

Bokslut september 2025

Kommentarer gentemot prognos 3

Resultat efter finansnetto per 30 september uppgår till 310 mnkr vilket är 14 mnkr högre än periodens prognos.

Kassaflöde (operativt) uppgår till 456 mnkr. Budgetkrav för helår är 360 mnkr.

Ursprunglig ackumulerad budget för september är medtagen i tabellerna för kännedom, kommentarerna är gentemot ackumulerad prognos för september.

Resultaträkning

mnkr	Utfall	Prognos 3		Budget	
	Ack. 2509	Ack. 2509	Avvikelse	Ack. 2509	Avvikelse
Hysesintäkter	2 154,1	2 155,3	-1,2	2 155,6	-1,5
Förvaltningsintäkter	46,7	45,8	0,9	41,1	5,5
Totala intäkter	2 200,7	2 201,0	-0,3	2 196,7	4,0
Driftskostnader	-1 029,7	-1 037,2	7,5	-1 037,7	7,9
Fastighetsskatt	-39,5	-39,5	0,0	-44,4	4,9
Fastighetsresultat	1 131,5	1 124,3	7,2	1 114,7	16,8
Underhållskostnader	-230,5	-231,8	1,3	-242,0	11,6
Driftnetto	901,0	892,5	8,5	872,7	28,4
Avskrivningar	-400,1	-400,6	0,5	-391,7	-8,5
Resultat efter avskrivningar	500,9	491,9	9,0	481,0	19,9
Centrala kostnader	-57,2	-57,6	0,4	-63,3	6,0
Övriga rörelseposter	33,3	28,9	4,4	4,3	29,1
Rörelseresultat	477,0	463,3	13,7	422,0	55,0
Jämförelsestörande poster	11,6	11,6	0,0	0,0	11,6
Resultat före finansnetto	488,6	474,8	13,7	422,0	66,5
Finansnetto	-178,2	-178,4	0,2	-179,0	0,9
Resultat efter finansnetto	310,4	296,4	14,0	243,0	67,4

Intäkter

Intäkterna uppgår totalt till 1 201 mnkr vilket totalt följer prognos. Hyresintäkter avviker -1 mnkr samtidigt som förvaltningsintäkterna är +1 mnkr högre än prognos.

De lägre hyresintäkterna beror främst på högre kostnad för avställda lägenheter som ej tagits med i prognosen, samt något lägre intäkter parkering på grund av högre hyresbortfall.

Hyresintäkter lokaler följer prognos.

Högre fakturering på grund av skadegörelse förklarar avvikelse förvaltningsintäkter.



POSEIDON

Driftskostnader

mnkr	Utfall	Prognos 3		Budget	
	Ack.	Ack.	Avvikelse	Ack.	Avvikelse
	2509	2509		2509	
Driftskostnader					
Värme	-152,0	-153,3	1,3	-161,2	9,1
El o gas	-48,8	-47,8	-1,0	-40,3	-8,4
VA	-93,7	-94,1	0,4	-92,7	-1,0
Avfall/renhållning	-72,9	-73,0	0,1	-72,5	-0,3
Fastighetsskötsel	-218,8	-222,0	3,1	-229,3	10,5
Reparationer	-172,0	-170,1	-1,9	-170,9	-1,1
Driftsadministration	-198,5	-202,4	3,9	-212,7	14,2
Övrigt	-73,1	-74,6	1,5	-58,0	-15,0
Summa driftskostnader	-1 029,7	-1 037,2	7,5	-1 037,7	7,9

Driftskostnader uppgår totalt till -1 030 mnkr och avviker +7,5 mnkr mot prognos för perioden.

Kostnader för VA och avfall följer i stort prognos. Högre elkostnaden på grund av ett högre elpris samt att kostnaden för elhandel är uppbokad enligt tidigare månad. Värmekostnaden är lägre än prognos då september månad varit varmare än normalår.

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

Högre kostnader för reparationer är främst skaderelaterat.

Lägre kostnader för boinflytande samt kostnadFramtidens bredband förklarar de lägre övriga driftskostnaderna.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt följer prognos.

Underhåll

Underhållskostnaderna följer i stort prognos. Viss förskjutning i vissa projekt förklarar den mindre avvikelsen.

Avskrivningar

Avskrivningar följer prognos.

Centrala kostnader

Centrala kostnader följer prognos.



POSEIDON

Övriga rörelseposter

Avvikelse inom övriga rörelseposter förklaras av högre ersättning av försäkringsskada gällande tidigare brand Hjällbo (år 2023), ersättning för handledare till sommarungdomar och ersättning för Polisens kameror.

Jämförelsestörande poster

Jämförelsestörande poster följer prognos. 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 10 089 mnkr och består av följande:

Utnyttjad checkkredit i koncernkontot	89
<u>Lån via lånestruktur i koncernkontot</u>	<u>10 000</u>
Summa lån 2025-09-30	10 089 mnkr
Nyupplåning netto januari – september uppgår till 170 mnkr.	

Investeringar

mnkr	Prognos 3			Budget	
	Utfall	Ack.		Ack.	
	2509	2509	Avvikelse	2509	Avvikelse
INVESTERINGAR					
- i befintligt bestånd	272,1	277,4	-5,2	341,4	-69,3
- i konverteringar	19,9	23,5	-3,6	26,7	-6,7
- i solelssatsning	0,2	0,2	0,0	6,8	-6,6
- i nyproduktion	466,4	460,6	5,8	514,7	-48,3
- i förvärv	2,2	2,2	0,0	0,0	2,2
- i övrigt	11,3	11,4	-0,1	11,9	-0,6
Totala investeringar	772,2	775,2	-3,0	901,6	-129,4

Totala investeringar uppgår till 772 mnkr vilket är i nivå med 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 Angered och Öster släpar något.
- Solel följer prognos.
- Nyproduktion följer i stort prognos och innefattar främst nyproduktion vid Litterturgatan, Danaplatsen, Masthuggskajen samt Mandolingatan.
- Övriga investeringar avser maskiner och inventarier och följer prognos.



POSEIDON

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår till 503 mnkr, vilket är 6 mnkr lägre än periodens prognos. Avvikelsen beror på tidsförskjutningar samt lägre kostnader i vissa investeringsprojekt.

Kassaflöde

mnkr	Utfall	Prognos 3		Budget	
	Ack. 2509	Ack. 2509	Avvikelse	Ack. 2509	Avvikelse
Kassaflöde från verksamheten	1 148,1	1 136,3	11,8	1 093,8	54,3
Underhållskostnader	-230,5	-231,8	1,3	-242,0	11,6
Investering i befintligt bestånd	-272,1	-277,4	5,2	-341,4	69,3
Övriga investeringar	-11,3	-11,4	0,1	-11,9	0,6
Finansnetto	-178,2	-178,4	0,2	-179,0	0,9
Operativt kassaflöde	456,0	437,3	18,7	319,3	136,6
Försäljningslikvider	0,7	0,7	0,0	0,0	0,7
Kassaflöde innan nyproduktion & förvärv	456,7	438,0	18,7	319,3	137,3
Investeringar i nyproduktion	-466,4	-460,6	-5,8	-514,7	48,3
Konverteringar etc.	-19,9	-23,5	3,6	-26,7	6,7
Solenergi	-0,2	-0,2	-0,0	-6,8	6,6
Investeringar i förvärv	-2,2	-2,2	0,0	0,0	-2,2
Kassaflöde - totalt	-32,0	-48,4	16,4	-228,9	196,8

Kassaflöde (operativt) uppgår till +456 mnkr vilket är +19 mnkr bättre än prognos. Kassaflödeskravet för helåret är +360 mnkr.

Kassaflöde totalt uppgår till -32 mnkr, vilket innebär ett lånebehov för att finansiera investeringar i nyproduktion, konverteringar samt solel.

Antal tillsvidareanställda

Antal tillsvidareanställda uppgår per den siste september till 398, vilket är en minskning med netto 7 sedan årsskiftet och beror på avslutade tjänster som ej ersättningsrekryterats vid bokslutsdatum.

Antal och ytor

Antal lägenheter 25-09-30	28 871
Förändring antal lägenheter sedan årsskiftet	196
Antal vakanta lägenheter	50
Antal avställda lägenheter för ombyggnad	301
Antal avställda lägenheter för reparation	264



POSEIDON

BOA, tusen kvm	1 832
LOA, tusen kvm	113
TOA, tusen kvm	1 945