



Utfall 2026-03-31

<i>mnkr</i>	Utfall	Budget
	Ack.	Ack.
	2603	Avvikelse
Hyresintäkter	492,6	2,4
Förvaltningsintäkter	9,8	1,0
Totala intäkter	502,4	3,4
Driftskostnader	-272,5	-0,3
Fastighetskostnader	-9,7	-0,0
Underhållskostnader	-44,4	9,3
Driftnetto	175,7	12,3
Avskrivningar	-85,8	1,8
Centrala kostnader	-14,2	-0,6
Övriga rörelseposter	2,7	0,9
Rörelseresultat	78,4	14,5
Jämförelsestörande poster	0,0	0,0
Resultat före finansnetto	78,4	14,5
Finansnetto	-45,6	1,5
Resultat efter finansnetto	32,8	16,0
Operativt kassaflöde	50,3	22,9

Kommentar:

Resultat efter finansnetto uppgår till 32,8 mnkr vilket är 16,0 mnkr högre än budget.

Avvikelsen är främst hänförlig till lägre kostnad för underhåll, avskrivningar och finans samt högre intäkter. Kostnaderna beräknas falla ut under årets kommande månader.

Totala intäkter är 3,4 mnkr högre än budget. Hyresintäkter för bostäder är högre vilket främst avser förbrukningsavräkning av IMD. Dessutom är hyresbortfallet lägre. Förvaltningsintäkter är högre och beror på högre fakturering till hyresgäst på grund av skador.

Driftskostnader är sammanlagt 0,3 mnkr högre enligt specifikation på nästa sida.

Underhållskostnader är 9,3 mnkr lägre. Året har startat försiktigt och planerat underhåll har inte startats upp fullt ut, men beräknas genomföras enligt plan kommande månader.

Avskrivningar är 1,8 mnkr lägre än prognos, aktiveringar av projekt har inte genomförts i samma takt som budgeterat.

Finansnettot är 1,5 mnkr högre till följd av lägre räntekostnader då låneskulden vid ingången av 2026 är lägre än beräknat. Aktiverad ränta i ombyggnadsprojekt är högre än beräknat.



Utfall 2026-03-31

<i>mnkr</i>	Utfall	Budget
	Ack.	Ack.
	2603	Avvikelse
Driftskostnader		
Värme	-71,5	-4,2
El o gas	-10,7	0,9
VA	-20,8	-0,1
Avfall/renhållning	-17,9	0,9
Fastighetsskötsel	-57,3	2,8
Reparationer	-33,9	-1,8
Driftsadministration	-44,7	2,0
Övrigt	-15,8	-0,8
Summa driftskostnader	-272,5	-0,3

Kommentar:

Driftskostnader är sammanlagt 0,3 mnkr högre än prognos.

Kostnaden för värme är högre än budget då årets första månader varit kallare än normalår vilket leder till högre förbrukning än beräknat. El, vatten och avfall har mindre avvikelser vilket ses som periodiseringsavvikelser mellan månaderna.

Fastighetsskötsel är lägre än budget. Periodiseringsavvikelser mellan månader för uteskötsel, materialinköp och övrig skötsel där kostnaderna beräknas komma ikapp framöver. Dessutom budgeterades kostnader för gårdsvårdar och städ i egen regi redan från januari medan utfallet kommer först i slutet av februari.

Kostnaden för reparationer har ökat och ligger något över budget. Det är främst reparationer av värme- och ventilationssystem samt elarbeten som varit höga under perioden.

Driftsadministration och övrig drift är lägre för månaden vilket beror på periodiseringsavvikelser, eftersom alla kostnader inte faller ut jämt över årets månader. Största avvikelsen beror på kostnader för migreringen som faller ut senare än beräknat.



Investeringar

<i>mnkr</i>	Utfall Ack. 2603	Budget Ack. Avvikelse
INVESTERINGAR		
- i befintligt bestånd	75,6	-7,3
- i konverteringar	24,9	0,4
- i solesatsning	1,3	-1,2
- i nyproduktion	5,6	0,4
- i förvärv	0,9	0,9
- i övrigt	0,3	-1,5
Totala investeringar	108,6	-8,2

*Helårsbelopp 489,2 mnkr

Kommentar:

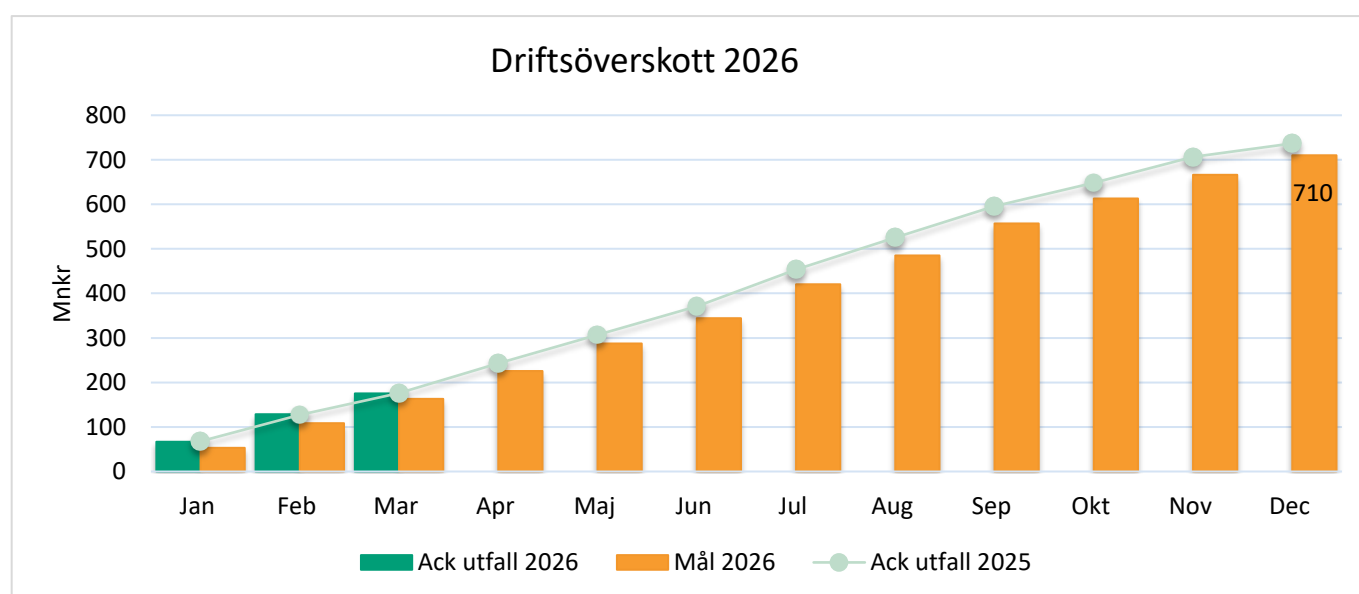
Totala investeringar uppgår till 108,6 vilket är 8,2 mnkr lägre än budget.

Investering i befintligt bestånd är 7,3 mnkr lägre, främst på grund av tidsförskjutningar i flera projekt, däribland badrumsrenovering Tynnered etapp 4, FTX Riksdalersgatan och renovering Fågelfångaregatan. Upparbetningen kommer öka under kommande månader.

Både konverteringar och solesprojekt har mindre avvikelser i upparbetning under månaden.

Nyproduktionen är högre till följd av upparbetade kostnader för nybyggnadsprojekt på Riksdalersgatan. För Tunnländsgatan är planstart framflyttad till hösten.

Driftsöverskott enligt företagsplan

**Kommentar:**

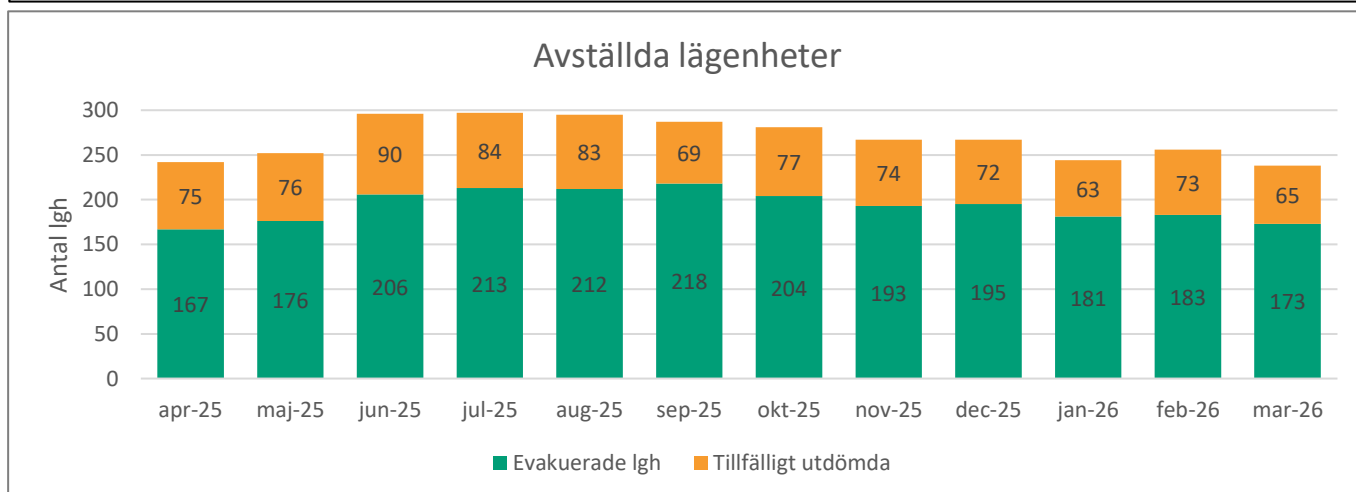
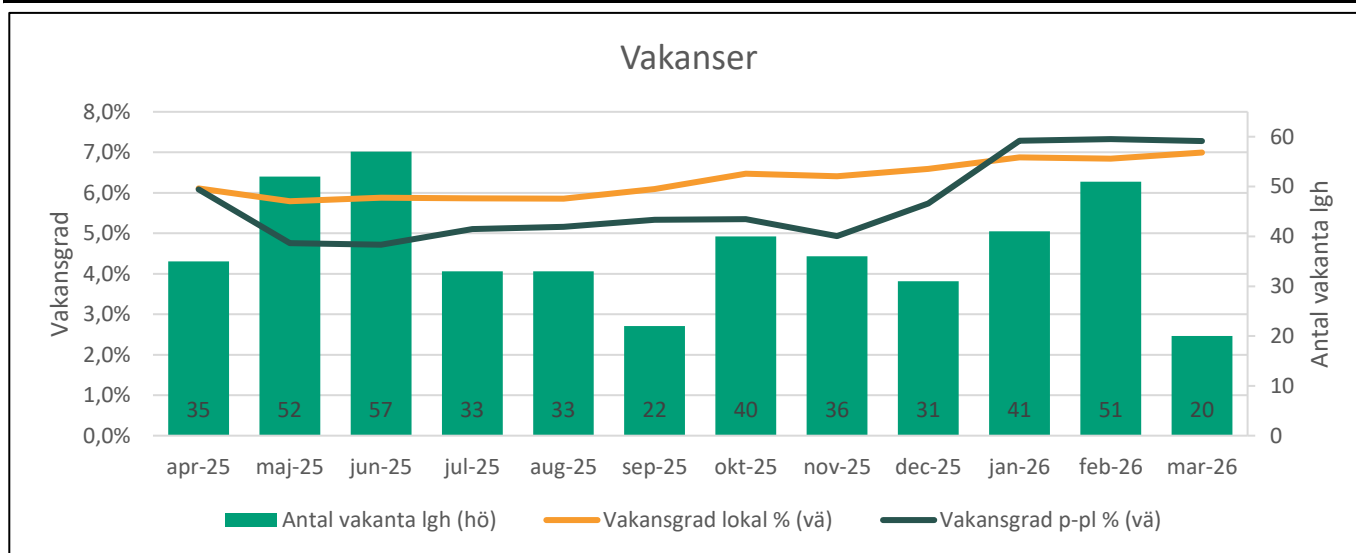
I Familjebostäders Företagsplan 2022-2027 presenteras driftsöverskott som övergripande ekonomimål. Driftsöverskott är samma summering som driftnetto i utfallsrapporten som visas som första bild i denna rapport.

Målet för 2026 är ett driftsöverskott vid årets slut om 710 mnkr.

Driftsöverskottet per siste mars uppgår till 176 mnkr vilket i ovan diagram presenteras i relation till föregående år och mål 2026.

**Skattebetalningar**

2026-03-12	Debiterad preliminärskatt	6 288 kkr
2026-03-12	Arbetsgivaravgift februari 2026	4 242 kkr
2026-03-12	Avdragen skatt februari 2026	3 355 kkr
2026-03-26	Moms februari 2026	1 140 kkr
2026-03-26	Energiskatt februari 2026	759 kkr

Vakanser**Kommentar:**

Vakanta lägenheter per siste mars uppgår till 20 st, varav 4 är kvar från föregående månad.

Uppsagda lägenheter under månaden uppgår till 190 st. Antalet avhysningar på grund av ekonomiska orsaker till och med mars uppgår till 13 st, varav 0 st barnfamilj.

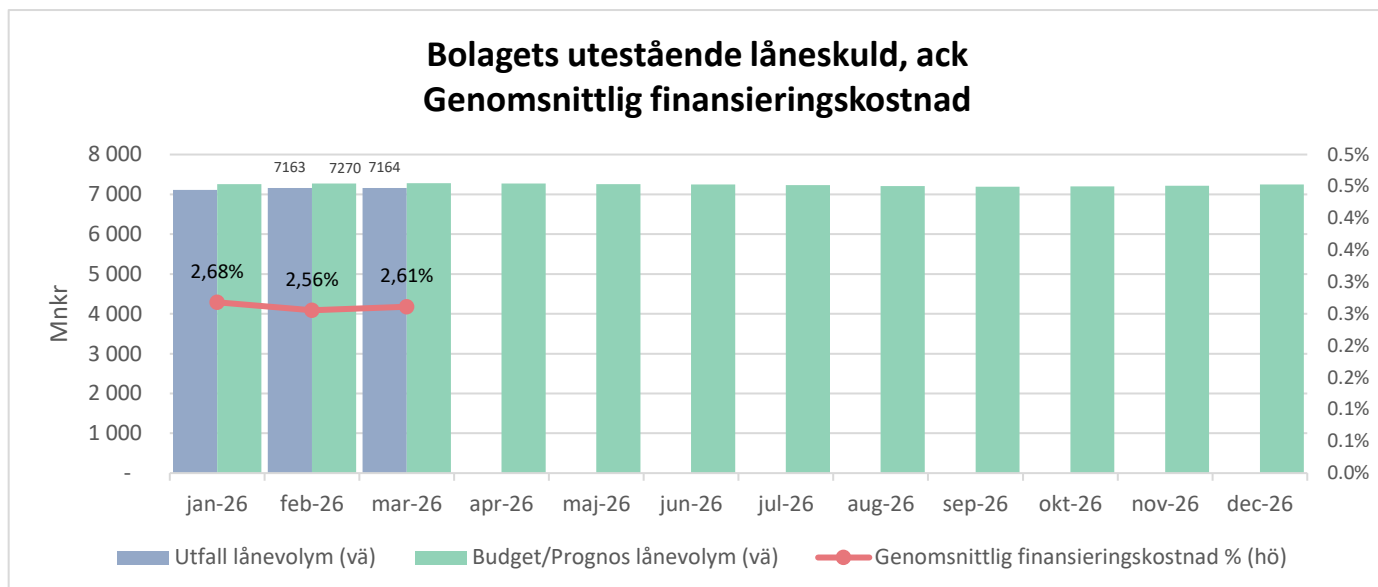
Vakansgraden för lokaler uppgår till 7,0% vilket är en svag ökning mot föregående månad.

Vakansgraden för fordonsplatser visar från och med januari även vakanta platser där uthyrning sker via en extern part. Dessa har inte ingått tidigare och är orsaken till den stora ökningen från årsskiftet. Vakansgraden är oförändrad per siste mars mot föregående månad.

Sammanlagt är antalet avställda lägenheter 18 färre än föregående månad. Av totalt 238 avställda lägenheter är 65 tillfälligt utdömda och 173 avställda på grund av ombyggnation.



Finans

**Kommentar:**

Utestående lånevolym, netto inklusive checkräkningskredit, per 2026-03-31 uppgår till 7 164 mnkr vilket är 116 mnkr lägre än prognos.

Bolagets genomsnittliga lånekostnad uppgår till 2,61% jämfört med budget 2,73%.

Koncernens genomsnittliga finansieringskostnad för 2026 är budgeterad till 2,70%.

**Balansräkning**

<i>mnkr</i>	Utfall		Avvikelse
	Ack.	Ack.	
	2603	2512	
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	10 499,3	10 477,7	21,6
Omsättningstillgångar	56,0	117,3	-61,3
Summa tillgångar	10 555,3	10 595,0	-39,7
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 494,1	2 522,9	-28,8
Obeskattade reserver	23,4	23,4	0,0
Avsättningar	383,2	383,8	-0,6
Låneskulder (räntebärande)	7 170,0	7 170,0	0,0
Rörelseskulder (ej räntebärande)	484,5	494,8	-10,3
Summa eget kapital och skulder	10 555,3	10 595,0	-39,7
Soliditet, %	23,8	24,0	

Balansomslutningen per den 31 mars uppgår till 10 555 mnkr och soliditeten till 23,8%.

Anläggningstillgångar uppgår till 10 499 mnkr, för kommentar till förändring se "Investeringar" ovan. Inga nedskrivningar eller justeringar av tidigare nedskrivningar har gjorts per 31 mars.

Bolagets lån, inklusive utnyttjad checkräkningskredit, uppgår till 7 164 mnkr och består av följande:

Utnyttjad checkräkningskredit i koncernkontot*	6
Lån via lånestruktur i koncernkontot	-7 170
Summa lån 2026-03-31	-7 164 mnkr

Upplåning netto januari-mars har ökat med 4 mnkr.

Ej räntebärande rörelseskulder har minskat med 10,3 mnkr.

* Positivt belopp på checkräkningskredit ryms inom omsättningstillgångar