POSEIDON

Styrelsehandling nr 12a
2026-08-27
Bilaga 1

Bokslut juli 2026

Kommentarer gentemot prognos

Resultat efter finansnetto uppgår till 155 mnkr vilket är 30 mnkr högre än prognos. Operativt kassaflöde uppgår till 272 mnkr i juli, budgetkrav för helår är 210 mnkr.

Resultaträkning

mnkr	Utfall Ack. 2607	Aktuell prognos Ack. 2607	Avvikelse	Utfall Ack. 2507	Avvikelse
Hyresintäkter	1 745,0	1 742,5	2,5	1 674,7	70,3
Förvaltningsintäkter	35,0	34,7	0,4	36,6	-1,5
Totala intäkter	**1 780,1**	**1 777,2**	**2,9**	**1 711,3**	**68,8**
Driftskostnader	-869,3	-876,5	7,2	-815,3	-53,9
Fastighetsskatt	-37,3	-37,0	-0,3	-29,0	-8,3
Fastighetsresultat	**873,4**	**863,7**	**9,8**	**867,0**	**6,5**
Underhållskostnader	-202,2	-218,9	16,7	-167,5	-34,7
Driftnetto	**671,3**	**644,8**	**26,5**	**699,5**	**-28,2**
Avskrivningar	-326,4	-327,9	1,5	-310,7	-15,7
Resultat efter avskrivningar	**344,9**	**316,9**	**28,0**	**388,8**	**-43,9**
Centrala kostnader	-45,5	-46,9	1,4	-44,8	-0,7
Övriga rörelseposter	6,6	4,8	1,8	17,5	-10,9
Rörelseresultat	**305,9**	**274,7**	**31,2**	**361,5**	**-55,6**
Jämförelsestörande poster	-8,5	-8,5	0,0	-6,2	-2,3
Resultat före finansnetto	**297,4**	**266,2**	**31,2**	**355,4**	**-57,9**
Finansnetto	-142,2	-141,4	-0,7	-138,6	-3,5
Resultat efter finansnetto	**155,3**	**124,8**	**30,5**	**216,7**	**-61,5**

Intäkter

Intäkterna uppgår totalt till 1 780 mnkr vilket är 3 mnkr högre än prognos.

Hyresintäkter bostad är något högre i juli då inflyttning i nyproduktion vid Mandolingatan gjordes något tidigare samt något högre intäkter för tillval.

Intäkter för lokaler samt parkering följer i stort prognos och så även förvaltningsintäkter.

Driftskostnader

Driftskostnader uppgår totalt till -869 mnkr och avviker 7 mnkr jämfört med prognos.

Värme och vatten visar en positiv avvikelse som förklaras av periodisering över året. El avviker negativt och beror på högre elhandelskostnad. Avfallskostnader följer i prognos.

Lägre kostnader för reparation är främst hänförligt till distrikt Väster där reparation av tillkommande skador ej påbörjats.

Avvikelse inom driftsadministration förklaras främst av lägre IT-relaterade kostnader, lägre marknadsrelaterade kostnader samt något högre kostnader för inhyrd personal. Anledningen är främst periodisering över året.

Kostnader för fastighetsskötsel samt övrig drift följer prognos.

mnkr	Utfall Ack. 2607	Aktuell prognos Ack. 2607	Avvikelse	Utfall Ack. 2507	Avvikelse
Driftskostnader					
Värme	-157,0	-155,2	-1,7	-132,6	-24,3
El o gas	-36,0	-39,7	3,7	-39,4	3,5
VA	-79,0	-76,9	-2,1	-71,9	-7,1
Avfall/renhållning	-61,5	-61,9	0,5	-55,4	-6,0
Fastighetsskötsel	-193,1	-192,9	-0,2	-170,1	-23,0
Reparationer	-132,2	-136,4	4,2	-129,1	-3,0
Driftsadministration	-167,0	-169,7	2,7	-154,9	-12,1
Övrigt	-43,7	-43,8	0,2	-61,9	18,2
Summa driftskostnader	**-869,3**	**-876,5**	**7,2**	**-815,3**	**-53,9**

Fastighetsskatt
Fastighetsskatt följer prognos.

Underhåll
Underhållskostnader uppgår till -202 mkr och avviker +17 mnkr. Avvikelsen är hänförlig till diverse projekt inom distrikt Öster som ligger efter tidplan, avbruten upphandling eller ej startade än. Bedömningen upparbetning stämmer på helåret och de kommer ikapp under Q3 och Q4.Jämfört med samma period föregående år är det en ökning med 35 mnkr.

Avskrivningar
Avskrivningar följer prognos.

Centrala kostnader
Centrala kostnader följer prognos.

Övriga rörelseposter
Övriga rörelseposter är något bättre än prognos och beror på erhållen ersättning för skador.

Jämförelsestörande poster
Jämförelsestörande poster följer prognos och innefattar nedskrivning i nyproduktionsprojekt.

Finansnetto

Finansnettot följer prognos. Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgår till 2,64 %.

Lånevolym

Bolagets lån uppgick den siste juli till 10 610 mnkr.

Utnyttjad checkkredit i koncernkontot	210
Lån via lånestruktur i koncernkontot	10 400
Summa lån 2026-07-31	10 439 mnkr

Nyupplåning netto januari – juli uppgick till 400 mnkr.

Investeringar

mnkr	Utfall Ack. 2607	Aktuell prognos Ack. 2607	Avvikelse	Utfall Ack. 2507	Avvikelse
INVESTERINGAR					
- i befintligt bestånd	240,5	252,5	-12,0	205,1	35,4
- i konverteringar	17,2	17,4	-0,1	15,7	1,5
- i solelssatsning	-0,1	5,2	-5,3	0,2	-0,3
- i nyproduktion	384,3	360,0	24,3	321,8	62,6
- i förvärv	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
- i övrigt	9,4	8,6	0,8	10,2	-0,8
Totala investeringar	**651,4**	**643,7**	**7,6**	**552,9**	**98,4**

Totala investeringar uppgår till 661 mnkr vilket är 8 mnkr högre än prognos.

- Avvikelse inom investeringar i befintligt bestånd beror främst på förseningar till följd av överklagad upphandling för projekt Snoilskygatan i kombination med ökade kostnader inom några projekt, högre produktionstakt i några projekt samt mindre avvikelser pga ÄTOR och förseningar.
- Konverteringsprojekt följer prognos.
- Solelprojekt kommer startas upp senare under året.
- Nyproduktion är högre än prognos för perioden vilket beror på tillkommande kostnader samt aktiverad ränta och innefattar nyproduktion vid Selma/Litterturgatan, Danaplatsen, Masthuggskajen samt Mandolingatan.
- Övriga investeringar avser maskiner och inventarier och följer prognos.

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

mnkr	Utfall Ack. 2607	Aktuell prognos Ack. 2607	Avvikelse	Utfall Ack. 2507	Avvikelse
Underhåll och investeringar i befintligt bestånd					
UH/inv i bb	442,7	471,4	-28,7	372,6	70,1

POSEIDON

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår till 442 mnkr vilket är 29 mnkr lägre än prognos. Jämfört med samma period föregående år är det en ökning med 70 mnkr.

Kassaflöde

Operativt kassaflöde uppgår till 272 mnkr vilket är 40 mnkr högre än prognos och förklaras av lägre underhåll och investeringar i befintligt bestånd +29 mnkr, lägre driftskostnader +7 mnkr, högre intäkter +3 mnkr samt övriga poster +1 mnkr.

mnkr	Utfall Ack. 2607	Aktuell prognos Ack. 2607	Avvikelse	Utfall Ack. 2507	Avvikelse
Kassaflöde från verksamheten	**866,0**	**853,1**	**12,9**	**871,2**	**-5,2**
Underhållskostnader	-202,2	-218,9	16,7	-167,5	-34,7
Investering i befintligt bestånd	-240,5	-252,5	12,0	-205,1	-35,4
Övriga investeringar	-9,4	-8,6	-0,8	-10,2	0,8
Finansnetto	-142,2	-141,4	-0,7	-138,6	-3,5
Operativt kassaflöde	**271,8**	**231,6**	**40,2**	**349,8**	**-78,0**
Försäljningslikvider	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde innan nyproduktion & förvärv	**271,8**	**231,6**	**40,2**	**349,8**	**-78,0**
Investeringar i nyproduktion	-384,3	-360,0	-24,3	-321,8	-62,6
Konverteringar etc.	-17,2	-17,4	0,1	-15,7	-1,5
Solenergi	0,1	-5,2	5,3	-0,2	0,3
Investeringar i förvärv	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde - totalt	**-129,7**	**-151,0**	**21,3**	**12,1**	**-141,8**

Antal och ytor

Antal lägenheter uppgår till 29 094 per 26-07-31, en ökning med 218 sedan årsskiftet.

Antal lägenheter 25-12-31	28 876
Nyproduktion Danaplatsen	175
Nyproduktion Mandolingatan	38
Konvertering lokal till lägenhet Väster	5
Antal lägenheter 26-07-31	29 094

Antal vakanta lägenheter	27
Antal avställda lägenheter för ombyggnad	323
Antal avställda lägenheter för reparation	215

BOA, tusen kvm	1 842
LOA, tusen kvm	112
TOA, tusen kvm	1 954

Antal tillsvidareanställda

Antal tillsvidareanställda uppgår per 31 juli till 398 medarbetare, vilket är en ökning med netto 2 sedan årsskiftet och avser ersättningsrekryteringar.