



Utfall 2025-12-31

mnkr	Utfall	Aktuell prognos	Budget
	Ack.	Ack.	Ack.
	2512	Avvikelse	Avvikelse
Hysesintäkter	1 903,3	2,8	14,7
Förvaltningsintäkter	40,5	3,5	3,5
Totala intäkter	1 943,8	6,3	18,2
Driftskostnader	-937,9	14,8	3,7
Fastighetsskatt	-37,9	0,1	0,1
Underhållskostnader	-231,3	4,0	4,7
Driftnetto	736,7	25,2	26,7
Avskrivningar	-341,7	1,9	5,3
Centrala kostnader	-53,8	1,9	0,4
Övriga rörelseposter	13,2	6,2	7,0
Rörelseresultat	354,3	35,1	39,3
Jämförelsestörande poster	35,4	29,3	35,4
Resultat före finansnetto	389,7	64,4	74,7
Finansnetto	-187,0	3,0	8,0
Resultat efter finansnetto	202,7	67,4	82,7
Operativt kassaflöde	179,3	47,6	59,3

Kommentar:

Resultat efter finansnetto uppgår till 202,7 mnkr vilket är 67,4 mnkr högre än prognos 3.

Avvikelsen är främst hänförlig till återföring av tidigare nedskrivningar av fastighet, lägre kostnad för värme och el, tidsförskjutningar av IT- och systemstöd samt högre intäkter.

Totala intäkter är 6,3 mnkr högre än prognos. Hysesintäkter för bostäder och lokaler är i nivå med prognos, parkeringsintäkter är 2,0 mnkr högre till följd av hyresökning av garage. Förvaltningsintäkter är högre på grund av fakturering till hyresgäst avseende skador.

Driftskostnader är sammanlagt 14,8 mnkr lägre enligt specifikation på nästa sida.

Underhållskostnader är 4,0 mnkr lägre. Beräknade inköpsrabatter uppgår till 2,5 mnkr. Mindre tidsförskjutningar och lägre personalkostnader står för resterande avvikelse.

Avskrivningar är 1,9 mnkr lägre än prognos vilket beror på lägre aktiveringar.

Centrala kostnader är 1,9 mnkr lägre till följd av lägre kostnader för PR och reklam, tidsförskjutning av IT-migreringsprojekt samt lägre kostnad för årsredovisning.

Övriga rörelseposter avviker 6,2 mnkr vilket avser tillkommande försäkringsersättningar, vinst vid försäljning av maskiner och inventarier, tillkommande bidrag för trygghetsboenden, EU-bidrag samt ökad fakturering för utförda tjänster.

Jämförelsestörande poster avviker eftersom återföring av tidigare nedskrivningar gjorts enligt senaste värdering. Fastigheterna som berörs är Donsö 207:3, Bergsjön 61:4, Järnbrott 64:8 och 94:2.

Finansnettot är 3,0 mnkr högre till följd av lägre räntekostnader då låneskulden är lägre än beräknat.



Utfall 2025-12-31

mnkr	Utfall	Aktuell prognos	Budget
	Ack.	Ack.	Ack.
	2512	Avvikelse	Avvikelse
Driftskostnader			
Värme	-152,7	10,3	26,9
El o gas	-41,3	3,2	3,2
VA	-77,9	1,1	1,4
Avfall/renhållning	-66,8	0,3	0,3
Fastighetsskötsel	-228,8	1,4	-7,6
Reparationer	-127,0	-3,2	-17,0
Driftsadministration	-183,2	1,1	-9,5
Övrigt	-60,1	0,7	6,1
Summa driftskostnader	-937,9	14,8	3,7

Kommentar:

Driftskostnader är sammanlagt 14,8 mnkr lägre än prognos.

Kostnader för värme och el är lägre på grund av lägre förbrukning och lägre pris vilket beror på klimatet med högre temperaturer jämfört med normalårsberäkning. Reserveringar för prisökningar i slutet av året bidrar till den stora avvikelsen.

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

Fastighetsskötsel är lägre vilket främst beror på lägre kostnad för vinterväghållning.

Reparationer ökar i slutet av året men kompenseras av lägre kostnader för underhåll.

Driftsadministration är lägre, främst på grund av tidsförskjutningar och IT- och systemprojekt och migrering. Även personalkostnader och köpta konsulttjänster är lägre än beräknat.



Investeringar

mnkr	Utfall	Aktuell prognos	Budget
	Ack.	Ack.	Ack.
	2512	Avvikelse	Avvikelse
INVESTERINGAR			
- i befintligt bestånd	354,5	-12,5	-19,3
- i konverteringar	68,4	-6,6	-5,0
- i solelssatsning	6,4	-3,6	-3,6
- i nyproduktion	-4,9	-5,2	-12,7
- i förvärv	3,3	0,0	3,3
- i övrigt	5,2	1,7	3,2
Totala investeringar	432,9	-26,1	-34,1

*Helårsbelopp 459 mnkr

Kommentar:

Totala investeringar uppgår till 432,9 vilket är 26,1 mnkr lägre än prognos.

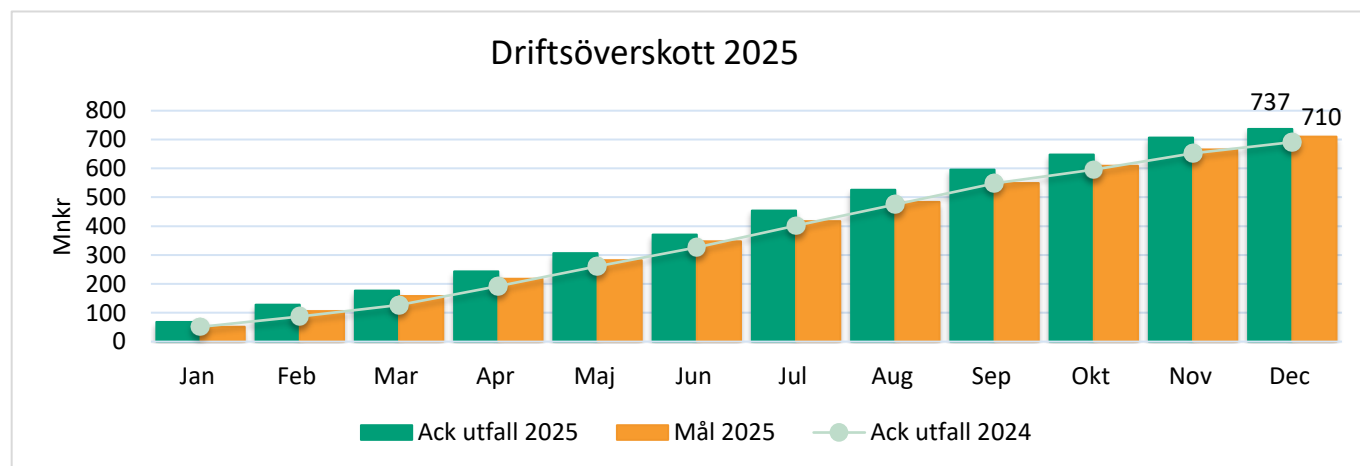
Investering i befintligt bestånd är 12,5 mnkr lägre, främst på grund av tidsförskjutningar i flera projekt som förskjuts till 2026. Branden i Gåsagången fick lägre totalkostnad och är reglerad mot Göta Lejon.

Konverteringar är 6,6 mnkr lägre vilket beror på kostnadsföring av upparbetad volym för Jungmansgatan, Oljekvarnen och Hjällbogärde. Dessutom försenas projektet Fjällbo Park vilket ger förskjutningar till 2026.

En moms rättelse ger lägre projektkostnad för solelsprojekt. Dessutom finns tidsförskjutningar på grund av svårigheter med leveranser och entreprenörer.

Nyproduktion har lägre aktivitet än beräknat för Selma 3 och Gunnilse. Även beräknade garantiåtgärder för Selma 1 är lägre än beräknat.

Driftsöverskott enligt företagsplan

**Kommentar:**

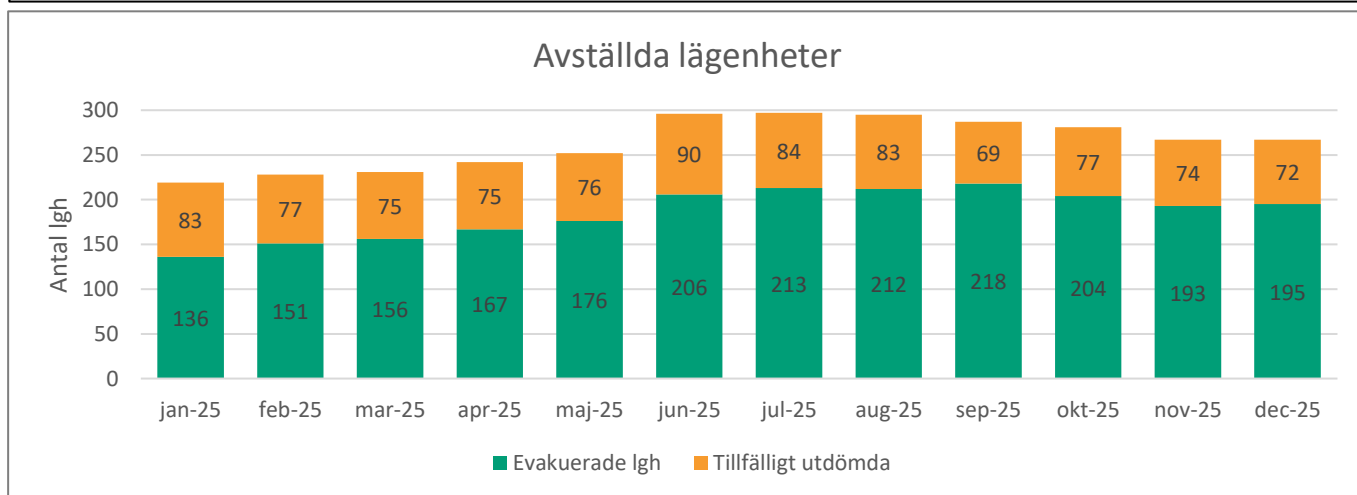
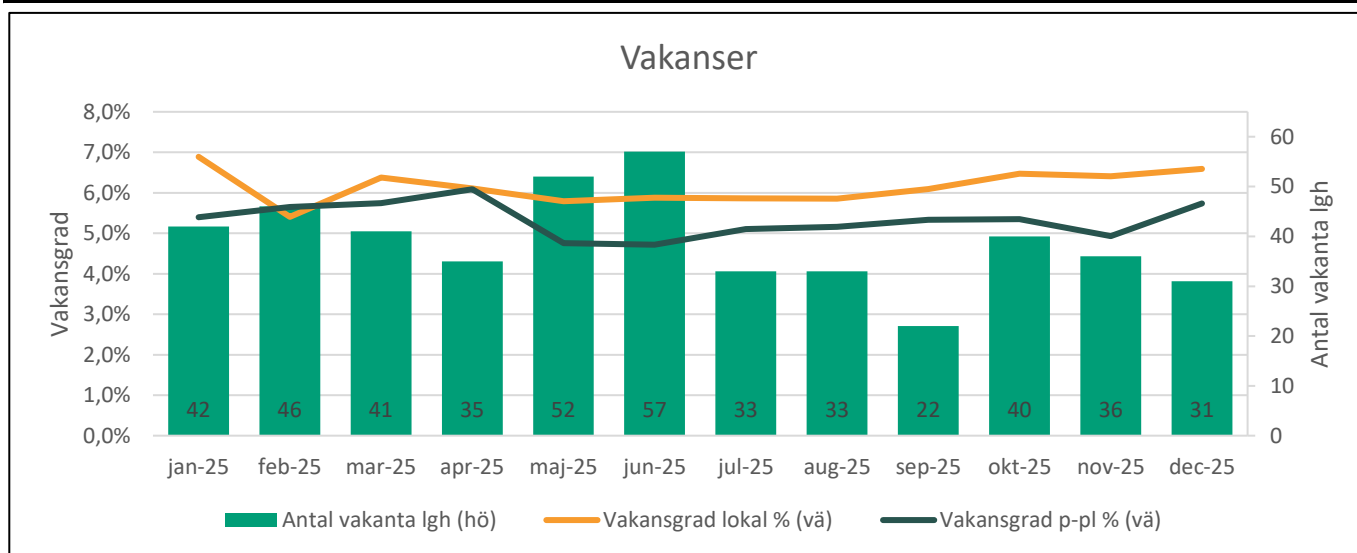
I Familjebostäders Företagsplan 2022-2027 presenteras driftsöverskott som övergripande ekonomimål. Driftsöverskott är samma summering som driftnetto i utfallsrapporten som visas som första bild i denna rapport.

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

Driftsöverskottet per siste december uppgår till 737 mnkr vilket i ovan diagram presenteras i relation till föregående år och mål 2025.

**Skattebetalningar**

2025-12-12	Debiterad preliminärskatt	4 158 kkr
2025-12-12	Arbetsgivaravgift november 2025	4 075 kkr
2025-12-12	Avdragen skatt november 2025	3 309 kkr
2025-12-29	Moms november 2025	1 048 kkr

Vakanser**Kommentar:**

Vakanta lägenheter per siste december uppgår till 31st, vilket är 5 färre än föregående månad.

Uppsagda lägenheter under månaden uppgår till 172 st. Antalet avhysningar till och med december på grund av ekonomiska orsaker uppgår till 38 st, varav 0 st barnfamilj.

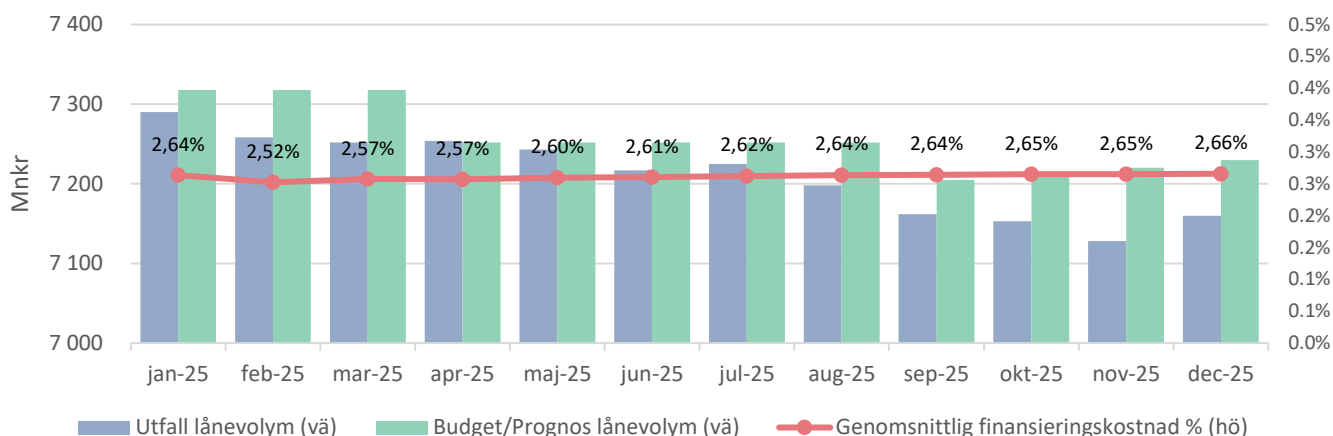
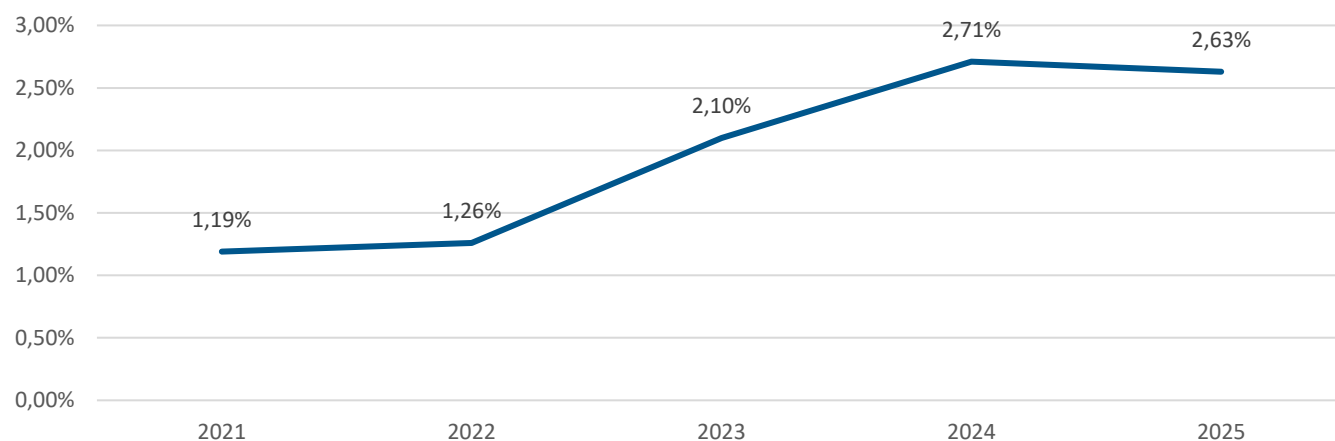
Vakansgraden för lokaler uppgår till 6,6% vilket är en svag ökning jämfört med föregående månad.

Vakansgraden för fordonsplatser uppgår till 5,7 %, en ökning mot föregående månad.

Sammanlagt är antalet avställda lägenheter samma som föregående månad. Av totalt 267 avställda lägenheter är 72 tillfälligt utdömda och 195 avställda på grund av ombyggnation.



Finans

**Bolagets utestående låneskuld, ack
Genomsnittlig finansieringskostnad****Koncernens genomsnittliga finansieringskostnad****Kommentar:**

Utestående lånevolym, netto inklusive checkräkningskredit, per 2025-12-31 uppgår till 7 160 mnkr vilket är 70 mnkr lägre än prognos.

Bolagets genomsnittliga lånekostnad uppgår till 2,66% jämfört med prognos 2,68%.

Koncernens genomsnittliga finansieringskostnad för 2025 uppgår till 2,63%.

**Balansräkning**

mnkr	Utfall	Utfall	Avvikelse
	Ack.	Ack.	
	2512	2412	
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	10 477,7	10 359,4	118,3
Omsättningstillgångar	117,3	188,1	-70,8
Summa tillgångar	10 595,0	10 547,5	47,5
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 522,9	2 387,4	135,5
Obeskattade reserver	23,4	35,6	-12,2
Avsättningar	383,8	352,5	31,3
Låneskulder (räntebärande)	7 170,0	7 270,0	-100,0
Rörelseskulder (ej räntebärande)	494,9	502,0	-7,1
Summa eget kapital och skulder	10 595,0	10 547,5	47,5
Soliditet, %	24,0	22,9	

Balansomslutningen per den 31 december uppgår till 10 595 mnkr och soliditeten till 24,0%.

Anläggningstillgångar uppgår till 10 478 mnkr, för kommentar till förändring se "Investeringar" ovan. Inga nedskrivningsbehov finns enligt värderingen per 31 december. Återföring av tidigare nedskrivningar gjordes i samband med årsbokslutet med 29 mnkr.

Bolagets lån, inklusive utnyttjad checkräkningskredit, uppgår till 7 160 mnkr och består av följande:

Utnyttjad checkräkningskredit i koncernkontot*	10
Lån via lånestruktur i koncernkontot	-7 170
Summa lån 2025-12-31	-7 160 mnkr

Upplåning netto januari-december har minskat med 85 mnkr.

Ej räntebärande rörelseskulder har minskat med 7,1 mnkr.

* Positivt belopp på checkräkningskredit rymms inom omsättningstillgångar