

Delårsrapport 2026

För perioden 2026-01-01 t o m 2026-08-31



*Viskafors 2026-09-10
Mats Carlsson*

Händelser av väsentlig betydelse som inträffat under delårsperioden eller efter dess slut

Pga. Personalomsättning gällande ekonomi tjänsten är vi tvungna att mobilisera med konsulttjänst till okt. då vår nya medarbetare börjar. I samband med K3 omställningen så indikerade vi farhågor om ökade kostnader avseende avskrivningar vilket resulterat i att vi fått avvakta med större åtgärder. Uppstarten av vårt nya fastighetsvärderingsprogram är i gång och förväntas vara i full drift i samband med årsbokslutet

Uthyrning

En fortsatt hög omsättning, ca 5 lgh per/mån som byter hyresgäster håller i sig ifrån vinter/vår. En viss avmattning gällande söktrycket bidrar till en ökad arbetsbelastning samt en större risk för hyresförluster när lägenheter är tomställda någon månad mellan hyresgäster.

Vid 260831 fanns 4 st outhyrda lägenheter, vid 241231 var det 2 st.

Då fler lägenheter har varit tomställda mellan hyresgäster har det genererat ett hyresbortfall på 500 kr på bostäder under perioden. (helåret 2025: 300 kr).

Vi har under första halvåret lyckats med att hyra ut vårt bageri till Byttorpsbageri men samtidigt blivit av med vår fina blomsteraffär Ett större och mycket kostsamt arbete med att rita om Källhaga till bostäder har genomförts under våren med en prel. kostnadsberäkning på ca 40 milj. Vi hotas med uppsägning av ytterligare avtal gällande äldreboendet på Ängsjövägen 2 om inte den plan som nu arbetas fram går igenom. Där beräknar vi förlora ytterligare 1,2 milj i hyresintäkter/år samt öka våra kostnader med ytterligare 40-50 miljoner för en ombyggnation. Uppsägning av våra två LSS boenden har pausats i väntan på utredning om en ev ombyggnad.

Underhåll och reparationer

Pga. höga räntekostnader så är det sparsamt med underhållsarbete där vi prioriterar det mest akuta. Arbetet med att säkerställa driften samt injustering av systemen. Ett större omtag med att installera en driftportal pågår parallellt för att på sikt få kontroll och minska driftskostnader.

Prioritering av underhåll sker fortsatt där behovet är som störst och sker med hållbara material av god kvalitet. I samband med att vi genomför månadens fastighet går vi över tvättstugor mm. där vi rustar upp med städ och informationstavlor. Vi har genomfört en större hissrenovering på Fagersro och bytt ut en kulvert på Varbergsvägen.

Ekonomi

En hyresjustering på 3,6% i från april täcker inte de höga ränte-och driftskostnader som nu råder samtidigt som vi ser ett ökat behov av underhåll. För att minska driftskostnader så har vi en strategi gällande avfallshanteringen. Genom att centralisera och investera i låsta underjordsbehållare så ser vi en möjlighet att få våra hyresgäster att sortera rätt och minska hämtningskostnader. Genom att låsa inkasten så minskar vi även andelen utomstående som slänger i våra kärl, vilket är högt frekventerat i dag.

Vi kommer under hösten se över möjligheten att börja ta betalt för parkering utan motorvärmastolpe på våra områden för att stärka intäktssidan.

Räntekostnaden är fortsatt hög, -10 461 045 kr mot budget – 9 933 333 kr (utfall 2025-08-31 var -9 740 287). Den höga räntekostnaden är i särklass den kostnad som påverkar Viskaforshems ekonomi mest. Räntetäckningsgraden är endast 0,78 vilket gör att nya större investeringar får vänta tills ränteläget stabiliserats på en lägre nivå.

Genom att prioritera akut underhåll, renovera det som går att renovera samt dra ner på icke nödvändiga utgifter inom fastighetsadministration så hamnar vår prognos för helåret på -1 979 281 kr (efter skatt). Prognosen kan dock ändras åt båda håll, om större oförutsedda händelser av akut karaktär inträffar eller att räntan minskar och vi får en mild vinter. Vi kommer högst troligt kunna göra återföringar på tidigare nedskrivna fastigheter vilket kommer ge ett plusresultat i verksamheten, men detta är en bokslutsjustering och syns därför ej i tabellen.

Bolagets soliditet är idag 6,88 %, och under kravet på 10%. Återhämtning av det egna kapitalet kommer att kräva tid och en lägre stabil ränta. I delårsrapporten har vi redovisat enligt K3 för första gången för övrigt är det samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder använts som i den senaste årsredovisningen, inga förändringar i väsentliga ansvarsförbindelser har inträffat efter räkenskapsårets början. Inga säsongsvariationer eller cykliska effekter avviker mot tidigare år.

Nyrekrytering av en ekonom är klar och uthyrningsansvaret lägger vi över till Maria Lorentzon som får stöttning av en framtida Fastighetsförvaltare. För att säkerställa de ekonomiska funktioner som måste skötas har vi anlitat en konsult som hjälper oss fram till ordinarie personal är på plats.

Övergången till K3, Inköp av ekonomi och rekryteringstjänster, högre räntekostnader samt nya plattformar för fastighetsvärdering och energiuppföljning påverkar resultatet negativt i högre utsträckning än vad som prognostiserats tidigare. Målsättningen är fortsatt att leverera ett noll resultat på helåret.

Nybyggnation

På grund av rådande ränteläge har vi inga planerade nyproduktionsprojekt. En tomställd fastighet på Källebergsgatan gör att vi behöver projektera för en större ombyggnation för ca 40 miljoner 2027-2029 att undersöka möjligheten till försäljning. Här hade det varit önskvärt att kommunen tar ett ansvar och tillskjuter medel då man prioriterar att centralisera verksamheter samt att vi redan har det ansträngt avseende höga räntekostnader. Arbetet pågår med att lägga en mer långsiktig plan för våra områden i Viskafors, Rydboholm och Svaneholm.

Styrelsens arbete

Under perioden har vi genomfört fem styrelsemöten. En planeringsdag har genomförts där vi diskuterat strategier för kommande år

Boende i Viskafors

I dessa extraordinära tider gör vi vårt yttersta för att erbjuda service av hög klass till såväl hyresgäster som samhället i stort. Vi försöker parera ökade kostnader för drift och räntor och bedriver vår verksamhet för bolagets och samhällets bästa på både på kort och lång sikt.

En Hyresgäst enkätundersökning (AktivBo) planeras att genomföras under september.

RESULTATRÄKNING (tkr)

	Utfall 2025-08	Utfall 2026-08	Budget helår 2026	Budget ack aug	Prognos helår 2026
Verksamhetens intäkter	36 591,2	37 573,9	55 301,1	36 867,4	55 662
Verksamhetens kostnader	-18 106,8	-20 108,5	-27 778,2	-18 518,8	-27 873,8
Avskrivningar/nedskrivningar	-7 895,3	-9 321,1	-11 923	-7 949,7	-13 925,2
Verksamhetens nettoresultat	10 589,1	8 144,3	15 599,9	10 398,9	13 863
Finansiella intäkter					2,2
Finansiella kostnader (räntekostnad koncernkonto)	-9 740,3	-10 461	-14 900	-9 933,3	-15 825,7
Finansiella kostnader (räntekostnader skatter o avgifter)	-22,0	-18			-18,8
Resultat efter finansiella poster	826,8	-2 334	699,9	465,6	-1 979,3
Skatt på årets resultat	0	0	-699,9	-465,6	0
Beräknat resultat	826,8	-2 334	0	0	-1 979,3

Not 1 Verksamhetens intäkter (tkr)

	Utfall 2026-08	Utfall 2025-08
Försäljningsintäkter		
Taxor och avgifter		
Hyror och arrenden	36 870,7	35 307,5
Bidrag från staten	168,2	21,0
EU-bidrag		
Övriga bidrag	0	258,2
Försäljning av verksamhet och konsulttjänster		
Försäljning av anläggningstillgångar		
Försäljning av exploateringsfastigheter		
Övriga verksamhetsintäkter	535	1 004,5
	37 573,9	36 591,2

Not 2 Verksamhetens kostnader (tkr)

	Utfall 2026-08	Utfall 2025-08
Personalkostnader	3 068,2	2 799,9
- därav arbetsgivaravgifter	636,1	581,4
- därav pensionskostnader inkl löneskatt	163,8	134,3
- därav personalvård och personalutveckling		
- därav tillfälligt inhyrd personal		
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial		
Energikostnader	4 507,4	3 504,1
Transiteringsavgifter		
Reparation och underhåll av maskiner och anläggningar		
Frakter och transporter		
Inköp av varor och material		
Bidrag och transfereringar		
Lokal- och fastighetskostnader, hyror	9 973	9 748,2
Tele, post, IT, abonnemang o licenser		
Avgifter och övriga tjänster		
Köp av verksamhet		
Övriga externa tjänster		
Hyra av anläggningstillgångar		
Övriga kostnader	2 559,9	2 054,6
	20 108,5	18 106,8

BALANSRÄKNING (tkr)

Utfall	Utfall
2026-08-31	2025-12-31

TILLGÅNGAR

Immateriella anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	509 524	514 682
Finansiella anläggningstillgångar	40,0	40,0
Anläggningstillgångar	509 564	514 722
Förråd		
Kortfristiga fordringar	1 707,6	1 133,5
Kortfristiga placeringar		
Kassa och bank	0,1	0,1
Omsättningstillgångar	1 707,8	1 133,5
SUMMA TILLGÅNGAR	511 271,7	515 855,5

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

Periodens resultat	-2 334	-761
Övrigt eget kapital	37 521,3	38 243,2
Eget kapital	35 148,2	37 482,2
Obeskattade reserver		
Avsättningar för pensioner		
Uppskjuten skatteskuld		
Övriga avsättningar		
Avsättningar	0	0
Långfristiga skulder inkl internbanken	465 140,2	463 841,4
Kortfristiga skulder	10 983,4	14 532
Skulder	476 123,5	478 373,4
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	511 271,7	515 855,5

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter
Ansvarsförbindelser

INVESTERINGAR (tkr)

Investerings budget	Ack. utfall tom 2026-08	Prognos totalt utfall
------------------------	----------------------------	--------------------------

Här anger ni av KF godkända investeringar,
en investering per rad

Finns inga

Utfall 2026-08	Budget helår 2026	Prognos helår 2026
-------------------	----------------------	-----------------------

Här anger ni era i budget godkända investeringar
under 2026, en investering per rad

Finns inga

