

Utfall 2023-10-31

<i>mnkr</i>	Utfall	Prognos	Budget
	Ack.	Ack.	Ack.
	2310	Avvikelse	Avvikelse
Hysesintäkter	1 391,7	1,3	33,6
Förvaltningsintäkter	32,4	0,8	2,8
Totala intäkter	1 424,1	2,1	36,4
Driftskostnader	-680,1	-9,1	5,5
Fastighetsskatt	-28,0	1,1	0,8
Centrala kostnader	-43,2	0,4	0,9
Driftsöverskott	672,8	-5,6	43,6
Övriga rörelseposter	6,4	1,4	2,2
Underhållskostnader	-218,0	-0,2	-2,2
Avskrivningar	-267,2	-1,1	-10,0
Jämförelsestörande poster	-89,5	0,0	-89,5
Rörelseresultat	104,4	-5,5	-55,8
Finansnetto	-116,8	1,7	-36,8
Resultat efter finansnetto	-12,4	-3,8	-92,6
Kassaflöde e. UH/investering i bb och övr. investeringar	105,1	17,5	34,1

Kommentar:

Resultat efter finansnetto uppgår till -12,4 mnkr vilket är 3,8 mnkr lägre än prognos 3.

Avvikelsen är främst hänförlig till högre kostnader för fastighetsskötsel och reparationer.

Hysesintäkter är 1,3 mnkr högre till följd av lägre hyresbortfall för avställda lägenheter samt högre bruttointäkter för lokaler och fordonsplatser.

Driftskostnader är sammanlagt 9,1 mnkr högre enligt specifikation på nästa sida.

Fastighetsskatt är 1,1 mnkr lägre till följd av justering av värdeår för fastigheter som varit under uppförande men nu är befriade från fastighetsskatt.

Övriga rörelseposter är 1,4 mnkr högre vilket beror på utbetalt elstöd om 1,0 mnkr.

Finanskostnader är 1,7 mnkr lägre till följd av lägre låneskuld än beräknat samt högre aktivering av räntekostnader i projekt.

Utfall 2023-10-31

<i>mnkr</i>	Utfall	Prognos	Budget
	Ack.	Ack.	Ack.
	2310	Avvikelse	Avvikelse
Driftskostnader			
Värme	-107,4	0,2	4,3
El o gas	-28,8	6,8	18,5
VA	-48,8	1,7	4,6
Avfall/renhållning	-43,4	0,6	1,6
Fastighetsskötsel	-180,1	-8,0	-14,1
Reparationer	-96,7	-7,8	-14,5
Driftsadministration	-127,6	-1,9	-1,6
Övrigt	-47,3	-0,6	6,7
Summa driftskostnader	-680,1	-9,1	5,5

Kommentar:

Driftskostnader är sammanlagt 9,1 mnkr högre än prognos.

Elkostnaden är lägre eftersom elpriset fortfarande är lägre än beräknat. Prognosen ligger kvar på ett högre beräknat elpris eftersom det rörliga priset är svår att förutse.

Kostnader för vatten och avfall är lägre och beror på lägre förbrukning.

Fastighetsskötsel är 8,0 mnkr högre och avser främst högre kostnad för bevakning och trygghetsvårdar, tillkommande leasingkostnader och högre kostnader för städ.

Reparationer är 7,8 mnkr högre och beror främst på högre kostnader för brand- och vattenskador som inte faller inom ramen för försäkringsskador.

Driftsadministration är 1,9 mnkr högre, främst på grund av högre kostnader för reklam, PR och events samt marknadsråd och fastighetsägarsamarbeten.

Investeringar

<i>mnr</i>	Utfall	Prognos	Budget
	Ack.	Ack.	Ack.
	2310	Avvikelse	Avvikelse
INVESTERINGAR			
- i befintligt bestånd	260,5	-20,0	-25,2
- i konverteringar	26,8	-0,4	-16,7
- i solelssatsning	7,2	0,0	-1,1
- i nyproduktion	212,7	-3,8	26,1
- i förvärv	0,0	0,0	0,0
- i övrigt	0,3	-0,2	-2,2
Totala investeringar	507,6	-24,4	-19,1

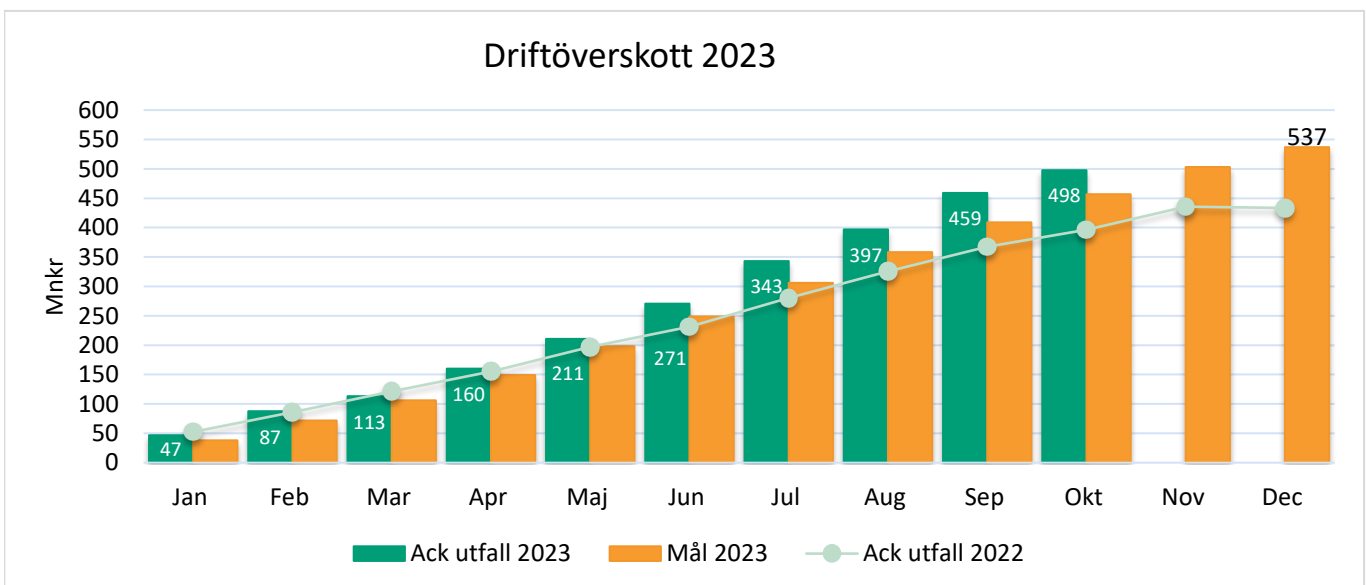
*Helårsbelopp 657,7 mnr

Kommentar:

Totala investeringar är 24,4 mnr lägre än prognos.

Investeringar i befintligt bestånd är 20,0 mnr lägre vilket beror på tidsförskjutningar, främst badrumsrenovering Tynnered samt periodiseringsavvikelse vid delaktivering av projekt.

Investeringar i nyproduktion avviker för Selma 1 och 3 till följd av tidsförskjutningar.

Driftöverskott enligt företagsplan

Kommentar:

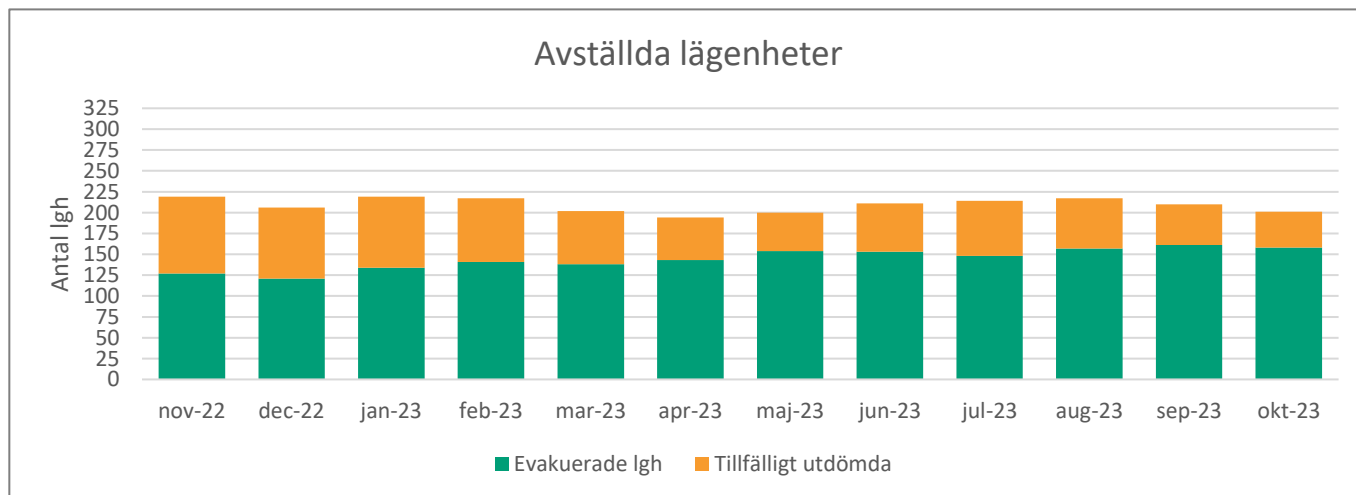
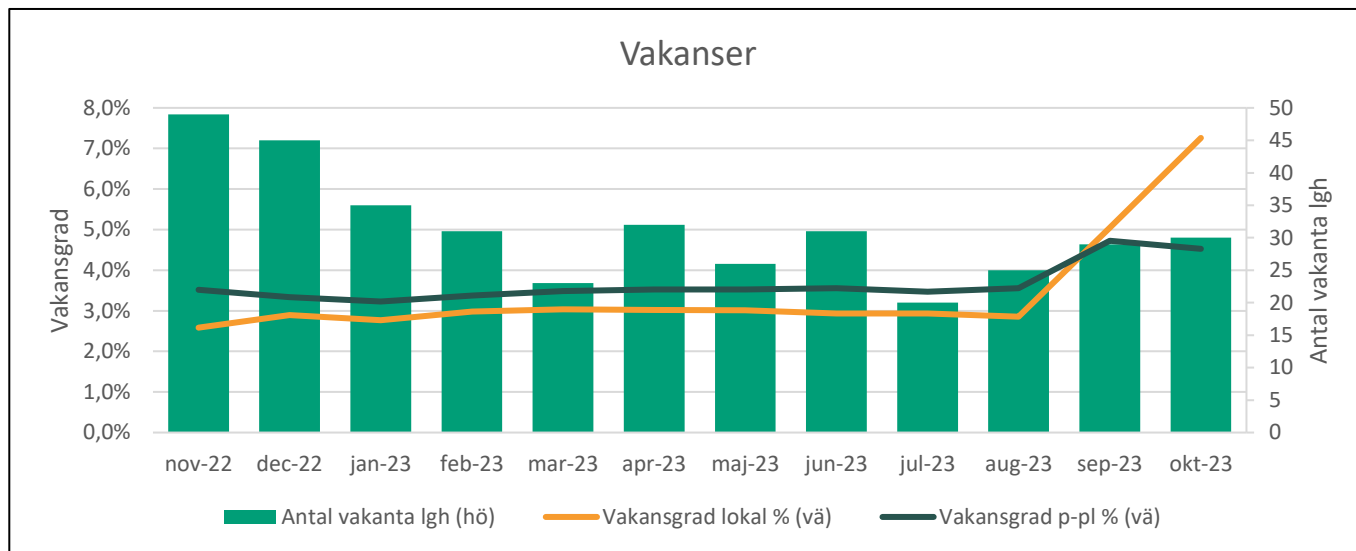
I Familjebostäders Företagsplan 2022-2027 presenteras driftöverskott som övergripande ekonomimål. Definitionen skiljer sig mot det driftöverskott som anges i utfallsrapporten vilken exkluderar underhåll men inkluderar centrala kostnader.

Målet för 2023 är ett driftöverskott vid årets slut om 537 mnr.

Driftöverskottet per siste oktober uppgår till 498 mnr vilket i ovan diagram presenteras i relation till föregående år och mål 2023.

Skattebetalningar

2023-10-12	Debiterad preliminärskatt	3 274 kkr
2023-10-12	Arbetsgivaravgift september 2023	4 609 kkr
2023-10-12	Avdragen skatt september 2023	4 155 kkr
2023-10-26	Moms september 2023	2 557 kkr

Vakanser

Kommentar:

Vakanta lägenheter per siste oktober uppgår till 30 st, en ökning med 1 mot med föregående månad.

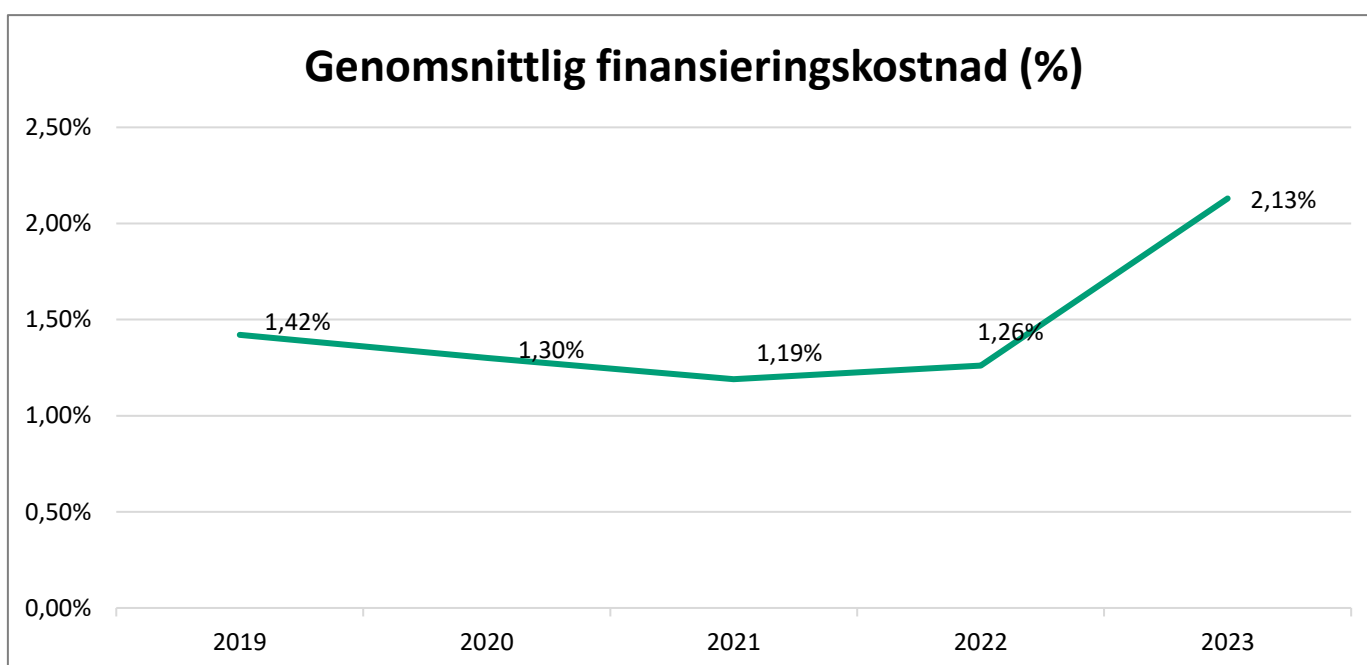
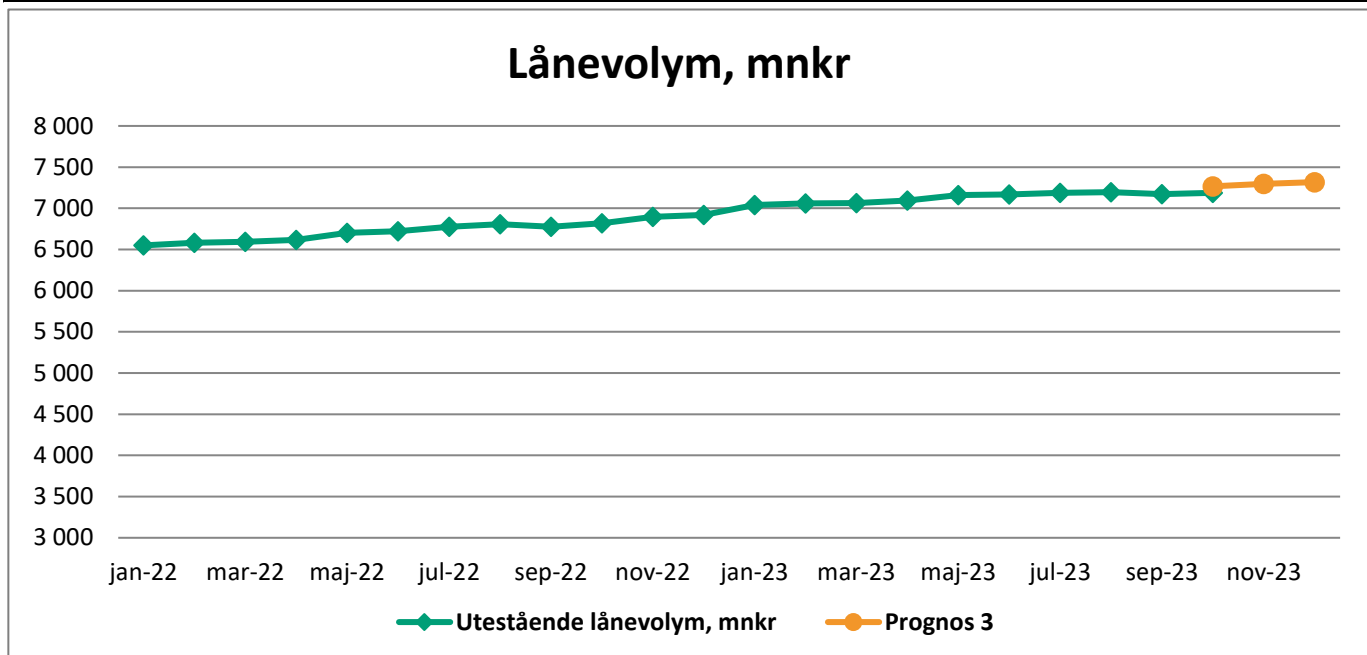
Uppsagda lägenheter under månaden uppgår till 206 st. Antalet avhysningar till och med den sista oktober uppgår till 22 st, varav 0 st barnfamilj.

Vakansgraden för lokaler har ökat ytterligare och uppgår till 7,3%. Vakanser i Fjällbo Park samt en justering av tomställda ytor i Änggården är orsaken till den stora ökningen.

Vakansgraden för fordonsplatser uppgår till 4,5% vilket är något lägre än föregående månad. Det är framförallt en justering i Bergsjön där platserna varit avställda i projekt men numera vakanta.

Evakuerade lägenheter uppgår till 158 st och tillfälligt utdömda är 43 st. Sammanlagt minskar antalet avställda lägenheter med 9 st mot föregående månad.

Finans



Kommentar:

Utestående lånevolym 2023-10-31 uppgår till 7 187 mnkr vilket är 80 mnkr lägre än prognos.

I diagrammet ovan framgår bolagets genomsnittliga finansieringskostnad över tid.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden för 2019-2022 avser verkligt utfall.

För 2023 avser procentsatsen (2,13%) koncernens genomsnittliga räntekostnad för året enligt prognos 3.