

Utfall 2022-12-31

<i>mnr</i>	Utfall	Prognos	Budget
	Ack.	Ack.	Ack.
	2212	Avvikelse	Avvikelse
Hysesintäkter	1 585,5	4,2	6,1
Förvaltningsintäkter	38,5	3,0	1,9
Totala intäkter	1 624,0	7,2	8,0
Driftskostnader	-822,5	-26,8	-44,6
Fastighetsskatt	-33,6	0,3	-0,4
Centrala kostnader	-55,9	-2,0	-5,9
Driftsöverskott	712,0	-21,3	-42,9
Övriga rörelseposter	7,0	1,2	6,0
Underhållskostnader	-334,2	-18,0	1,5
Avskrivningar	-312,0	-11,3	-10,6
Jämförelsestörande poster	12,5	13,6	12,5
Rörelseresultat	85,3	-35,8	-33,5
Finansnetto	-78,5	-1,7	-5,5
Resultat efter finansnetto	6,8	-37,5	-39,0
Kassaflöde e. UH/investering i bb och övr. investeringar	-91,2	-39,5	-12,2

Kommentar:

Resultat efter finansnetto uppgår till 6,8 mnr vilket är 37,5 mnr lägre än prognos 3.

Avvikelsen är hänförlig till höga drifts- och underhållskostnader, men påverkas även av justerade avskrivningar.

Totala intäkter är 7,2 mnr högre än prognos. Hyresintäkter är högre till följd av tidigare inflyttning än prognostiserats samt lägre hyresbortfall för avställda lägenheter. Förvaltningsintäkter är högre vilket beror på större engångsfakturering och högre fakturering till hyresgäst.

Driftskostnader är sammanlagt 26,8 mnr högre enligt specifikation på nästa sida.

Centrala kostnader är 2,0 mnr högre vilket främst beror på högre personalkostnader och högre kostnader för hyresgästtidning.

Underhållskostnader är sammanlagt 18,0 mnr högre och det är distriktsunderhållet som ligger högt medans underhållsprojekt via Fastighetsutveckling är lägre. Distrikten har inte klarat av att balansera sina underhållskostnader och stora åtgärder har gjorts i form av trygghetssäkrade fastigheter, inre lägenhetsunderhåll samt åtgärder för utemiljö och skadedjur.

Avskrivningar är 11,3 mnr högre och beror på att den faktiska avskrivningsprocenten för ny- och ombyggnadsprojekt är högre än den schablon som använts för beräknad avskrivning.

Jämförelsestörande poster är 13,6 mnr bättre än prognos. Återföring av tidigare nedskrivningar har gjorts för Högsbo Boihop och Grevegården till följd av ny värdering.

Finanskostnaderna är 1,7 mnr högre till följd av ökade finanskostnader från moderbolaget.

Utfall 2022-12-31

<i>mnkr</i>	Utfall	Prognos	Budget
	Ack.	Ack.	Ack.
	2212	Avvikelse	Avvikelse
Driftskostnader			
Värme	-133,9	5,1	13,2
El o gas	-35,1	1,9	-0,9
VA	-57,4	0,6	2,5
Avfall/renhållning	-47,6	-0,6	-2,7
Fastighetsskötsel	-206,2	-7,0	-7,0
Reparationer	-129,8	-29,0	-51,0
Driftsadministration	-152,9	-6,6	-10,9
Övrigt	-59,6	8,8	12,2
Summa driftskostnader	-822,5	-26,8	-44,6

Kommentar:

Driftskostnader är sammanlagt 26,8 mnkr högre än prognos.

Kostnader för värme är fortsatt lägre än prognos då det är varmare än normalårsberäkning.

El, vatten och avfall avviker med mindre belopp.

Fastighetsskötsel är 7,0 mnkr högre, främst tillkommande kostnader för trygghetsvårdare i distrikt som inte klassas som utvecklingsområden.

Reparationer är 29 mnkr högre vilket till stor del avser fler utförda åtgärder i utvecklingsområden samt ökade kostnader för brand- och vattenskador samt lägenhetsreparationer i övriga distrikt. För reparationer har distrikten inte lyckats dra ner på kostnaderna i enlighet med prognos.

Driftsadministration är 6,6 mnkr högre och avser ökade kostnader för inhyrd personal, kostnader för hyresgästaktiviteter och övriga marknadsföringskostnader samt reklam/PR.

Övriga driftskostnader är 8,8 mnkr lägre till följd av lägre kostnader avseende försäkringsskador, färre boinflytandeprojekt och lägre kostnader för konsulttjänster i utvecklingsområden.

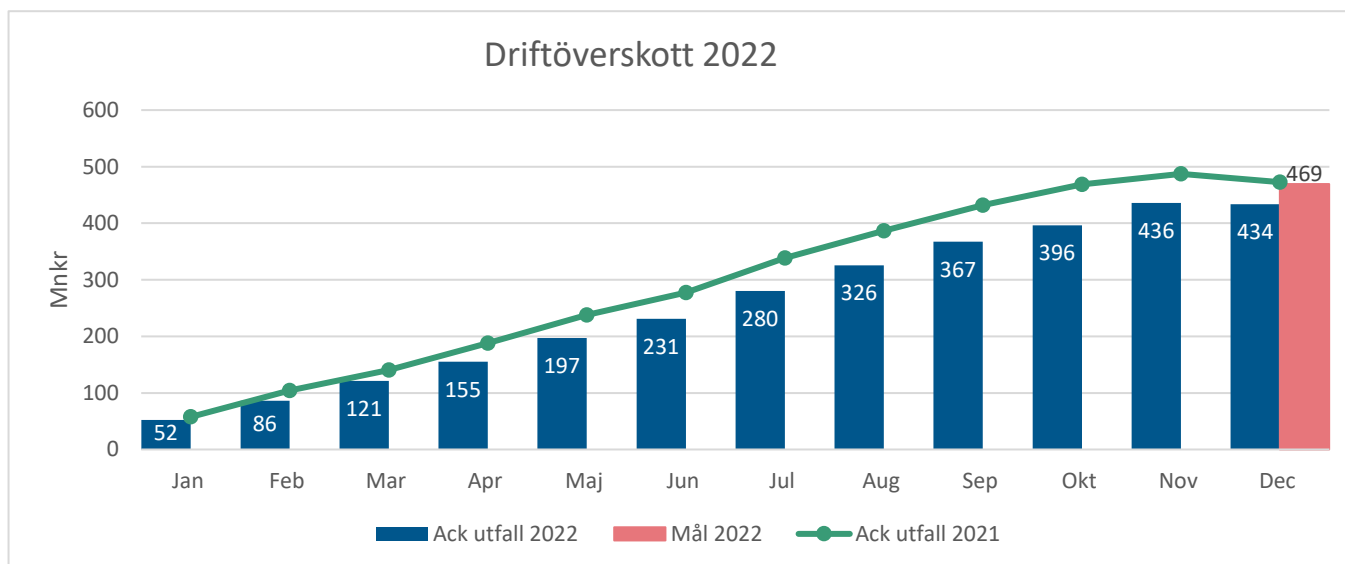
Investeringar

<i>mnkr</i>	Utfall	Prognos	Budget
	Ack.	Ack.	Ack.
	2212	Avvikelse	Avvikelse
INVESTERINGAR			
- i befintligt bestånd	426,9	1,0	-27,4
- i konverteringar	42,6	-6,6	-22,6
- i solelssatsning	8,6	-0,2	-1,3
- i nyproduktion	324,5	-27,6	-49,5
- i förvärv	0,7	0,0	0,0
- i övrigt	1,6	-1,4	-1,4
Totala investeringar	805,0	-34,7	-102,1

Kommentar:

Totala investeringar är 34,7 mnkr lägre än prognos varav nyproduktion utgör 27,6 mnkr.

Investeringar i befintligt bestånd ligger i nivå med prognos. Konverteringar är något lägre vilket beror på tidsförskjutningar i flera projekt samt projekt som inte startats upp.

Driftöverskott enligt företagsplan

Kommentar:

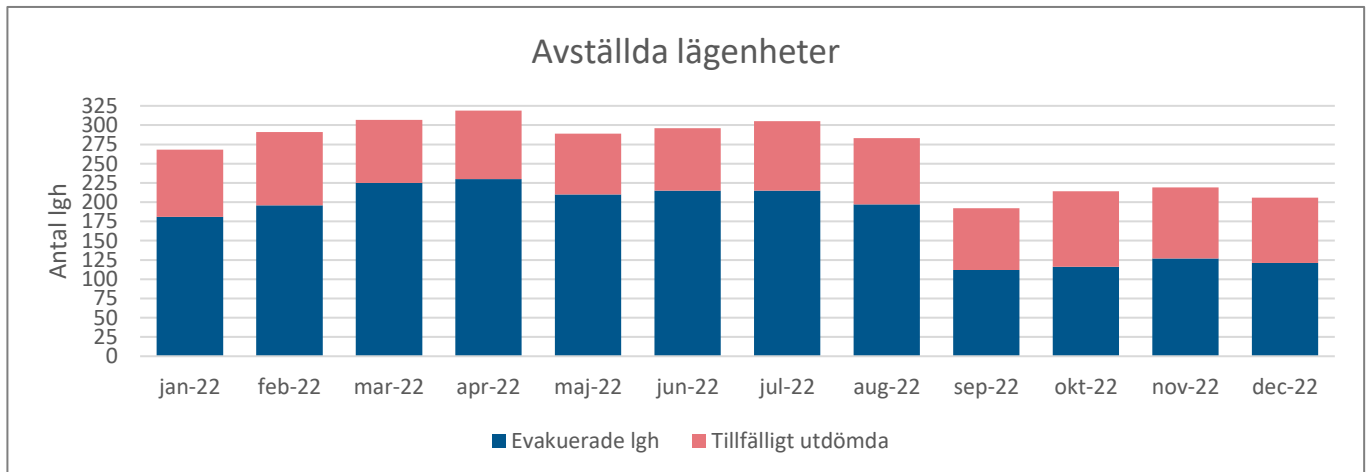
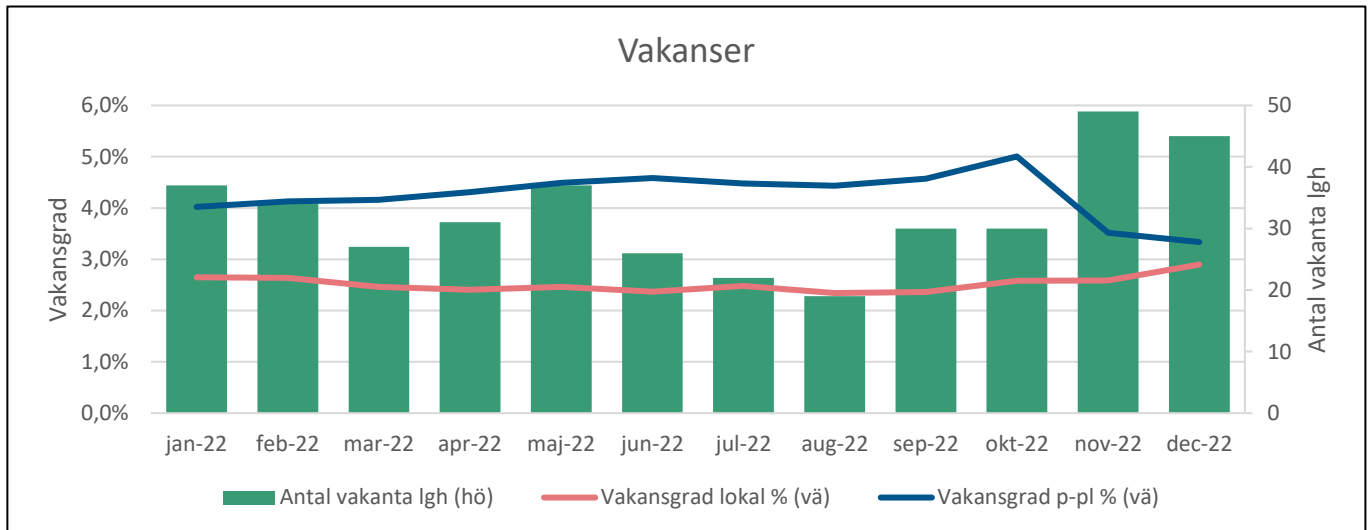
I Familjebostäders Företagsplan 2022-2027 presenteras driftöverskott som övergripande ekonomimål. Definitionen är i enlighet med årsredovisningen och skiljer sig därför mot det driftöverskott som anges i utfallsrapporten som exkluderar underhåll men inkluderar centrala kostnader.

Målet för 2022 var ett driftöverskott vid årets slut om 469 mnkr.

Driftöverskottet per siste december understiger målet och uppgår till 434 mnkr vilket i ovan diagram presenteras i relation till föregående år och mål 2022.

Skatteinbetalningar

2022-12-12	Debiterad preliminärskatt	3 274 kkr
2022-12-12	Arbetsgivaravgift november 2022	3 415 kkr
2022-12-12	Avdragen skatt november 2022	2 960 kkr
2022-12-27	Moms november 2022	1 311 kkr

Vakanser

Kommentar:

Vakanta lägenheter per siste november uppgår till 45 st, en minskning med 4 st jämfört med föregående månad.

Uppsagda lägenheter under månaden uppgår till 145 st. Antalet avhysningar till och med december uppgår till 49 st, varav 1 st barnfamilj.

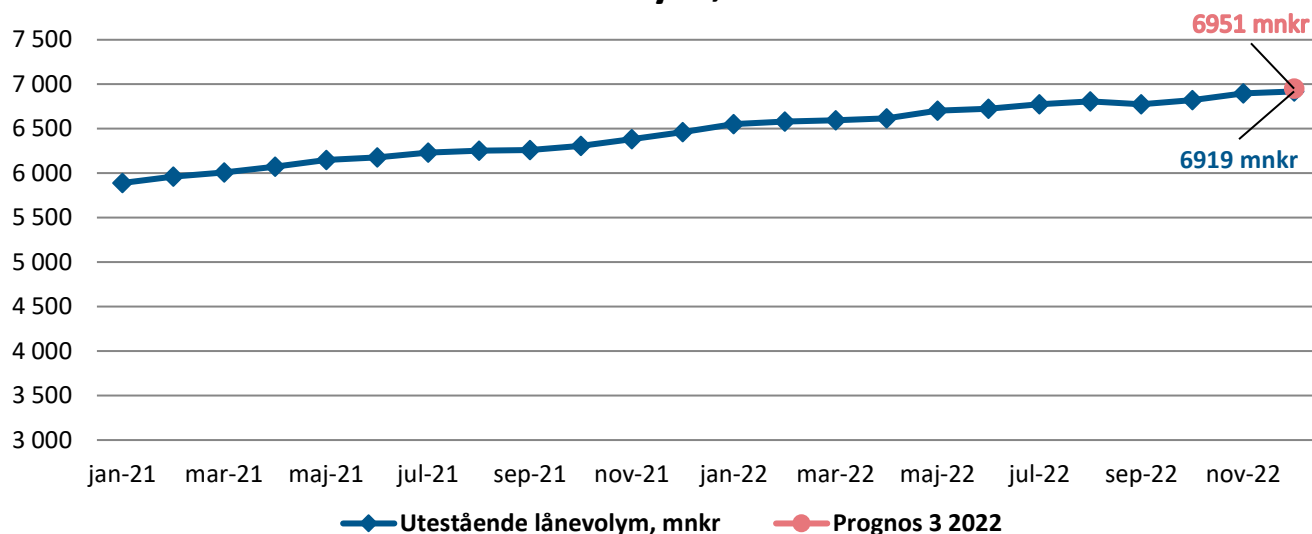
Vakansgraden för lokaler är 2,9% och har ökat något under slutet av året.

Vakansgraden för fordonsplatser sjunker till 3,3%.

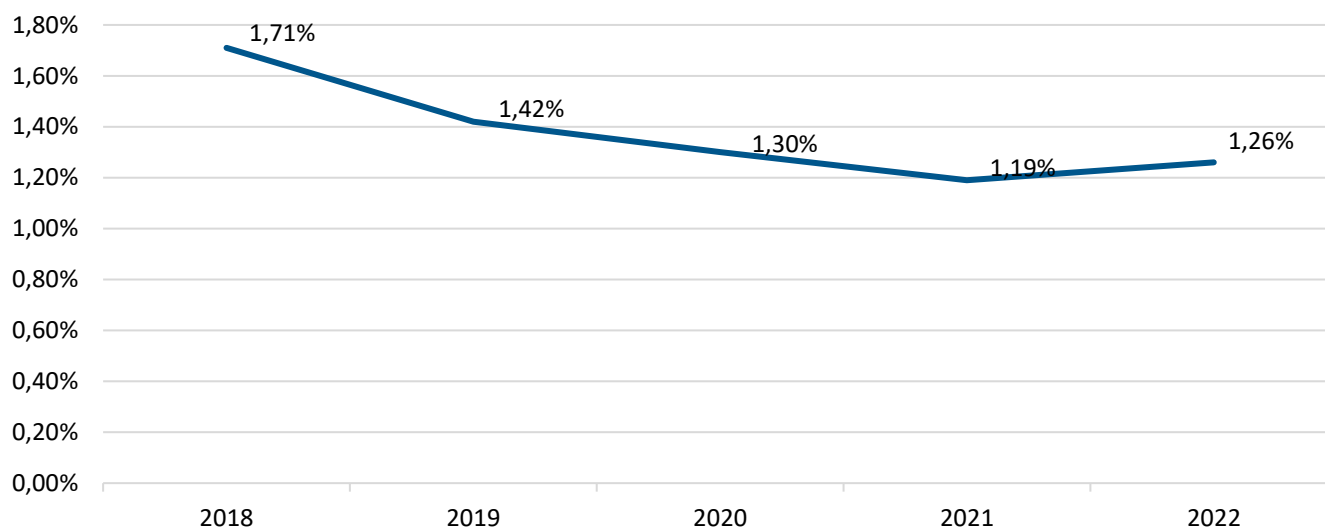
Evakuerade lägenheter uppgår till 121 st och tillfälligt utdömda lägenheter till 85 st. Sammanlagt har antalet avställda lägenheter minskat med 13 st jämfört mot föregående månad.

Finans

Lånevolym, mnkr



Genomsnittlig finansieringskostnad (%)

**Kommentar:**

Utestående lånevolym 2022-12-31 uppgår till 6 919 mnkr vilket är 32 mnkr lägre än prognos 3.

I diagrammet ovan framgår bolagets genomsnittliga finansieringskostnad över tid.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden för året uppgår till 1,26 % enligt utfall 2022-12-31.