



Ekonomirapport

September 2023

Resultat

mnkr	Utfall	Aktuell prognos	Avvikelse mot prognos	Utfall	Avvikelse mot föregående år
	Ack. 2309	Ack. 2309		Ack. 2209	
Hyresintäkter	1 897,9	1 900,6	-2,6	1 797,9	100,1
Förvaltningsintäkter	42,5	43,4	-0,9	36,2	6,3
Totala intäkter	1 940,4	1 944,0	-3,5	1 834,0	106,4
Driftskostnader	-930,3	-943,9	13,7	-839,4	-90,9
Fastighetsskatt	-44,2	-44,3	0,1	-43,4	-0,8
Centrala kostnader	-51,6	-51,8	0,1	-49,4	-2,2
Driftsöverskott	914,3	903,9	10,4	901,8	12,5
Övriga rörelseposter	3,9	4,4	-0,5	6,4	-2,5
Underhållskostnader	-313,4	-307,4	-6,0	-355,0	41,6
Avskrivningar	-381,8	-384,5	2,6	-377,0	-4,8
Jämförelsestörande poster	-47,1	-47,1	0,0	-26,6	-20,5
Rörelseresultat	175,9	169,4	6,5	149,7	26,3
Finansnetto	-132,7	-133,3	0,6	-73,9	-58,8
Resultat efter finansnetto	43,2	36,2	7,1	75,7	-32,5
Investering i befintligt bestånd	-359,2	-375,9	16,6	-298,0	-61,2
Kassaflöde e. UH/investering i bb och övr. investeringar	135,5	113,6	21,9	205,8	-70,4

Resultat efter finansnetto uppgår per 230930 till 43 mnkr.

Intäkterna är något lägre än prognos dels på grund av att en felaktig beräkning gjorts i prognosen av hyreshöjningen på ett distrikt samt något lägre fakturering avseende förvaltningstjänster /trygghetsvårdar.

Driftskostnaderna avviker sammantaget positivt främst på grund av lägre kostnader för fastighetsskötsel, driftsadministration och övrig drift vilket förklaras av lägre personalrelaterade kostnader, lägre utemiljökostnader, förskjutningar i SUO-aktiviteter samt periodiseringseffekter. Kostnader för värme är något högre och likaså kostnader för reparationer drivet av VA-skador.

Högre underhållskostnader förklaras främst av en vattenläcka på Brittsommargatan i Kortedala som skadat flera kök och badrum.

Avskrivningar visar en positiv avvikelse som beror på en miss i prognosen då avskrivningar på nedskrivningar ej beaktades.

Jämförelsestörande poster innefattar nedskrivningar i pågående nyproduktion Litteraturgatan/Selma (pga ökade kostnader, indexregleringar), nedskrivningar i färdigställd nyproduktion Beväringsgatan, Torpa och Mandolingatan (pga höjda avkastningskrav och begränsad hyreshöjning vid



POSEIDON

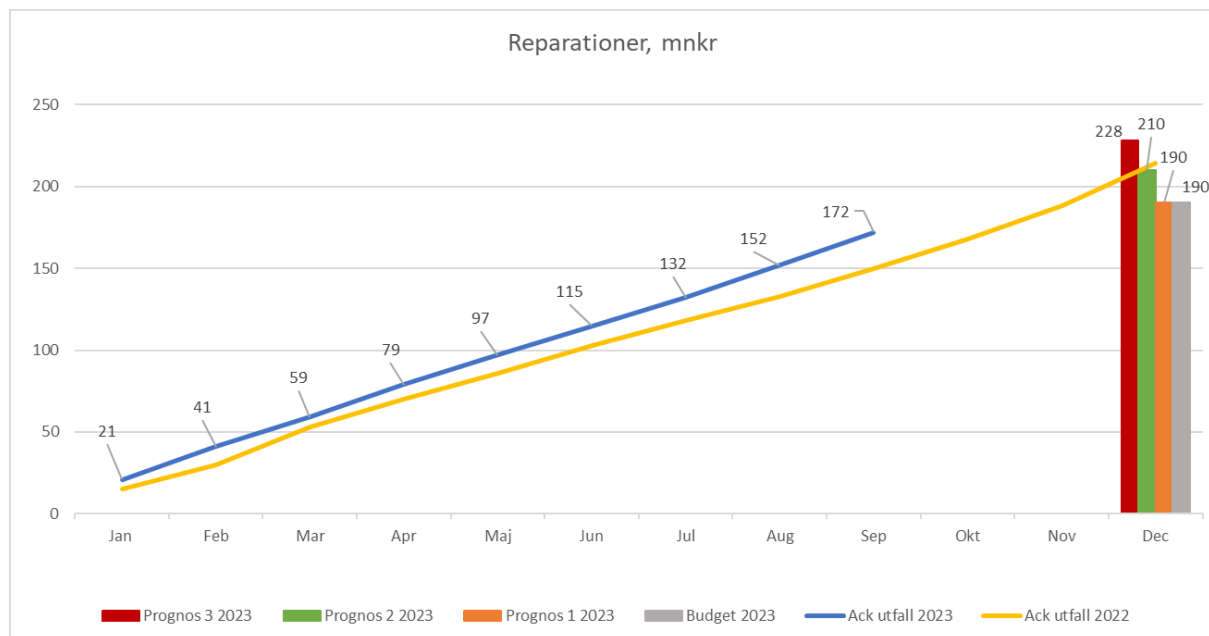
presumtionshyror) samt återföringar av tidigare nedskrivningar i färdigställd nyproduktion Adventsvägen och Titterdamm (pga äldre värderingar är omräknade till aktuella avkastningskrav).

Finansnettot följer periodens prognos. Den genomsnittliga räntan uppgår till 1,96%. Låneskulderna 31 september uppgår till 9 734 mnkr och består av lån via lånestruktur i koncernkontot 9 750 mnkr och ett plussaldo på koncernkontot 16 mnkr. Nyupplåning netto januari – september uppgår till 450 mnkr.

Driftskostnader

mnkr	Utfall	Aktuell prognos	Avvikelse mot prognos	Utfall	Avvikelse mot föregående år
	Ack.	Ack.		Ack.	
	2309	2309		2209	
Driftskostnader					
Värme	-133,0	-131,0	-2,0	-122,4	-10,5
El o gas	-37,3	-37,4	0,1	-38,8	1,5
VA	-70,0	-70,4	0,4	-64,1	-5,8
Avfall/renhållning	-58,2	-58,5	0,3	-52,2	-5,9
Fastlghetskötsel	-212,9	-215,5	2,6	-194,6	-18,3
Reparationer	-172,0	-170,8	-1,2	-149,7	-22,3
Driftsadministration	-182,6	-191,7	9,1	-166,0	-16,5
Övrigt	-64,3	-68,6	4,3	-51,4	-13,0
Summa driftskostnader	-930,3	-943,9	13,7	-839,4	-90,9

Reparationer



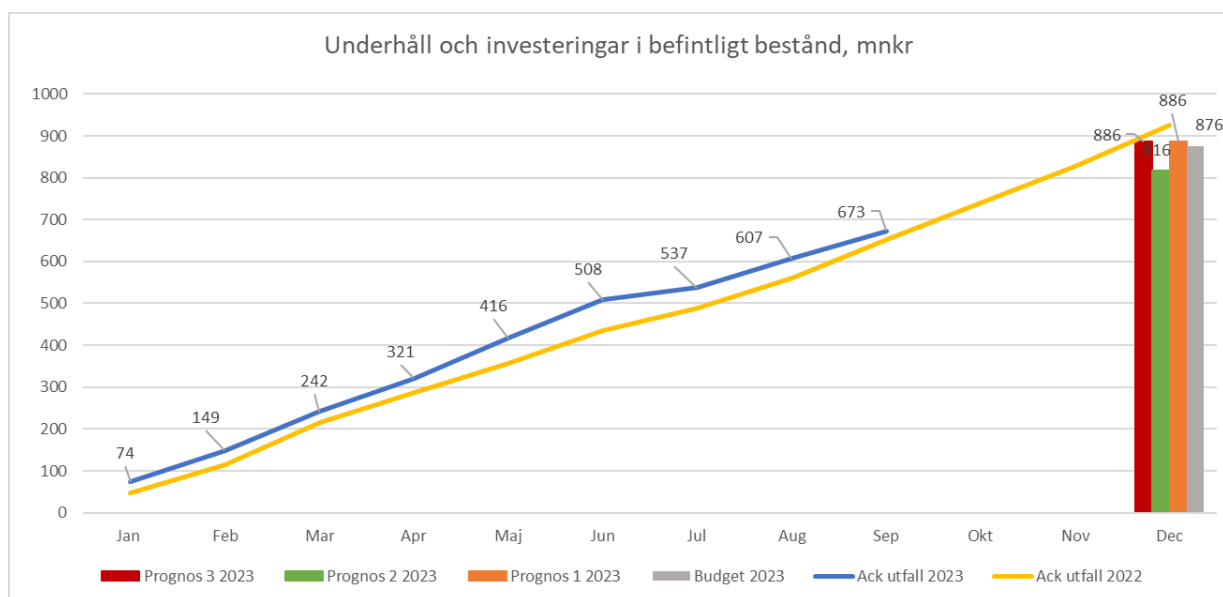


POSEIDON

Investeringar

mnkr	Utfall	Aktuell prognos	Avvikelse mot prognos	Utfall	Avvikelse mot föregående år
	Ack.	Ack.		Ack.	
	2309	2309		2209	
INVESTERINGAR					
- i befintligt bestånd	359,2	375,9	-16,6	298,0	61,2
- i konverteringar	55,3	53,9	1,4	27,9	27,4
- i solelssatsning	0,9	2,3	-1,4	3,1	-2,2
- i nyproduktion	241,6	250,8	-9,2	438,1	-196,5
- i förvärv	5,0	5,0	0,0	43,9	-38,9
- i övrigt	13,0	13,8	-0,9	9,4	3,6
Totala investeringar	675,0	701,7	-26,6	820,4	-145,4

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

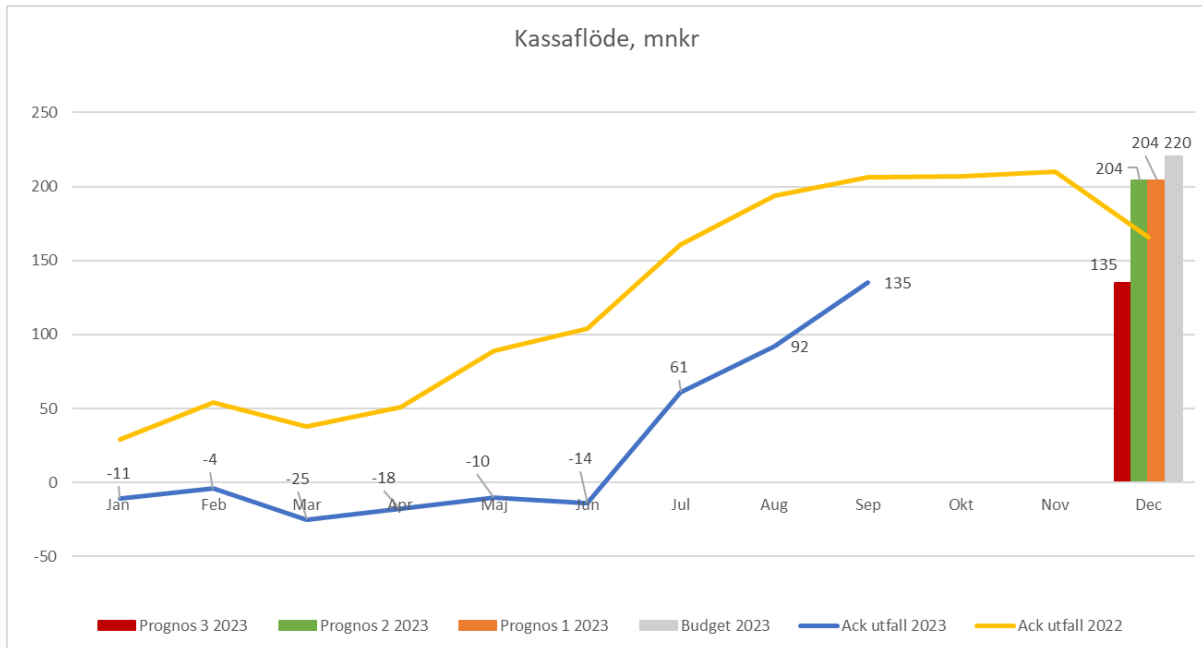


Underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår sammantaget till -673 mnkr per den 30 september. Gentemot periodens prognos är avvikelsen +11 mnkr vilket främst förklaras av tidsförskjutningar i några projekt i kombination med högre kostnader för inre underhåll på grund av VA-skador.



POSEIDON

Kassaflöde*



Kassaflödet per den siste september uppgår till 135 mnkr. Prognostiserat kassaflöde för helåret (P3) är 135 mnkr.

En allmän uppmaning om att endast akuta åtgärder skall genomföras resterande månader samt en översyn av kostnader skall göras med målet att leverera ett positivt resultat samt ett förbättrat kassaflöde för helåret. Risk finns för ytterligare nedskrivningar vid årets slut, vilket är svårt att täcka resultatmässigt

Antal och ytor 2023-09-30

Antal lägenheter	28 547
Förändring sedan årsskiftet	195 (varav 197 nyproduktion, -2 registervård)
Antal vakanta lägenheter	38
Avställda för reparation	123
Avställda för ombyggnad	141
BOA, tusen kvm	1 812
LOA, tusen kvm	112
TOA, tusen kvm	1 924

Skattebetalningar

Information om september månads skattebetalningar:

2023-09-12	Debiterad preliminärskatt
2023-09-12	Arbetsgivaravgift
2023-09-12	Avdragen skatt
2023-09-26	Momsinbetalning

*) Definition kassaflöde: Bolagets flöde av in- och utbetalningar under en specifik tidsperiod. Ovan redovisade kassaflöde är exklusive investeringar i nyproduktion, solel, konverteringar, förvärv samt koncernledningsarvode. Bolagets ekonomiska budgetmål sätts i denna term av moderbolaget.