

Bokslut augusti 2024

Kommentarer gentemot prognos 2

| <i>mnkr</i> | Utfall Ack. 2408 | Prognos 2 Ack. 2408 | Avvikelse mot Prognos 2 | Utfall Ack. 2308 | Avvikelse mot föregående år |
|---|------------------------|---------------------------|----------------------------|------------------------|-----------------------------------|
| Hysesintäkter | 1 806,1 | 1 799,3 | 6,8 | 1 683,6 | 122,4 |
| Förvaltningsintäkter | 39,6 | 36,0 | 3,5 | 39,4 | 0,2 |
| Totala intäkter | 1 845,6 | 1 835,3 | 10,3 | 1 723,0 | 122,6 |
| Driftskostnader | -908,5 | -888,5 | -20,0 | -845,0 | -63,5 |
| Fastighetskostnader | -38,3 | -40,4 | 2,1 | -39,4 | 1,1 |
| Centrala kostnader | -51,8 | -54,0 | 2,1 | -45,8 | -6,0 |
| Driftsöverskott | 847,0 | 852,4 | -5,4 | 792,8 | 54,3 |
| Övriga rörelseposter | 3,0 | 3,2 | -0,2 | 3,8 | -0,8 |
| Underhållskostnader | -174,6 | -200,2 | 25,6 | -279,4 | 104,9 |
| Avskrivningar | -343,7 | -347,4 | 3,7 | -339,2 | -4,5 |
| Jämförelsestörande poster | 86,6 | -17,1 | 103,7 | -47,1 | 133,6 |
| Rörelseresultat | 418,3 | 291,0 | 127,3 | 130,9 | 287,4 |
| Finansnetto | -162,3 | -167,9 | 5,6 | -116,0 | -46,4 |
| Resultat efter finansnetto | 256,0 | 123,1 | 132,9 | 14,9 | 241,1 |
| Investering i befintligt bestånd | -250,0 | -266,7 | 16,7 | -327,1 | 77,1 |
| Kassaflöde e. UH/investering i bb och övr. investeringar | 292,4 | 250,5 | 41,9 | 92,2 | 200,2 |

Kassaflöde

Kassaflödet uppgår till +292 mnkr per 24-08-31.

Intäkter

Intäkterna uppgår totalt till 1 846 mnkr och avviker +10 mnkr mot periodens prognos.

Intäkter bostad avviker netto +5,6 mnkr som förklaras av periodiseringseffekt samt nyproduktion som ej var medtagen i prognos 2. Intäkter lokaler och parkering avviker tillsammans +1 mnkr.

Förvaltningsintäkter avviker +3,5 mnkr och förklaras av högre fakturering till hyresgäst till följd av skador.

Driftskostnader

| mnkr | Utfall | Prognos 2 | Avvikelse mot Prognos 2 | Utfall | Avvikelse |
|------------------------------|---------------|---------------|----------------------------|---------------|--------------|
| | Ack. 2408 | Ack. 2408 | | Ack. 2308 | |
| Driftskostnader | | | | | |
| Värme | -146,3 | -135,3 | -11,0 | -125,5 | -20,8 |
| El o gas | -46,7 | -43,6 | -3,1 | -33,6 | -13,1 |
| VA | -73,1 | -70,4 | -2,6 | -62,5 | -10,6 |
| Avfall/renhållning | -55,3 | -55,4 | 0,1 | -51,8 | -3,5 |
| Fastighetsskötsel | -191,7 | -197,4 | 5,7 | -191,1 | -0,5 |
| Reparationer | -148,4 | -145,9 | -2,4 | -151,7 | 3,4 |
| Driftsadministration | -176,5 | -183,4 | 6,9 | -167,8 | -8,7 |
| Övrigt | -70,6 | -57,1 | -13,4 | -61,0 | -9,6 |
| Summa driftskostnader | -908,5 | -888,5 | -20,0 | -845,0 | -63,5 |

Driftskostnader uppgår totalt till -909 mnkr och avviker -20 mnkr mot prognos för perioden.

Taxebundna kostnader är sammantaget -17 mnkr högre än prognos. Avvikelse värme förklaras främst av periodiseringseffekt av prognos som lagts för låg under sommarmånaderna. Avvikelse el härrör från årets första månader där kostnaden var hög. Avvikelse VA förklaras av en högre förbrukning på några distrikt samt några mätare som ej debiterats med schablon tidigare. Avfall följer prognos.

Reparationer avviker netto drygt -2 mnkr och förklaras av högre kostnader för skador på distrikt Angered och Öster medan övriga distrikt följer prognos eller visar en mindre positiv avvikelse.

Övrig drift avviker -13 mnkr och beror på skadekostnader brand Hjällbo -11 mnkr samt högre befarade hyres- och kundförluster -2 mnkr.

Avvikelse inom fastighetsskötsel och driftsadministration förklaras främst av periodiseringseffekter över året.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt uppgår till -38 mnkr och avviker +2 mnkr och beror på justering för taxering nyproduktion.

Centrala kostnader

Centrala kostnader uppgår till -52 mnkr och avviker +2 mnkr på grund av paus i projektet för konsolidering av IT-drift till Intraservice.

Övriga rörelseposter

Övriga rörelseposter uppgår till +3 mnkr och följer prognos.



POSEIDON

Underhåll

Underhåll uppgår till -175 mnkr och avviker +25 mnkr och förklaras av förskjutningar i tid främst på grund av återhållsamhet med att starta upp vissa projekt på i stort samtliga distrikt. Distrikt Angered och Väster har de största avvikelserna om +11 mnkr respektive +5 mnkr i perioden tom augusti.

Avskrivningar

Avskrivningar uppgår till -344 mnkr och avviker drygt +3 mnkr och beror på senare aktivering av nyproduktion än prognostiserats.

Jämförelsestörande poster

Jämförelsestörande poster uppgår till +87 mnkr innefattar återföring av tidigare nedskrivningar i nyproduktionsprojekt.

Finansnetto

Finansnettot uppgår till -162 mnkr och avviker +5,5 mnkr till följd av lägre räntekostnader än bedömt i prognos.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgår till 2,71 %.

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår till 425 mnkr, vilket är 42 mnkr lägre än prognos för perioden. Avvikelsen beror främst på tidsförskjutningar i projekt.

Investeringar

| mnkr | Utfall | Prognos 2 | | Utfall | Avvikelse |
|-----------------------------|--------------|--------------|----------------------------|--------------|--------------|
| | Ack. | Ack. | Avvikelse mot Prognos 2 | Ack. | |
| | 2408 | 2408 | | 2308 | |
| INVESTERINGAR | | | | | |
| - i befintligt bestånd | 250,0 | 266,7 | -16,7 | 327,1 | -77,1 |
| - i konverteringar | 37,5 | 37,5 | -0,0 | 45,6 | -8,1 |
| - i solelssatsning | 0,8 | 4,4 | -3,6 | 1,7 | -0,9 |
| - i nyproduktion | 285,6 | 300,7 | -15,2 | 223,7 | 61,9 |
| - i förvärv | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 5,0 | -5,0 |
| - i övrigt | 5,6 | 5,5 | 0,2 | 13,4 | -7,7 |
| Totala investeringar | 579,5 | 614,8 | -35,3 | 616,5 | -37,0 |

Totala investeringar uppgår till 580 mnkr. Den lägre nivån om 35 mnkr förklaras av följande:

- Investeringar inom befintligt bestånd är 17 mnkr lägre på grund av tidsförskjutningar inom några projekt samt periodisering över året.
- Konverteringar följer prognos
- Investeringar i solel är drygt 3 mnkr lägre på grund av tidsförskjutningar.



POSEIDON

- Nyproduktion är nedjusterat i enlighet med uppgifter från Framtidens Byggutveckling med 15 mnkr, främst beroende på tidsförskjutningar och periodiseringseffekter i flera projekt.
- Några förvärv har ej gjorts under perioden januari-augusti
- Övrigt (maskiner och inventarier) följer prognos.

Balansräkning

| <i>mnkr</i> | Utfall | Utfall |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| | Ack | Ack. |
| | 2408 | 2312 |
| Tillgångar | | |
| Anläggningstillgångar | 16 773 | 16 446 |
| Omsättningstillgångar | 55 | 76 |
| Summa tillgångar | 16 828 | 16 522 |
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | 5 555 | 5 373 |
| Obeskattade reserver | 48 | 48 |
| Avsättningar | 719 | 693 |
| Låneskulder | 9 930 | 9 783 |
| Rörelseskulder | 576 | 625 |
| Summa eget kapital och skulder | 16 828 | 16 522 |

Balansomslutningen uppgår per den 31 augusti till 16 828 mnkr.

Bolagets lån uppgick totalt till 9 919 mnkr och består av följande:

| | |
|---|---------------|
| Utnyttjad checkkredit i koncernkontot | +11 |
| <u>Lån via lånestruktur i koncernkontot</u> | <u>-9 930</u> |
| Summa lån 2024-08-31 | -9 919 mnkr |

Nyupplåning januari – augusti uppgår till 260 mnkr.

Antal tillsvidareanställda

Antal tillsvidareanställda är per den 31 augusti 396, en ökning med netto 1 sedan årsskiftet.



POSEIDON

Antal och ytor

Antal lägenheter uppgår till 28 685 per 31 augusti och antal tillkommande lägenheter netto är sedan årsskiftet är 101.

| | |
|----------------------------------|--------|
| <u>Antal lägenheter 23-12-31</u> | 28 547 |
| Nyproduktion Gamlestaden | 66 |
| Nyproduktion Selma 2 etB kv4 | 62 |
| Konvertering lokal till lägenhet | 4 |
| Konvertering lägenhet till lokal | -3 |
| <u>Avveckling paviljonger</u> | -28 |
| Antal lägenheter 24-08-31 | 28 648 |
| | |
| Antal vakanta lägenheter | 27 |
| Antal avställda lägenheter | 317 |
| | |
| BOA, tusen kvm | 1 819 |
| <u>LOA, tusen kvm</u> | 117 |
| TOA, tusen kvm | 1 935 |