POSEIDON

Styrelsehandling nr 9
2026-10-05
Bilaga 1

Bokslut augusti 2026

Kommentarer gentemot prognos 2

Resultat efter finansnetto uppgår till +181 mnkr, vilket är 36 mnkr högre än prognos för augusti. Avvikelsen beror främst på något högre intäkter, lägre driftskostnader samt lägre underhållskostnader än vad som prognostiserats.

Operativt kassaflöde uppgår till 320 mnkr vilket är 68 mnkr högre än prognos. Budgetkrav för helår är ett kassaflöde om 210 mnkr.

Resultaträkning

mnkr	Utfall Ack. 2608	Prognos 2 Ack. 2608	Avvikelse	Utfall Ack. 2508	Avvikelse
Hyresintäkter	1 994,0	1 991,9	2,1	1 913,2	80,9
Förvaltningsintäkter	40,2	39,4	0,8	41,2	-1,0
Totala intäkter	**2 034,2**	**2 031,4**	**2,9**	**1 954,3**	**79,9**
Driftskostnader	-978,8	-992,4	13,6	-918,0	-60,8
Fastighetsskatt	-42,7	-42,4	-0,2	-34,3	-8,4
Fastighetsresultat	**1 012,8**	**996,6**	**16,2**	**1 002,1**	**10,7**
Underhållskostnader	-227,1	-255,4	28,3	-192,1	-34,9
Driftnetto	**785,7**	**741,2**	**44,6**	**809,9**	**-24,2**
Avskrivningar	-373,7	-375,6	1,9	-355,4	-18,3
Resultat efter avskrivningar	**412,0**	**365,5**	**46,4**	**454,5**	**-42,6**
Centrala kostnader	-53,2	-53,6	0,4	-50,8	-2,4
Övriga rörelseposter	9,1	5,2	3,9	27,7	-18,5
Rörelseresultat	**367,9**	**317,2**	**50,7**	**431,4**	**-63,5**
Jämförelsestörande poster	-22,7	-8,5	-14,2	11,6	-34,3
Resultat före finansnetto	**345,1**	**308,7**	**36,5**	**442,9**	**-97,8**
Finansnetto	-164,3	-163,3	-1,0	-158,1	-6,1
Resultat efter finansnetto	**180,9**	**145,3**	**35,5**	**284,8**	**-103,9**

Intäkter

Intäkterna uppgår totalt till 2 034 mnkr vilket är +3 mnkr högre än prognos. Det är främst bruttohyra bostad som avviker och beror på en något tidigare inflyttning i nyproduktion Mandolingatan kvG och något högre bruttohyra i nyproduktion Danaplatsen än prognos.

Driftskostnader

Driftskostnader uppgår totalt till -979 mnkr och avviker +14 mnkr jämfört med prognos.

Inom taxebundet är värme, VA och avfall något högre än prognos. Elkostnaden är lägre och förklaras av lägre kostnader för elhandel.

Något lägre kostnader inom fastighetsskötsel förklaras främst av lägre personalrelaterade kostnader samt för OVK i kombination med högre kostnader för köpta tjänster/avtal.

Lägre reparationskostnader förklaras dels av periodisering över året på ett distrikt samt tillkommande kostnader för främst VA-skador inom annat distrikt.

Omklassificering har gjorts mellan driftsadministration och övrig drift av SUO-relaterade åtgärder, 12 mnkr, vilket förklarar en stor del av avvikelsen inom dessa poster. Utöver detta avviker driftsadministration positivt på grund av lägre konsultkostnader (främst IT), lägre personalkostnader samt lägre externa lokalkostnader.

mnkr	Utfall Ack. 2608	Prognos 2 Ack. 2608	Avvikelse	Utfall Ack. 2508	Avvikelse
Driftskostnader					
Värme	-167,8	-166,4	-1,4	-141,9	-25,9
El o gas	-39,5	-44,8	5,2	-43,5	4,0
VA	-89,9	-88,0	-2,0	-82,9	-7,1
Avfall/renhållning	-72,1	-71,0	-1,0	-65,1	-7,0
Fastighetsskötsel	-219,7	-221,2	1,6	-194,9	-24,8
Reparationer	-149,6	-155,8	6,2	-147,0	-2,6
Driftsadministration	-177,2	-194,8	17,6	-175,1	-2,1
Övrigt	-63,0	-50,4	-12,6	-67,7	4,7
Summa driftskostnader	**-978,8**	**-992,4**	**13,6**	**-918,0**	**-60,8**

Fastighetsskatt
Fastighetsskatt följer prognos.

Underhåll
Underhållskostnaderna uppgår till -227 mnkr vilket är 28 mnkr lägre än prognos för perioden. Avvikelsen är framför allt hänförlig till flera projekt inom distrikt Öster som ligger efter tidplan, avbruten upphandling samt ej är uppstartade projekt. Bedömningen är att man till viss del kommer att jobba i kapp under resterande månader samtidigt som underhållsinsatser ökas upp på andra distrikt under hösten.

Avskrivningar
Avskrivningar är något lägre än prognos på grund av senare aktiveringar.

Centrala kostnader
Centrala kostnader följer prognos.

Övriga rörelseposter
Avvikelse inom övriga rörelseposter beror på ersättning försäkringsskada samt ersättning för handledare till sommarungdomar som ej var medtaget i tidigare prognos.

Jämförelsestörande poster

Jämförelsestörande poster utgörs av nedskrivningar i pågående nyproduktion om -28 mnkr inom projekt Masthugget 43:5, Mandolingatan kv G och Selma Etapp B kv 3 samt återföring av tidigare nedskrivning i pågående projekt Selma etapp B kv 2, +5 mnkr.

Finansnetto

Finansnettot uppgår till -164 mnkr och är något högre beroende på något högre räntekostnader. Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgår till 2,66 %.

Lånevolym

Bolagets lån uppgick den sista augusti till 10 583 mnkr.

Utnyttjad checkkredit i koncernkontot	183
Lån via lånestruktur i koncernkontot	10 400
Summa lån 2026-08-31	10 583 mnkr

Nyupplåning netto januari – augusti uppgick till 400 mnkr.

Investeringar

mnkr	Utfall Ack. 2608	Prognos 2 Ack. 2608	Avvikelse	Utfall Ack. 2508	Avvikelse
INVESTERINGAR					
- i befintligt bestånd	282,2	299,3	-17,1	223,7	58,5
- i konverteringar	21,0	19,6	1,5	15,8	5,2
- i solelssatsning	-0,1	7,0	-7,1	0,2	-0,2
- i nyproduktion	434,3	401,0	33,2	397,6	36,6
- i förvärv	7,0	0,0	7,0	2,2	4,8
- i övrigt	11,6	10,0	1,7	11,3	0,3
Totala investeringar	**756,0**	**736,8**	**19,2**	**650,8**	**105,3**

Totala investeringar uppgår till 756 mnkr vilket är 19 mnkr högre än prognos.

- Lägre investeringar inom befintligt bestånd förklaras av försening till följd av överklagad upphandling i något projekt, avbruten upphandling i några projekt, fördröjt projekt på grund av höga anbud i något projekt i kombination med ökade kostnader inom några projekt, högre produktionstakt i några projekt samt mindre avvikelser pga ÄTOR och förseningar.
- Konverteringsprojekt följer prognos.
- Solelprojekt är förskjutna och kommer startas upp under hösten.
- Nyproduktion är högre och förklaras av aktiverad ränta som ej var medtagen i prognos och innefattar främst nyproduktion vid Selma/Litterturgatan, Danaplatsen, Masthuggskajen samt Mandolingatan.
- Övriga investeringar avser maskiner och inventarier och följer prognos.

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår till 509 mnkr, vilket är 45 mnkr lägre än prognos. Jämfört med samma period 2025 är det en ökning med 93 mnkr.

Kassaflöde

Operativt kassaflöde uppgår till +320 mnkr, vilket är 68 mnkr högre än prognos.

mnkr	Utfall Ack. 2608	Prognos 2 Ack. 2608	Avvikelse	Utfall Ack. 2508	Avvikelse
Kassaflöde från verksamheten	**1 005,1**	**980,2**	**24,9**	**1 014,9**	**-9,8**
Underhållskostnader	-227,1	-255,4	28,3	-192,1	-34,9
Investering i befintligt bestånd	-282,2	-299,3	17,1	-223,7	-58,5
Övriga investeringar	-11,6	-10,0	-1,7	-11,3	-0,3
Finansnetto	-164,3	-163,3	-1,0	-158,1	-6,1
Operativt kassaflöde	**319,9**	**252,3**	**67,6**	**429,6**	**-109,7**
Försäljningslikvider	0,0	0,0	0,0	0,7	-0,7
Kassaflöde innan nyproduktion & förvärv	**319,9**	**252,3**	**67,6**	**430,3**	**-110,4**
Investeringar i nyproduktion	-434,3	-401,0	-33,2	-397,6	-36,6
Konverteringar etc.	-21,0	-19,6	-1,5	-15,8	-5,2
Solenergi	0,1	-7,0	7,1	-0,2	0,2
Investeringar i förvärv	-7,0	0,0	-7,0	-2,2	-4,8
Kassaflöde - totalt	**-142,3**	**-175,3**	**33,0**	**14,5**	**-156,9**

Antal och ytor

Antal lägenheter uppgår till 29 161 per 26-08-31, en ökning med 285 sedan årsskiftet.

Antal lägenheter 25-12-31	28 876
Nyproduktion Danaplatsen	175
Nyproduktion Selma 2 etapp B	66
Nyproduktion Mandolingatan kv G	38
Konvertering lokal till lägenhet Väster	6
Antal lägenheter 26-08-31	28 161

Antal vakanta lägenheter	24
Antal avställda lägenheter för ombyggnad	338
Antal avställda lägenheter för reparation	225

BOA, tusen kvm	1 846
LOA, tusen kvm	112
TOA, tusen kvm	1 958

Antal tillsvidareanställda

Antal tillsvidareanställda uppgår per den siste mars till 398 medarbetare, vilket är en ökning med netto 2 sedan årsskiftet.