

Utfall 2024-07-31

<i>mnkr</i>	Utfall	Aktuell prognos	Budget
	Ack.	Ack.	Ack.
	2407	Avvikelse	Avvikelse
Hysesintäkter	1 036,9	5,6	17,8
Förvaltningsintäkter	21,1	0,8	-0,7
Totala intäkter	1 058,1	6,4	17,1
Driftskostnader	-516,5	-1,8	-6,0
Fastighetsskatt	-20,4	0,2	0,4
Centrala kostnader	-30,0	1,4	2,5
Driftsöverskott	491,2	6,2	13,9
Övriga rörelseposter	3,4	0,0	-0,1
Underhållskostnader	-119,3	17,8	12,4
Avskrivningar	-186,9	1,8	6,7
Jämförelsestörande poster	0,0	0,0	0,0
Rörelseresultat	188,5	25,8	32,9
Finansnetto	-110,5	3,6	6,5
Resultat efter finansnetto	78,0	29,4	39,4
Kassaflöde e. UH/investering i bb och övr. investeringar	93,7	24,5	35,4

Kommentar:

Resultat efter finansnetto uppgår till 78,0 mnkr vilket är 29,4 mnkr högre än prognos.

Avvikelsen är främst hänförlig till lägre underhållskostnader och högre hyresintäkter.

Totala intäkter är 6,4 mnkr högre. Den faktiska hyresökningen för året är 3,9 mnkr högre än beräknat i prognos. Därutöver är intäkterna för lokaler och fordonsplatser något högre.

Förvaltningsintäkter är högre till följd av större engångsfakturering till hyresgäst på grund av skador.

Driftskostnader är sammanlagt 1,8 mnkr högre enligt specifikation på nästa sida.

Underhållskostnader är 17,8 mnkr lägre. Som en effekt av höga kostnader för reparationer balanseras detta med återhållsamhet på planerat underhåll för att säkerställa att prognosen kan hållas. Planerade åtgärder startas upp under hösten efter delårsbokslut och ny årsprognos.

Finansnettot är 3,6 mnkr bättre på grund av lägre utestående låneskuld vilket ger lägre räntekostnader.

Därutöver är aktiverad ränta i projekt högre än beräknat.

Utfall 2024-07-31

<i>mnkr</i>	Utfall	Aktuell prognos	Budget
	Ack.	Ack.	Ack.
	2407	Avvikelse	Avvikelse
Driftskostnader			
Värme	-100,0	-2,1	-4,0
El o gas	-28,3	-1,1	-2,6
VA	-37,8	0,4	0,4
Avfall/renhållning	-31,7	0,2	3,3
Fastighetsskötsel	-131,1	2,1	-2,6
Reparationer	-63,6	-3,1	-2,3
Driftsadministration	-92,5	0,3	0,7
Övrigt	-31,5	1,5	1,1
Summa driftskostnader	-516,5	-1,8	-6,0

Kommentar:

Driftskostnader är sammanlagt 1,8 mnkr högre än prognos.

Värmekostnader är 2,1 mnkr högre. Den höga effekttaxan har påverkat mer för perioden men årsprognosen beräknas hålla. Även elkostnader är högre till följd av högre förbrukning och prisökning.

Fastighetsskötsel är 2,1 mnkr lägre vilket beror på lägre volymer för köpt uteskötsel och övriga köpta tjänster.

Reparationer är 3,1 mnkr högre och det är främst kostnader för vattenskador samt snickeriarbeten och vitvaror. De höga kostnaderna balanseras mot lägre planerat underhåll.

Övriga driftskostnader är 1,5 mnkr lägre, främst till följd av lägre kostnad avseende försäkringsskador över 1 mnkr. Merparten av de vattenskador som uppstår hamnar under gränsvärdet (1 mnkr) och kostnadsförs därför som underhåll och reparation.

Investeringar

mnr	Utfall	Aktuell prognos	Budget
	Ack.	Ack.	Ack.
	2407	Avvikelse	Avvikelse
INVESTERINGAR			
- i befintligt bestånd	177,7	1,3	-10,1
- i konverteringar	19,5	0,4	-8,8
- i solelssatsning	1,5	-0,6	-4,1
- i nyproduktion	44,5	-14,6	-10,3
- i förvärv	0,0	-0,7	-1,0
- i övrigt	9,5	1,7	8,3
Totala investeringar	252,8	-12,5	-25,9

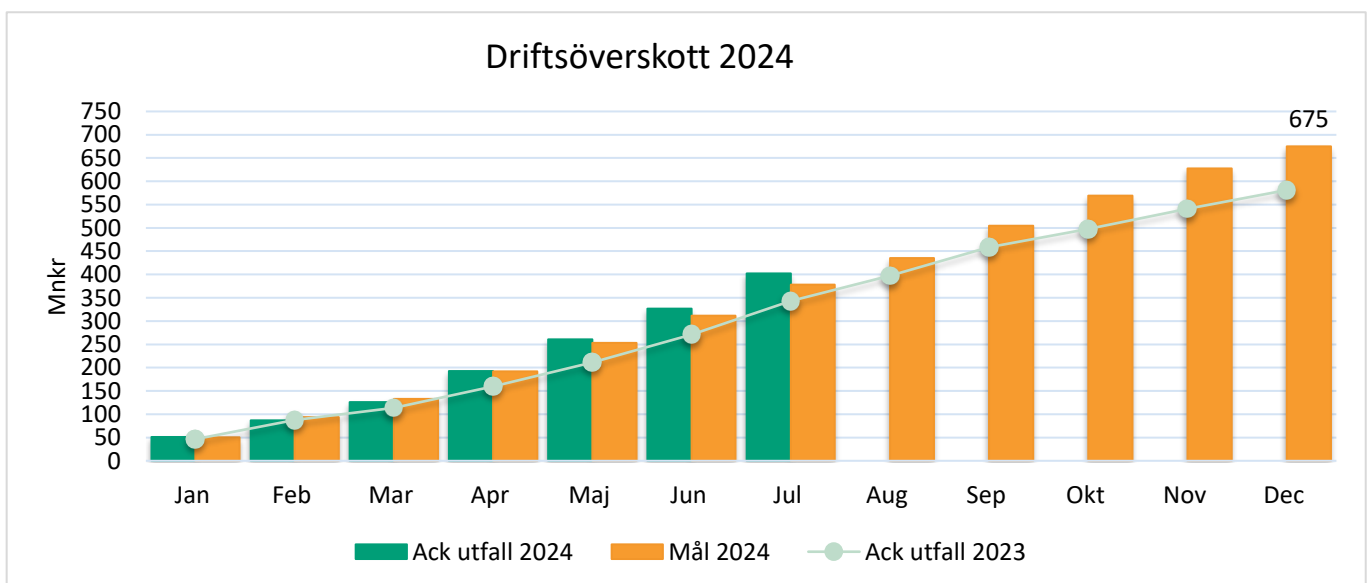
*Helårsbelopp 537,8 mnr

Kommentar:

Totala investeringar är 12,5 mnr lägre än prognos.

Ombyggnation i befintligt bestånd och konverteringar ligger något högre än prognos till följd av högre upparbetning i befintliga projekt. Solelssatsning ligger något under prognos vilket beror på lägre upparbetning under sommaren.

Nyproduktion är 14,6 mnr lägre än prognos till följd av lägre utfall i Selma 1. Kostnaden beräknas understiga prognos då reserveringar för risker inte fallit ut.

Driftsöverskott enligt företagsplan

Kommentar:

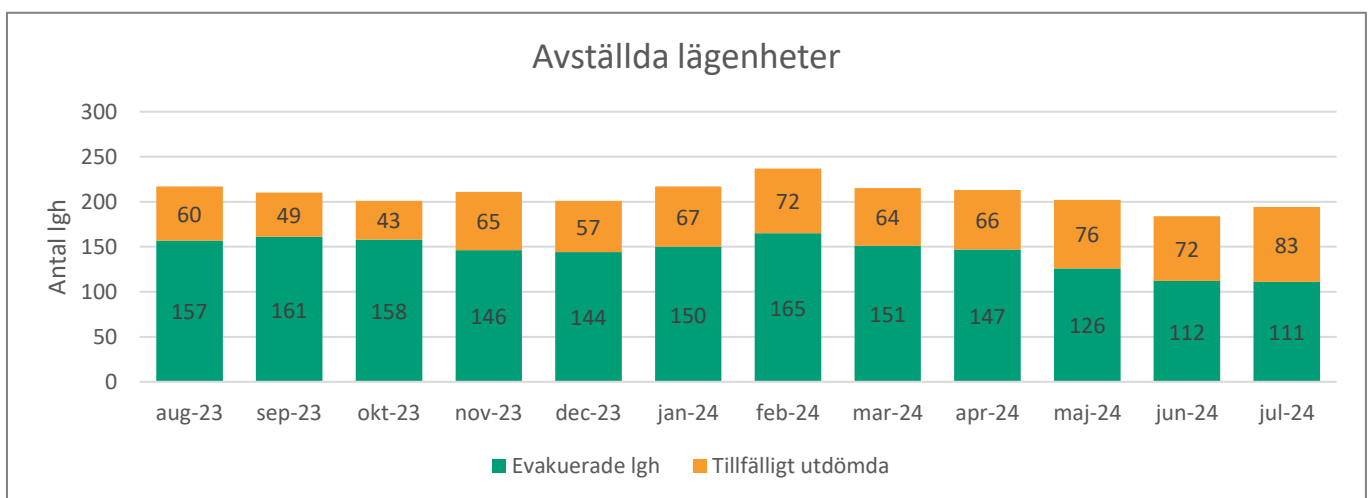
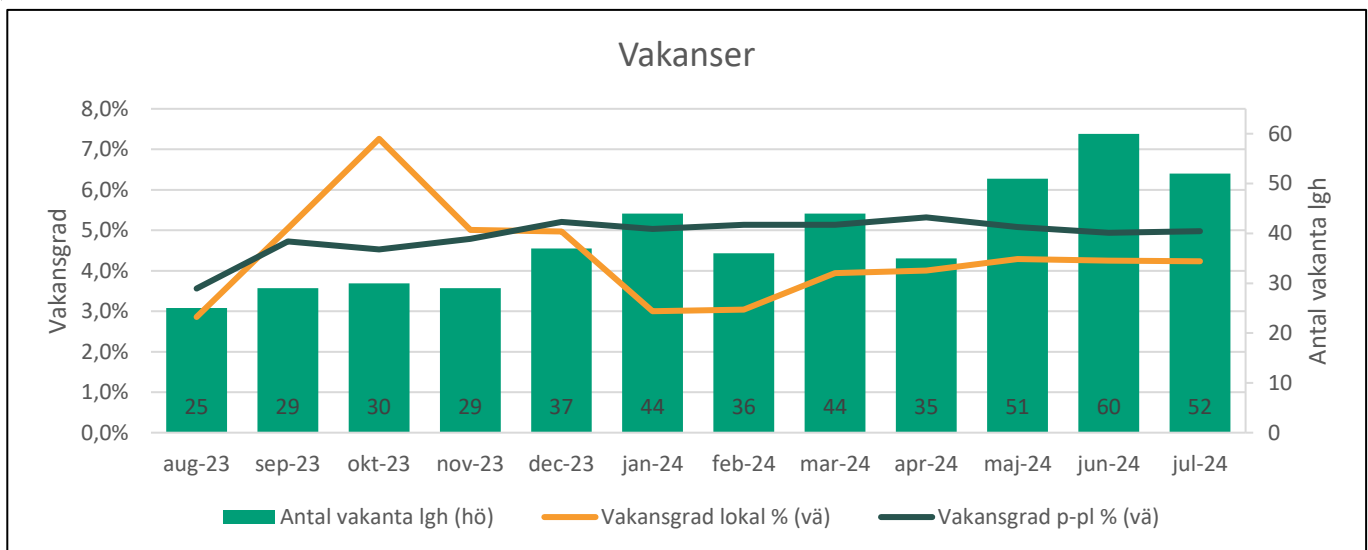
I Familjebostäders Företagsplan 2022-2027 presenteras driftsöverskott som övergripande ekonomimål. Definitionen skiljer sig mot det driftsöverskott som anges i utfallsrapporten vilken exkluderar underhåll men inkluderar centrala kostnader.

Målet för 2024 är ett driftsöverskott vid årets slut om 675 mnr.

Driftsöverskottet per siste juli uppgår till 402 mnr vilket i ovan diagram presenteras i relation till föregående år och mål 2024.

Skatteinbetalningar

2024-07-12	Debiterad preliminärskatt	3 274 kkr
2024-07-12	Arbetsgivaravgift juni 2024	4 959 kkr
2024-07-12	Avdragen skatt juni 2024	4 460 kkr
2024-07-26	Moms juni 2024	2 048 kkr

Vakanser

Kommentar:

Vakanta lägenheter per siste juli uppgår till 52 st, en minskning med 8 mot med föregående månad. 15 av vakanserna avser tillkommande lägenheter på Sjusovaregatan som inte är inflyttade ännu.

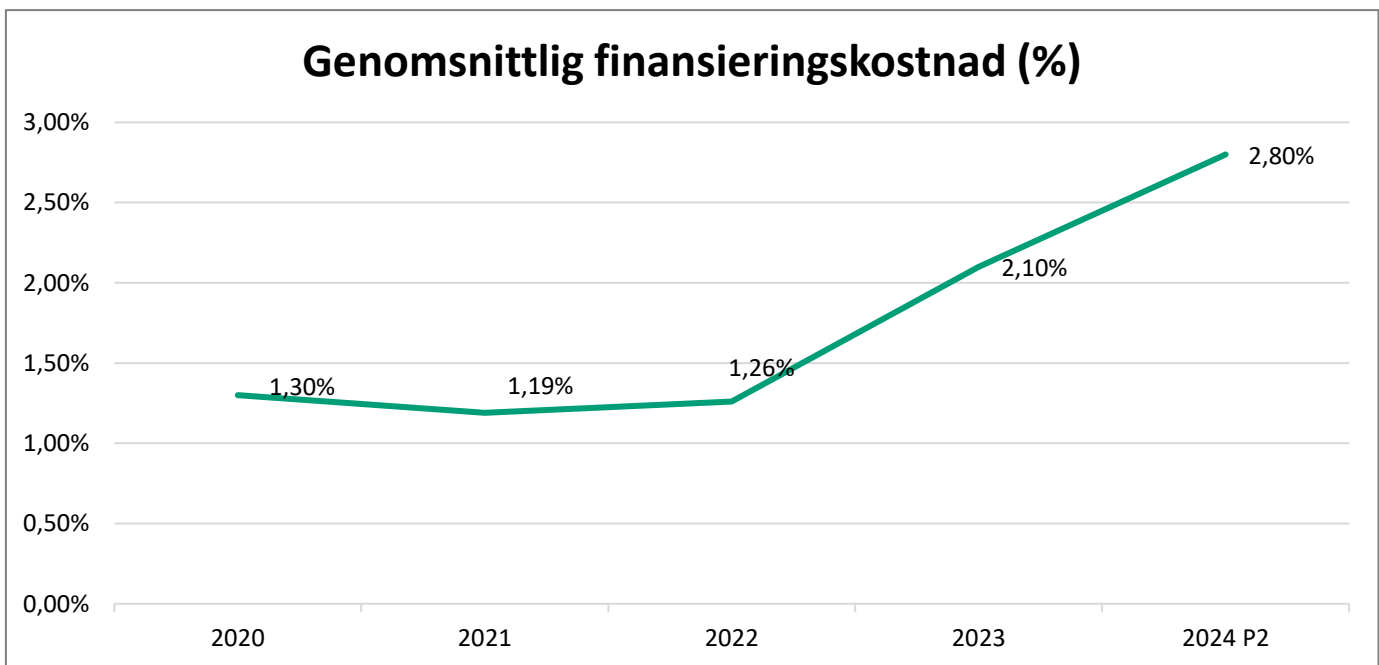
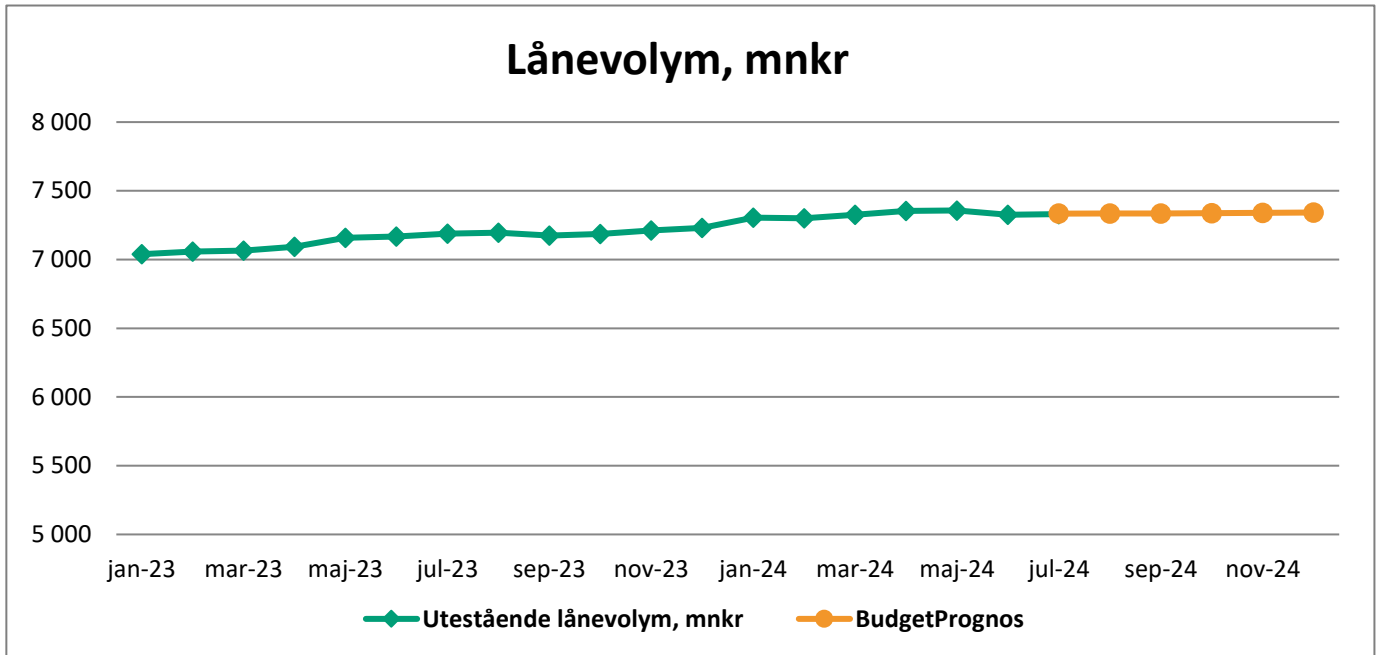
Uppsagda lägenheter under månaden uppgår till 162 st. Antalet avhysningar till och med juli månad uppgår till 31 st, varav 1 st barnfamilj.

Vakansgraden för lokaler är 4,2% vilket är i nivå med föregående månad.

Vakansgraden för fordonsplatser uppgår till 5,0 %, något högre än föregående månad.

Sammanlagt ökar antalet avställda lägenheter med 10 st mot föregående månad. Av dessa är 83 st tillfälligt utdömda och 111 st evakuerade lägenheter.

Finans



Kommentar:

Utestående lånevolym 2024-07-31 uppgår till 7 331 mnkr vilket är 3 mnkr lägre än prognos.

I diagrammet ovan framgår bolagets genomsnittliga finansieringskostnad över tid.

Koncernens genomsnittliga finansieringskostnad för 2024 beräknas till 2,80% enligt senaste prognos.