

Bokslut mars 2024

Kommentarer gentemot prognos 1

<i>mnkr</i>	Utfall Ack. 2403	Prognos1 Ack. 2403	Avvikelse mot prognos 1	Utfall Ack. 2303	Avvikelse mot föregående år
Hysesintäkter	650,7	666,7	-16,0	616,8	33,9
Förvaltningsintäkter	14,0	13,5	0,5	15,3	-1,3
Totala intäkter	664,7	680,2	-15,5	632,1	32,6
Driftskostnader	-382,0	-369,8	-12,2	-359,2	-22,8
Fastighetskatt	-15,0	-15,2	0,2	-14,7	-0,3
Centrala kostnader	-18,8	-19,7	0,9	-17,2	-1,6
Driftsöverskott	248,9	275,5	-26,6	241,1	7,8
Övriga rörelseposter	0,1	1,4	-1,4	1,9	-1,9
Underhållskostnader	-64,6	-71,3	6,7	-72,7	8,1
Avskrivningar	-129,6	-129,4	-0,1	-126,5	-3,1
Jämförelsestörande poster	4,8	0,0	4,8	-4,0	8,8
Rörelseresultat	59,6	76,2	-16,6	39,9	19,7
Finansnetto	-59,0	-58,1	-0,9	-37,2	-21,8
Resultat efter finansnetto	0,6	18,1	-17,5	2,7	-2,1
Investering i befintligt bestånd	-127,3	-108,7	-18,6	-169,0	41,8
Kassaflöde e. UH/investering i bb och övr. investeringar	10,2	49,3	-39,2	-24,8	34,9

Kassaflöde

Kassaflödet uppgår till +10 mnkr per 24-03-31.

Intäkter

Intäkterna uppgår totalt till 665 mnkr och avviker drygt -15 mnkr mot prognos 1 för perioden.

Hysesförhandlingen var ej avslutad vid bokslutstillfället vilket ger en avvikelse på -12 mnkr då prognosen innefattar en hyreshöjning om 2,38% fr o m 1 januari. Hysesbortfall bostäder, främst avställda, avviker -3 mnkr, lokalintäkter -0,5 mnkr och parkeringsintäkter -0,5 mnkr.

Förvaltningsintäkter följer i stort prognos, +0,5 mnkr.

Driftskostnader

mnkr	Utfall	Prognos1	Avvikelse mot prognos 1	Utfall	Avvikelse mot föregående år
	Ack. 2403	Ack. 2403		Ack. 2303	
Driftskostnader					
Värme	-90,5	-92,3	1,7	-79,1	-11,4
El o gas	-22,7	-15,2	-7,5	-16,4	-6,3
VA	-27,6	-26,2	-1,4	-23,1	-4,5
Avfall/renhållning	-18,5	-21,7	3,1	-18,9	0,4
Fastighetsskötsel	-66,9	-74,9	8,0	-66,5	-0,3
Reparationer	-57,4	-53,2	-4,2	-59,0	1,6
Driftsadministration	-71,6	-67,2	-4,4	-68,2	-3,4
Övrigt	-26,8	-19,2	-7,6	-27,9	1,0
Summa driftskostnader	-382,0	-369,8	-12,2	-359,2	-22,8

Driftskostnader uppgår till totalt -382 mnkr och avviker -12 mnkr mot prognos 1 för perioden.

Inom taxebundet avviker el -7,5 mnkr och beror på att terminspriserna för det säkrade elpriset för kvartal 1 var höga i slutet av förra året. Vatten avviker drygt -1 mnkr då mätare som ej skickat värden tidigare åtgärdats. Värme avviker knappt +2 mnkr och förklaras av periodiseringseffekt av prognos. Avfall avviker +3 mnkr och beror på lägre avfallsmängder.

Fastighetsskötsel avviker +8 mnkr och förklaras främst av lägre personalrelaterade kostnader +4,5 mnkr, något lägre städskostnader +1,5 mnkr samt lägre kostnader för köpta tjänster och material +2 mnkr och är till viss del periodiseringseffekt.

Reparationer avviker -4 mnkr och beror främst på VA-skador inom distrikt Öster -4 mnkr, distrikt Centrum -1 mnkr, distrikt Backa (VA-skador/vandalisering/sprängning) -1 mnkr, i kombination med lägre kostnader distrikt Angered +1,5 mnkr, distrikt Väster +0,5 mnkr. Distrikt Kortedala och Hisingen är i enlighet med prognos.

Driftsadministration avviker drygt -4 mnkr och förklaras av ökning av PRI-skuld -6 mnkr som bokats upp i januari men är periodiserad i prognosen över året samt lägre administrativa kostnader på distrikt +2 mnkr.

Övriga driftskostnader avviker drygt -7 mnkr och beror främst på försäkringsskada inom distrikt Kortedala (Lars Kaggs gata / Gamlestadsvägen).

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt uppgår till -15 mnkr och följer prognos.



POSEIDON

Centrala kostnader

Centrala kostnader uppgår till -19 mnkr och avviker +1 mnkr på grund av lägre personal- och konsultkostnader.

Övriga rörelseposter

Övriga rörelseposter uppgår till +0,1 mnkr och består av fakturering för tjänster (lönecentrat, trygghetsvårdar) samt motsvarande kostnader varför dessa i stort tar ut varandra. I periodens prognos har övriga rörelseintäkter bedömts något högre.

Underhåll

Underhåll uppgår till -65 mnkr och avviker knappt +7 mnkr på grund av tidsförskjutningar i flera av distriktens underhållsprojekt.

Avskrivningar

Avskrivningar uppgår till -129 mnkr och följer prognos.

Jämförelsestörande poster

Utfallet innefattar återföring av nedskrivning +4,8 mnkr för nyproduktion Gamlestaden 20:21 på grund av ett högre bedömt marknadsvärde.

Finansnetto

Finansnettot uppgår till -59 mnkr och avviker -1 mnkr till följd av högre räntekostnader och en något högre aktiverad ränta.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgår till 2,65 %.

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår till 192 mnkr, vilket är 12 mnkr högre än prognos för perioden. Avvikelsen beror främst på tidsförskjutningar i projekt.

Investeringar

mnkr	Utfall	Prognos1	Avvikelse mot prognos 1	Utfall	Avvikelse mot föregående år
	Ack.	Ack.		Ack.	
	2403	2403		2303	
INVESTERINGAR					
- i befintligt bestånd	127,3	108,7	18,6	169,0	-41,8
- i konverteringar	16,6	9,2	7,4	2,8	13,8
- i solelssatsning	0,4	1,4	-1,0	0,3	0,1
- i nyproduktion	102,4	115,2	-12,8	96,9	5,5
- i förvärv	0,0	0,0	0,0	5,0	-5,0
- i övrigt	1,0	2,3	-1,2	0,7	0,3
Totala investeringar	247,7	236,7	11,0	274,8	-27,1



POSEIDON

Totala investeringar uppgår till 248 mnkr. Den något högre nivån om 11 mnkr förklaras av följande:

- Investeringar inom befintligt bestånd är 19 mnkr högre på grund av tidsförskjutningar inom några projekt (bla Näverlursgatan), periodisering över året samt några projekt med något ökade kostnader.
- Konverteringar är 7 mnkr högre och förklaras främst av periodisering över året.
- Investeringar i solet är 1 mnkr lägre på grund av tidsförskjutningar.
- Nyproduktion är nedjusterat i enlighet med uppgifter från Framtidens Byggutveckling med 13 mnkr, främst beroende på tidsförskjutningar och periodiseringseffekter i flera projekt.
- Några förvärv har ej gjorts under perioden januari-mars
- Övrigt (maskiner och inventarier) är 1 mnkr lägre och beror på periodisering över året.

Balansräkning

<i>mnkr</i>	Utfall Ack 2403	Utfall Ack. 2312
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	16 573	16 446
Omsättningstillgångar	67	76
Summa tillgångar	16 640	16 522
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	5 352	5 373
Obeskattade reserver	48	48
Avsättningar	701	693
Låneskulder	9 901	9 783
Rörelseskulder	638	625
Summa eget kapital och skulder	16 640	16 522

Balansomslutningen uppgår per den 31 mars till 16 640 mnkr och soliditeten till 32,4%

Bolagets lån uppgick till 9 901 mnkr och består av följande:

Utnyttjad checkkredit i koncernkontot	51
<u>Lån via lånestruktur i koncernkontot</u>	<u>9 850</u>
Summa lån 2024-03-31	9 901 mnkr

Nyupplåning netto januari – mars uppgår till 100 mnkr.

Antal tillsvidareanställda

Antal tillsvidareanställda är per den 31 mars 404, en ökning med netto 9 sedan årsskiftet där hälften är ersättningsrekryteringar och hälften är nya tjänster.



POSEIDON

Antal och ytor

Antal lägenheter 24-03-31	28 586
Förändring antal lägenheter sedan årsskiftet	39
Antal vakanta lägenheter	23
Antal avställda lägenheter	329
BOA, tusen kvm	1 815
<u>LOA, tusen kvm</u>	<u>115</u>
TOA, tusen kvm	1 930