

Utfall 2023-12-31

<i>mnkr</i>	Utfall	Prognos	Budget
	Ack.	Ack.	Ack.
	2312	Avvikelse	Avvikelse
Hysesintäkter	1 675,4	2,5	40,1
Förvaltningsintäkter	38,8	1,3	3,3
Totala intäkter	1 714,2	3,8	43,4
Driftskostnader	-840,8	-16,8	-1,9
Fastighetsskatt	-33,7	1,3	0,9
Centrala kostnader	-52,6	0,7	0,3
Driftsöverskott	787,1	-11,0	42,7
Övriga rörelseposter	8,5	2,5	3,5
Underhållskostnader	-258,5	2,0	1,5
Avskrivningar	-315,1	9,6	-4,4
Jämförelsestörande poster	-107,6	-18,1	-107,6
Rörelseresultat	114,4	-15,0	-64,3
Finansnetto	-143,6	4,0	-46,2
Resultat efter finansnetto	-29,2	-11,0	-110,5
Kassaflöde e. UH/investering i bb och övr. investeringar	84,1	14,1	14,1

Kommentar:

Resultat efter finansnetto uppgår till -29,2 mnkr vilket är 11,0 mnkr lägre än prognos 3.

Avvikelsen är främst hänförlig till högre driftskostnader samt tillkommande nedskrivningar.

Hysesintäkter är 2,5 mnkr högre till följd av lägre hyresbortfall för avställda lägenheter samt högre bruttointäkter för lokaler och fordonsplatser.

Förvaltningsintäkter är 1,3 mnkr högre vilket beror på högre fakturering till hyresgäster för skador.

Driftskostnader är sammanlagt 16,8 mnkr högre enligt specifikation på nästa sida.

Fastighetsskatt är 1,3 mnkr lägre till följd av justering av värdeår för fastigheter som varit under uppförande men som nu är befriade från fastighetsskatt.

Övriga rörelseposter avviker 2,5 mnkr vilket främst beror på utbetalt elstöd om 1,0 mnkr samt vinst vid avyttring av maskiner och inventarier.

Underhållskostnader är 2,0 mnkr lägre vilket främst beror på tidsförskjutningar i större underhållsprojekt.

Avskrivningar är 9,6 mnkr lägre än prognos. I takt med att slutaktivering görs i anläggningsregistret uppstår en differens mellan schablonberäknad avskrivning och faktisk avskrivning enligt komponentavskrivning. Avvikelsen är främst hänförlig till nyproduktion och avser både 2022 och 2023.

Jämförelsestörande poster är 18,1 mnkr högre än prognos till följd av justerade nedskrivningar. Tillkommande nedskrivningar för Selma och Donsö jämfört med prognos samt återförda nedskrivningar för Siriusgatan, Boihop, Högsbo Bogemenskap och Merkuriusgatan.

Finanskostnader är 4,0 mnkr lägre till följd av lägre låneskuld än beräknat samt högre aktivering av räntekostnader i projekt.

Utfall 2023-12-31

<i>mnkr</i>	Utfall	Prognos	Budget
	Ack.	Ack.	Ack.
	2312	Avvikelse	Avvikelse
Driftskostnader			
Värme	-146,6	-5,6	2,4
El o gas	-36,2	14,8	21,8
VA	-59,5	2,0	4,5
Avfall/renhållning	-51,5	1,7	2,5
Fastighetskötsel	-211,9	-8,9	-12,7
Reparationer	-120,0	-17,0	-21,4
Driftsadministration	-155,5	-2,3	-4,3
Övrigt	-59,7	-1,6	5,2
Summa driftskostnader	-840,8	-16,8	-1,9

Kommentar:

Driftskostnader är sammanlagt 16,8 mnkr högre än prognos.

Värmekostnader är 5,6 mnkr högre till följd av högre förbrukning sista kvartalet.

Elkostnaden är 14,8 mnkr lägre eftersom elpriset fortfarande är lägre än beräknat. Prognosen har legat 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.

Fastighetskötsel är 8,9 mnkr högre och avser främst högre kostnad för bevakning och trygghetsvårdar samt högre kostnader för städ och övrig skötsel.

Reparationer är 17,0 mnkr högre och beror främst på högre kostnader för brand- och vattenskador, högre kostnad för snickeriarbeten och övriga lägenhetsreparationer samt vitvaror.

Driftsadministration är 2,3 mnkr högre, främst på grund av högre kostnader för reklam/PR och events samt högre personalkostnader.

Övriga driftskostnader är 1,6 mnkr högre vilket främst beror på högre kostnader för inhyrd personal och ökade lokalkostnader. Kostnader avseende försäkringsskador är lägre än prognos.

Investeringar

mnr	Utfall	Prognos	Budget
	Ack.	Ack.	Ack.
	2312	Avvikelse	Avvikelse
INVESTERINGAR			
- i befintligt bestånd	331,7	-17,3	-13,3
- i konverteringar	44,2	7,6	-5,8
- i solesattsning	17,1	3,1	7,1
- i nyproduktion	236,7	-18,4	25,4
- i förvärv	0,0	0,0	0,0
- i övrigt	4,2	1,2	1,2
Totala investeringar	634,0	-23,7	14,7

*Helårsbelopp 657,7 mnr

Kommentar:

Totala investeringar är 23,7 mnr lägre än prognos.

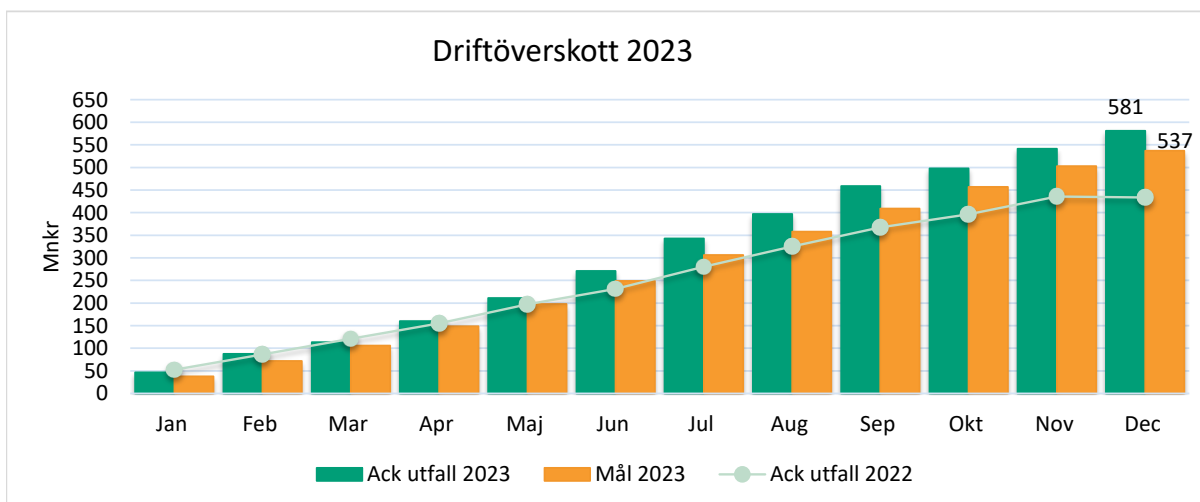
Investeringar i befintligt bestånd är 17,3 mnr lägre vilket beror på tidsförskjutningar i flera projekt, främst badrumsrenovering Tynnered, trygghetsäkrade fastigheter, stambyte Rymdtorget och klimatskal Gåsagången.

Konverteringar är 7,6 mnr högre än prognos till följd av högre upparbetning på Sjusovaregatan och Hedåsgatan till följd av tidsförskjutningar.

Solesattsningar är 3,1 mnr högre till följd av förskjutningar från föregående år samt fler startade projekt.

Investeringar i nyproduktion är 18,4 mnr lägre på grund av avvikelser för Selma 1.

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.

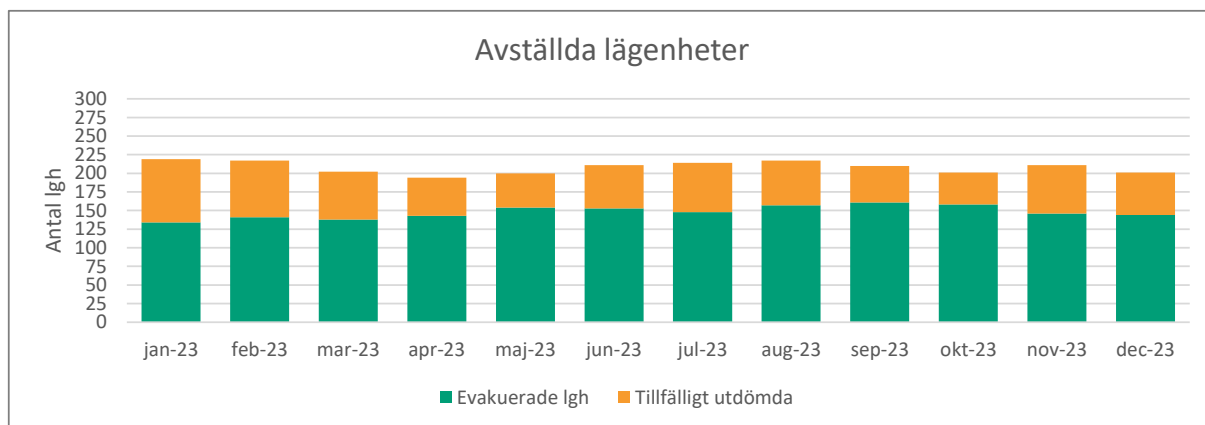
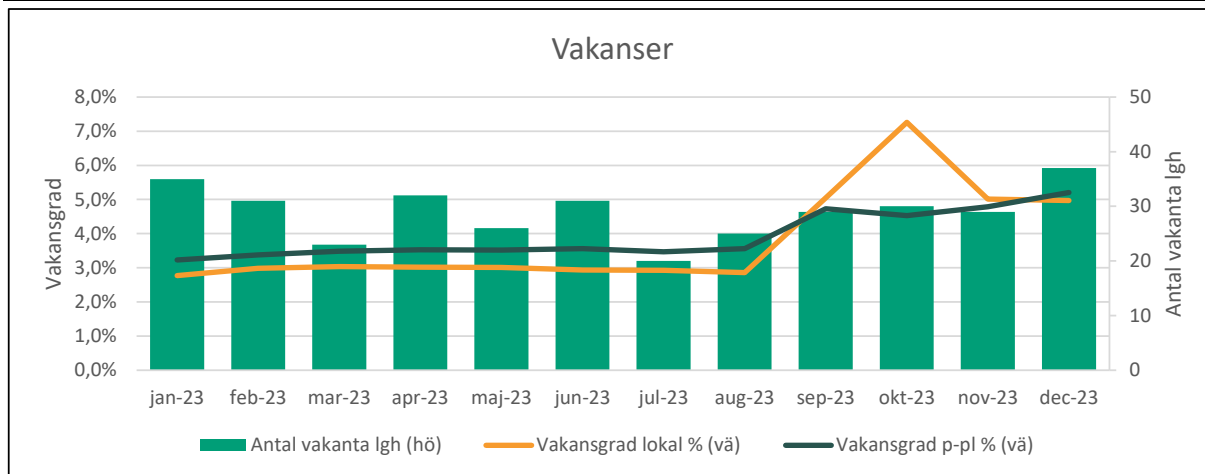
Målet för 2023 är ett driftöverskott vid årets slut om 537 mnr.

Driftöverskottet per siste december uppgår till 581 mnr vilket i ovan diagram presenteras i relation till föregående år och mål 2023.

Skattebetalningar

2023-12-12	Debiterad preliminärskatt	3 274 kkr
2023-12-12	Arbetsgivaravgift november 2023	3 807 kkr
2023-12-12	Avdragen skatt november 2023	3 236 kkr
2023-12-27	Moms november 2023	923 kkr

Vakanser



Kommentar:

Vakanta lägenheter per siste december uppgår till 37 st, en ökning med 8 mot med föregående månad.

Uppsagda lägenheter under månaden uppgår till 142 st. Antalet avhysningar till och med den sista december uppgår till 26 st, varav 0 st barnfamilj.

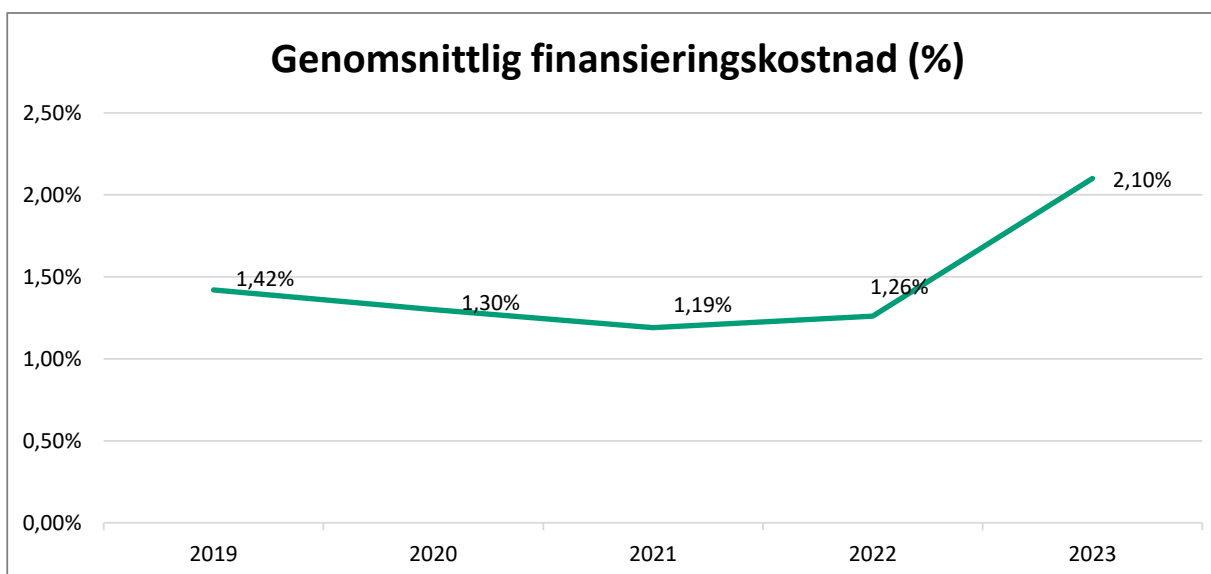
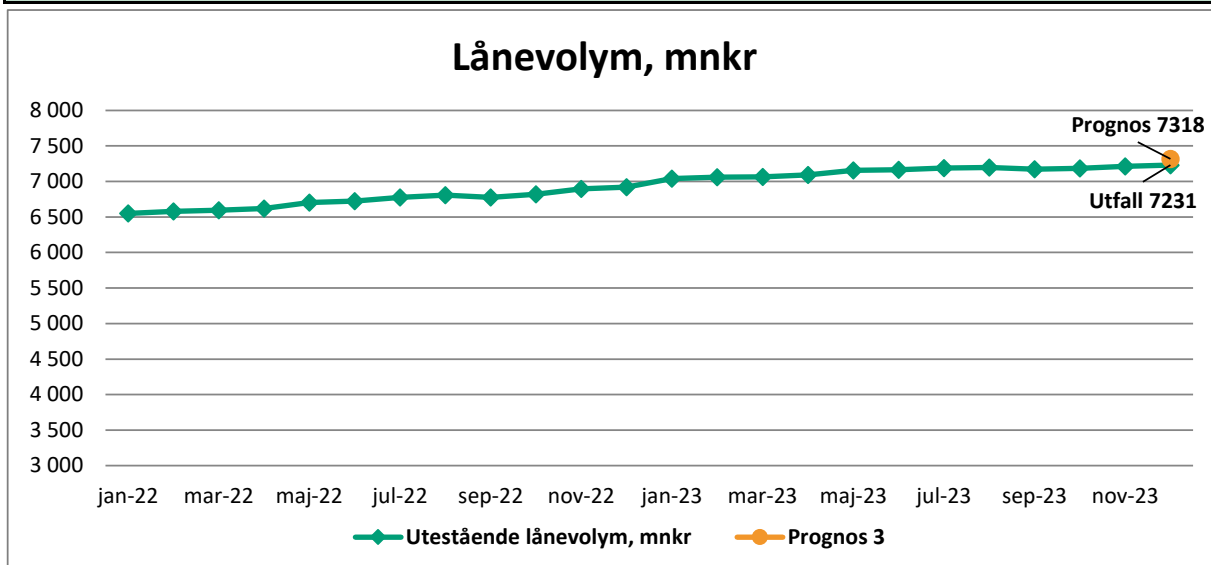
Vakansgraden för lokaler ligger på 5% och förändringen jämfört med tidigare månader beror på en justering av ytor i Änggården.

Vakansgraden för fordonsplatser uppgår till 5,2 % vilket är något högre än föregående månader. Det är framförallt en justering i Bergsjön där platserna varit avställda i projekt men numera vakanta.

Sammanlagt minskar antalet avställda lägenheter med 10 st mot föregående månad.

Evakuerade lägenheter uppgår till 144 st och tillfälligt utdömda är 57 st.

Finans



Kommentar:

Utestående lånevolym 2023-12-31 uppgår till 7 231 mnkr vilket är 87 mnkr lägre än prognos. Orsaken till avvikelserna är i första hand lägre investeringsvolym.

I diagrammet ovan framgår bolagets genomsnittliga finansieringskostnad över tid. Koncernens genomsnittliga finansieringskostnad för 2023 uppgår till 2,1%.