

Bokslut november 2024

Kommentarer gentemot prognos 3

Resultat per november uppgår till +301 mnkr vilket är 28 mnkr bättre än prognos. Kassaflöde uppgår till +390 mnkr vilket är 56 mnkr högre än prognos och förklaras främst av tidsförskjutningar i underhålls- och investeringsprojekt, högre intäkter, lägre driftskostnader samt ett förbättrat finansnetto.

<i>mnkr</i>	Utfall	Aktuell prognos	
	Ack.	Ack.	
	2411	2411	Avvikelse
Hyresintäkter	2 488,1	2 488,0	0,1
Förvaltningsintäkter	57,3	52,9	4,4
Totala intäkter	2 545,4	2 540,9	4,5
Driftskostnader	-1 252,2	-1 260,6	8,4
Fastighetsskatt	-52,7	-52,7	0,0
Centrala kostnader	-70,7	-71,6	0,8
Driftsöverskott	1 169,8	1 156,0	13,7
Övriga rörelseposter	5,5	2,0	3,5
Underhållskostnader	-259,4	-266,6	7,3
Avskrivningar	-477,7	-478,1	0,4
Jämförelsestörande poster	86,6	86,6	0,0
Rörelseresultat	524,7	499,9	24,9
Finansnetto	-224,1	-227,0	2,9
Resultat efter finansnetto	300,7	272,9	27,7
Investering i befintligt bestånd	-339,8	-371,7	31,9
Kassaflöde e. UH/investering i bb och övr. investeringar	390,0	334,3	55,7

Intäkter

Totala intäkter uppgår till 2 545 mnkr vilket är +4,5 mnkr högre än prognos för perioden. Hysesintäkter följer prognos medan förvaltningsintäkter är högre beroende på högre fakturering till hyresgäst till följd av skador.

Driftskostnader

mnkr	Utfall	Aktuell prognos	Avvikelse
	Ack.	Ack.	
	2411	2411	
Driftskostnader			
Värme	-192,2	-194,7	2,5
El o gas	-63,2	-60,9	-2,2
VA	-101,0	-99,6	-1,4
Avfall/renhållning	-75,7	-77,2	1,5
Fastighetsskötsel	-264,6	-270,8	6,2
Reparationer	-206,7	-206,9	0,2
Driftsadministration	-243,2	-249,4	6,2
Övrigt	-105,5	-101,1	-4,4
Summa driftskostnader	-1 252,2	-1 260,6	8,4

Driftskostnader uppgår totalt till -1 252 mnkr och avviker +8 mnkr mot prognos för perioden.

Sammantaget följer taxebundna kostnader prognos. Värme har beräknats utifrån utfall för oktober med ett påslag då vi ej erhållit fil med värden innan bokslutsstängning. El, VA och avfall visar mindre avvikelser fördelat på flera av distrikten.

Kostnader för reparationer följer prognos.

Den positiva avvikelsen inom fastighetsskötsel och driftsadministration förklaras främst av periodiseringseffekter över året. För helåret bedöms en viss positiv avvikelse kvarstå inom dessa poster.

Övrig fastighetsdrift visar högre kostnader än prognos vilket främst förklaras av ökade kostnader för skador i främst distrikt Angered (tillkommande kostnader för tidigare bränder) och distrikt Hisingen (vattenläcka samt brand).

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt följer prognos för perioden.

Centrala kostnader

Centrala kostnader följer prognos för perioden.

Övriga rörelseposter

Högre övriga intäkter till följd av för lågt satt prognos avseende fakturering av koncerngemensamma IT-kostnader.



POSEIDON

Underhåll

Underhåll avviker +7 mnkr och förklaras främst av förskjutningar i tid på grund av återhållsamhet med att starta upp projekt under året (försiktighet kopplad till eventuella skador och kostnadsutveckling). Störst positiv avvikelse gentemot prognos är inom distrikt Kortedala och Öster.

Avskrivningar

Avskrivningar följer prognos för perioden.

Jämförelsestörande poster

Jämförelsestörande poster följer prognos och består av återföring av tidigare nedskrivningar. Ett högre bedömt marknadsvärde vid värdering per 31 augusti har inneburit återföring av nedskrivningar inom nyproduktionsprojekt.

Finansnetto

Finansnettot avviker knappt +3 mnkr och förklaras av lägre räntekostnader främst beroende på en lägre upplåning än bedömt i prognos för perioden. Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgår till 2,71 %.

Lånevolym

Bolagets lån uppgick till 9 877 mnkr och består av följande:

Utnyttjad checkkredit i koncernkontot	- 47
<u>Lån via lånestruktur i koncernkontot</u>	<u>- 9 830</u>
Summa lån 2024-11-30	- 9 877 mnkr

Nyupplåning netto januari – november uppgår till 95 mnkr.

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår till 599 mnkr, vilket är 39 mnkr lägre än periodens prognos och beror främst på tidsförskjutningar i projekt.

Investeringar

mnkr	Utfall	Aktuell prognos	
	Ack.	Ack.	Avvikelse
	2411	2411	
INVESTERINGAR			
- i befintligt bestånd	339,8	371,7	-31,9
- i konverteringar	52,3	57,9	-5,6
- i solelssatsning	1,0	1,0	0,1
- i nyproduktion	359,6	398,9	-39,3
- i förvärv	0,0	0,0	0,0
- i övrigt	10,1	6,7	3,4
Totala investeringar	762,9	836,1	-73,3



Totala investeringar uppgår till 763 mnkr vilket är 73 mnkr lägre än prognos.
Lägre investeringar inom befintligt bestånd om 32 mnkr beror främst på tidsförskjutningar inom projekt, bla ny miljövärdbyggnad i Backa, elservis Mandoligatan och stambyte Brittsommargatan samt flera diverse projekt.
Konverteringar är 5 mnkr lägre och beror på sent startbesked avseende konvertering inom distrikt Centrum.
Lägre nyproduktion om 39 mnkr beror främst på tidsförskjutningar i projekt Selma etapp B kv 3, Selma etapp C kv 6, Jättesten samt Masthugskajen.
Övriga investeringar avser främst maskiner i förvaltningen där prognosen är för lågt satt.

Kassaflöde*

Kassaflödet uppgår till +390 mnkr per den 30 november. Kassaflödeskravet för helåret är +328 mnkr.

Antal tillsvidareanställda

Antal tillsvidareanställda uppgår per den 30 november till 403, en minskning med netto 1 sedan föregående månad. Minskningen förklaras av en avslutad tjänst (husvärd).

Antal och ytor

Antal lägenheter 24-11-30	28 675
Förändring antal lägenheter sedan årsskiftet	128
Antal vakanta lägenheter	31
Antal avställda lägenheter för reparation	151
Antal avställda lägenheter för ombyggnad	199
BOA, tusen kvm	1 821
LOA, tusen kvm	116
TOA, tusen kvm	1 937

**) 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 budgetkrav sätts i denna term av moderbolaget.*