

DELÅRSRAPPORT

AB Sandhultsbostäder

Utfall januari-augusti, budget och prognos	Utfall	Utfall	Budget	Budget	Prognos
Belopp i tkr	aug 2025	aug 2026	2026	ack aug	helår 2026
Intäkter	21 349	22 078	33 181	22 121	33 037
Kostnader	-14 030	-11 601	-19 077	-12 718	-18 550
Avskrivningar	-3 699	-4 008	-5 549	-3 699	-6 012
Verksamhetens nettokostnader	3 620	6 469	8 555	5 703	8 475
Finansnetto	-4 657	-5 046	-7 312	-4 875	-7 616
Periodens resultat	-1 037	1 423	1 243	829	859

Balansräkning	Augusti	Bokslut
Belopp i tkr	2026	2025

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar	0,0	0,0
Materiella anläggningstillgångar	0,0	0,0
Mark, byggnader och tekniska anläggningar	268 005,0	272 013,0
Maskiner och inventarier	0,0	0,0
Finansiella anläggningstillgångar	0,0	0,0
Summa anläggningstillgångar	268 005,0	272 013,0

Omsättningstillgångar

Lager, förråd och exploateringsfastigheter	0,0	0,0
Kortfristiga fordringar	2 225,0	3 441,0
Kortfristiga placeringar	0,0	0,0
Kassa och bank	0,0	0,0
Summa omsättningstillgångar	2 225,0	3 441,0
Summa tillgångar	270 230,0	275 454,0

Eget kapital, avsättning och skulder

Eget kapital

Årets resultat	1 423,0	-1 113,0
Resultatutjämningsreserv	0,0	0,0
Övrigt eget kapital	41 002,0	42 115,0
Summa eget kapital	42 425,0	41 002,0

Avsättningar

Avsättningar för pension och liknande förpliktelse	0,0	0,0
Andra avsättningar	0,0	0,0
Summa avsättningar	0,0	0,0

Skulder

Långfristiga skulder	221 581,0	228 146,0
Kortfristiga skulder	6 224,0	6 306,0
Summa skulder	227 805,0	234 452,0
Summa eget kapital, avsättningar och skulder	270 230,0	275 454,0

Panter och ansvarsförbindelser

Panter och därmed jämförliga säkerheter		
Pensionsförpliktelser som inte tagits upp bland skulder eller avsättningar		
Övriga ansvarsförbindelser		
Summa panter och ansvarsförbindelser	0,0	0,0

Investeringar			
Investeringar godkända av fullmäktige	Investerings-	Ack. utfall	Prognos
Belopp i tkr	budget	aug 2025	totalt utfall
Summa	0,0	0,0	0,0

I budget 2026 godkända investeringar	Budget	Utfall	Prognos
Belopp i tkr	2025	aug 2025	helår
Summa	0,0	0,0	0,0

Redovisningsprinciper

Upplysning om redovisningsprinciper eller beräkningsgrunder förändrats sedan bokslut 2025

Bolaget arbetar utifrån samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder.

Avskrivningsplan följer från och med 2026-01-01 komponentindelning enligt K3 redovisningsprincip

Upplysning om säsongsvariationer eller cykliska effekter som avviker mot tidigare år

Räntekostnader: Justerat ränta med information om ökning 4 bp för oktober-december

Justerat prognostiserade räntekostnader med ca 300 tkr för helåret 2026

Information och upplysningar till förvaltningsberättelsen

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

Arbetet med att utveckla och förstärka organisationen fortlöper. Under våren har en ny personal tillkommit pga ett föräldrarvikariat.

Bolaget har under perioden inga nya investeringar.

2) En redovisning av hur helårsprognosen förhåller sig till fastställd budget

Utfall 1 423 tkr för delåret, vilket är ca 600 tkr högre än budgeterat i perioden 2608.

Löpande reparationer lokaler 400 tkr högre pga nytt konto. Planerat UH 2.500 tkr lägre jmf 2025

Inget större utrymme för planerat underhåll resterande period under året.

Driftkostnader ökat 50 tkr jmf 2025

Under året har Tillval i lägenheterna lanserats, detta har medfört en direkt ökad kostnad på 288 tkr

Hyresbortfallen har ökat med 90 tkr jmf med tidigare år.

Avskrivning enligt plan för perioden är en ökning med 300 tkr pga ny komponentindelning (K3)

Hyresintäkter justerat då höjning i april inte blev lika hög som budgeterat

3) Upplysningar om förväntad utveckling avseende ekonomi och verksamhet utifrån målen om god ekonomisk hushållning

Bolaget arbetar vidare med förbättra soliditet och de krav som ägaren ställer i sina direktiv.

Avkastningskraven kan på sikt bli svåra att uppnå.

Ny avskrivningsplan med komponentindelning gör även att marginalerna minskar kommande perioder.

Nyckeltal:

1) Soliditet: $41\,002 / 270\,230 = 0,15 \cdot 100 = 15\%$. Godtagbar soliditet enligt ägarens krav.

2) Räntetäckningsgrad: Per res 1 423 / Finansnetto 5 046 = 0,28. Låg räntetäckningsgrad då Sandhultsbostäder är högt belånade.

3) Självfinansieringsgrad av investeringar: Ej relevant då det ej pågår några större investeringar

4) En sammanfattning av styrelsens arbete under perioden

Styrelsen består utav totalt 5 ordinarie ledamöter och 3 ersättare.

En ersättare valde att avgå under våren 2026 men har nu ersatts.

Styrelsen har i linje med sitt uppdrag under året löpande följt ekonomisk redovisning och ställning inom bolaget. Arbetat med policydokument, internkontroll och uthyrningsläget samt underhålls- och åtgärdsplaner.

5) Förändringar i väsentliga ansvarsförbindelser som inträffat efter räkenskapsårets början

Inga nya ansvarsförbindelse eller lån efter räkenskapsårets början.

6) Bostadsbolagen ska även rapportera antalet vakanta/outhyrda lägenheter med en analys av vakansgradens utveckling de tre senaste åren

Per den 31/8 var vakanta lgh 2 st. Antal för samma period: 2 st. (2025) 1 st. (2024) 9 st. (2023)

Inflyttningar/omsatta lgh var fram till 31/8 31 st. Tidigare år: 29 st. (2025) 25 st. (2024) och 45 st. (2023)

En stabil inflyttning i beståndet de senaste 2-3 åren motsv ca 13 % i omsättning totalt bestånd (31/229 lgh)