



## Utfall 2025-08-31

| mnkr                              | Utfall         | Aktuell prognos | Budget      |
|-----------------------------------|----------------|-----------------|-------------|
|                                   | Ack.           | Ack.            | Ack.        |
|                                   | 2508           | Avvikelse       | Avvikelse   |
| Hysesintäkter                     | 1 267,7        | 1,7             | 8,9         |
| Förvaltningsintäkter              | 23,7           | -1,2            | -0,9        |
| <b>Totala intäkter</b>            | <b>1 291,5</b> | <b>0,5</b>      | <b>7,9</b>  |
| Driftskostnader                   | -601,6         | 5,3             | 21,0        |
| Fastighetsskatt                   | -24,5          | 0,7             | 0,9         |
| Underhållskostnader               | -139,9         | 8,9             | 12,1        |
| <b>Driftnetto</b>                 | <b>525,6</b>   | <b>15,5</b>     | <b>41,9</b> |
| Avskrivningar                     | -225,9         | -5,1            | 4,9         |
| Centrala kostnader                | -33,9          | 1,8             | 2,2         |
| Övriga rörelseposter              | 5,3            | 1,3             | 1,1         |
| <b>Rörelseresultat</b>            | <b>271,1</b>   | <b>13,5</b>     | <b>50,2</b> |
| Jämförelsestörande poster         | 6,1            | 6,1             | 6,1         |
| <b>Resultat före finansnetto</b>  | <b>277,2</b>   | <b>19,6</b>     | <b>56,4</b> |
| Finansnetto                       | -123,9         | 1,5             | 6,1         |
| <b>Resultat efter finansnetto</b> | <b>153,4</b>   | <b>21,1</b>     | <b>62,5</b> |
| <b>Operativt kassaflöde</b>       | <b>194,2</b>   | <b>8,1</b>      | <b>54,1</b> |

**Kommentar:**

Resultat efter finansnetto uppgår till 153,4 mnkr vilket är 21,1 mnkr högre än prognos 2. Avvikelsen är främst hänförlig till lägre kostnader för underhåll och driftsadministration samt vinst vid avyttring av mark i samband med en fastighetsreglering i Bergsjön.

Totala intäkter är något högre än prognos. Hysesintäkter för bostäder och fordonsplatser är högre medan förvaltningsintäkter är något lägre på grund av fakturering till staden som görs först i september.

Driftskostnader är sammanlagt 5,3 mnkr lägre enligt specifikation på nästa sida.

Underhållskostnader är 8,9 mnkr lägre vilket beror på ej startade projekt via fastighetsuveckling som tillkom i prognos 2 samt färre underhållsåtgärder i förvaltningen under sommaren.

Avskrivningar är 5,1 mnkr högre för perioden vilket dels beror på en utrantering, dels periodiseringen av avskrivningar för årets aktiveringar som i prognos ligger i slutet av året.

Jämförelsestörande poster består av vinst vid avyttring av mark. En fastighetsreglering i Bergsjön har genomförts där mark både har sålts och förvärvats.



## Utfall 2025-08-31

| mnkr                         | Utfall        | Aktuell prognos | Budget      |
|------------------------------|---------------|-----------------|-------------|
|                              | Ack.          | Ack.            | Ack.        |
|                              | 2508          | Avvikelse       | Avvikelse   |
| <b>Driftskostnader</b>       |               |                 |             |
| Värme                        | -99,2         | 3,6             | 15,7        |
| El o gas                     | -27,4         | 0,5             | 1,5         |
| VA                           | -52,7         | -0,9            | -0,3        |
| Avfall/renhållning           | -44,9         | -0,6            | -0,2        |
| Fastighetsskötsel            | -150,1        | -2,1            | -1,5        |
| Reparationer                 | -77,8         | -9,0            | -4,4        |
| Driftsadministration         | -111,4        | 11,2            | 4,2         |
| Övrigt                       | -38,1         | 2,5             | 6,0         |
| <b>Summa driftskostnader</b> | <b>-601,6</b> | <b>5,3</b>      | <b>21,0</b> |

***Kommentar:***

Driftskostnader är sammanlagt 5,3 mnkr lägre än prognos.

Värmekostnaderna är 3,6 mnkr lägre än prognos. Det är främst förbrukningen i april som var lägre.

Fastighetsskötsel är 2,1 mnkr högre och beror på högre kostnader för bevakning, köpta städtjänster och materialinköp.

Reparationer är 9,0 mnkr högre. Kostnader för el- värme- och ventilationsarbeten, vatten- och avloppsåtgärder samt övriga skadereparationer är högre än beräknat.

Driftsadministration är 11,2 mnkr lägre och beror på lägre it- och systemkostnader på grund av framflyttade projekt, riktade insatser kring digitalisering och Famboakademin som inte har kommit igång fullt ut samt lägre personalkostnader.

Övriga driftskostnader är 2,5 mnkr lägre till följd av lägre utfall för ersättningsbara försäkringsskador.



## Investeringar

| mnkr                        | Utfall       | Aktuell prognos | Budget       |
|-----------------------------|--------------|-----------------|--------------|
|                             | Ack.         | Ack.            | Ack.         |
|                             | 2508         | Avvikelse       | Avvikelse    |
| <b>INVESTERINGAR</b>        |              |                 |              |
| - i befintligt bestånd      | 197,1        | 12,1            | -2,4         |
| - i konverteringar          | 44,5         | -2,9            | -7,7         |
| - i solelssatsning          | 2,4          | -1,5            | 0,1          |
| - i nyproduktion            | -7,9         | -6,1            | -14,0        |
| - i förvärv                 | 3,2          | 1,4             | 3,2          |
| - i övrigt                  | 1,5          | 0,3             | 0,1          |
| <b>Totala investeringar</b> | <b>240,7</b> | <b>3,2</b>      | <b>-20,7</b> |

\*Helårsbelopp 467 mnkr

**Kommentar:**

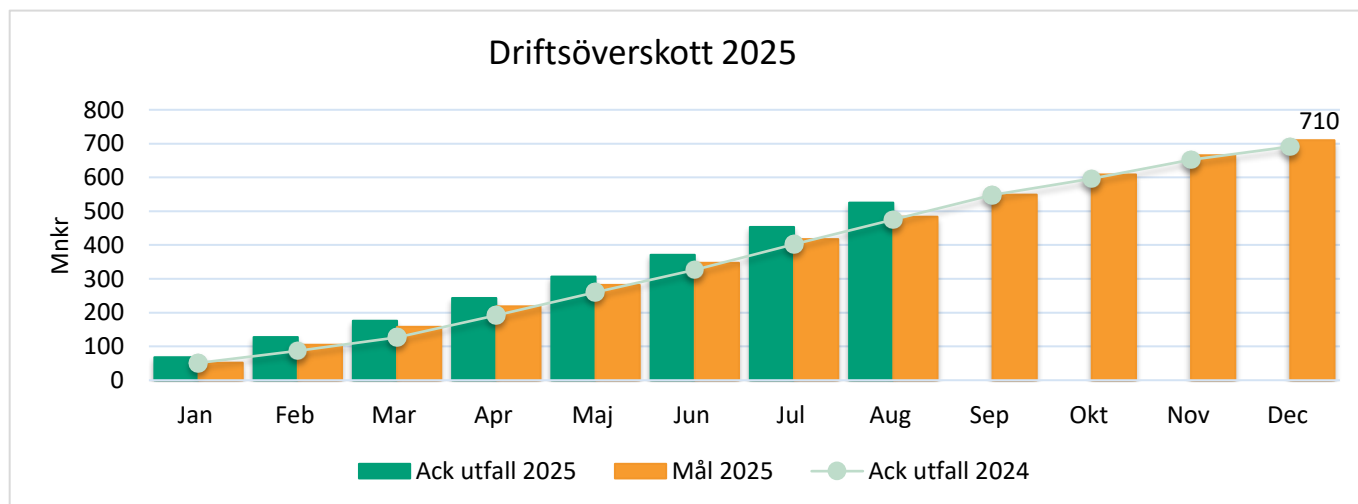
Totala investeringar är 3,2 mnkr högre än prognos.

Ombyggnation i befintligt bestånd har högre upparbetning till följd av tidigarelagda projekt, främst Klimatskal Gåsagången etapp 3 och flera projekt kring trygghetssäkrade fastigheter som startats upp tidigare än planerat.

Nyproduktion har något lägre upparbetningar till följd av tidsförskjutningar och lägre upparbetning i främst Gunnilse och Selma 1 och 3.

Förvärv avser Galaxen i Bergsjön samt fastighetsreglering som inneburit både förvärv och försäljning av mark i Bergsjön.

## Driftsöverskott enligt företagsplan

**Kommentar:**

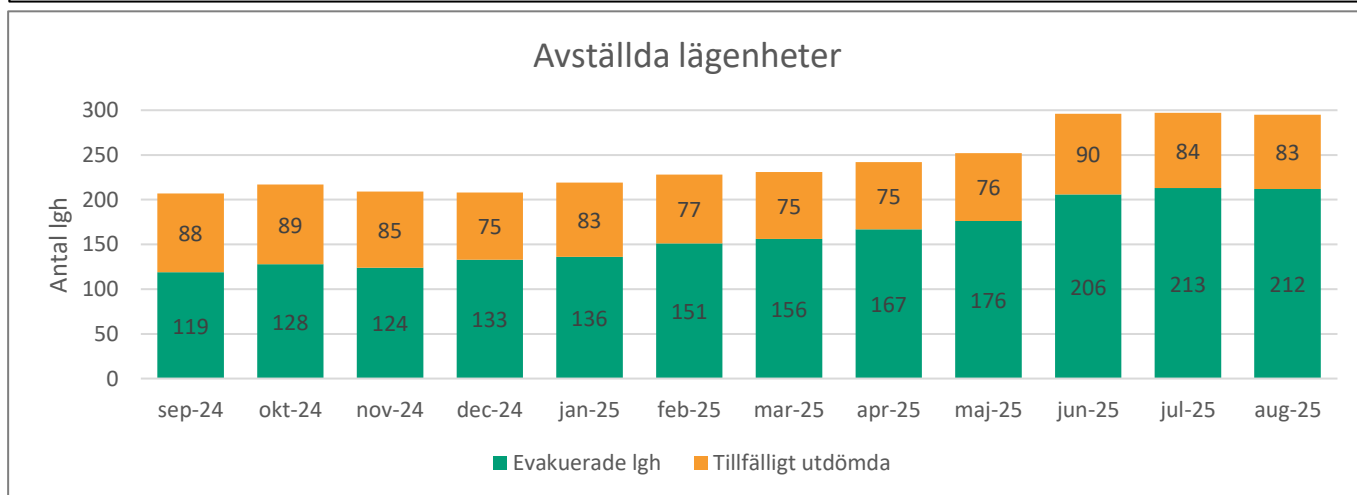
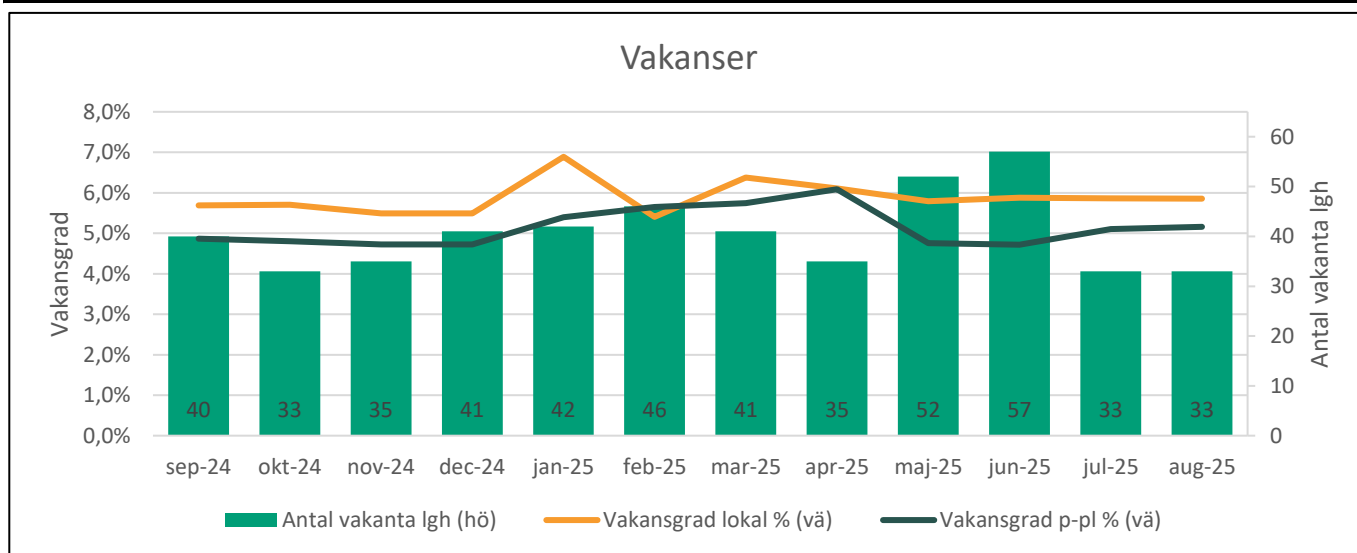
I Familjebostäders Företagsplan 2022-2027 presenteras driftsöverskott som övergripande ekonomimål. Driftsöverskott är samma summering som driftnetto i utfallsrapporten som visas som första bild i denna rapport.

Målet för 2025 är ett driftsöverskott vid årets slut om 710 mnkr.

Driftsöverskottet per siste augusti uppgår till 526 mnkr vilket i ovan diagram presenteras i relation till föregående år och mål 2025.

**Skatteinbetalningar**

|            |                             |           |
|------------|-----------------------------|-----------|
| 2025-08-12 | Debiterad preliminärskatt   | 4 158 kkr |
| 2025-08-12 | Arbetsgivaravgift juli 2024 | 4 203 kkr |
| 2025-08-12 | Avdragen skatt juli 2024    | 3 227 kkr |
| 2025-08-26 | Moms juli 2024              | 1 672 kkr |

**Vakanser****Kommentar:**

Vakanta lägenheter per siste augusti uppgår till 33 st, vilket är oförändrat mot föregående månad.

Uppsagda lägenheter under månaden uppgår till 114 st. Antalet avhysningar till och med augusti på grund av ekonomiska orsaker uppgår till 31 st, varav 0 st barnfamilj.

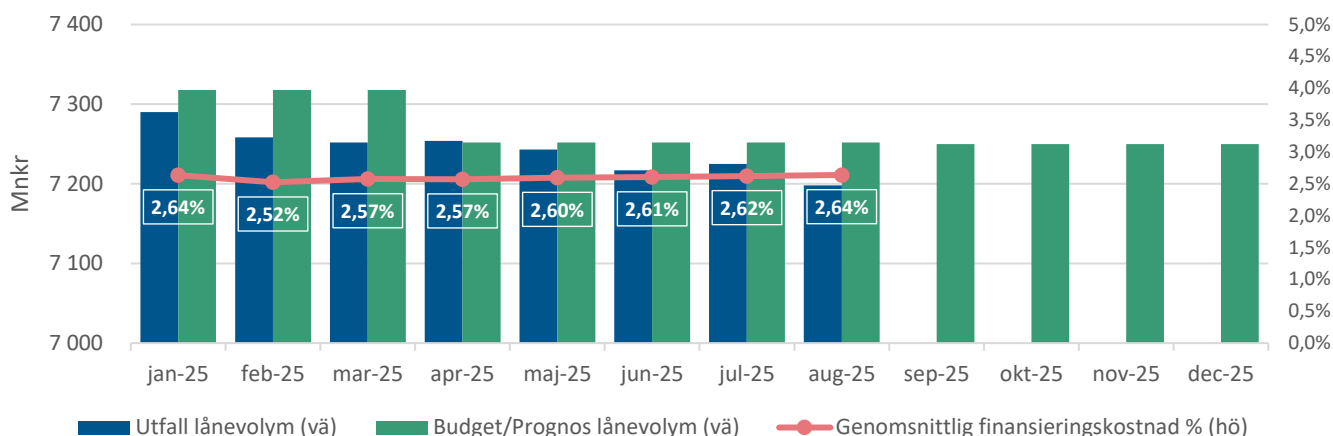
Vakansgraden för lokaler uppgår till 5,9% vilket är samma som föregående månad.

Vakansgraden för fordonsplatser uppgår till 5,2 %, en svag ökning mot föregående månad.

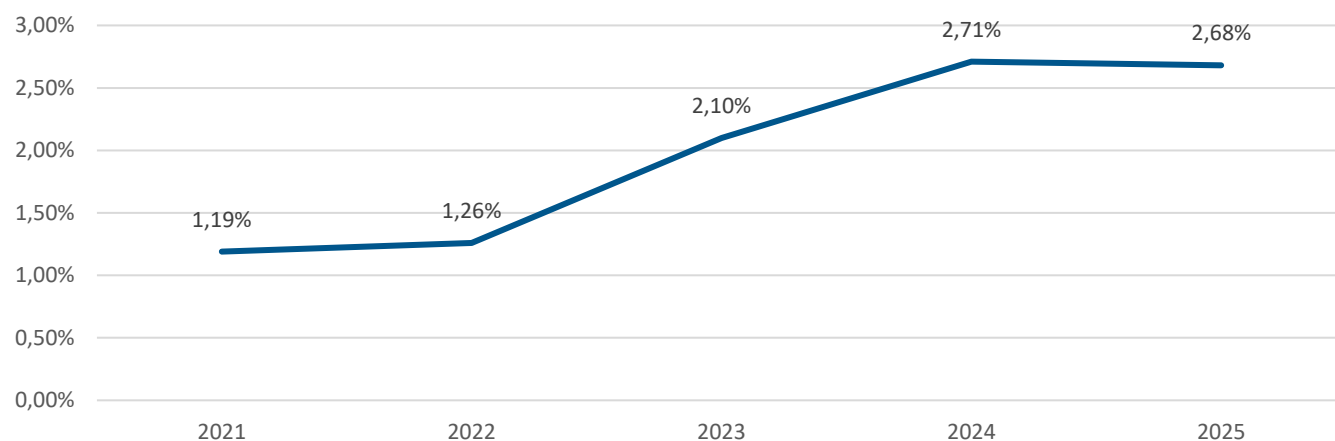
Sammanlagt minskar antalet avställda lägenheter med 2 st. Av totalt 295 avställda lägenheter är 83 tillfälligt utdömda och 212 evakuerade lägenheter på grund av ombyggnation, varav 123 avser Gäldsås, Bergsjön.



## Finans

Utestående låneskuld, ack  
Genomsnittlig finansieringskostnad

## Koncernens genomsnittliga finansieringskostnad

**Kommentar:**

Utestående lånevolym, netto inklusive checkräkningskredit, per 2025-08-31 uppgår till 7 198 mnkr vilket är 54 mnkr lägre än prognos.

Bolagets genomsnittliga lånekostnad uppgår till 2,64% jämfört med prognos 2,74%.

Koncernens genomsnittliga finansieringskostnad för 2025 är 2,68% enligt prognos 2.

**Balansräkning**

| mnkr                                  | Utfall          | Utfall          | Avvikelse     |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|---------------|
|                                       | Ack.            | Ack.            |               |
|                                       | 2508            | 2412            |               |
| <b>Tillgångar</b>                     |                 |                 |               |
| Anläggningstillgångar                 | 10 370,6        | 10 359,4        | 11,2          |
| Omsättningstillgångar                 | 37,3            | 188,1           | -150,8        |
| <b>Summa tillgångar</b>               | <b>10 407,9</b> | <b>10 547,5</b> | <b>-139,6</b> |
| <b>Eget kapital och skulder</b>       |                 |                 |               |
| Eget kapital                          | 2 420,2         | 2 387,4         | 32,8          |
| Obeskattade reserver                  | 35,6            | 35,6            | 0,0           |
| Avsättningar                          | 352,2           | 352,5           | -0,3          |
| Låneskulder (räntebärande)            | 7 198,2         | 7 270,0         | -71,8         |
| Rörelseskulder (ej räntebärande)      | 401,7           | 502,0           | -100,3        |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> | <b>10 407,9</b> | <b>10 547,5</b> | <b>-139,6</b> |
| <b>Soliditet, %</b>                   | <b>23,5</b>     | <b>22,9</b>     |               |

Balansomslutningen per den 31 augusti uppgår till 10 408 mnkr och soliditeten till 23,5%.

Anläggningstillgångar uppgår till 10 371 mnkr, för kommentar till förändring se "Investeringar" ovan. nedskrivningar görs i samband med årsbokslutet om större förändringar föreligger.

Bolagets lån, inklusive utnyttjad checkräkningskredit, uppgår till 7 198 mnkr och består av följande:

|                                               |                    |
|-----------------------------------------------|--------------------|
| Utnyttjad checkräkningskredit i koncernkontot | -28                |
| Lån via lånestruktur i koncernkontot          | -7 170             |
| <b>Summa lån 2025-08-31</b>                   | <b>-7 198 mnkr</b> |

Upplåning netto januari-augusti har minskat med 72 mnkr.

Ej räntebärande rörelseskulder har minskat med 100 mnkr.