

**Utfall 2024-10-31**

<i>mnkr</i>	<b>Utfall</b>	<b>Aktuell prognos</b>	<b>Budget</b>
	<b>Ack.</b>	<b>Ack.</b>	<b>Ack.</b>
	<b>2410</b>	<b>Avvikelse</b>	<b>Avvikelse</b>
Hysesintäkter	1 489,0	0,7	32,3
Förvaltningsintäkter	29,2	-0,8	-2,1
<b>Totala intäkter</b>	<b>1 518,1</b>	<b>-0,2</b>	<b>30,2</b>
Driftskostnader	-724,4	-10,0	-21,4
Fastighetsskatt	-29,1	0,3	0,6
Centrala kostnader	-42,5	1,1	3,9
<b>Driftsöverskott</b>	<b>722,1</b>	<b>-8,8</b>	<b>13,3</b>
Övriga rörelseposter	5,1	-0,1	0,1
Underhållskostnader	-168,4	12,5	17,9
Avskrivningar	-268,5	2,9	9,9
Jämförelsestörande poster	110,5	0,0	110,5
<b>Rörelseresultat</b>	<b>400,8</b>	<b>6,6</b>	<b>151,7</b>
Finansnetto	-159,1	2,0	8,9
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>241,6</b>	<b>8,6</b>	<b>160,6</b>
<b>Kassaflöde e. UH/investering i bb och övr. investeringar</b>	<b>146,2</b>	<b>25,4</b>	<b>60,5</b>

***Kommentar:***

Resultat efter finansnetto uppgår till 241,6 mnkr vilket är 8,6 mnkr högre än prognos.

Avvikelsen är främst hänförlig till lägre underhållskostnader.

Totala intäkter är 0,2 mnkr lägre. Hysesintäkter för nya lägenheter på Selma är högre än prognos, förvaltningsintäkter är lägre till följd av senarelagd fakturering.

Driftskostnader är sammanlagt 10,0 mnkr högre enligt specifikation på nästa sida.

Underhållskostnader är 12,5 mnkr lägre till följd av en medveten inbromsning under våren och sommaren för att säkerställa att resultatmål och kassaflödeskrav kommer att hållas eftersom kostnader avseende fastighetsskötsel och reparationer fortsätter att vara höga. Flera riktade underhållsinsatser med fokus på energisparprojekt och iordningställande av utdömda lägenheter genomförs senare under året.

Avskrivningar är 2,9 mnkr lägre vilket främst beror på att Selma 1 ännu inte är slutaktiverat utan beräknat med schablon.

Finansnettot är 2,0 mnkr bättre på grund av lägre utestående låneskuld vilket ger lägre räntekostnader. Därutöver är aktiverad ränta i projekt högre än beräknat.

**Utfall 2024-10-31**

<i>mnr</i>	Utfall	Aktuell prognos	Budget
	Ack.	Ack.	Ack.
	2410	Avvikelse	Avvikelse
<b>Driftskostnader</b>			
Värme	-126,6	-1,0	-6,6
El o gas	-36,0	2,1	0,0
VA	-54,1	1,2	0,5
Avfall/renhållning	-46,5	0,5	3,5
Fastighetsskötsel	-191,2	-9,9	-15,3
Reparationer	-94,8	-4,8	-7,7
Driftsadministration	-129,9	0,5	1,4
Övrigt	-45,2	1,4	2,9
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-724,4</b>	<b>-10,0</b>	<b>-21,4</b>

***Kommentar:***

Driftskostnader är sammanlagt 10,0 mnr högre än prognos.

Mindre avvikelser i taxebundna kostnader beror på periodiseringsavvikelser, lägre elpris än prognos samt lägre förbrukning på vatten och avfall.

Fastighetsskötsel är 9,9 mnr högre vilket beror på högre kostnader för uteskötsel, städning av återvinningsrum och kärldvätt samt högre personalkostnader. Ökningen är till viss del en periodiseringsavvikelse men det finns en risk att kostnaderna blir högre än beräknat.

Reparationer är 4,8 mnr högre, främst till följd av kostnader för mindre vattenskador, snickeriarbeten och elarbeten.

Övriga driftskostnader är 1,4 mnr lägre, främst till följd av lägre kostnad för personal och inhyrda trygghetsvärdar.

**Investeringar**

<i>mnr</i>	Utfall	Aktuell prognos	Budget
	Ack.	Ack.	Ack.
	2410	Avvikelse	Avvikelse
<b>INVESTERINGAR</b>			
- i befintligt bestånd	265,1	-19,5	-28,7
- i konverteringar	33,6	4,0	-31,2
- i solelssatsning	1,5	-5,0	-6,5
- i nyproduktion	48,5	-13,7	-27,4
- i förvärv	0,0	0,0	-1,0
- i övrigt	11,8	-0,3	10,1
<b>Totala investeringar</b>	<b>360,5</b>	<b>-34,5</b>	<b>-84,7</b>

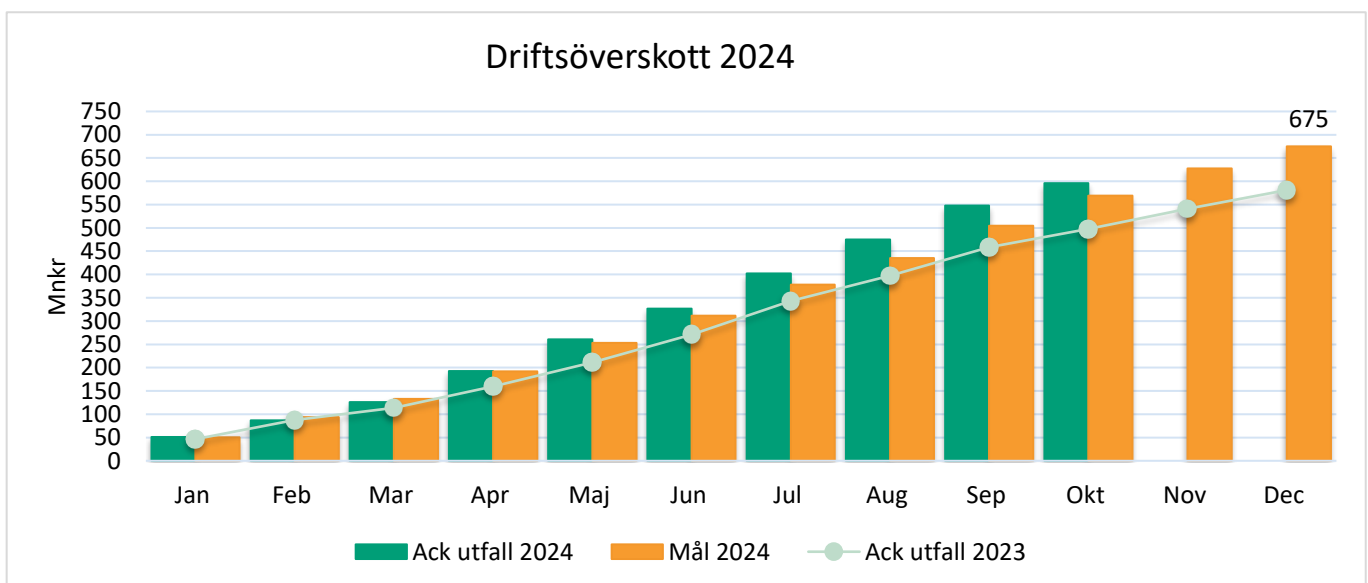
\*Helårsbelopp 492,4 mnr

**Kommentar:**

Totala investeringar är 34,5 mnr lägre än prognos.

Ombyggnation i befintligt bestånd är lägre, vilket främst beror på justering av två projekt vars utfall på 8,3 mnr avser konvertering. Därtill har en momskorrigerings minskat slutbeloppet för ett IMD-projekt med 2,0 mnr. I övrigt är det mindre tidsförskjutningar.

Nyproduktion är 13,7 mnr lägre än prognos till följd av tidsförskjutning av slutavräkning för Selma 1.

**Driftsöverskott enligt företagsplan**

**Kommentar:**

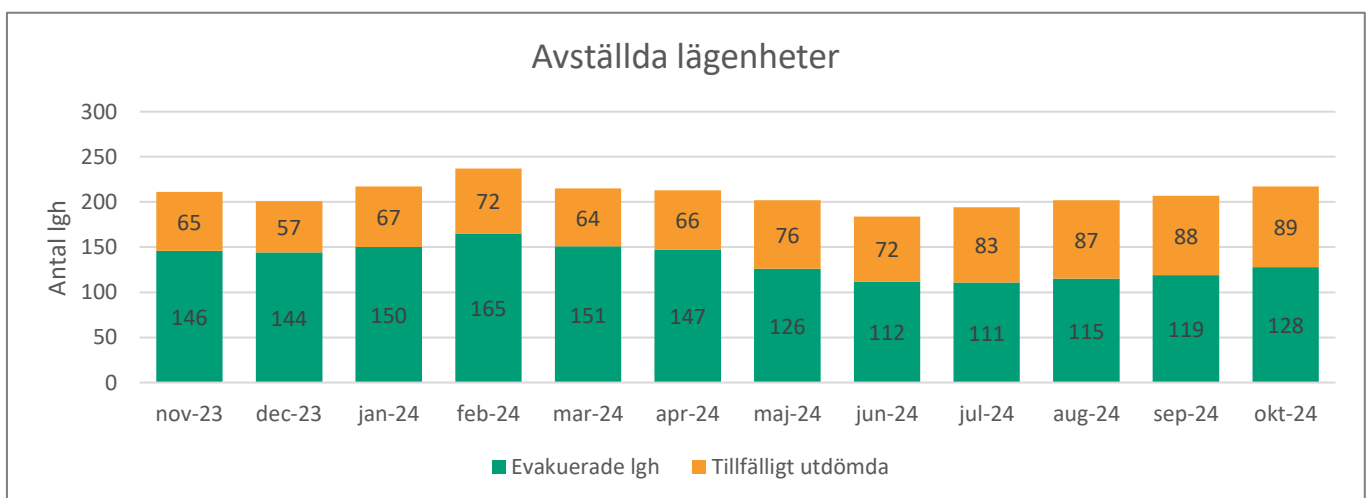
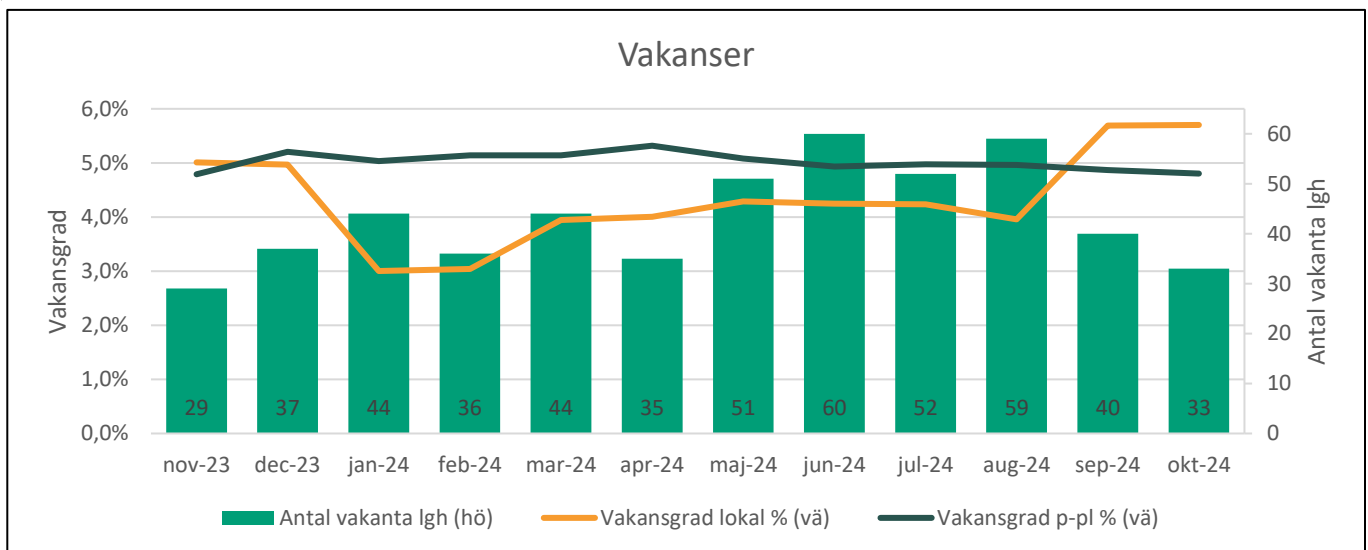
I Familjebostäders Företagsplan 2022-2027 presenteras driftsöverskott som övergripande ekonomimål. Definitionen skiljer sig mot det driftsöverskott som anges i utfallsrapporten vilken exkluderar underhåll men inkluderar centrala kostnader.

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

Driftsöverskottet per siste oktober uppgår till 596 mnr vilket i ovan diagram presenteras i relation till föregående år och mål 2024.

**Skattebetalningar**

2024-10-14	Debiterad preliminärskatt	3 274 kkr
2024-10-14	Arbetsgivaravgift september 2024	4 144 kkr
2024-10-14	Avdragen skatt september 2024	3 465 kkr
2024-10-28	Moms september 2024	2 307 kkr

**Vakanser**

**Kommentar:**

Vakanta lägenheter per siste oktober uppgår till 33 st, en minskning med 7 mot föregående månad.

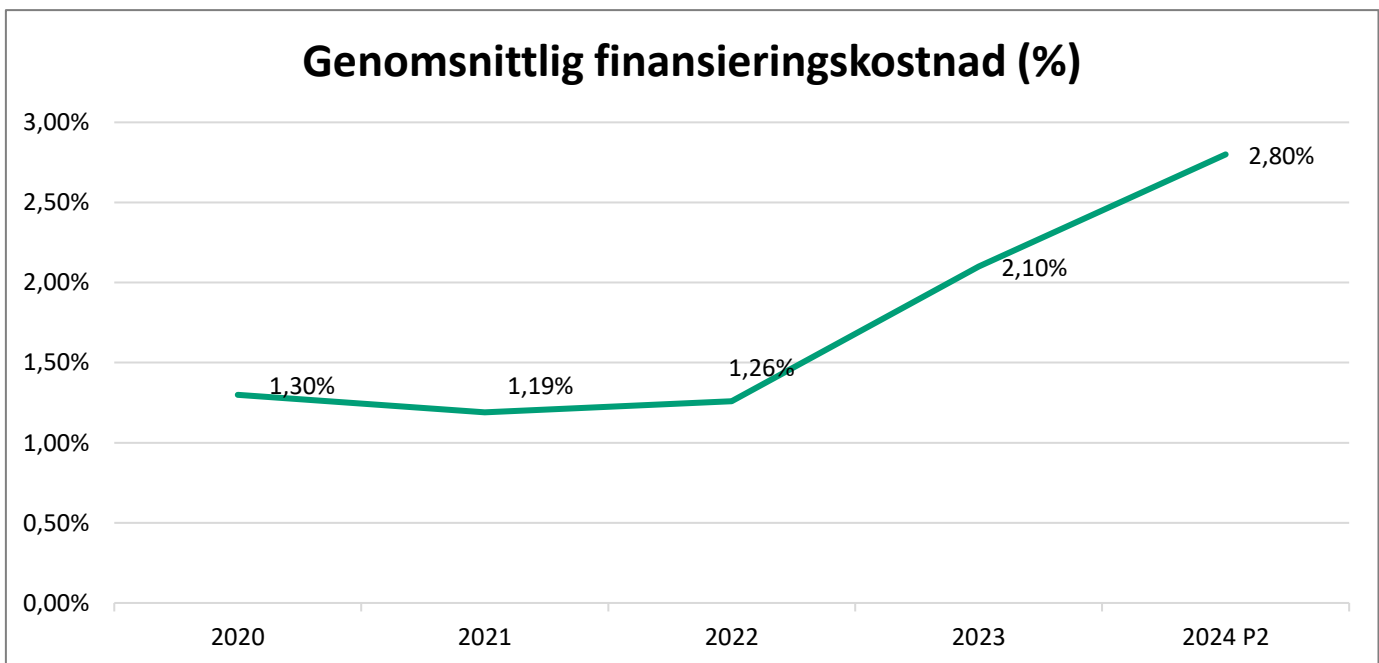
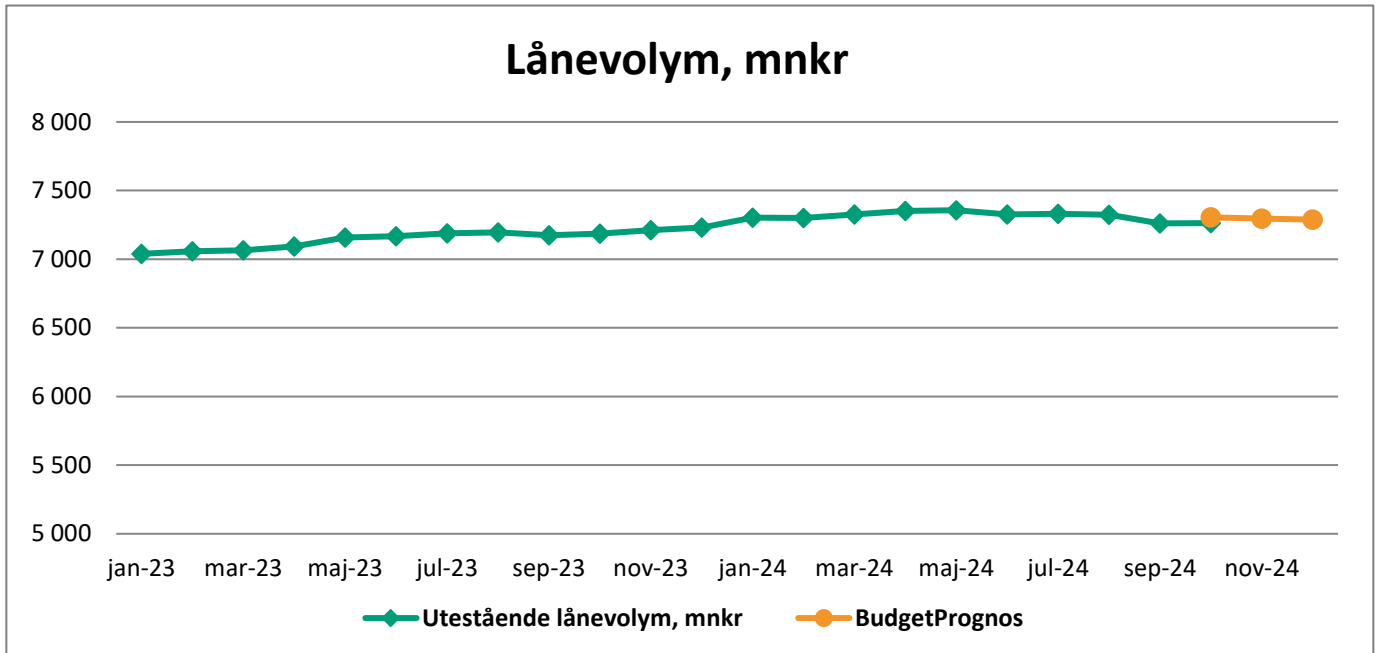
Uppsagda lägenheter under månaden uppgår till 171 st. Antalet avhysningar till och med oktober månad uppgår till 41 st, varav 1 st barnfamilj.

Vakansgraden för lokaler är ökar till 5,7% vilket beror på uppsagda kontrakt i Fjällbo Park. Dessa lokaler ska ingå i ett ombyggnadsprojekt och kommer därför att kodas om till avställda.

Vakansgraden för fordonsplatser uppgår till 4,8 %, något lägre än föregående månad.

Sammanlagt ökar antalet avställda lägenheter med 10 st mot föregående månad. Av dessa är 89 st tillfälligt utdömda och 128 st evakuerade lägenheter.

Finans



**Kommentar:**

Utestående lånevolym 2024-10-31 uppgår till 7 264 mnkr vilket är 41 mnkr lägre än prognos. Minskningen beror på lägre investeringsvolym samt ett bättre resultat efter finansiella poster.

I diagrammet ovan framgår bolagets genomsnittliga finansieringskostnad över tid.

Koncernens genomsnittliga finansieringskostnad för 2024 beräknas till 2,74% enligt senaste prognos.