

Bokslut april 2025

Kommentarer gentemot prognos 2

Sammantaget visar perioden ett -6 mnkr lägre resultat än periodens prognos samtidigt som periodens kassaflöde är i enlighet med prognos.

<i>mnkr</i>	Utfall	Prognos 2	
	Ack.	Ack.	
	2504	2504	Avvikelse
Hysesintäkter	957,4	956,2	1,2
Förvaltningsintäkter	21,5	20,5	1,0
Totala intäkter	978,9	976,8	2,2
Driftskostnader	-504,9	-498,2	-6,7
Fastighetsskatt	-17,3	-17,3	-0,1
Centrala kostnader	-25,5	-27,2	1,7
Driftsöverskott	431,1	434,1	-3,0
Övriga rörelseposter	15,3	1,8	13,5
Underhållskostnader	-89,5	-79,5	-10,0
Avskrivningar	-177,1	-177,6	0,5
Jämförelsestörande poster	-6,2	0,0	-6,2
Rörelseresultat	173,7	178,9	-5,1
Finansnetto	-76,9	-75,8	-1,1
Resultat efter finansnetto	96,8	103,1	-6,3
Investering i befintligt bestånd	-111,5	-112,4	0,9
Kassaflöde e. UH/investering i bb och övr. investeringar	184,8	184,7	0,1

Intäkter

Intäkterna uppgår totalt till 979 mnkr vilket är +2 mnkr högre än prognos, vara hyresintäkter avviker +1 mnkr och förvaltningsintäkter +1 mnkr. Hyresintäkter för bostäder har en något högre bruttohyra, lokalintäkter innefattar en omsättningshyra samtidigt som vakanser för fordonsplatser är något högre än prognos.

Driftskostnader

<i>mnkr</i>	Utfall	Prognos 2	
	Ack.	Ack.	
	2504	2504	Avvikelse
Driftskostnader			
Värme	-100,8	-104,3	3,5
El o gas	-26,2	-24,0	-2,2
VA	-40,9	-40,8	-0,1
Avfall	-31,5	-31,3	-0,2
Fastighetsskötsel	-93,9	-96,6	2,7
Reparationer	-83,1	-75,9	-7,2
Driftsadministration	-90,3	-93,7	3,5
Övrigt	-38,3	-31,5	-6,8
Summa driftskostnader	-504,9	-498,2	-6,7

Driftskostnader uppgår totalt till -505 mnkr och avviker -7 mnkr mot prognos för perioden.

Kostnader för VA och avfall följer prognos. Avvikelse värme +3,5 mnkr beror på en varmare period än normalår. Elkostnaden är högre beroende på ett högre elpris, -2 mnkr.

Positiv avvikelse inom fastighetsskötsel +2,7 mnkr och driftsadministration +3,5 mnkr förklaras främst av periodisering över året.

Reparationer avviker -7 mnkr och beror på kostnader drivet av VA-skador inom distrikt Kortedala, Väster och Angered.

Även avvikelse inom övriga driftkostnader -6,8 mnkr härrör främst från skador såsom brand på Klimatgatan/Hisingen samt Gånglåten/Västra Frölunda och VA-skada Gamlestaden.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt följer prognos för perioden.

Centrala kostnader

Centrala kostnader avviker knappt +2 mnkr mot prognos och beror främst på periodiseringar över året, bla kostnader kopplat till konsolidering av IT-drift.

Övriga rörelseposter

Övriga rörelseposter avviker +13,5 mnkr där merparten beror på försäkringsersättning från Göta Lejon gällande tidigare brand på Bergsgårdsgärdet/Hjällbo (september 2024) om +11 mnkr samt försäkringsersättning gällande tidigare brand på Kaprisgatan om knappt +2 mnkr.

Underhåll

Underhåll avviker -10 mnkr där ungefär hälften av avvikelsen förklaras av en högre takt än vad som lagts för perioden i prognosen. Resterande avvikelse härrör till VA-skador.



POSEIDON

Avskrivningar

Avskrivningar följer prognos för perioden.

Jämförelsestörande poster

Utfallet består av realisationsförlust vid försäljning av två bostadspaviljonger i distrikt Väster.

Finansnetto

Finansnettot följer prognos för perioden. Avvikelsen på -1 mnkr härrör från genomförd fusion av Fastighets AB Sannegården 26:1.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgår till 2,58 %.

Lånevolym

Bolagets lån uppgick till 10 069 mnkr och består av följande:

Utnyttjad checkkredit i koncernkontot	69
Lån via lånestruktur i koncernkontot	10 000
Summa lån 2025-04-30	10 069 mnkr
Nyupplåning netto januari – april uppgår till 170 mnkr.	

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår till 201 mnkr, vilket är 9 mnkr högre än periodens prognos.

Investeringar

<i>mnkr</i>	Utfall Ack. 2504	Prognos Ack. 2504	Avvikelse
INVESTERINGAR			
- i befintligt bestånd	111,5	112,4	-0,9
- i konverteringar	7,9	14,1	-6,2
- i solel	0,1	0,4	-0,3
- i nyproduktion	185,6	171,6	14,0
- i förvärv	0,0	0,0	0,0
- i övrigt	1,8	1,5	0,2
Totala investeringar	306,9	300,0	6,9

Totala investeringar uppgår till 307 mnkr vilket är 7 mnkr högre än prognos.

- Investeringar inom befintligt bestånd följer prognos sammantaget.
- Nyproduktion är lägre på grund av ändrade betalplaner samt periodisering av aktiverad ränta.
- Konverteringar i distrikt Centrum är något försenade på grund av sena startbesked från Stadsbyggnadsförvaltningen.
- Solelprojekt på Hisingen går något långsammare än bedömt i prognos för perioden.
- Övriga investeringar följer prognos.



Kassaflöde*

Kassaflödet uppgår till +185 mnkr per den siste april och följer prognos.
Kassaflödeskravet för helåret är +360 mnkr.

Antal tillsvidareanställda

Antal tillsvidareanställda uppgår per den 30 april 402 en minskning med netto 3 sedan årsskiftet vilket beror på avslutade tjänster som ej ersättningsrekryterats vid bokslutsdatum.

Antal och ytor

Antal lägenheter 25-04-30	28 762
Förändring antal lägenheter sedan årsskiftet	87
Antal vakanta lägenheter	70
Antal avställda lägenheter	478
BOA, tusen kvm	1 826
LOA, tusen kvm	113
TOA, tusen kvm	1 939

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