

Utfall 2024-08-31

<i>mnkr</i>	Utfall	Aktuell prognos	Budget
	Ack.	Ack.	Ack.
	2408	Avvikelse	Avvikelse
Hysesintäkter	1 187,5	6,2	22,6
Förvaltningsintäkter	22,6	-0,9	-2,5
Totala intäkter	1 210,1	5,3	20,2
Driftskostnader	-577,4	1,5	0,1
Fastighetsskatt	-23,3	0,3	0,4
Centrala kostnader	-33,7	2,4	3,4
Driftsöverskott	575,6	9,5	24,1
Övriga rörelseposter	4,4	0,4	0,4
Underhållskostnader	-134,3	22,9	19,1
Avskrivningar	-214,1	2,9	7,8
Jämförelsestörande poster	110,5	110,5	110,5
Rörelseresultat	342,2	146,2	161,9
Finansnetto	-126,9	4,8	7,5
Resultat efter finansnetto	215,2	151,0	169,4
Kassaflöde e. UH/investering i bb och övr. investeringar	118,5	36,6	58,2

Kommentar:

Resultat efter finansnetto uppgår till 215,2 mnkr vilket är 151,0 mnkr högre än prognos.

Avvikelsen är främst hänförlig till återförda nedskrivningar från tidigare år samt lägre underhållskostnader. Kassaflödeskravet uppnås och ligger 36,6 mnkr högre än prognos.

Totala intäkter är 5,3 mnkr högre. Hysesintäkter för tillkommande lägenheter och årets hyresökning är 4,1 mnkr högre än beräknat i prognos. Därutöver är intäkterna för lokaler och fordonsplatser något högre. Förvaltningsintäkter är lägre till följd av en större kreditering.

Driftskostnader är sammanlagt 1,5 mnkr lägre enligt specifikation på nästa sida.

Underhållskostnader är 22,9 mnkr lägre till följd av mindre planerat underhåll under sommarmånaderna samt en viss återhållsamhet eftersom kostnaderna för reparationer och fastighetsskötsel ökar. Planerade åtgärder startas upp under hösten.

Jämförelsestörande poster avser återföring av tidigare nedskrivningar i nyproduktion till följd av högre avkastningsvärden enligt ny värdering. Återföringarna avser främst Selma 1 samt Merkuriegatan, Donsö och Boihop Högsbo.

Finansnettot är 4,8 mnkr bättre på grund av lägre utestående låneskuld vilket ger lägre räntekostnader. Därutöver är aktiverad ränta i projekt högre än beräknat.

Utfall 2024-08-31

<i>mnr</i>	Utfall	Aktuell prognos	Budget
	Ack.	Ack.	Ack.
	2408	Avvikelse	Avvikelse
Driftskostnader			
Värme	-107,3	-2,5	-4,9
El o gas	-29,9	0,4	-1,1
VA	-43,1	0,5	0,6
Avfall/renhållning	-37,3	-0,6	2,7
Fastighetsskötsel	-151,3	-1,3	-4,7
Reparationer	-72,1	-3,2	1,2
Driftsadministration	-101,9	3,8	3,8
Övrigt	-34,6	4,3	2,5
Summa driftskostnader	-577,4	1,5	0,1

Kommentar:

Driftskostnader är sammanlagt 1,5 mnr lägre än prognos.

Värmekostnader är 2,5 mnr högre. Den höga effekttaxan påverkar mer för perioden än prognos, effekten beräknades komma först senare under hösten.

Fastighetsskötsel är 1,3 mnr högre vilket beror på högre kostnader för köpt städning och ventilationskontroll.

Reparationer är 3,2 mnr högre och det är främst kostnader för vattenskador samt snickeriarbeten och vitvaror. De höga kostnaderna balanseras mot lägre planerat underhåll.

Driftsadministration är 3,8 mnr lägre och beror på lägre personalkostnader och lägre it- och konsultkostnader.

Övriga driftskostnader är 4,3 mnr lägre, främst till följd av lägre kostnad avseende försäkringsskador över 1 mnr. Merparten av de vattenskador som uppstår hamnar under gränsvärdet (1 mnr) och kostnadsförs istället som underhåll eller reparation.

Investeringar

mnkr	Utfall	Aktuell prognos	Budget
	Ack.	Ack.	Ack.
	2408	Avvikelse	Avvikelse
INVESTERINGAR			
- i befintligt bestånd	208,9	0,3	-14,5
- i konverteringar	22,0	0,2	-8,8
- i solelssatsning	1,5	-2,6	-4,9
- i nyproduktion	47,4	-38,5	-16,4
- i förvärv	0,0	-0,7	-1,0
- i övrigt	10,1	1,2	8,8
Totala investeringar	290,0	-40,0	-36,7

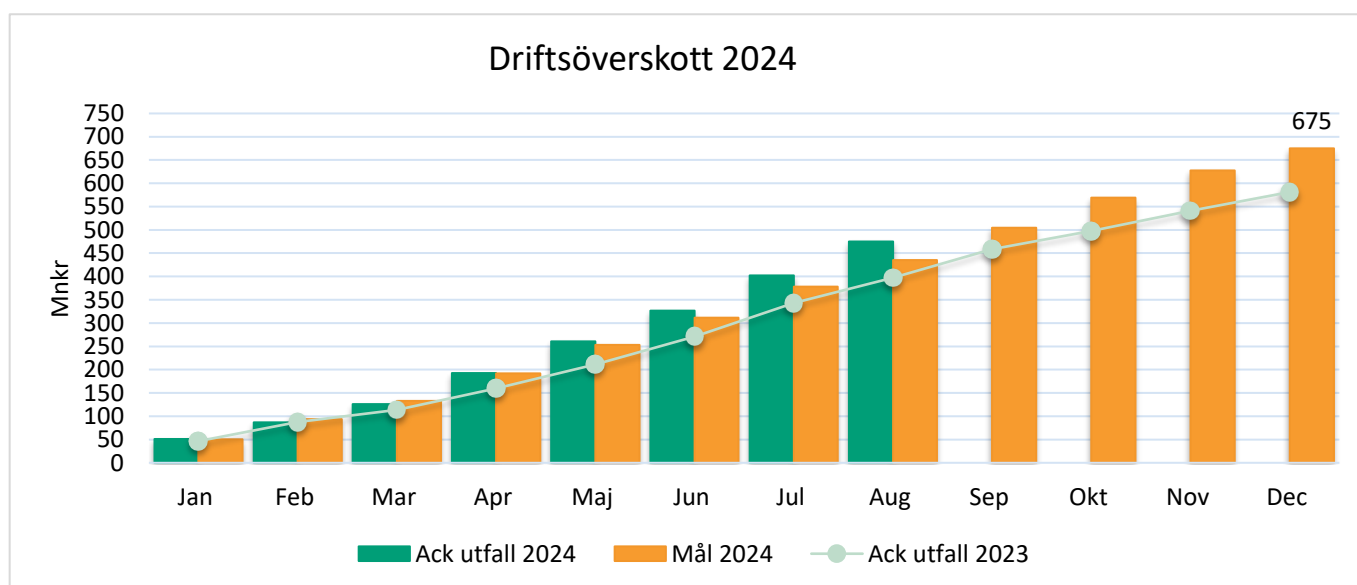
*Helårsbelopp 537,8 mnkr

Kommentar:

Totala investeringar är 40,0 mnkr 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 38,5 mnkr 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:

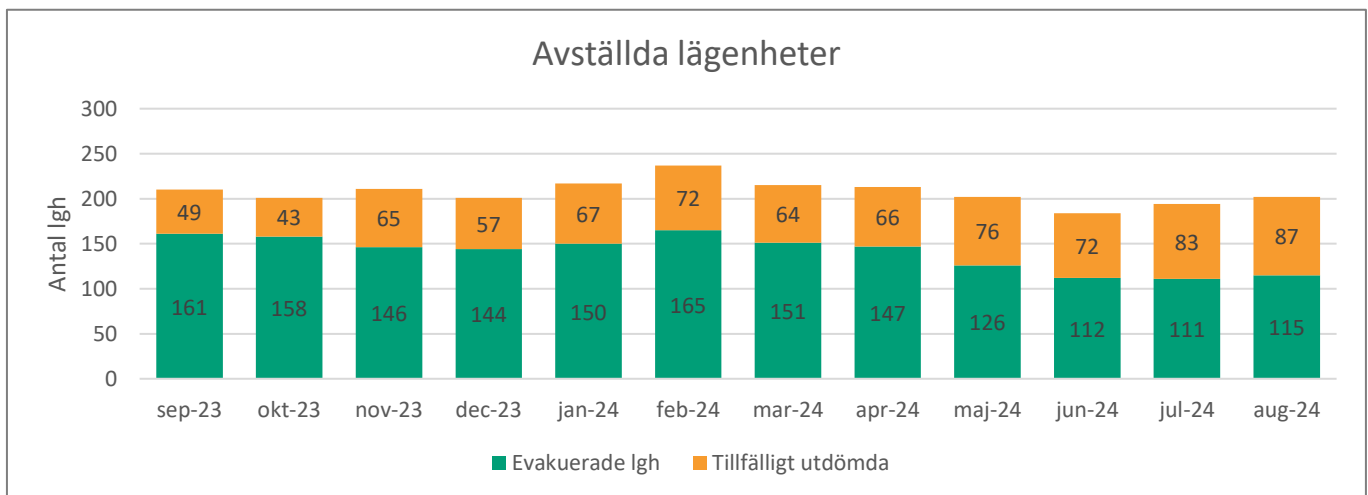
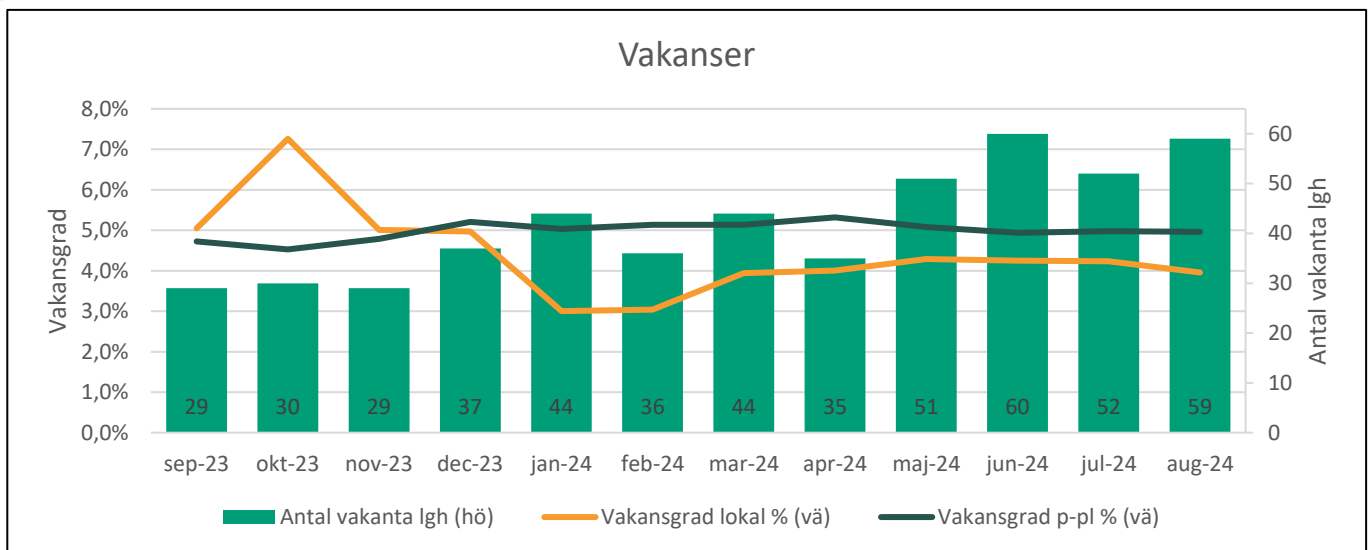
I Familjebostäders Företagsplan 2022-2027 presenteras driftsöverskott som övergripande ekonomimål. Definitionen skiljer sig mot det driftsöverskott som anges i utfallsrapporten vilken exkluderar underhåll men inkluderar centrala kostnader.

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

Driftsöverskottet per siste augusti uppgår till 475 mnkr vilket i ovan diagram presenteras i relation till föregående år och mål 2024.

Skattebetalningar

2024-08-12	Debiterad preliminärskatt	3 274 kkr
2024-08-12	Arbetsgivaravgift juli 2024	4 241 kkr
2024-08-12	Avdragen skatt juli 2024	3 417 kkr
2024-08-26	Moms juli 2024	1 746 kkr

Vakanser

Kommentar:

Vakanta lägenheter per siste augusti uppgår till 59 st, en ökning med 7 mot med föregående månad. 12 av vakanserna avser tillkommande lägenheter på Sjusovaregatan som inte är inflyttade ännu.

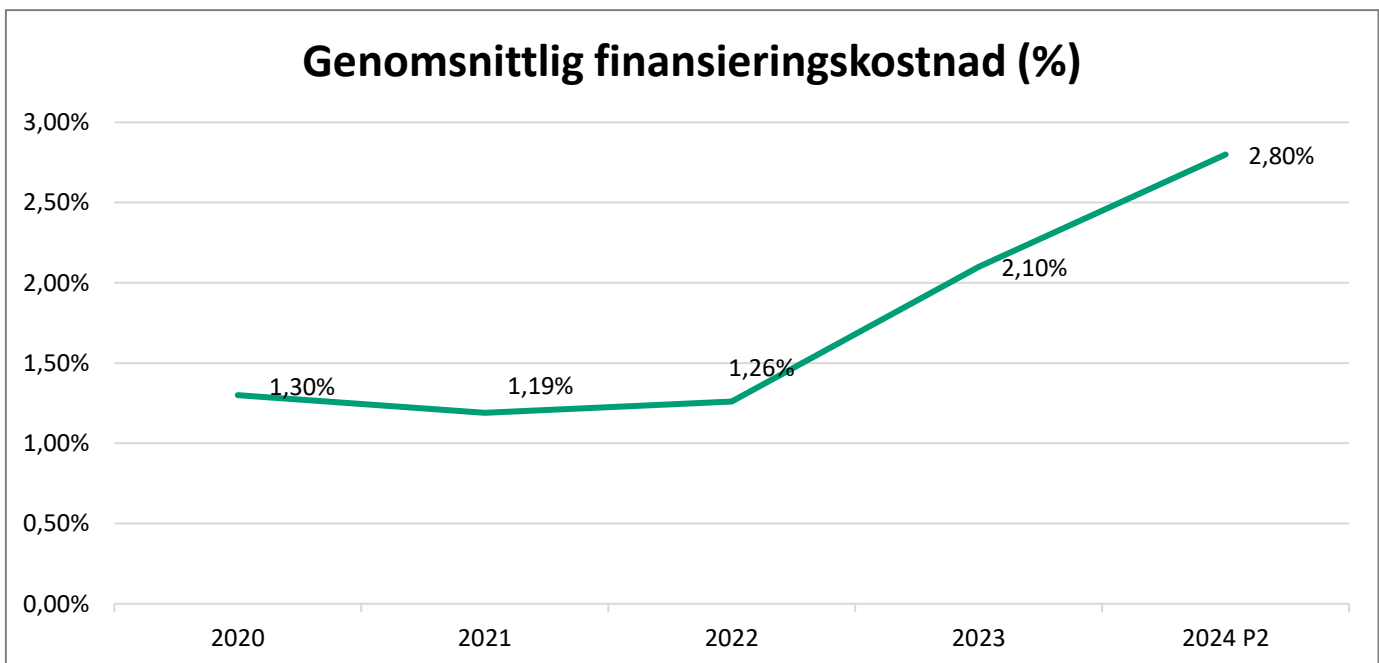
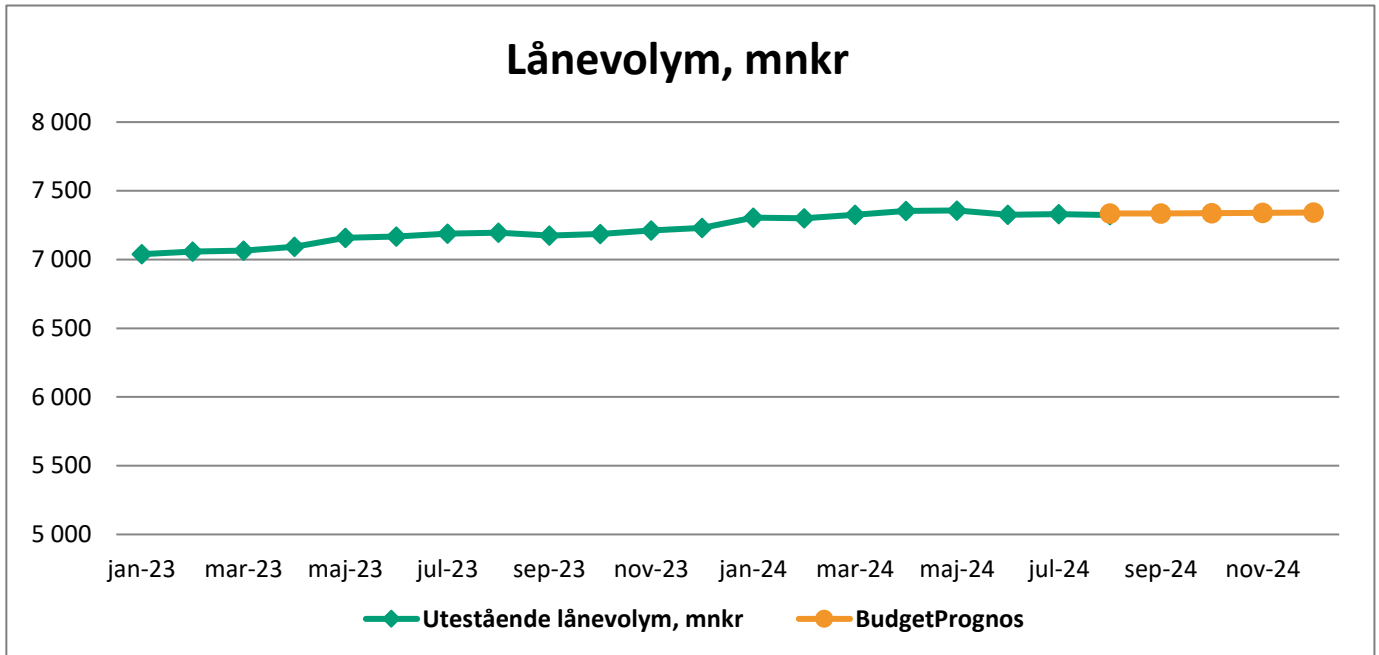
Uppsagda lägenheter under månaden uppgår till 125 st. Antalet avhysningar till och med augusti månad uppgår till 33 st, varav 1 st barnfamilj.

Vakansgraden för lokaler är 4,0% vilket är något lägre än föregående månad.

Vakansgraden för fordonsplatser uppgår till 5,0 %, samma som föregående månad.

Sammanlagt ökar antalet avställda lägenheter med 8 st mot föregående månad. Av dessa är 87 st tillfälligt utdömda och 115 st evakuerade lägenheter.

Finans



Kommentar:

Utestående lånevolym 2024-08-31 uppgår till 7 323 mnkr vilket är 12 mnkr lägre än prognos. Minskningen beror på lägre investeringsvolym för nyproduktion och konverteringar samt bättre resultat efter finansiella poster.

I diagrammet ovan framgår bolagets genomsnittliga finansieringskostnad över tid.

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

Balansräkning

<i>mnr</i>	Utfall Ack. 2408	Utfall Ack. 2312	Avvikelse
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	10 299,5	10 113,6	185,9
Omsättningstillgångar	70,9	63,3	7,6
Summa tillgångar	10 370,4	10 176,9	193,5
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 295,0	2 124,2	170,8
Obeskattade reserver	35,9	35,9	0,0
Avsättningar	335,9	314,4	21,5
Låneskulder (räntebärande)	7 322,6	7 231,2	91,4
Rörelseskulder (ej räntebärande)	381,0	471,2	-90,2
Summa eget kapital och skulder	10 370,4	10 176,9	193,5
Soliditet, %	22,4	21,1	88,3

Balansomslutningen uppgår per den 31 augusti till 10 370,4 mnr och soliditeten till 22,4%.

Anläggningstillgångar uppgår till 10 299,5 mnr, för kommentar till förändring se under Investeringar. Under perioden har nedskrivning av tre fastigheter och ett projekt återförts, totalt 110,5 mnr, varav fastigheter 26 mnr och projekt 84 mnr.

Bolagets lån uppgick till 7 322,6 mnr och består av följande:

Utnyttjad checkkredit i koncernkontot	7 270,0	
Lån via lånestruktur i koncernkontot	52,6	
Summar lån 2024-08-31	<u>7 322,6</u>	mnr

Nyupplåning netto januari-augusti uppgår till 100 mnr.

Ej räntebärande rörelseskulder har minskat med ca 90 mnr och beror främst på lägre skulder till till leverantörer.