

Delårsbokslut augusti 2025

Kommentarer gentemot prognos 2

Resultat efter finansnetto per 31 augusti uppgår till 285 mnkr vilket är 59 mnkr bättre än periodens prognos. Kassaflöde (operativt) uppgår till 430 mnkr.

Resultaträkning

mnkr	Utfall	Aktuell prognos	
	Ack.	Ack.	
	2508	2508	Avvikelse
Hysesintäkter	1 913,2	1 915,4	-2,2
Förvaltningsintäkter	41,2	38,8	2,4
Totala intäkter	1 954,3	1 954,1	0,2
Driftskostnader	-918,0	-935,2	17,2
Fastighetsskatt	-34,3	-37,3	3,0
Fastighetsresultat	1 002,1	981,6	20,5
Underhållskostnader	-192,1	-198,0	5,8
Driftnetto	809,9	783,7	26,3
Avskrivningar	-355,4	-359,6	4,2
Resultat efter avskrivningar	454,5	424,1	30,5
Centrala kostnader	-50,8	-55,9	5,1
Övriga rörelseposter	27,7	15,5	12,1
Rörelseresultat	431,4	383,7	47,7
Jämförelsestörande poster	11,6	0,0	11,6
Resultat före finansnetto	442,9	383,7	59,3
Finansnetto	-158,1	-158,0	-0,1
Resultat efter finansnetto	284,8	225,7	59,1

Intäkter

Intäkterna uppgår totalt till 1 954 mnkr vilket totalt följer prognos. Hyresintäkter avviker -2 mnkr samtidigt som förvaltningsintäkterna är +2 mnkr högre än prognos.

Hyresintäkter bostäder innefattar en något högre bruttohyra samtidigt som hyresbortfallet på grund av avställda och vakanta är något högre, netto -3 mnkr. Hyresintäkter lokaler avviker positivt med +1 mnkr på grund av tillkommande omsättningshyra. Hyresintäkter parkering följer prognos.

Högre fakturering på grund av skadegörelse förklarar avvikelse förvaltningsintäkter.

Driftskostnader

mnkr	Utfall	Aktuell prognos	
	Ack.	Ack.	
	2508	2508	Avvikelse
Driftskostnader			
Värme	-141,9	-142,7	0,8
El o gas	-43,5	-41,0	-2,5
VA	-82,9	-82,2	-0,7
Avfall/renhållning	-65,1	-63,7	-1,4
Fastighetsskötsel	-194,9	-202,3	7,4
Reparationer	-147,0	-155,5	8,5
Driftsadministration	-175,1	-190,6	15,5
Övrigt	-67,7	-57,1	-10,5
Summa driftskostnader	-918,0	-935,2	17,2

Driftskostnader uppgår totalt till -918 mnkr och avviker +17 mnkr mot prognos för perioden.

Kostnader för värme och VA följer i stort prognos. Elkostnaden är högre främst beroende på ett högre elpris samt att kostnaden för elhandel är uppbokad enligt tidigare månad. Avfall något högre kostnad bland annat beroende på högre kostnad för återvinning.

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 samt periodiseringseffekt 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 av tidigare taxeringar.

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

Högre övriga rörelseposter beror på en högre upplupen försäkringsersättning från Göta Lejon gällande tidigare brand på Bergsgårdsgärdet/Hjällbo (september 2024) då ny bedömning av totalkostnad gjorts samt försäkringsersättning gällande tidigare brand i Lövgärdet och Backa.

Underhåll

Kostnader för underhåll avviker positivt gentemot prognos. Underhåll kopplat till VA-skador är något högre än prognos, men motverkas av lägre kostnader för det planerade underhållet under sommarmånaderna.

Avskrivningar

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

Jämförelsestörande poster

Utfallet består av realisationsförlust vid försäljning av två bostadspaviljonger i distrikt Väster om -6 mnkr samt nedskrivningar och återföringar om netto +18 mnkr.

Finansnetto

Finansnettot följer prognos. Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgår till 2,63 %.

Lånevolym

Bolagets lån uppgick till 10 121 mnkr och består av följande:

Utnyttjad checkkredit i koncernkontot	121
Lån via lånestruktur i koncernkontot	10 000
Summa lån 2025-08-31	10 121 mnkr
Nyupplåning netto januari – augusti uppgår till 170 mnkr.	

Investeringar

mnkr	Utfall	Aktuell prognos	Avvikelse
	Ack.	Ack.	
	2508	2508	
INVESTERINGAR			
- i befintligt bestånd	223,7	270,5	-46,9
- i konverteringar	15,8	29,2	-13,4
- i solelssatsning	0,2	3,8	-3,7
- i nyproduktion	397,6	400,4	-2,8
- i förvärv	2,2	0,0	2,2
- i övrigt	11,3	6,8	4,5
Totala investeringar	650,8	710,8	-60,0

Totala investeringar uppgår till 651 mnkr vilket är 60 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 förskjutna i tid.



POSEIDON

- Solelprojekt på distrikt Backa och Öster ligger 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.

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår till 416 mnkr, vilket är 53 mnkr lägre än periodens prognos. Avvikelsen beror på tidsförskjutningar, lägre kostnader i vissa projekt samt periodiseringseffekt över året.

Kassaflöde

mnkr	Utfall	Aktuell prognos	
	Ack.	Ack.	
	2508	2508	Avvikelse
Kassaflöde från verksamheten	1 014,9	977,2	37,7
Underhållskostnader	-192,1	-198,0	5,8
Investering i befintligt bestånd	-223,7	-270,5	46,9
Övriga investeringar	-11,3	-6,8	-4,5
Finansnetto	-158,1	-158,0	-0,1
Operativt kassaflöde	429,6	343,8	85,8
Försäljningslikvider	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde innan nyproduktion & förvärv	429,6	343,8	85,8
Investeringar i nyproduktion	-397,6	-400,4	2,8
Konverteringar etc.	-15,8	-29,2	13,4
Solenergi	-0,2	-3,8	3,7
Investeringar i förvärv	-2,2	0,0	-2,2
Kassaflöde - totalt	13,8	-89,6	103,4

Kassaflöde (operativt) uppgår till +430 mnkr vilket är +86 mnkr bättre än prognos. Kassaflödeskravet för helåret är +360 mnkr.

Kassaflöde totalt uppgår till +14 mnkr, vilket innebär att bolagets operativa kassaflöde täcker investeringar i nyproduktion, konverteringar samt solel per 31 augusti.

Antal tillsvidareanställda

Antal tillsvidareanställda uppgår per den 31 juli är 400, vilket är en minskning med netto 5 sedan årsskiftet och beror på avslutade tjänster som ej ersättningsrekryterats vid bokslutsdatum.



Antal och ytor

Antal lägenheter 25-08-31	28 871
Förändring antal lägenheter sedan årsskiftet	196
Antal vakanta lägenheter	41
Antal avställda lägenheter för ombyggnad	210
Antal avställda lägenheter för reparation	280
BOA, tusen kvm	1 832
<u>LOA, tusen kvm</u>	<u>113</u>
TOA, tusen kvm	1 945