

Utfall 2024-12-31

<i>mnkr</i>	Utfall	Aktuell prognos		Budget
	Ack.	Ack.	Ack.	
	2412	Avvikelse	Avvikelse	
Hysesintäkter	1 791,5	2,1		43,4
Förvaltningsintäkter	38,9	1,4		1,4
Totala intäkter	1 830,3	3,4		44,7
Driftskostnader	-892,8	-6,7		-40,5
Fastighetsskatt	-34,9	0,7		0,7
Centrala kostnader	-52,0	1,5		3,7
Driftsöverskott	850,6	-1,1		8,6
Övriga rörelseposter	7,3	1,3		1,3
Underhållskostnader	-211,4	16,3		9,6
Avskrivningar	-326,8	3,2		8,2
Jämförelsestörande poster	111,7	1,2		111,7
Rörelseresultat	431,4	20,9		139,4
Finansnetto	-189,8	5,2		12,2
Resultat efter finansnetto	241,5	26,0		151,5
Kassaflöde e. UH/investering i bb och övr. investeringar	128,8	30,7		38,8

Kommentar:

Resultat efter finansnetto uppgår till 241,5 mnkr vilket är 26,0 mnkr högre än prognos.

Avvikelsen är främst hänförlig till lägre underhållskostnader, lägre taxebundna kostnader samt lägre räntekostnader.

Totala intäkter är 3,4 mnkr högre. Hysesintäkter för nya lägenheter på Selma är högre än prognos, förvaltningsintäkter är högre till följd av högre fakturering till hyresgäst.

Driftskostnader är sammanlagt 6,7 mnkr högre enligt specifikation på nästa sida.

Underhållskostnader är 16,3 mnkr lägre till följd av en medveten inbromsning för att säkerställa att resultatmål och kassaflödeskrav kommer att hållas eftersom driftskostnader avseende fastighetsskötsel och reparationer är högre än beräknat.

Avskrivningar är 3,2 mnkr lägre vilket beror på viss eftersläpning i aktivering av ombyggnadsprojekt samt en helårseffekt av att prognosen beräknats med schablon.

Jämförelsestörande poster har justerats i samband med värderingen. Tidigare nedskrivningar för Donsö 207:3 och Järnbrott 64:8 har delvis återförts på grund av högre marknadsvärden och högre hyresintäkter. Fastigheterna Bergsjön 61:4 och Järnbrott 94:2 har fått en lägre värdering och återföring som gjordes i augusti har lagts tillbaka. Därutöver sker ytterligare nedskrivning av fastighet Järnbrott 94:2 på grund av högre avkastningskrav enligt externvärdering.

Finansnettot är 5,2 mnkr bättre på grund av lägre utestående låneskuld vilket ger lägre räntekostnader. Därutöver är aktiverad ränta i projekt högre än beräknat.

Utfall 2024-12-31

<i>mnkr</i>	Utfall	Aktuell prognos	Budget
	Ack.	Ack.	Ack.
	2412	Avvikelse	Avvikelse
Driftskostnader			
Värme	-162,9	12,1	-2,9
El o gas	-44,5	5,5	0,5
VA	-65,3	2,2	0,2
Avfall/renhållning	-57,0	-0,2	3,1
Fastighetsskötsel	-228,4	-17,1	-23,5
Reparationer	-121,9	-13,9	-20,9
Driftsadministration	-159,9	-1,0	-3,1
Övrigt	-53,0	5,5	6,1
Summa driftskostnader	-892,8	-6,7	-40,5

Kommentar:

Driftskostnader är sammanlagt 6,7 mnkr högre än prognos.

Värmekostnaderna är lägre än prognos. Det beror dels på lägre förbrukning på grund av klimatet samt att en reservering för höjd effekttaxa inte fallit ut. Elkostnaderna är också lägre till följd av lägre förbrukning och lägre elpris än prognos. Även vattenförbrukningen är lägre än prognos vilket ger en lägre årskostnad.

Fastighetsskötsel är högre vilket beror på högre kostnader för bevakning, personal, uteskötsel och städskostnader. Även kostnader för IT- och systemstöd, brandskyddsbesiktningar och köpt skötsel är högre än prognos.

Kostnaden för reparationer är högre, främst till följd av kostnader för vattenskador, snickeriarbeten, elarbeten och vitvaror. Ökningen balanseras mot lägre underhållskostnader.

Övriga driftskostnader är lägre vilket orsakas av lägre kostnader för inhyrd och egen personal samt en beräknad försäkringsersättning för branden på Gåsagången.

Investeringar

mnkr	Utfall	Aktuell prognos	Budget
	Ack.	Ack.	Ack.
	2412	Avvikelse	Avvikelse
INVESTERINGAR			
- i befintligt bestånd	343,5	-7,5	-15,5
- i konverteringar	40,3	-10,0	-61,7
- i solelssatsning	8,6	-1,4	-1,4
- i nyproduktion	60,0	-5,1	-33,1
- i förvärv	0,3	-1,7	-0,7
- i övrigt	13,1	-0,9	11,1
Totala investeringar	465,8	-26,6	-101,3

*Helårsbelopp 492,4 mnkr

Kommentar:

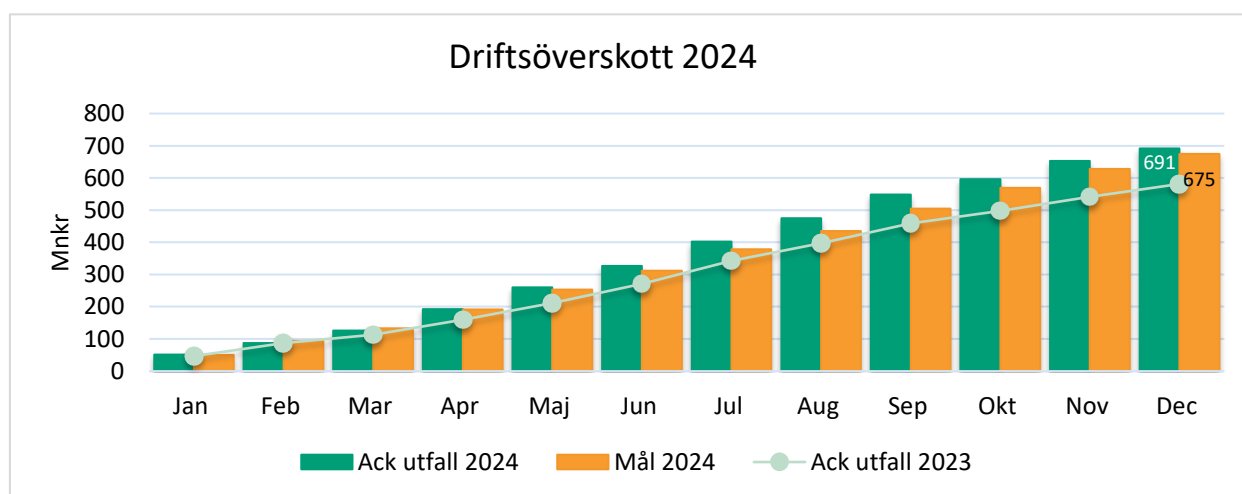
Totala investeringar är 26,6 mnkr lägre än prognos.

Ombyggnation i befintligt bestånd är lägre, främst på grund av tidsförskjutning av inre renovering i Gärdsås samt en momskorrigerings som minskat slutbeloppet för ett IMD-projekt. I övrigt är det mindre tidsförskjutningar i flertal projekt.

Konverteringar är lägre till följd mindre tidsförskjutningar samt förändringar och kostnadsföring av konverteringsprojekt avseende Fjällbo Park.

Nyproduktion är lägre än prognos till följd av lägre totalkostnad för Selma 1 samt lägre upparbetning i Gunnilse och Selma 3.

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.

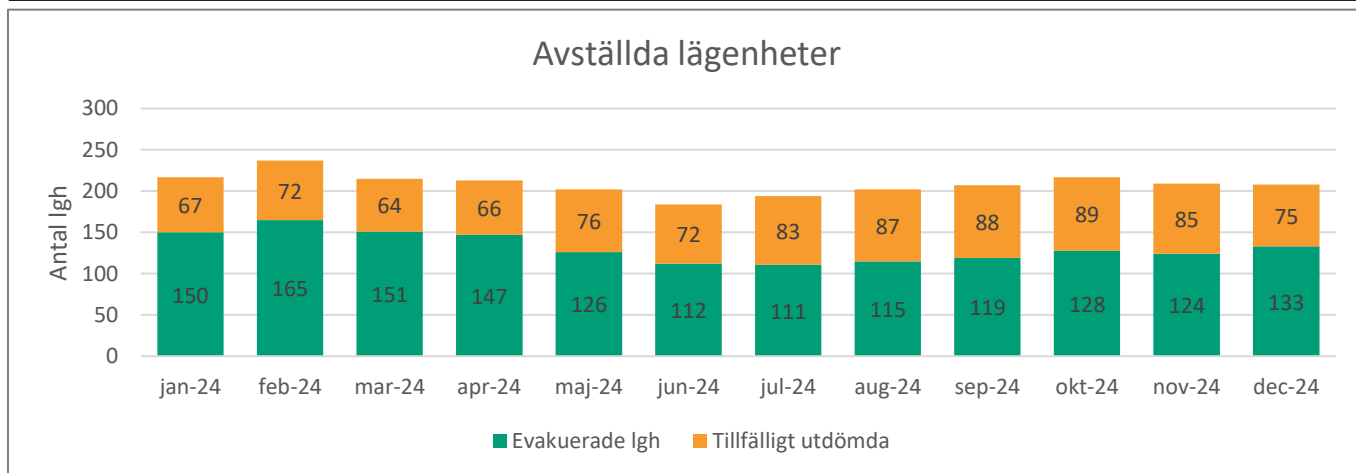
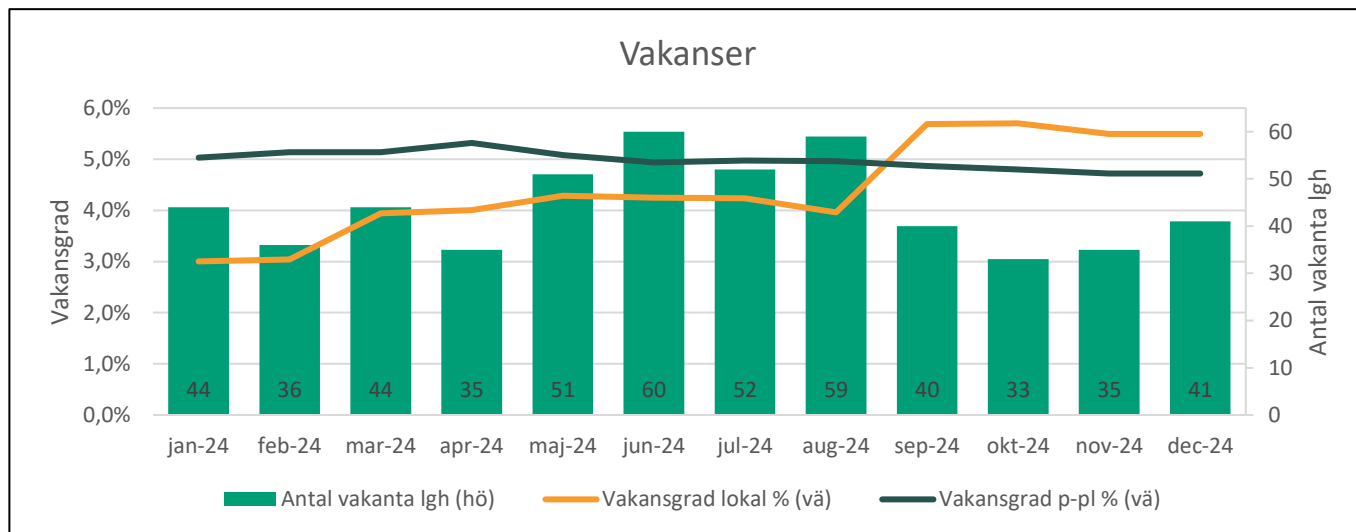
Målet för 2024 är ett driftsöverskott vid årets slut om 675 mnkr.

Driftsöverskottet per siste december uppgår till 691 mnkr vilket i ovan diagram presenteras i relation till föregående år och mål 2024.

Skatteinbetalningar

2024-12-12	Debiterad preliminärskatt	3 274 kkr
2024-12-12	Arbetsgivaravgift november 2024	3 899 kkr
2024-12-12	Avdragen skatt november 2024	3 204 kkr
2024-12-27	Moms november 2024	1 353 kkr

Vakanser



Kommentar:

Vakanta lägenheter per siste december uppgår till 41 st, en ökning med 6 mot föregående månad.

Uppsagda lägenheter under månaden uppgår till 146 st. Antalet avhysningar till och med december månad uppgår till 45 st, varav 1 st barnfamilj.

Vakansgraden för lokaler uppgår till 5,5% vilket är oförändrat mot föregående månad.

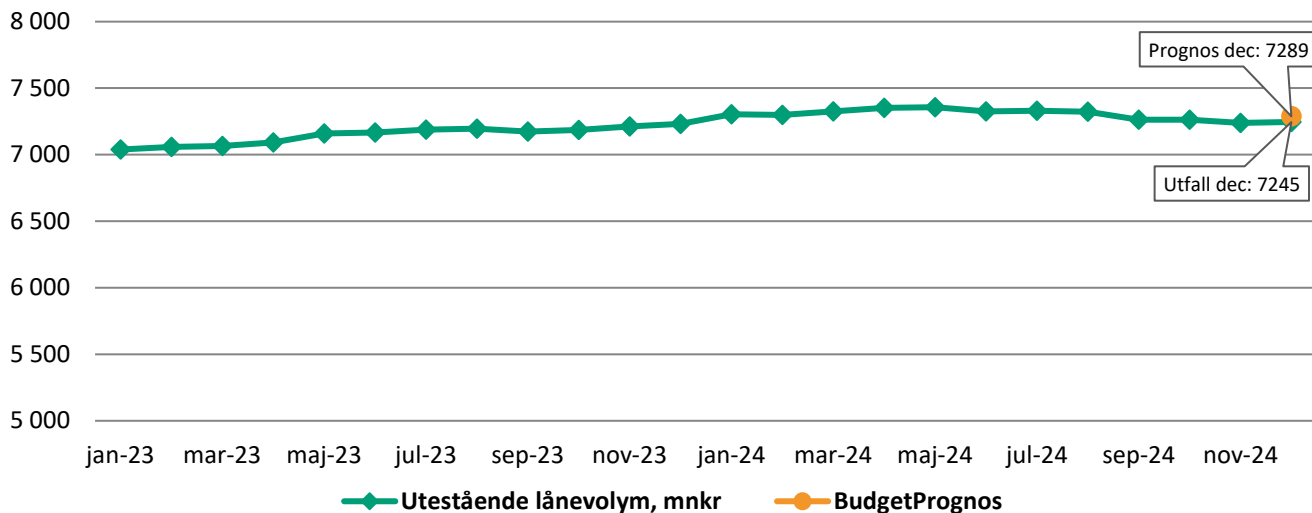
Den höga nivån beror på uppsagda ytor i Fjällbo Park. Dessa lokaler ska ingå i ett ombyggnadsprojekt och kommer därför att kodalas om till avställda.

Vakansgraden för fordonsplatser uppgår till 4,7 %, vilket är oförändrat mot föregående månad.

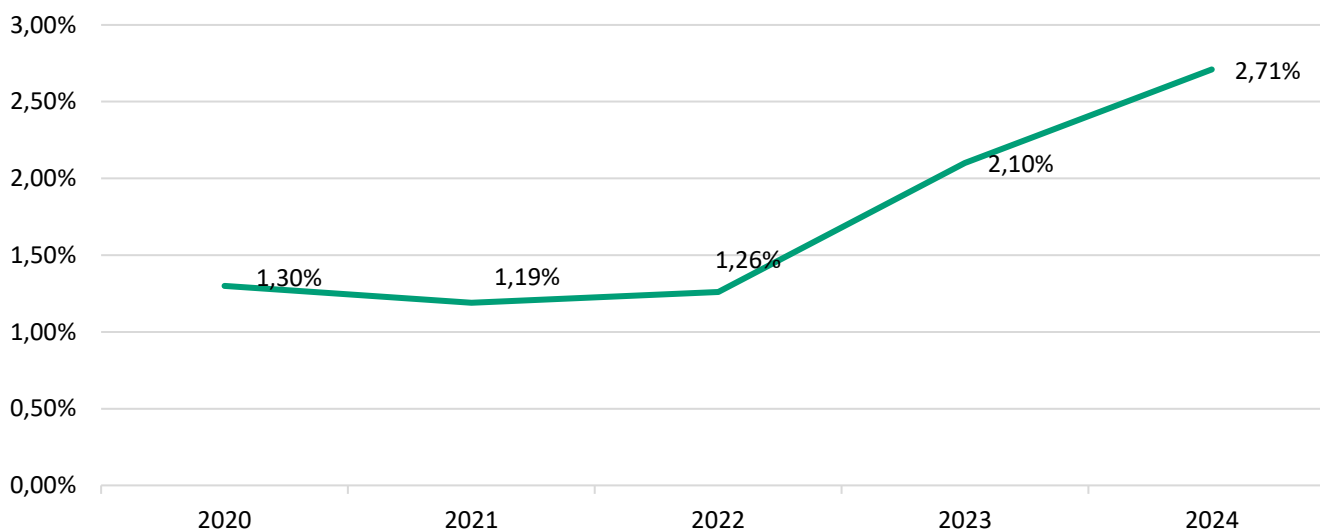
Sammanlagt minskar antalet avställda lägenheter med 1 lägenhet mot föregående månad. Av totalt 208 avställda lägenheter är 75 st tillfälligt utdömda och 133 st evakuerade lägenheter.

Finans

Lånevolym, mnkr



Genomsnittlig finansieringskostnad (%)



Kommentar:

Utestående lånevolym 2024-12-31 uppgår till 7 245 mnkr vilket är 44 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 uppgår till 2,71%.

Balansräkning

<i>mnkr</i>	Utfall	Utfall	
	Ack.	Ack.	
	2412	2312	Avvikelse
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	10 359,4	10 113,6	245,8
Omsättningstillgångar	188,1	63,3	124,8
Summa tillgångar	10 547,5	10 176,9	370,6
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 387,4	2 124,2	263,2
Obeskattade reserver	35,6	35,9	-0,3
Avsättningar	352,5	314,4	38,1
Låneskulder (räntebärande)	7 270,0	7 231,2	38,8
Rörelseskulder (ej räntebärande)	502,0	471,2	30,8
Summa eget kapital och skulder	10 547,5	10 176,9	370,6
Soliditet, %	22,9	21,1	

Balansomslutningen uppgår per den 31 december till 10 548 mnkr och soliditeten till 22,9%.

Anläggningstillgångar uppgår till 10 359 mnkr, för kommentar till förändring se "Investeringar" ovan. Under perioden har nedskrivning av tre fastigheter och ett projekt (Selma) återförts, totalt 112 mnkr (fastigheter 28 mnkr och projekt 84 mnkr). Nedskrivning har gjorts av en fastighet med 0,2 mnkr.

Bolagets lån, inklusive utnyttjad checkräkningskredit, uppgår till 7 245 mnkr och består av följande:

Utnyttjad checkräkningskredit i koncernkontot*	25	
Lån via lånestruktur i koncernkontot	-7 270	
Summa lån 2024-12-31	-7 245	mnkr

Nyupplåning netto januari-december uppgår till 14 mnkr.

Ej räntebärande rörelseskulder har ökat med 31 mnkr.

* Positivt belopp på checkräkningskredit ryms inom omsättningstillgångar