

**Styrelsehandling nr 10d**

Utfärdat 2020-05-14

Diarienummer 2020-0086

Handläggare:

Lars Magnusson

Telefon: 031-719 31 53

E-post: lars.magnusson@framtiden.se

## Framtidenkoncernen – bokslut per mars 2020

### Förslag till beslut

#### Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

Att fastställa resultat- och balansräkning per 2020-03-31.

#### Sammanfattning

*(Resultatet redovisas inklusive GöteborgsLokaler, vilket inte ingår i prognos 1 eller föregående års utfall. GöteborgsLokalers hela utfall för perioden utgör därmed en avvikelse mot prognos 1/2019).*

Framtidenkoncernen redovisar per den 31 mars 2020 ett resultat efter finansnetto på 151 mnkr, vilket är 32 mnkr högre än prognos 1 för perioden. GöteborgsLokaler utgör 6 mnkr av dessa i positivt utfall.

Intäkterna redovisas till 1 509 mnkr för perioden, vilket är 25 mnkr högre än prognos 1. Påverkan på intäkterna med anledning av konsolidering av GöteborgsLokaler uppgår till +49 mnkr. Kvarvarande negativ avvikelse uppgående till 24 mnkr är främst en följd av att den årliga hyresförhandlingen inte är avslutad.

Driftkostnaderna är 7 mnkr lägre än prognos 1. Påverkan på driftkostnaderna med anledning av konsolidering av GöteborgsLokaler uppgår till -24 mnkr. Resterande positiv avvikelse på 30 mnkr har är främst beroende på lägre värmekostnader än vad som antogs i prognos 1 (varmare än normalt).

Jämförelsestörande poster är 11 mnkr mer positivt än prognos, vilket i sin helhet är hänförligt till lägre nedskrivningar än prognos 1 och att relatera till lägre totala nedskrivningskostnader.

De totala investeringarna uppgår till 887 mnkr, vilket är 221 mnkr lägre än prognos. Avvikelsen härrör främst till lägre investeringar i markförvärv på grund av förskjutningar av förvärv (+127 mnkr). Lägre investeringar i befintligt bestånd (+86 mnkr) är också främst beroende på förskjutningar i projekt.

Kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd och övriga investeringar uppgår till 212 mnkr, vilket är 115 mnkr högre än prognos 1, vilket främst förklaras med de lägre prognosticerade investeringarna i befintligt bestånd.

Det positiva kassaflödet innebär en självfinansieringsgrad uppgående till 33 procent av nyproduktionen, konverteringar etc. samt förvärven.

Kassaflöde efter totala investeringar uppgår till -441 mnkr, vilket är 256 mnkr bättre kassaflöde än prognos 1 för året.

Låneskulder per den 31 mars 2020 uppgår till 20,3 mdkr.

### **Bedömning ur ekonomisk dimension**

Ärendet är en redogörelse över ekonomiskt utfall för Framtidenkoncernen och är i sig en bedömning av den ekonomiska dimensionen.

### **Bedömning ur ekologisk och social dimension**

Bolaget inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån dessa dimensioner.

### **Bilagor**

1. Resultaträkning
2. Balansräkning
3. Resultat per bolag

## Ärendet

Underlag till styrelsen för beslut att fastställa resultat- och balansräkning per 2020-03-31.

### Beskrivning av ärendet

*(Resultatet redovisas inklusive GöteborgsLokaler, vilket inte ingår i prognos 1 eller föregående års utfall. GöteborgsLokalers hela utfall för perioden utgör därmed en avvikelse mot prognos 1/2019).*

### Intäkter

Koncernens totala intäkter redovisas till 1 509 mnkr för perioden, vilket är 25 mnkr högre än prognos 1, 2020. Påverkan på intäkterna med anledning av förvärvet av GöteborgsLokaler uppgår till +49 mnkr. Kvarvarande negativ avvikelse uppgående till 24 mnkr är främst en följd av att den årliga hyresförhandlingen inte är avslutad.

(mnkr)	Utfall 2020	Prognos 1, 2020	
	JAN - MAR	JAN - MAR	Avvikelse
<i>Hyresintäkter</i>	1 475	1 453	23
<i>Förvaltningsintäkter</i>	33	31	3
<i>Driftskostnader</i>	-718	-725	7
<i>Fastighetsskatt</i>	-35	-33	-2
<i>Centrala kostnader</i>	-40	-44	4
<i>Övriga rörelseposter</i>	6	5	1
<b>Fastighetsresultat</b>	<b>723</b>	<b>687</b>	<b>36</b>
<i>Underhållskostnader</i>	-223	-216	-7
<i>Avskrivningar</i>	-267	-260	-6
<b>Resultat före jämförelsestörande poster</b>	<b>233</b>	<b>211</b>	<b>23</b>
<i>Jämförelsestörande poster</i>	-22	-33	11
<b>Rörelseresultat</b>	<b>212</b>	<b>178</b>	<b>34</b>
<i>Finansnetto</i>	-61	-59	-2
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>151</b>	<b>119</b>	<b>32</b>

### Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgår till 718 mnkr för perioden, vilket är 7 mnkr lägre än prognos 1. Påverkan på driftkostnaderna med anledning av förvärvet av GöteborgsLokaler uppgår till -24 mnkr.

Driftskostnaderna exklusive GöteborgsLokaler uppgår därmed till 695 mnkr, vilket avviker positivt med 30 mnkr mot prognos 1, främst beroende på lägre värmekostnader (+29 mnkr) än vad som antogs (varmare än normalt). Driftsadministrationen redovisas dessutom lägre än prognos med 9 mnkr, beroende främst på periodiseringsavvikelser. Fastighetsskötseln är också positiv mot prognos med 8 mnkr (bland annat lägre kostnader för utetjänster). Reparationerna och övriga driftskostnader är respektive 8 mnkr högre än prognos, främst relaterat till högre kostnader för skador.

(mnr)

	Driftskostnader (exkl. GöteborgsLokaler)			
	2020AC	2020P1	Avvikelse	Avvikelse
	JAN - MAR	JAN - MAR	vs prognos	vs föreg. år
Värme	-191	-220	29	16
El o gas	-38	-38	-0	3
Vatten	-50	-49	-1	-3
Renhållning	-39	-41	2	-0
Fastighetsskötsel	-144	-152	8	-3
Reparationer	-81	-73	-8	-6
Driftsadministration	-101	-110	9	-4
Övriga driftskostnader	-49	-42	-8	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-695</b>	<b>-725</b>	<b>30</b>	<b>3</b>

### Underhållskostnader

Underhållskostnaderna redovisas till 223 mnr, vilket är 7 mnr högre än prognos. Avvikelsen är relaterad främst till GöteborgsLokaler (-3 mnr) samt periodförskjutningar i projekt i resterande verksamhet.

### Jämförelsestörande poster

De jämförelsestörande posterna redovisas till -22 mnr, vilket är 11 mnr bättre än prognos 1 och att relatera till lägre totala nedskrivningskostnader. Avvikelsen främst att relatera till återläggning av nedskrivningar för Mandolingatan (+6 mnr) samt tidsförskjutningar i Selma-projektet (+5).

### Finansnetto

Finansnetto uppgår till -61 mnr för perioden, vilket är 2 mnr högre än prognos. Avvikelsen är främst att relatera till GöteborgsLokalers tillkommande finansnetto.

### Investeringar

De totala investeringarna för perioden uppgår till 887 mnr, vilket är 221 mnr lägre än prognos 1. Avvikelsen härrör främst till lägre investeringar i markförvärv (+127 mnr) på grund av förskjutning av förvärv i tid. Lägre investeringar i befintligt bestånd redovisas till 86 mnr lägre. GöteborgsLokaler redovisar 18 mnr i investeringar i befintligt bestånd medan resterande lägre investeringar i befintligt bestånd på 104 mnr främst är beroende på förskjutningar i projekt inom ursprunglig verksamhet.

(mnr)	2020AC	2020P1	Avvikelse	2019AC
	JAN - MAR	JAN - MAR	vs prognos	
- i befintligt bestånd	-221	-308	86	-182
- i konverteringar	-26	-22	-3	-5
- i solelssatsning	-3	-2	-1	-0
- i nyproduktion	-579	-590	11	-438
- i förvärv	-53	-180	127	-0
- i övrigt	-5	-7	1	-9
<b>Totala investeringar</b>	<b>-887</b>	<b>-1 108</b>	<b>221</b>	<b>-634</b>

## Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd redovisas till 444 mnkr för perioden, vilket är 80 mnkr lägre än prognos 1. GöteborgsLokaler redovisar 21 mnkr, medan 101 mnkr i övrig verksamhet främst är beroende på förskjutningar i projekt.

## Kassaflöde

Utfallet för perioden visar på ett kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd och övriga investeringar på 212 mnkr, vilket är 115 mnkr högre än prognos 1. Avvikelsen kan förklaras främst med lägre investeringar i befintligt bestånd (+86) mot prognos. Även ett högre kassaflöde från verksamheten (+36 mnkr) bidrar till ett bättre kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd och övriga investeringar.

Kassaflöde efter totala investeringar uppgår till -441 mnkr, vilket är 256 bättre än prognos, främst relaterat till dels det bättre kassaflödet innan nyproduktionen dels framflyttade investeringar i markförvärv.

Kassaflöde före nyproduktion och markförvärv uppgår till 220 mnkr. Det innebär att en självfinansieringsgrad på 33% av investeringarna i nyproduktionen, konverteringarna etc. samt förvärven uppnås.

(mnkr)	Exklusive GöteborgsLokaler			2019AC		Göteborgs- Lokaler	Inkl. Göteborgs- Lokaler
	2020AC JAN - MAR	2020P1 JAN - MAR	Avvikelse	JAN - MAR	Avvikelse	2020AC JAN - MAR	2020AC JAN - MAR
<b>Kassaflöde från verksamheten</b>	<b>700</b>	<b>686</b>	<b>14</b>	<b>628</b>	<b>72</b>	<b>22</b>	<b>722</b>
<i>Underhållskostnader</i>	-220	-216	-3	-164	-56	-3	-223
<i>Investering i befintligt bestånd</i>	-204	-308	104	-182	-22	-18	-221
<i>Övriga investeringar</i>	-5	-7	2	-9	4	-1	-5
<i>Finansnetto</i>	-58	-59	1	-65	7	-2	-61
<b>Kassaflöde e. UH/ibb och övriga inv.</b>	<b>214</b>	<b>97</b>	<b>117</b>	<b>208</b>	<b>6</b>	<b>-2</b>	<b>212</b>
<i>Försäljningslikvider</i>	8	0	8	0	8	0	8
<b>Kassaflöde innan nyproduktion &amp; förvärv</b>	<b>221</b>	<b>97</b>	<b>124</b>	<b>208</b>	<b>13</b>	<b>-2</b>	<b>220</b>
<i>Investeringar i nyproduktion</i>	-575	-590	15	-438	-137	-4	-579
<i>Konverteringar etc.</i>	-26	-22	-3	-5	-20	0	-26
<i>Solelsatsningar</i>	-3	-2	-1	0	-3	0	-3
<i>Investeringar i förvärv</i>	-53	-180	127	0	-53	0	-53
<b>Kassaflöde - totalt</b>	<b>-436</b>	<b>-697</b>	<b>262</b>	<b>-236</b>	<b>-200</b>	<b>-5</b>	<b>-441</b>
<i>Självfinansieringsgrad</i>	34%	12%	22%	47%	-13%	-47%	33%

## Låneskulder

Per 2020-03-31 är koncernens låneskuld 20,3 mdkr. Vid ingången av 2020 var låneskulden 18,8 mdkr. Ökningen av skulden beror främst på, utöver det negativa kassaflödet, övertagande av lån på 0,8 mnkr i samband med förvärvet av GöteborgsLokaler.

## Personal

Per 2020-03-31 är antalet anställda 1 110 stycken, vilket är en ökning med 61 personer från 31 december 2019. Förändringen främst hänförligt till GöteborgsLokalers konsolidering in i koncernen.

Datum

**Underskrift**

.....

.....

**Namnförtydligande**

Terje Johansson  
VD och koncernchef

Lars Just  
Ekonomichef

## Resultaträkning - Koncernen

Bokslut mars 2020

(mnkr)	Utfall 2020	Prognos 1, 2020	Utfall 2019
	JAN - MAR	JAN - MAR	JAN - MAR
<i>Hysesintäkter</i>	1 475	1 453	1 369
<i>Förvaltningsintäkter</i>	33	31	26
<i>Driftskostnader</i>	-718	-725	-698
<i>Fastighetsskatt</i>	-35	-33	-30
<i>Centrala kostnader</i>	-40	-44	-36
<i>Övriga rörelseposter</i>	6	5	-13
<b>Fastighetsresultat</b>	<b>723</b>	<b>687</b>	<b>618</b>
<i>Underhållskostnader</i>	-223	-216	-164
<i>Avskrivningar</i>	-267	-260	-243
<b>Resultat före jämförelsestörande poster</b>	<b>233</b>	<b>211</b>	<b>212</b>
<i>Jämförelsestörande poster</i>	-22	-33	-44
<b>Rörelseresultat</b>	<b>212</b>	<b>178</b>	<b>168</b>
<i>Finansnetto</i>	-61	-59	-65
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>151</b>	<b>119</b>	<b>103</b>

## Balansräkning - Koncernen

Bokslut mars 2020

<i>(mnkr)</i>	<b>Utfall 2020 31-mar</b>	<b>Utfall 2019 31-mar</b>	<b>Utfall 2019 31-dec</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar	33 940	30 220	31 980
Omsättningstillgångar	1 253	651	1 427
<b>Summa tillgångar</b>	<b>35 193</b>	<b>30 871</b>	<b>33 407</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	11 088	10 434	10 925
Avsättningar	1 624	1 503	1 518
Låneskulder	20 284	17 571	18 750
Övriga skulder	2 196	1 362	2 215
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>35 193</b>	<b>30 871</b>	<b>33 407</b>
<i>Soliditet</i>	<i>31,5%</i>	<i>33,8%</i>	<i>32,7%</i>



## Resultaträkning - Koncernen

Bokslut mars 2020

### Resultat efter finansnetto

(mnkr)	Utfall 2020	Prognos 1, 2020	Utfall 2019
	JAN - MAR	JAN - MAR	JAN - MAR
<i>Poseidon</i>	70	57	61
<i>Bostadsbolagskoncernen</i>	47	63	65
<i>Familjebostäder</i>	42	30	36
<i>Gårdstensbostäder</i>	6	3	4
<i>Framtiden Byggutveckling</i>	3	1	-1
<i>GöteborgsLokaler</i>	6	-	-
<i>Egnahemsbolaget</i>	1	2	-3
<i>Bygga Hem</i>	0	0	-1
<i>Störningsjouren</i>	0	0	0
<b>Summa bolag</b>	<b>175</b>	<b>156</b>	<b>162</b>
<i>Moderbolaget</i>	2	1	0
<i>Resultat fastighetsförsäljning</i>	5	5	0
<i>Nedskrivningar, netto</i>	-26	-38	-55
<i>Koncernmässiga avskrivningar</i>	-5	-4	-5
<b>Summa koncernen</b>	<b>151</b>	<b>119</b>	<b>103</b>