

Bokslut juli 2025

Kommentarer gentemot prognos 2

Resultat efter finansnetto per 31 juli uppgår till 217 mnkr vilket är 29 mnkr bättre än periodens prognos. Kassaflöde (operativt) uppgår till 350 mnkr.

Resultaträkning

<i>mnkr</i>	Utfall	Prognos 2	
	Ack.	Ack.	
	2507	2507	Avvikelse
Hysesintäkter	1 674,7	1 675,0	-0,3
Förvaltningsintäkter	36,6	34,2	2,3
Totala intäkter	1 711,3	1 709,3	2,1
Driftskostnader	-815,3	-826,1	10,8
Fastighetsskatt	-29,0	-32,3	3,3
Fastighetsresultat	867,0	850,8	16,1
Underhållskostnader	-167,5	-167,3	-0,2
Driftnetto	699,5	683,5	15,9
Avskrivningar	-310,7	-313,9	3,2
Resultat efter avskrivningar	388,8	369,6	19,2
Centrala kostnader	-44,8	-48,7	3,9
Övriga rörelseposter	17,5	3,4	14,1
Rörelseresultat	361,5	324,3	37,2
Jämförelsestörande poster	-6,2	0,0	-6,2
Resultat före finansnetto	355,4	324,3	31,1
Finansnetto	-138,6	-136,8	-1,8
Resultat efter finansnetto	216,7	187,5	29,2

Intäkter

Intäkterna uppgår totalt till 1 711 mnkr vilket är +2 mnkr högre än prognos, där hyresintäkter netto följer prognos i stort och förvaltningsintäkter avviker +2 mnkr.

Hyresintäkter bostäder innefattar en något högre bruttohyra samtidigt som hyresbortfallet på grund av avställda och vakanta är något högre, netto -1,4 mnkr. Hyresintäkter lokaler avviker positivt på grund av lägre hyresbortfall +1,1 mnkr. Hyresintäkter parkering följer prognos.

Högre fakturering på grund av skadegörelse förklarar avvikelse förvaltningsintäkter.



POSEIDON

Driftskostnader

mnkr	Utfall	Prognos 2	Avvikelse
	Ack.	Ack.	
	2507	2507	
Driftskostnader			
Värme	-132,6	-133,6	0,9
El o gas	-39,4	-36,8	-2,6
VA	-71,9	-71,8	-0,0
Avfall/renhållning	-55,4	-55,6	0,2
Fastighetsskötsel	-170,1	-175,7	5,6
Reparationer	-129,1	-135,6	6,5
Driftsadministration	-154,9	-166,2	11,3
Övrigt	-61,9	-50,8	-11,2
Summa driftskostnader	-815,3	-826,1	10,8

Driftskostnader uppgår totalt till -815 mnkr och avviker knappt +11 mnkr mot prognos för perioden.

Kostnader för värme, VA och avfall följer i stort prognos. Elkostnaden är högre beroende på ett högre elpris samt att kostnaden för juli är uppbokad enligt tidigare månad.

Positiv avvikelse inom fastighetsskötsel och driftsadministration förklaras främst av periodisering över året samt lägre personalkostnader och konsultkostnader.

Lägre kostnader för reparationer förklaras av mer utfört arbete i egen regi och periodisering samtidigt som kostnader drivet av skador är högre.

Högre övriga driftkostnader härrör främst från skador såsom brand på Klimatgatan/Hisingen samt Gånglåten/Västra Frölunda och VA-skada Gamlestaden. Kostnader för boinflytande är något lägre samtidigt som befarade hyres- och kundförluster är högre än prognos.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt lägre på grund av justering enligt Tax2024.

Centrala kostnader

Lägre centrala kostnader beror främst på framflyttad konsolidering av IT-drift till Intraservice till år 2026 samt periodisering över året av vissa kostnader.

Övriga rörelseposter

Avvikelse övriga rörelseposter beror främst på försäkringsersättning från Göta Lejon gällande tidigare brand på Bergsgårdsgärdet/Hjällbo (september 2024) om 11 mnkr samt försäkringsersättning gällande tidigare brand på Kaprisgatan och Backa om tillsammans 3 mnkr.

Underhåll

Kostnader för underhåll följer prognos för perioden. Underhåll kopplat till VA-skador är något högre än prognos, men motverkas av lägre kostnader för det planerade underhållet.

Avskrivningar

Viss förskjutning av aktivering inom nyproduktion innebär lägre avskrivning för perioden.

Jämförelsestörande poster

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

Finansnetto

Avvikelse inom finansnettot beror på något högre räntekostnader. Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgår till 2,64 %.

Lånevolym

Bolagets lån uppgick till 10 150 mnkr och består av följande:

Utnyttjad checkkredit i koncernkontot	150
<u>Lån via lånestruktur i koncernkontot</u>	<u>10 000</u>
Summa lån 2025-07-31	10 150 mnkr
Nyupplåning netto januari – juli uppgår till 170 mnkr.	

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår till 373 mnkr, vilket är 21 mnkr lägre än periodens prognos.

Investeringar

<i>mnkr</i>	Utfall	Prognos 2	
	Ack.	Ack.	
	2507	2507	Avvikelse
INVESTERINGAR			
- i befintligt bestånd	205,1	225,9	-20,8
- i konverteringar	15,7	25,4	-9,7
- i solelssatsning	0,2	3,2	-3,0
- i nyproduktion	321,8	320,0	1,7
- i förvärv	0,0	0,0	0,0
- i övrigt	10,2	5,5	4,7
Totala investeringar	552,9	580,1	-27,2

Totala investeringar uppgår till 553 mnkr vilket är -27 mnkr lägre än prognos.

- Investeringar inom befintligt lägre än bedömt för perioden vilket främst beror på tidsförskjutningar samt att några projekt blivit billigare än beräknat.
- Konverteringsprojekt i distrikt Väster och Öster ligger något efter tidplan.
- Solelprojekt på distrikt Backa och Öster ligger något efter tidplan.
- Nyproduktion följer i stort prognos.
- Övriga investeringar avser maskiner och inventarier och inköp har gjorts tidigare på året än vad som lagts i prognos.

Kassaflöde

<i>mnkr</i>	Utfall	Prognos 2	
	Ack.	Ack.	
	2507	2507	Avvikelse
Kassaflöde från verksamheten	871,2	837,0	34,2
Underhållskostnader	-167,5	-167,3	-0,2
Investering i befintligt bestånd	-205,1	-225,9	20,8
Övriga investeringar	-10,2	-5,5	-4,7
Finansnetto	-138,6	-136,8	-1,8
Operativt kassaflöde	349,8	301,4	48,3
Försäljningslikvider	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde innan nyproduktion & förvärv	349,8	301,4	48,3
Investeringar i nyproduktion	-321,8	-320,0	-1,7
Konverteringar etc.	-15,7	-25,4	9,7
Solenergi	-0,2	-3,2	3,0
Investeringar i förvärv	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde - totalt	12,1	-47,3	59,4

Kassaflöde (operativt) uppgår till +350 mnkr vilket är +48 mnkr bättre än prognos.
Kassaflödeskravet för helåret är +360 mnkr.

Kassaflöde totalt uppgår till +12 mnkr, vilket innebär att bolagets operativa kassaflöde täcker investeringar i nyproduktion, konverteringar samt solel per 31 juli.

Antal tillsvidareanställda

Antal tillsvidareanställda uppgår per den 31 juli är 402, vilket är en minskning med netto 3 sedan årsskiftet och beror på avslutade tjänster som ej ersättningsrekryterats vid bokslutsdatum.



Antal och ytor

Antal lägenheter 25-07-31	28 763
Förändring antal lägenheter sedan årsskiftet	88
Antal vakanta lägenheter	96
Antal avställda lägenheter för ombyggnad	316
Antal avställda lägenheter för reparation	252
BOA, tusen kvm	1 826
<u>LOA, tusen kvm</u>	<u>113</u>
TOA, tusen kvm	1 939