



Bostäder
i Borås

Kommentarer till resultat och prognos tertial 1, 2024

	April 2023	April 2024	Utfall 2023	Budget 2024	Prognos 2024
Resultaträkning, tkr					
Hysesintäkter	193 094	201 567	582 620	616 042	613 610
Övriga förvaltningsintäkter	5 678	6 590	19 612	18 349	19 383
Summa intäkter	198 773	208 157	602 232	634 391	632 993
Driftkostnader	-75 093	-83 439	-208 679	-222 798	-225 834
Reparation och underhåll	-34 657	-35 950	-113 151	-115 511	-119 681
Fastighetsskatt	-4 280	-4 195	-11 854	-13 000	-12 621
Summa Fastighetskostnader	-114 030	-123 584	-333 684	-351 309	-358 136
Driftsnetto	84 743	84 573	268 548	283 082	274 857
Avskrivningar	-38 062	-35 960	-114 478	-114 518	-109 784
Resultat efter avskrivningar	46 681	48 613	154 070	168 564	165 073
Central administration	-21 253	-21 219	-61 488	-63 824	-62 223
Nedskrivningar/utrangeringar	-13	0	31 107	-2 618	-2 618
Övriga rörelseintäkter	241	623	886	696	1 039
Övriga rörelsekostnader	-276	-395	-1 006	-1 075	-1 015
Rörelseresultat	25 379	27 622	123 568	101 743	100 255
Finansiella intäkter	310	397	1 149	3 165	1 244
Finansiella kostnader	-18 136	-26 243	-63 664	-89 616	-85 654
Resultat efter finansiella poster	7 553	1 776	61 053	15 292	15 845
Justering					
Påskyndad avskrivning	2 181	0	6 543	0	0
Utrangeringar enligt K3	13	0	1 446	2 618	2 618
Nedskrivning	0	0	-32 552	0	0
Resultatkrav ägardirektiv	9 747	1 776	36 489	17 910	18 463
Investeringar under perioden					
Underhållsprojekt	30 917	28 099	126 256	143 401	167 275
Om- och nybyggnation	4 775	12 459	32 915	111 050	54 800
Totala investeringar	35 692	40 558	159 171	254 451	222 075
Nycketal, tkr	April 2023	April 2024	Utfall 2023	Budget 2024	Prognos 2024
Resultat före utrangeringar (40 mkr)*			36 489	17 910	18 463
Direktavkastning (2,7-3,5 %)*			3,3	3,4	3,5
Soliditet (15%)			20	19	18
Justerad soliditet (40 %)			50	52	52
Investeringar under perioden	35 692	40 558	159 171	254 451	222 075
Antal nya lägenheter**	8	0	8	10	7

*Nytt från 2024 (3,0%)



Bostäder
i Borås

Tertial 1 2024

Organisation

Verksamheten i bolaget har rullat på med full kraft under årets första tertial. Den nya förvaltningsmodellen, som vi under de senaste åren arbetat fram, är från 1 januari implementerad och i drift. Modellen bygger en organisation som utgår från stadsdelarnas behov snarare än det geografiska läget. Modellen tar hänsyn till de upplevda och faktiska behoven i tre dimensioner: kundens, fastighetens och stadsdelens.



I slutet av 2023 gjorde vi ett antal rekryteringar kopplat till den nya förvaltningsmodellen. Vi såg även över organisationen och flyttade vissa funktioner från att vara en central funktion till att nu ingå i förvaltningsteamet. Syftet är att samla kompetens och stärka upp förvaltningen. Teamet i förvaltningen består numer av bochef, förvaltare, besiktningsperson, fastighetsskötare och reparatörer. Vi ser nu att vi har en mycket stark förvaltarorganisation som fokuserat kommer arbeta utifrån våra hyresgästers behov.

Social hållbarhet

Arbetet med Socialt hållbart Borås har löpt på med oförminskad kraft. Under första tertialet har vi bland annat:

- Tagit fram en vikariepool med hyresgäster
- Tagit fram ett koncept för hyresgästintroduktion
- Tagit fram ett koncept för hur vi ska bemanna på tider utanför kontorstid
- Ungdomssatsning på Sjöbo
- Skapat flera boenderåd ute i våra områden
- Anordnat en streetfotbollturnering Hässleholmen



Bostäder
i Borås

- Byggt en multiarena på Göta som kommer invigas i mitten av maj.
- Vi kommer, utöver våra ordinarie semestervikarier, erbjuda 220 ungdomar feriearbete under sommaren 2024.

Om-nybyggnation/underhållsprojekt

Vi har sänkt prognosen med 56 mkr mot budget för våra ny-/ombyggnationsprojekt. Marknadsläget med ökade byggkostnader och räntekostnader har gjort att vi avvaktat beslut om nyproduktion. I aktuell prognos finns 11 mkr avseende områdeskontor. Frågan utreds i ett medarbetarprojekt och underlag för beslut kommer presenteras innan sommaren. Det finns därför en viss osäkerhet kring om projektet kommer bli av och när i tid.

Under första tertialet har byggnationen av Sjöbohuset fortlöpt enligt plan. Projektet påbörjades under 2023 och det beräknas vara inflyttningsklart till sommaren 2024. Utöver Sjöbohuset har vi bara ett om-nybyggnadsprojekt som är beslutat och det är konvertering av lokal till lägenheter på Göta. Vi har pågående förprojektering för nybyggnation av två fastigheter dock finns inget beslut om byggstart. Varje om-nybyggnationsprojekt utvärderas noga avseende kostnader och lönsamhet innan beslut om byggstart tas.

Vi hade ett antal underhållsprojekt som var budgeterade under 2023 som inte hann färdigställas. Detta gör att vår helårsprognos gällande årliga underhållsprojekt överstiger budget med 24 mkr.

Resultat T1

Resultatet för tertial 1 visar på ett positivt resultat om 1,7 mkr efter finansiella poster (7,6 mkr). Vårt driftsnetto är i nivå med samma period föregående år. Hyresförhandlingen blev klar i början av januari och gav en ökning på i snitt 5,25 % för bostäder från 1 februari. Vi ser en ökad tröghet i uthyrningsprocessen, det vill säga att ledtiden för uthyrning av våra lägenheter har blivit något längre. Vi jobbar aktivt med våra vakanser genom att försöka hålla nere tiden mellan hyresgästs uppsägning till dess att ny hyresgäst kan flytta in, det vill säga den tid vi behöver för att göra visst reparations- och underhållsarbete när så behövs.

Vi har stora kostnadsökningar, mellan 8-11%, för uppvärmning, vatten och avfall. Vi belastas dessutom nu från 2024 i högre grad av avgifter för felsorterat avfall (0,5 mkr för T1). Föregående år belastades med påskyndade avskrivningar om 2,2 mkr, motsvarande post saknas i år. Räntekostnaderna har ökat med 8,1 mkr jämfört med samma period föregående år.



Bostäder
i Borås

Prognos 2024

Prognosen för resultat före skatt för helår beräknas till 15,8 mkr, vilket är 0,5 mkr bättre än budget. Operativt resultat, dvs resultat före utrangeringar och påskyndade avskrivningar, beräknas till 18,5 mkr mot budget 17,9 mkr.

De största avvikelserna mot budget består av:

- Minskade kostnader kopplat till ej startade ny-ombyggnationer +5,8 mkr
- Ökade bevakningskostnader -1 mkr, nytt centralt avtal via koncerninköp
- Ökade kostnader för social hållbarhet, trappstäd, -2,5 mkr
- Ökat hyresbortfall -2,5 mkr
- Minskat planerat underhåll + 0,8 mkr
- Ökade reparationskostnader -1,1 mkr

Vi följer vår vakansgrad månadsvis och gör löpande insatser för att minska våra hyresbortfall. Vi har bland annat infört möjligheten att i vissa områden välja en lägenhet utan att tappa kö-poäng. Under första tertialet har vi jobbat hårt med att sätta upp vår ekonomiska uppföljning så den är anpassad till den nya organisationen. Vi har även fokuserat på att få ännu mer precision i periodisering av våra intäkter och kostnader på månadsbasis. Våra räntekostnader är den enskilt största kostnadsökningen mellan 2023 och 2024. Utfallet T1 visar dock på en lägre ränta än budgeterat i snitt 2,49% jämfört med budget 2,72%.

Vi har stärkt upp vår ekonomi-avdelning med en inköpscontroller. Inköpscontrollern kommer bland annat jobba med att se över och omförhandla aktuella avtal, utföra kontroller av utförda tjänster och analysera och ta fram kostnadsbesparingar.

2024-05-13

AB Bostäder i Borås

Mikael Hansson, VD

Madelen Svensson, ekonomichef