Familjebostäder

Månadsrapport 2026-08-31

Utfall 2026-08-31

mnkr	Utfall Ack. 2608	Aktuell prognos Ack. Avvikelse	Budget Ack. Avvikelse
Hyresintäkter	1 318,1	4,6	10,2
Förvaltningsintäkter	26,3	1,6	2,6
Totala intäkter	**1 344,4**	**6,2**	**12,8**
Driftskostnader	-648,1	10,5	8,4
Fastighetsskatt	-23,8	2,1	2,0
Underhållskostnader	-159,2	-8,5	4,6
Driftnetto	**513,3**	**10,3**	**27,9**
Avskrivningar	-232,2	-2,2	2,3
Centrala kostnader	-36,7	0,2	-0,6
Övriga rörelseposter	6,7	1,6	2,3
Rörelseresultat	**251,1**	**9,9**	**31,9**
Jämförelsestörande poster	0,0	0,0	0,0
Resultat före finansnetto	**251,1**	**9,9**	**31,9**
Finansnetto	-125,0	0,5	3,2
Resultat efter finansnetto	**126,1**	**10,4**	**35,1**
Operativt kassaflöde	**162,3**	**31,6**	**59,0**

Kommentar:

Resultat efter finansnetto uppgår till 126,1 mnkr vilket är 10,4 mnkr högre än prognos 2. Avvikelsen är främst hänförlig till lägre driftskostnader för perioden.

Totala intäkter är 6,2 mnkr högre än prognos. Hyresintäkterna är högre vilket beror på att hyresbortfallet är lägre än prognos för såväl bostäder som fordonsplatser. Även förvaltningsintäkter är högre för perioden.

Driftskostnader är sammanlagt 10,5 mnkr lägre enligt specifikation på nästa sida.

Kostnaden för fastighetsskatt är 2,1 mnkr lägre till följd av en retroaktiv justering avseende 2025 samt justerad nivå för 2026.

Underhållskostnader är 8,5 mnkr högre och beror på högre upparbetat distriktsunderhåll i enlighet med ökade satsningar på underhåll och investering i befintligt bestånd som ska genomföras under året.

I övrigt beror periodens avvikelser på tidsförskjutningar mellan månader.

Familjebostäder

Månadsrapport 2026-08-31

Utfall 2026-08-31

mnkr	Utfall Ack. 2608	Aktuell prognos Ack. Avvikelse	Budget Ack. Avvikelse
Driftskostnader			
Värme	-118,0	-0,2	-9,4
El o gas	-23,7	1,2	3,7
VA	-55,1	-0,3	-0,4
Avfall/renhållning	-48,3	1,2	2,0
Fastighetsskötsel	-157,4	7,2	10,9
Reparationer	-83,0	-4,5	-5,4
Driftsadministration	-117,9	9,1	11,0
Övrigt	-44,6	-3,1	-4,0
Summa driftskostnader	**-648,1**	**10,5**	**8,4**

Kommentar:

Driftskostnader är sammanlagt 10,5 mnkr lägre än prognos.

Mindre avvikelser för värme, el och vatten beror på periodiseringen mellan månader. Kostnaderna för avfall är lägre och årskostnaden bedöms bli lägre som en effekt av ett kontinuerligt arbete med soprum, sopkärl och hämtningsfrekvenser.

Fastighetsskötsel är lägre än prognos vilket främst beror på periodiseringseffekt av semesterlöneskuld. Därtill är kostnaderna lägre för leasing, tillsyn och rondering samt utbildning och konferenser. Dessa kostnader förväntas komma senare under året.

Reparationer är högre än prognos. Det är främst åtgärder för våtrum, kök, värme, ventilation och hissar som är högre för perioden men årsprognosen beräknas räcka.

Driftsadministration är lägre än prognos vilket främst förklaras av periodiseringen av semester-löneskuld. Därtill är kostnader för IT- och system lägre på grund av framflyttade projekt som förskjuts i tid till nästa år.

Övriga driftskostnader är högre på grund av fler skador, främst bränder. Däremot är kostnader för kundförluster och övriga externa tjänster lägre.

Familjebostäder

Månadsrapport 2026-08-31

Investeringar

mnkr	Utfall Ack. 2608	Aktuell prognos Ack. Avvikelse	Budget Ack. Avvikelse
INVESTERINGAR			
- i befintligt bestånd	215,4	-18,3	-22,1
- i konverteringar	45,4	1,2	-2,6
- i solelssatsning	3,7	-0,7	-3,0
- i nyproduktion	7,3	-1,8	-3,4
- i förvärv	0,9	0,0	0,9
- i övrigt	1,1	-0,7	-4,1
Totala investeringar	**273,7**	**-20,3**	**-34,3**

**Helårsbelopp 491,3 mnkr*

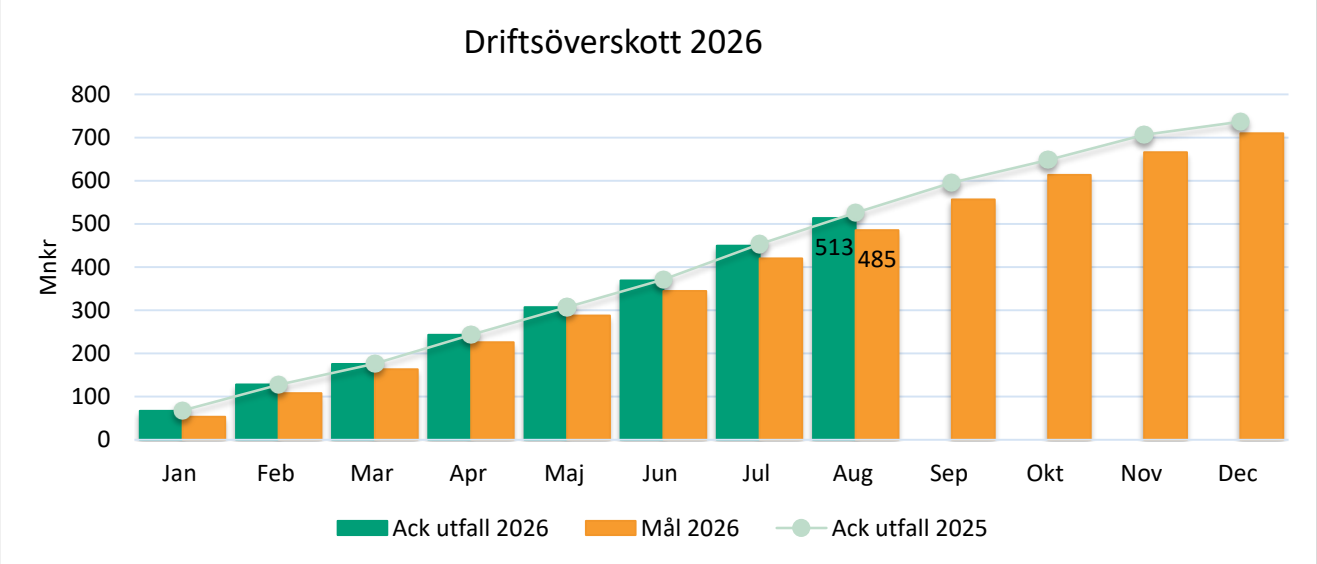
Kommentar:

Totala investeringar uppgår till 273,7 vilket är 20,3 mnkr lägre än prognos.

Investering i befintligt bestånd är 18,3 mnkr lägre till följd av framflyttad produktionsstart för tak- och fasadprojekt samt för hissprojekt. Även har badrumsrenoveringar i Tynnered och Bergsjön har justerad tidsplan.

Investeringar i konvertering, solel, nyproduktion och inventarieanskaffningar har mindre avvikelser.

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 augusti uppgår till 513 mnkr vilket i ovan diagram presenteras i relation till föregående år och mål 2026.

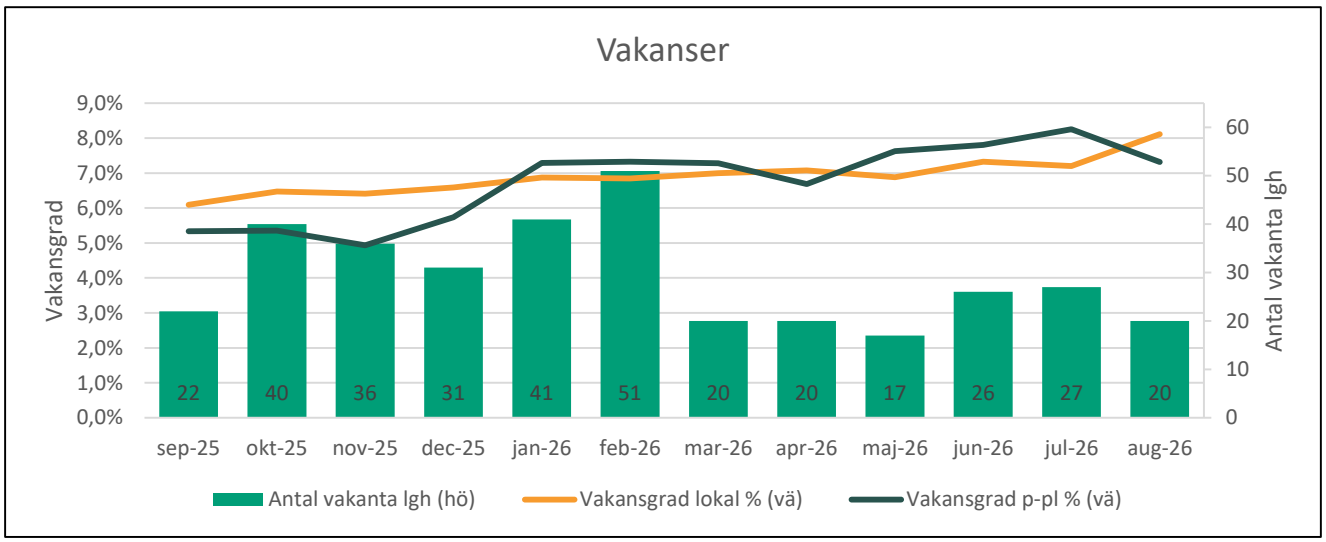
Familjebostäder

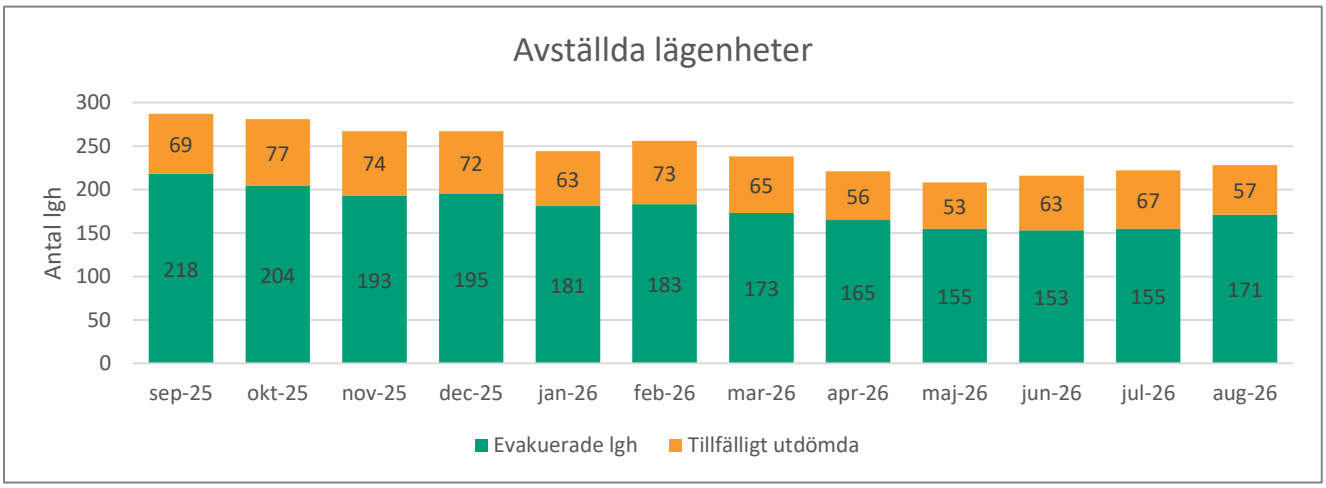
Månadsrapport 2026-08-31

Skatteinbetalningar

2026-08-12	Debiterad preliminärskatt	6 288 kkr
2026-08-12	Arbetsgivaravgift juli 2026	4 721 kkr
2026-08-12	Avdragen skatt juli 2026	3 630 kkr
2026-08-26	Moms juli 2026	1 532 kkr
2026-08-26	Energiskatt juli 2026	514 kkr

Vakanser





Kommentar:

Vakanta lägenheter per siste augusti uppgår till 20 st, varav 5 är kvar från föregående månad.

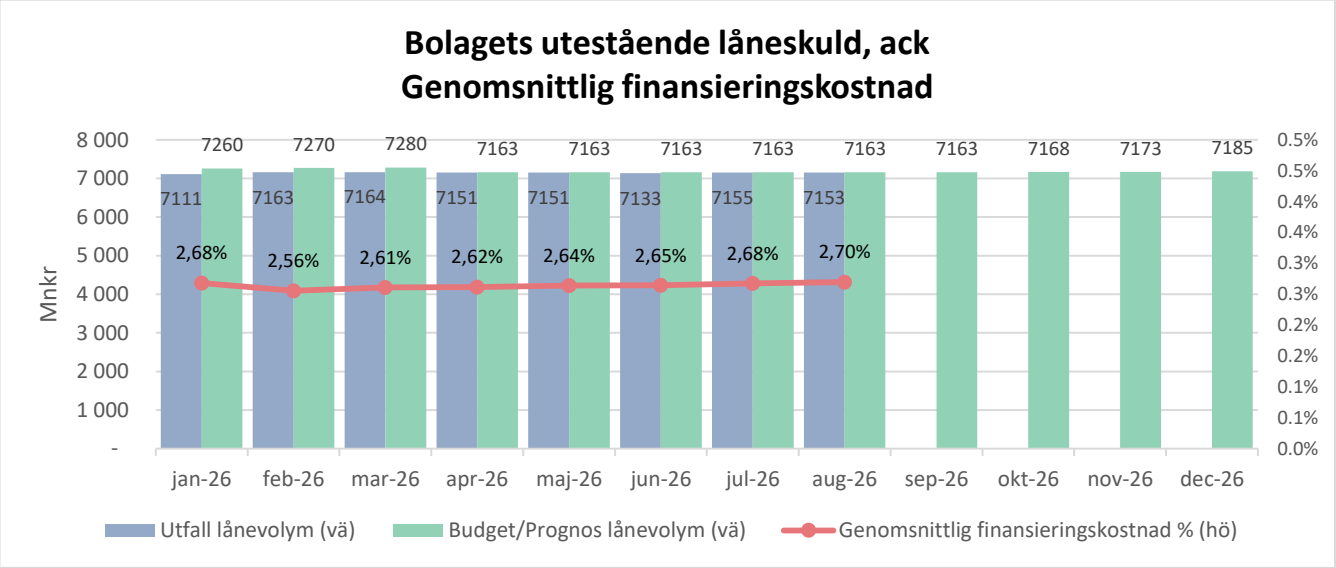
Uppsagda lägenheter under månaden uppgår till 121 st. Antalet avhysningar på grund av ekonomiska orsaker till och med augusti uppgår till 23 st, varav 0 st barnfamilj.

Vakansgraden för lokaler uppgår till 8,1% vilket är en ökning jämfört med föregående månad som är hänförlig till Fjällbo Park.

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 har minskat mot föregående månad vilket beror på att ytterligare fordonsplatser fordonsplatser har flyttats över till extern part.

Sammanlagt är antalet avställda lägenheter 6 fler än föregående månad. Av totalt 228 avställda lägenheter är 57 tillfälligt utdömda och 171 avställda på grund av ombyggnation.

Finans



Kommentar:

Utestående lånevolym, netto inklusive checkräkningskredit, per 2026-08-31 uppgår till 7 153 mnkr vilket är 10 mnkr lägre än prognos. Grafen ovan är uppdaterad med prognos 2.
Bolagets genomsnittliga lånekostnad uppgår till 2,70% jämfört med prognos 2,72%.

Koncernens genomsnittliga finansieringskostnad för 2026 är 2,70% enligt prognos 2.

Balansräkning

mnkr	Utfall Ack. 2608	Utfall Ack. 2512	Avvikelse
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	10 517,4	10 477,7	39,7
Omsättningstillgångar	45,2	117,3	-72,1
Summa tillgångar	**10 562,6**	**10 595,0**	**-32,4**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 565,2	2 522,9	42,3
Obeskattade reserver	23,4	23,4	0,0
Avsättningar	384,4	383,8	0,5
Låneskulder (räntebärande)	7 070,0	7 170,0	-100,0
Rörelseskulder (ej räntebärande)	519,6	494,8	24,7
Summa eget kapital och skulder	**10 562,6**	**10 595,0**	**-32,4**
Soliditet, %	**24,5**	**24,0**	

Balansomslutningen per den 31 augusti uppgår till 10 563 mnkr och soliditeten till 24,5%.

Anläggningstillgångar uppgår till 10 517 mnkr, för kommentar till förändring se "Investeringar" ovan.
Inga nedskrivningar eller justeringar av tidigare nedskrivningar har gjorts per 31 augusti.

Bolagets lån, inklusive utnyttjad checkräkningskredit, uppgår till 7 153 mnkr och består av följande:

Utnyttjad checkräkningskredit i koncernkontot	-83
Lån via lånestruktur i koncernkontot	-7 070
Summa lån 2026-08-31	**-7 153 mnkr**

Upplåning netto januari-augusti har minskat med 7 mnkr.
Ej räntebärande rörelseskulder har minskat med 24,7 mnkr.