i huvudsak av minskade upplåningskostnader vilket är en konsekvens av en lägre låneskuld än budgeterat samt ett högre operativt kassaflöde.

**Genomsnittsränta 202602: 2,55 %** (2,55 % 2025).



**Låneförändring:** Bostadsbolagets totala låneskuld har ökat 16,1 mkr under perioden till följd av ökat nyttjande av checkkredit. Ingen amortering har gjorts under perioden.

Den totala upplåningen per 2026-02 fördelas enligt 138,2 mkr i nyttjande av checkkredit och 6 290,0 mkr i upplåning inom kontolösningen.



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

## 9.1 Finansiell ställning

<b>Bostadsbolagskoncernen, Tkr</b>	<b>Utfall 2026-02-28</b>
<b>Finansieringskällor:</b>	
Utnyttjad checkkredit i koncernkontot	138 191
Lån via lånestrukturen i koncernkontot	6 290 000
<b>Total skuld</b>	<b>6 428 191</b>
<b>Genomsnittlig finansieringskostnad</b>	
Finansnetto i relation till genomsnittlig lånevolym senaste 12 månaderna	
Finansieringskostnader	179 513
Genomsnittlig lånevolym	6 214 298
Genomsnittlig finansieringskostnad %	<b>2,55 %</b>

## 9. Investeringar

**Totala investeringar i befintligt bestånd** uppgår till **48,5 mkr**, vilket är 35,5 mkr lägre än budget. Avvikelsen förklaras främst av tidsförskjutningar i produktionsstart och lägre upparbetning än förväntat i flertal projekt, samt att vissa budgeterade projekt 2026 hann färdigställas i slutet av 2025.

### 10.1 Investeringar i befintligt bestånd

**Investeringar i befintligt bestånd** uppgår till **47,7 mkr** (+ 31,3 mkr mot budget). Avvikelsen förklaras i huvudsak av tidsförskjutningar i produktionsstart och minskad upparbetning i flertal projekt samt att vissa budgeterade projekt 2026 hann färdigställas i slutet av 2025.

**Konverteringar** uppgår till **0,1 mkr** (- 3,0 mkr mot budget). Avvikelsen beror i huvudsak på senarelagd produktionsstart för projekt *nya vindslägenheter Haga Generalen* och *lokalkonvertering Stabbegatan Robertshöjd*.

**Solcellsprojekt** uppgår till **0,3 mkr** (+-0 mkr mot budget) – i nivå med budget.

**Inventarier/immateriella investeringar** uppgår till **0,3 mkr** (+ 1,3 mkr mot budget). Avvikelsen förklaras i huvudsak av tidsförskjutningar avseende inköp till Boservice, arbetsmaskiner för utemiljö samt i diverse konstprojekt.

<b>Mkr</b>	<b>Utfall 2602</b>	<b>Budget 2602</b>	<b>Avvik. mkr</b>	<b>Avvik. %</b>	<b>Utfall 2502</b>
I befintligt bestånd	47,7	79,0	-31,3	-39,6%	67,6
Konverteringar	0,1	3,1	-3,0	-95,5%	0,1
Solelssatsning	0,3	0,3	0,0	8,3%	1,2
Inventarier/immateriella inv.	0,3	1,6	-1,3	-82,1%	-0,3
<b>Summa inv. i bef. bestånd</b>	<b>48,5</b>	<b>84,0</b>	<b>-35,5</b>	<b>-42,3%</b>	<b>68,6</b>
Nyproduktion	41,2	40,1	1,1	2,7%	85,1
Förvärv	7,7	0,0	7,7	-	0,0
<b>Summa nyprod. &amp; förvärv</b>	<b>49,0</b>	<b>40,1</b>	<b>8,8</b>	<b>22,0%</b>	<b>85,1</b>
<b>Totala investeringar</b>	<b>97,4</b>	<b>124,1</b>	<b>-26,7</b>	<b>-21,5%</b>	<b>153,7</b>

## 10.2 Nyproduktion och förvärv

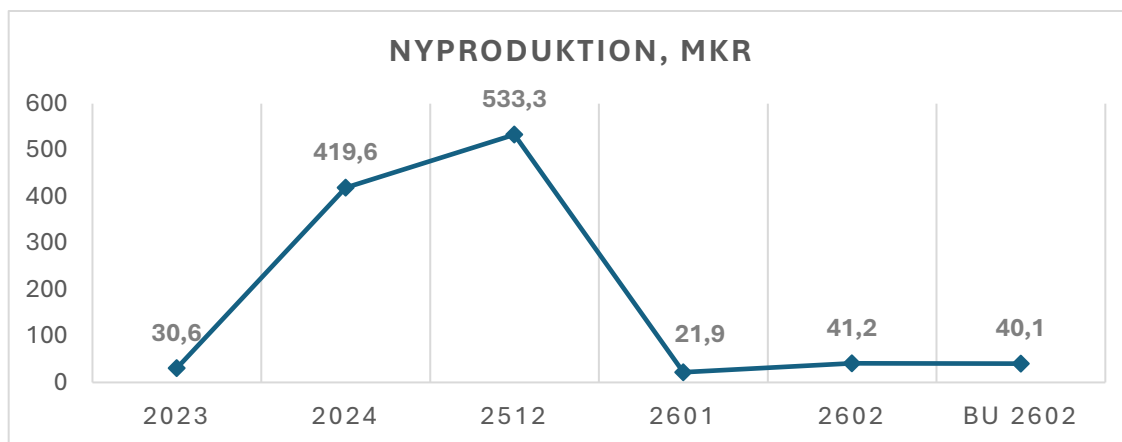
All nyproduktion hanteras av Framtidens Byggutveckling (FBU) i nära samarbete med Bostadsbolaget där ett kontinuerligt arbete görs i att identifiera byggbar mark inom befintligt bestånd samt utvärdera möjligheter till förtätning och utbyggnad/påbyggnad av befintliga hus.

**Investeringar i nyproduktion** uppgår till **41,2 mkr**, vilket är 1,1 mkr högre än budget. Avvikelsen beror huvudsakligen på snabbare upparbetning i projekt Östra Kålltorp.

I huvudsak består nyproduktionen 2026 av tillkommande objekt i Östra Kålltorp.

### **Projektfördelning nyproduktion 2026:**

- Östra Kålltorp – **38,1 mkr**
- Övriga projekt – **3,1 mkr**



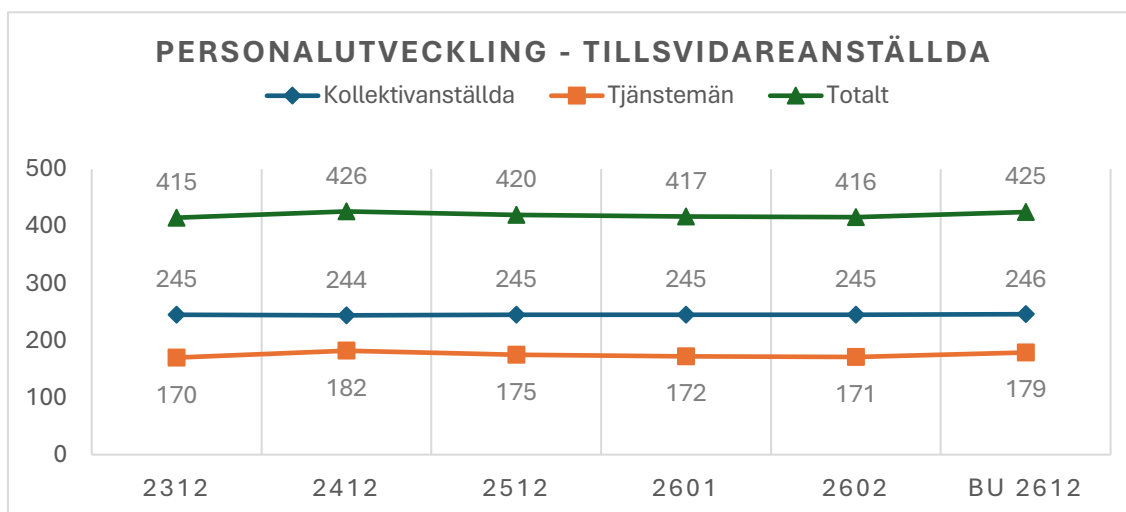
**Obs!** Budget för nyproduktion och förvärv sätts av Framtidens Byggutveckling.

Investeringar i förvärv uppgår till 7,7 mkr (-7,7 mkr mot budget). Under perioden har stämpelskatt, avseende markförvärvet av Säterigatan Eriksberg 2025, erlagts om 7,7 mkr vilka ligger budgeterade i juli månad 2026.

## 10. Personal

Antalet tillsvidareanställda uppgår per sista februari 2026 till **416 st**, vilket är fyra färre än vid ingången av året och nio färre än i budget för 2026. Avvikelsen förklaras i huvudsak av tidsförskjutningar avseende rekrytering av vakanta tjänster.

Under perioden har inga nyanställningar genomförts och en tjänst avslutats (säkerhetssamordnare), vilket innebär en nettominusning om 1 tjänst jämfört med föregående månad.



	Antal anställda 25-12-31	Antal nyanställda	Antal avslutade tjänster	Nettoförändring	Antal anställda 26-02-28
Tjänstemän	175		4	-4	171
Kollektivanställda	245	2	2	0	245
<b>Totalt</b>	<b>420</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>-4</b>	<b>416</b>
<i>varav chefer</i>	43		2	-2	41

**De totala personalkostnaderna** uppgår till **60,7 mkr**, vilket är 2,6 mkr högre än budget.

Avvikelsen beror i huvudsak på periodiseringsavvikelser.

- **Lönekostnaderna** uppgår till **35,3 mkr** (- 0,3 mkr mot budget). Avvikelsen beror främst på ökade kostnader beredskapsersättning/utryckningskostnader samt övertid till följd av halkbekämpning och snöröjning.
- **Sociala avgifter & skatter** uppgår till **21,0 mkr** (+ 0,4 mkr mot budget). Avvikelsen förklaras i huvudsak av något lägre sociala avgifter.
- **Övriga personalkostnader** uppgår till **2,9 mkr** (-2,4 mkr mot budget). Avvikelsen förklaras i huvudsak av att kostnader avseende Västtrafikkort/Rikskort inte periodiserats i enlighet med budget.
- Kostnaderna för **inhyrd personal** uppgår till **1,4 mkr** (- 0,2 mkr mot budget). Avvikelsen förklaras i huvudsak ökat behov till följd av sjukskrivningar.

Mkr	Utfall 2602	Budget 2602	Avvik. mkr	Avvik. %	Utfall 2502
<b>Totala personalkostnader</b>	<b>60,7</b>	<b>58,1</b>	<b>2,6</b>	<b>4,4%</b>	<b>55,7</b>
- varav lönekostnader	35,3	35,0	0,3	1,0%	35,4
- varav skatter & sociala avg.	21,0	21,4	-0,4	-1,9%	20,0
- varav övriga personalkostnader	2,9	0,5	2,4	484,1%	0,1
- varav inhyrd personal	1,4	1,2	0,2	15,9%	0,2

## 12. Superförvaltning

Bostadsbolaget har tre utvecklingsområden – Tynnered, Biskopsgården och Hammarkullen. Av dessa är det idag endast Hammarkullen som klassas som ett särskilt utsatt område.

Biskopsgården (2023) och Tynnered (2021) har tidigare flyttats ner på listan och kategoriseras nu som utsatta områden.

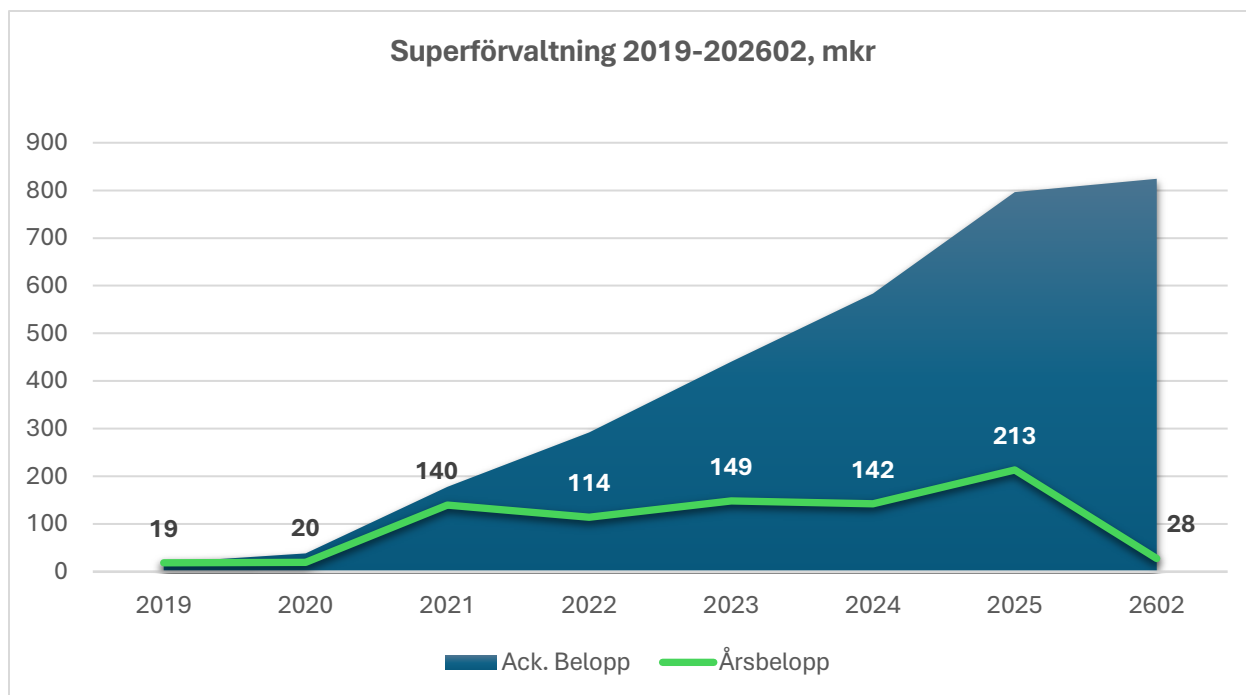
### Fokusområden Superförvaltning:

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

Sedan 2019 har Bostadsbolaget satsat på sociala insatser och trygghet genom Superförvaltning. Totalt har **824,4 mkr** investerats i projekt och aktiviteter kopplade till Superförvaltning.

**Total kostnad** hittills 2026 avseende Superförvaltning uppgår till **27,7 mkr**, vilket är 38,5 mkr lägre än budget. Avvikelsen beror i huvudsak på tidsförskjutningar i projekt och aktiviteter.

- **Underhåll och investeringar** uppgår till **2,8 mkr** (+ 37,8 mkr mot budget) och avser i huvudsak ombyggnation, klimatskal och hissar i Hammarkullen, stam- och badrumsrenovering och Aptus i Biskopsgården och utbyggnad av Boservice i Tynnered. Avvikelsen mot budget beror i huvudsak på tidsförskjutningar i produktionsstart, minskad upparbetning samt att vissa budgeterade projekt 2026 hann färdigställas i slutet av 2025.
- **Övriga kostnader** uppgår till **6,8 mkr** (+ 0,7 mkr mot budget) och avser främst löpande driftskostnader kopplade till trygghetsorganisationen, samarbetsavtal och trygghetsskapande aktiviteter. Avvikelsen mot budget beror i huvudsak på tidsförskjutningar av aktiviteter.



*Superförvaltning – snart uppe i 830 mkr sedan start.*

En stor del av *Superförvaltningens* kostnad består av extrabemanning i våra Superförvaltningsområden. Exempelvis har Bostadsbolaget bemannat med utvecklingschefer och flertal utvecklingsledare, extra miljövärdar, fastighetsskötare och dialogvärdar.

Till detta har bolaget en trygghetsorganisation bestående av en trygghetschef, två gruppchefer och 21 trygghetsvärdar. Dessa rör sig ute i våra utvecklingsområden i trygghetsskapande syfte mellan kl. 17 och 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, jobblyft och spjutspetsatsning 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.

## 13. Ekonomiska nyckeltal

Nyckeltal	Utfall	Utfall	Utfall
	2026-02	2026-01	2025
Operativt kassaflöde, mkr	68,3	36,8	244,9
Skuldsättningsgrad, ggr	1,70	1,70	1,69
Räntetäckningsgrad, ggr	5,26	4,86	5,64
Belåningsgrad, %	15,59%	15,55%	15,37%
Överskottsgrad, %	34,62%	33,80%	36,37%
Soliditet, %	33,23%	33,07%	32,96%
Direktavkastning, %	2,10%	2,05%	2,11%

För februari 2026 uppnås en **direktavkastning** på **2,10 %** mot 2,05 % föregående år. Förklaringen till den något högre direktavkastningen är det förbättrade driftnettot. Det förbättrade driftnettot visar sig också i att **överskottsgraden** ökar från 33,8 % i januari till **34,62 %** i februari och att **räntetäckningsgraden** ökar från 4,86 i januari till **5,26** i februari.

## Bilaga 1. Resultat- & kassaflödesräkning 26-02-28

Mkr	Utfall 2602	Budget 2602	Avvik. mkr	Avvik. %	Utfall 2502
Hysesintäkter	407,9	406,7	1,2	0,3%	385,4
Förvaltningsintäkter	9,0	9,5	-0,5	-5,0%	9,9
<b>Totala intäkter</b>	<b>416,9</b>	<b>416,2</b>	<b>0,7</b>	<b>0,2%</b>	<b>395,3</b>
Driftskostnader	-233,9	-237,3	3,4	-1,4%	-219,0
Fastighetsskatt	-8,6	-9,1	0,5	-5,0%	-8,6
<b>Fastighetsresultat</b>	<b>174,4</b>	<b>169,8</b>	<b>4,6</b>	<b>2,7%</b>	<b>167,6</b>
Underhållskostnader	-30,1	-40,7	10,6	-26,1%	-33,6
<b>Driftnetto</b>	<b>144,4</b>	<b>129,2</b>	<b>15,2</b>	<b>11,8%</b>	<b>134,1</b>
Avskrivningar	-60,2	-60,7	0,5	-0,8%	-56,9
<b>Resultat efter avskrivningar</b>	<b>84,1</b>	<b>68,4</b>	<b>15,7</b>	<b>22,9%</b>	<b>77,2</b>
Centrala kostnader	-11,5	-11,5	0,0	0,3%	-11,2
Övriga rörelseposter	2,4	0,1	2,2	1 842,1%	0,3
<b>Rörelseresultat</b>	<b>75,0</b>	<b>57,1</b>	<b>17,9</b>	<b>31,3%</b>	<b>66,2</b>
Jämförelsestörande poster	0,0	0,0	0,0	-	0,0
<b>Resultat före finansnetto</b>	<b>75,0</b>	<b>57,1</b>	<b>17,9</b>	<b>31,3%</b>	<b>66,2</b>
Finansnetto	-25,6	-26,9	1,2	-4,6%	-23,6
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>49,4</b>	<b>30,3</b>	<b>19,1</b>	<b>63,2%</b>	<b>42,6</b>
Investering i befintligt bestånd	-47,7	-79,0	31,3	-39,6%	-67,6
Övriga investeringar	-0,3	-1,6	1,3	-82,1%	0,3
Kostn. undant. kassaflödeskrav	6,7	6,5	0,2	2,5%	6,9
<b>Kassaflöde</b>	<b>68,3</b>	<b>16,9</b>	<b>51,4</b>	<b>303,3%</b>	<b>39,1</b>

## Bilaga 2. Balansräkning Bostadsbolagskoncernen 26-02-28

Mkr	Ingående balans 2026-01-01	Periodens förändring	Utgående balans 2026-02-28
Immateriella anläggningstillgångar	3,9	-0,2	3,7
Byggnader och mark	10 583,4	-18,6	10 564,9
Pågående nyproduktion	322,8	41,2	364,0
Pågående ombyggnation	339,9	24,2	364,1
Inventarier	57,7	-1,7	56,0
Övriga anläggningstillgångar	10,7	-0,2	10,5
Omsättningstillgångar	34,8	12,6	47,5
<b>Summa tillgångar</b>	<b>11 353,2</b>	<b>57,4</b>	<b>11 410,7</b>
Eget kapital	3 742,3	49,4	3 791,7
Avsättning för pensioner	137,1	1,1	138,2
Avsättning för uppskjuten skatt	495,8	0,0	495,8
Låneskulder	6 340,1	88,1	6 428,2
Kortfristiga skulder	637,9	-81,1	556,8
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>11 353,2</b>	<b>57,4</b>	<b>11 410,7</b>

Bolagets tillgångar uppgår till drygt 11 411 mkr vilket är knappt 57 mkr högre än årets ingående balans.

Ökningen förklaras i huvudsak av ökad aktivering av investeringar i nyproduktion och i befintligt bestånd.

Bolagets egna kapital är drygt 49 mkr högre än vid årets ingång.

## Bilaga 6. 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.