



Utfall 2025-10-31

mnkr	Utfall	Aktuell prognos	Budget
	Ack.	Ack.	Ack.
	2510	Avvikelse	Avvikelse
Hysesintäkter	1 584,9	0,5	11,3
Förvaltningsintäkter	32,6	1,3	1,8
Totala intäkter	1 617,5	1,9	13,1
Driftskostnader	-751,9	13,4	19,5
Fastighetsskatt	-31,6	-0,6	0,0
Underhållskostnader	-185,7	-5,7	6,7
Driftnetto	648,3	8,9	39,3
Avskrivningar	-283,8	0,9	4,6
Centrala kostnader	-43,6	1,2	1,6
Övriga rörelseposter	8,3	1,9	3,1
Rörelseresultat	329,2	12,9	48,6
Jämförelsestörande poster	6,1	0,0	6,1
Resultat före finansnetto	335,3	12,9	54,7
Finansnetto	-155,7	1,0	6,8
Resultat efter finansnetto	179,6	13,9	61,5
Operativt kassaflöde	213,5	28,9	73,6

Kommentar:

Resultat efter finansnetto uppgår till 179,6 mnkr vilket är 13,9 mnkr högre än prognos 3.

Avvikelsen är främst hänförlig till lägre driftskostnader för perioden.

Totala intäkter är något högre än prognos. Hyresintäkter för bostäder och lokaler är i nivå med prognos, parkeringsintäkter är något högre till följd av hyresökning av garage. Förvaltningsintäkter är något högre på grund av fakturering till hyresgäst.

Driftskostnader är sammanlagt 13,4 mnkr lägre enligt specifikation på nästa sida.

Underhållskostnader är 5,7 mnkr högre vilket beror på högre kostnader för inre lägenhetsunderhåll samt en omklassificerad skada som gått från reparation till underhåll. Dessutom har en ombokning gjorts från investering till kostnadsfört underhåll.

Centrala kostnader är 1,2 mnkr lägre till följd av periodiseringsavvikelser där kostnaderna kommer senare under året samt lägre kostnader för köpta tjänster.

Övriga rörelseposter avviker 1,9 mnkr vilket främst avser utbetalning av försäkringsersättningar, vinst vid försäljning av inventarier/maskiner samt övriga fakturerade ersättningar.

Finansnettot är 1,0 mnkr högre till följd av lägre räntekostnader då låneskulden är lägre än beräknat.



Utfall 2025-10-31

mnkr	Utfall	Aktuell prognos	Budget
	Ack.	Ack.	Ack.
	2510	Avvikelse	Avvikelse
Driftskostnader			
Värme	-117,8	0,7	18,7
El o gas	-33,2	1,9	3,3
VA	-64,3	1,6	1,5
Avfall/renhållning	-57,0	-1,0	-1,1
Fastighetsskötsel	-190,4	3,1	-5,3
Reparationer	-97,1	2,2	-5,4
Driftsadministration	-144,5	3,0	0,1
Övrigt	-47,5	1,9	7,6
Summa driftskostnader	-751,9	13,4	19,5

Kommentar:

Driftskostnader är sammanlagt 13,4 mnkr lägre än prognos.

Kostnader för värme och el är lägre på grund av lägre förbrukning och lägre pris till följd av högre temperaturer jämfört med normalårsberäkning.

Vatten är lägre till följd av en större kreditering som gjorts av en tidigare felaktigt debiterad förbrukning. Avfall är däremot lägre än beräknat.

Fastighetsskötsel är 3,1 mnkr lägre vilket främst är en periodiseringseffekt av kostnader för utemiljö och vinterväghållning.

Reparationer är 2,2 mnkr lägre, främst på grund av en omklassificerad skada föregående månad som gått från reparation till underhåll.

Driftsadministration är 3,0 mnkr lägre och beror dels på tidsförskjutningar i införandet av ett nytt kund- och ärendehanteringssystem, senarelagd migrering med tillhörande kostnader och lägre kostnader för konsulttjänster.

Övriga driftskostnader är 1,9 mnkr lägre till följd av lägre utfall för ersättningsbara försäkringsskador.



Investeringar

mnkr	Utfall	Aktuell prognos	Budget
	Ack.	Ack.	Ack.
	2510	Avvikelse	Avvikelse
INVESTERINGAR			
- i befintligt bestånd	266,4	-15,5	-22,6
- i konverteringar	54,9	-3,3	-11,3
- i solelssatsning	4,5	0,1	-1,8
- i nyproduktion	-7,3	-1,9	-14,2
- i förvärv	3,3	0,1	3,3
- i övrigt	1,9	-0,6	0,2
Totala investeringar	323,6	-21,1	-46,4

*Helårsbelopp 459 mnkr

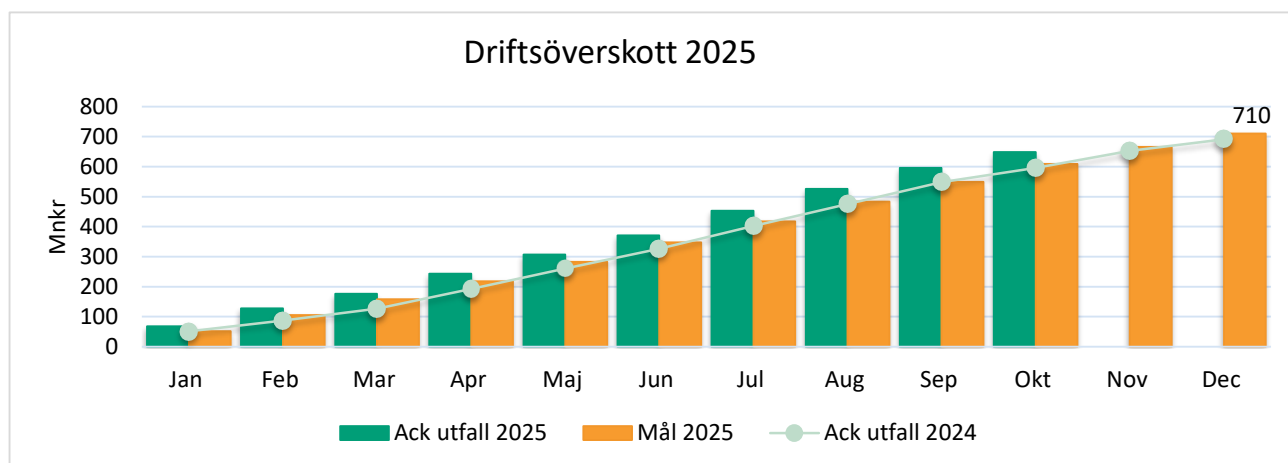
Kommentar:

Totala investeringar är 21,1 mnkr lägre än prognos.

Investering i befintligt bestånd är 15,5 mnkr lägre till följd av tidsförskjutningar. Projekt avseende till exempel trygghetssäkrade fastigheter och hissmoderniseringar förskjuts till slutet av året medan förskjutningar i projekt för klimatskal Tynnered och grundförstärkning Wadmansgatan till viss del förskjuts till 2026.

Konverteringar är 3,3 mnkr lägre vilket beror på en ombokning till kostnadsfört underhåll samt lägre upparbetning för Dahlströmsgatan.

Driftsöverskott enligt företagsplan

**Kommentar:**

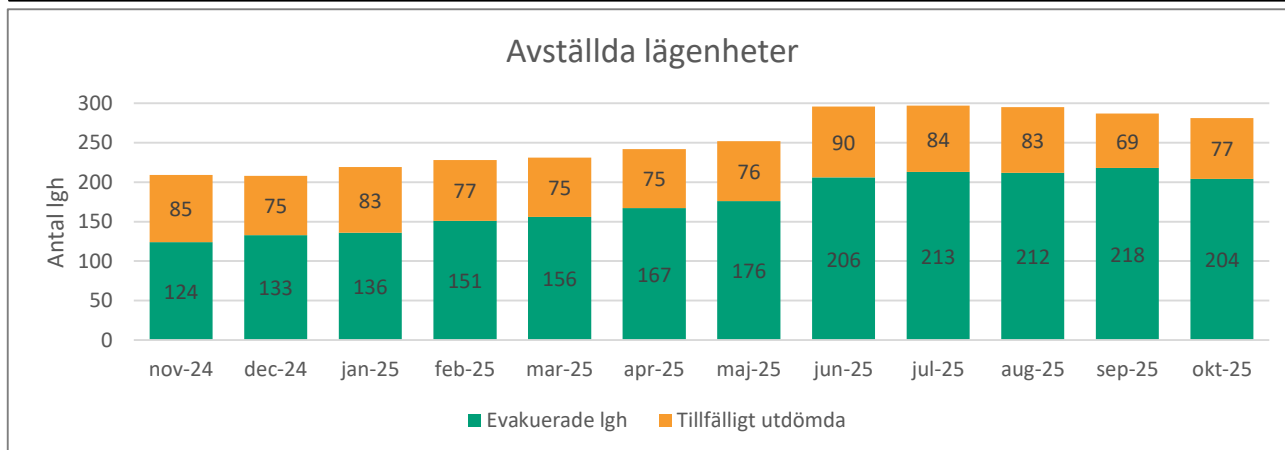
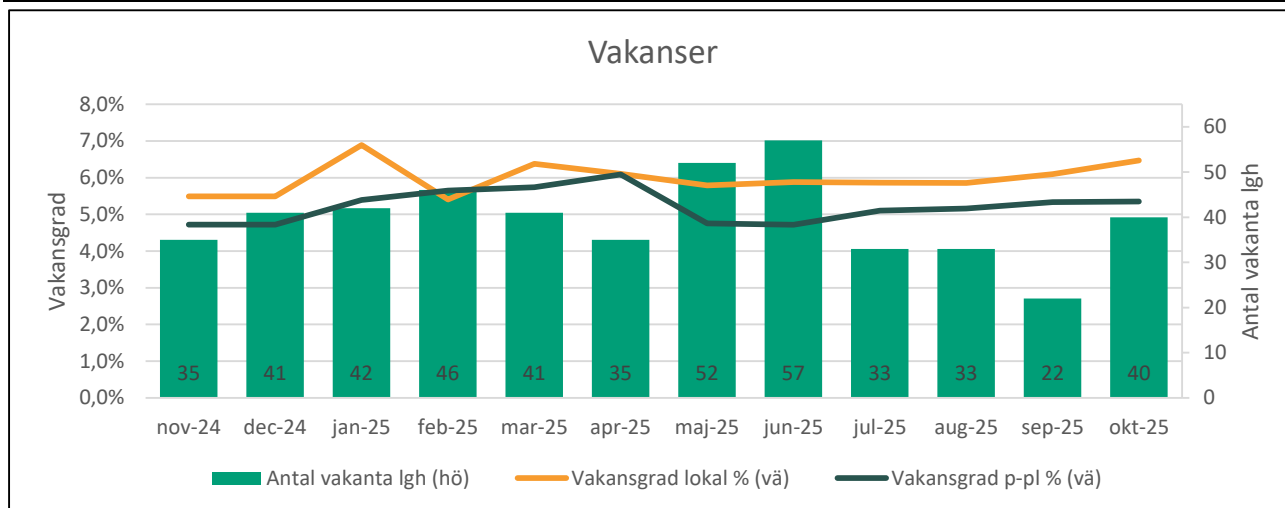
I Familjebostäders Företagsplan 2022-2027 presenteras driftsöverskott som övergripande ekonomimål. Driftsöverskott är samma summering som driftnetto i utfallsrapporten som visas som första bild i denna rapport.

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

Driftsöverskottet per siste oktober uppgår till 648 mnkr vilket i ovan diagram presenteras i relation till föregående år och mål 2025.

**Skatteinbetalningar**

2025-10-13	Debiterad preliminärskatt	4 158 kkr
2025-10-13	Arbetsgivaravgift september 2024	4 492 kkr
2025-10-13	Avdragen skatt september 2024	3 538 kkr
2025-10-27	Moms september 2024	3 748 kkr

Vakanser**Kommentar:**

Vakanta lägenheter per siste oktober uppgår till 40 st, vilket är 18 fler än föregående månad. En ökning av uppsägningar, dödsbon och övergivna lägenheter med kort uppsägningstid bidrar till ökningen.

Uppsagda lägenheter under månaden uppgår till 161 st. Antalet avhysningar till och med oktober på grund av ekonomiska orsaker uppgår till 35 st, varav 0 st barnfamilj.

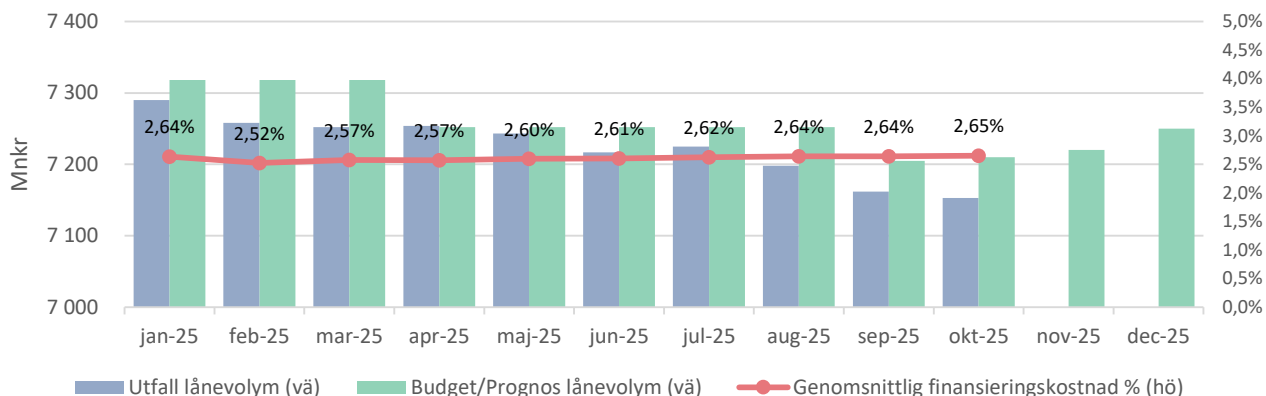
Vakansgraden för lokaler uppgår till 6,5% vilket är något högre jämfört med föregående månad.

Vakansgraden för fordonsplatser uppgår till 5,4 %, en svag ökning mot föregående månad.

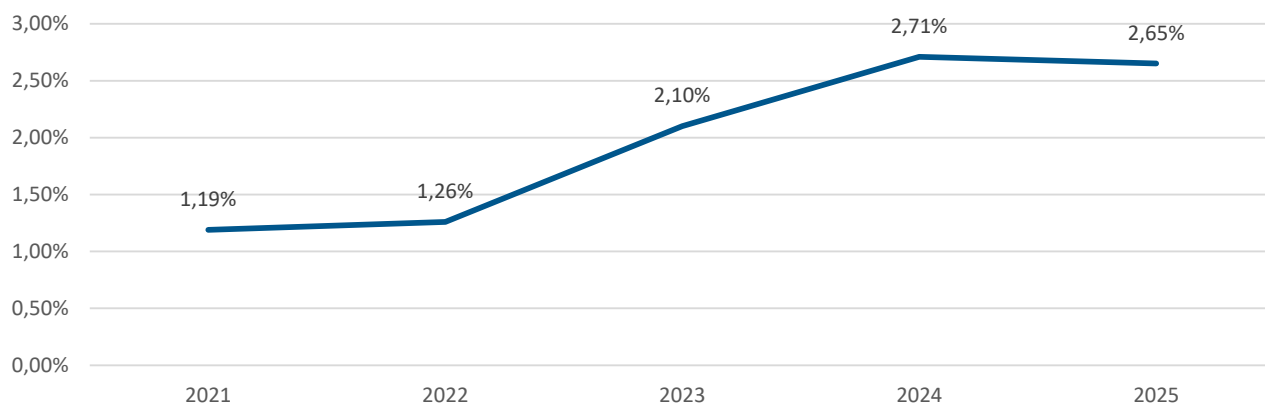
Sammanlagt minskar antalet avställda lägenheter med 6 st. Av totalt 281 avställda lägenheter är 77 tillfälligt utdömda och 204 evakuerade lägenheter på grund av ombyggnation.



Finans

Utestående låneskuld, ack
Genomsnittlig finansieringskostnad

Koncernens genomsnittliga finansieringskostnad

**Kommentar:**

Utestående lånevolym, netto inklusive checkräkningskredit, per 2025-10-31 uppgår till 7 153 mnkr vilket är 57 mnkr lägre än prognos.

Bolagets genomsnittliga lånekostnad uppgår till 2,65% jämfört med prognos 2,68%.

Koncernens genomsnittliga finansieringskostnad för 2025 är 2,65% enligt prognos 3.