

Bokslut mars 2025

Kommentarer gentemot budget

<i>mnkr</i>	Utfall Ack. 2503	Budget Ack. 2503	Avvikelse mot budget	Utfall Ack. 2403	Avvikelse mot föregående år
Hysesintäkter	716,5	716,2	0,3	650,7	65,8
Förvaltningsintäkter	16,5	13,7	2,7	14,0	2,5
Totala intäkter	733,0	729,9	3,1	664,7	68,3
Driftskostnader	-380,7	-384,2	3,5	-382,0	1,3
Fastighetsskatt	-12,3	-14,8	2,5	-15,0	2,8
Centrala kostnader	-19,1	-21,1	2,0	-18,8	-0,3
Driftsöverskott	320,9	309,8	11,1	248,9	72,0
Övriga rörelseposter	1,8	1,4	0,3	0,1	1,7
Underhållskostnader	-50,8	-66,2	15,4	-64,6	13,8
Avskrivningar	-132,8	-130,1	-2,7	-129,6	-3,3
Jämförelsestörande poster	0,0	0,0	0,0	4,8	-4,8
Rörelseresultat	139,0	114,9	24,1	59,6	79,4
Finansnetto	-56,6	-56,1	-0,5	-59,0	2,4
Resultat efter finansnetto	82,4	58,8	23,5	0,6	81,8
Investering i befintligt bestånd	-72,8	-87,9	15,1	-127,3	54,5
Kassaflöde e. UH/investering i bb och övr. investeringar	155,7	105,6	50,1	10,2	145,6

Kassaflöde

Kassaflödet uppgår till 156 mnkr per 25-03-31 vilket är 50 mnkr högre än budgeterat tom mars.

Intäkter

Intäkterna uppgår totalt till 733 mnkr och avviker +3 mnkr mot periodens budget.

Hysesintäkter bostad avviker netto +2 mnkr som förklaras av högre bruttointäkter +3 mnkr (missad blockuthyrd fastighet i budget samt tillval) samt högre hyresbortfall -1 mnkr (högre kostnad för avställda på grund av reparation). Hysesintäkter parkering avviker -2 mnkr till följd av ett högre hyresbortfall för vakanser och lokaler följer budget.

Förvaltningsintäkter avviker +3 mnkr och förklaras av högre fakturering till hyresgäst till följd av skador (band, skadegörelse, sanering och vattenskada) .

Driftskostnader

mnkr	Utfall	Budget		Utfall	
	Ack.	Ack.	Avvikelse	Ack.	Avvikelse
	2503	2503	mot budget	2403	
Driftskostnader					
Värme	-87,1	-91,9	4,9	-90,5	3,5
El o gas	-19,6	-15,3	-4,2	-22,7	3,1
VA	-28,7	-30,8	2,2	-27,6	-1,1
Avfall/renhållning	-23,4	-24,1	0,8	-18,5	-4,8
Fastighetsskötsel	-67,9	-75,6	7,6	-66,9	-1,1
Reparationer	-58,8	-57,0	-1,8	-57,4	-1,4
Driftsadministration	-70,9	-70,5	-0,4	-71,6	0,7
Övrigt	-24,4	-19,0	-5,5	-26,8	2,4
Summa driftskostnader	-380,7	-384,2	3,5	-382,0	1,3

Driftskostnader uppgår totalt till -381 mnkr och avviker +3,5 mnkr mot budget för perioden.

Taxebundna kostnader är sammantaget +3,7 mnkr lägre än budget. Avvikelse värme beror på en varmare inledning av året än normalår. Avvikelse el beror på periodiseringseffekt då förbrukningen är högre samt högre taxa under årets kallare månader (budgeten lagd rak över året). Avvikelse VA beror på lägre kostnader på samtliga distrikt i kombination med kreditering av för hög debitering föregående år på någon fastighet. Avfall följer prognos.

Fastighetsskötsel avviker drygt +7 mnkr och förklaras till stor del av periodisering över året då budgeten läggs rak, ca +4 mnkr. Resterande avvikelse beror även på lägre personalkostnader på grund av vakanser, lägre kostnader för fastighetsskötsel, städ och snöröjning, +3 mnkr.

Reparationer avviker knappt -2 mnkr och förklaras av högre kostnader för skador på distrikt Väster, Angered och Öster.

Övrig drift avviker drygt -5 mnkr och beror främst på högre skadekostnader -5 mnkr (främst distrikt Angered och Väster) samt högre bredbandskostnader -1 mnkr, något högre hyres- och kundförluster -0,5 mnkr och övrigt +1,5 mnkr.

Driftsadministration är i enlighet med budget.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt uppgår till -12 mnkr och avviker drygt +2 mnkr och beror på justering av Tax2023.

Centrala kostnader

Centrala kostnader uppgår till -19 mnkr och avviker +2 mnkr vilket förklaras av periodiseringseffekt då kostnader för konsolidering av IT-drift till Intraservice tidigast infaller under hösten.



Övriga rörelseposter

Övriga rörelseposter uppgår till +2 mnkr och följer budget.

Underhåll

Underhåll uppgår till -51 mnkr och avviker +15 mnkr och förklaras av förskjutningar i tid av några projekt i kombination med periodiseringseffekt då vissa projekt budgeterats rakt över året.

Avskrivningar

Avskrivningar uppgår till -133 mnkr och avviker knappt +3 mnkr och beror på högre aktivering av nyproduktion i slutet på föregående år.

Jämförelsestörande poster

Perioden innefattar inga jämförelsestörande poster såsom exempelvis nedskrivningar.

Finansnetto

Finansnettot uppgår till -57 mnkr och avviker -0,5 mnkr till följd av högre räntekostnader. Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgår till 2,55 %.

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår till 124 mnkr, vilket är 30 mnkr lägre än budget för perioden. Avvikelsen beror på förskjutningar i tid av några projekt i kombination med periodiseringseffekt då vissa projekt budgeterats rakt över året samt att något projekt blivit billigare än kalkylerat.

Investeringar

mnkr	Utfall	Budget	Avvikelse mot budget	Utfall	Avvikelse
	Ack.	Ack.		Ack.	
	2503	2503		2403	
INVESTERINGAR					
- i befintligt bestånd	72,8	87,9	-15,1	127,3	-54,5
- i konverteringar	6,0	7,3	-1,3	16,6	-10,6
- i solelsattsning	0,1	1,3	-1,2	0,4	-0,3
- i nyproduktion	86,2	157,0	-70,8	102,4	-16,2
- i förvärv	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- i övrigt	0,2	8,1	-7,9	1,0	-0,8
Totala investeringar	165,3	261,5	-96,2	247,7	-82,4

Totala investeringar uppgår till 165 mnkr. Den lägre nivån om 96 mnkr förklaras av följande:

- Investeringar inom befintligt bestånd är 15 mnkr lägre på grund av tidsförskjutningar inom några projekt samt periodisering över året.
- Konverteringar följer i stort budget.
- Solelsprojekt på Hisingen är något tidsförskjutet.



POSEIDON

- Nyproduktion är nedjusterat i enlighet med uppgifter från Framtidens Byggutveckling med +30 mnkr, främst beroende på tidsförskjutningar i projekt Selma 2 etapp D samt Masthuggskajen. Nyproduktion Danaplatsen ligger med i budget men ej utfallet då fastigheten ej var fusionerad vid bokslutstillfället +40 mnkr.
- Några förvärv har ej gjorts under perioden januari-mars
- Övrigt (maskiner och inventarier) har budgeterats felaktigt för perioden vilket förklarar avvikelserna +8 mnkr.

Balansräkning

Balansräkning	Utfall	
	2025-03-31	2024-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar	16 911	16 879
Omsättningstillgångar	69	65
Summa tillgångar	16 980	16 944
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	5 643	5 580
Obeskattade reserver	44	44
Avsättningar	735	733
Låneskulder	9 870	9 830
Rörelseskulder	688	757
Summa eget kapital och skulder	16 980	16 944

Balansomslutningen uppgår per den 31 mars till 16 980 mnkr.

Bolagets lån uppgick totalt till 9 870 mnkr och består av följande:

Utnyttjad checkkredit i koncernkontot	-40
<u>Lån via lånestruktur i koncernkontot</u>	<u>-9 830</u>
Summa lån 2025-03-31	-9 870 mnkr

Någon nyupplåning under perioden januari – mars har ej gjorts.

Antal tillsvidareanställda

Antal tillsvidareanställda är per den 31 mars till 401, en minskning med netto 4 sedan årsskiftet.



Antal och ytor

Antal lägenheter uppgår till 28 757 per 31 mars och antal tillkommande lägenheter netto är sedan årsskiftet är 82.

<u>Antal lägenheter 24-12-31</u>	<u>28 675</u>
Nyproduktion Selma 2 etapp C kv 10	63
<u>Påbyggnad Näverlursgatan</u>	<u>19</u>
Antal lägenheter 25-03-31	28 757
Antal vakanta lägenheter	66
Antal avställda lägenheter, omb.	228
Antal avställda lägenheter, rep.	217
BOA, tusen kvm	1 826
<u>LOA, tusen kvm</u>	<u>113</u>
TOA, tusen kvm	1 939