

Styrelsehandling nr 10d

Datum: 2020-10-06

Diarienummer 2020-0185

Handläggare:

Lars Magnusson

Telefon: 031-719 31 53

E-post: lars.magnusson@framtiden.se

Framtidenkoncernen – bokslut per augusti 2020

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

Att fastställa resultat- och balansräkning per 2020-08-31.

Sammanfattning

Framtidenkoncernen redovisar per den 31 augusti 2020 ett resultat efter finansnetto på 609 mnkr, vilket är 72 mnkr högre än prognos 2 för perioden.

Det högre resultatet i förhållande till prognos är främst att förklara till lägre driftskostnader (49 mnkr), vilket till stor del är beroende på lägre personalkostnader och lägre värmekostnader, samt lägre underhållskostnader (43 mnkr). Även lägre centrala kostnader (20 mnkr) bidrar till den positiva avvikelsen.

Poster som påverkar negativt mot prognos är främst lägre intäkter (34 mnkr), vilket är följd av lägre resultat i årshyresförhandlingen än antaget i kombination med lämnade hyresrabatter, samt högre nedskrivningar (21 mnkr).

Det positiva resultatet bidrar tillsammans med lägre investeringar i befintligt bestånd till ett bättre kassaflöde (226 mnkr) än prognosticerat. Investeringarna i befintligt bestånd ligger 136 mnkr under prognos till stor del drivet av förskjutningar i tid. Det positiva kassaflödet innebär en självfinansieringsgrad uppgående till 48 procent av nyproduktionen.

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 2020-08-31.

Beskrivning av ärendet

Intäkter

Koncernens totala intäkter redovisas till 4 047 mnkr för perioden, vilket är 34 mnkr lägre än prognos 2, 2020. Den negativa avvikelsen inom hyresintäkterna (-38 mnkr) är främst en följd av resultatet från den årliga hyresförhandlingen med en generell höjning om 1,8% från maj månad. I prognos 2 antogs en ökning om 2,4% från april månad i enlighet med principen att den prognosticerade hyreshöjningen baseras på föregående års utfall.

Avvikelsen förklaras dessutom av att en hyresrabatt lämnades för maj och juni månad med den framförhandlade hyresökningen.

(mnkr)	Utfall 2020	Prognos 2, 2020	Avvikelse
	JAN - AUG	JAN - AUG	
<i>Hyresintäkter</i>	3 955	3 993	-38
<i>Förvaltningsintäkter</i>	92	88	4
<i>Driftskostnader</i>	-1 666	-1 715	49
<i>Fastighetsskatt</i>	-93	-93	-1
<i>Centrala kostnader</i>	-102	-122	20
<i>Övriga rörelseposter</i>	-4	-11	7
Fastighetsresultat	2 181	2 140	41
<i>Underhållskostnader</i>	-609	-652	43
<i>Avskrivningar</i>	-724	-725	1
Resultat före jämförelsestörande poster	848	763	85
<i>Jämförelsestörande poster</i>	-73	-61	-12
Rörelseresultat	775	702	74
<i>Finansnetto</i>	-166	-164	-2
Resultat efter finansnetto	609	538	72

Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgår till 1 666 mnkr för perioden, vilket är 49 mnkr lägre än prognos 2. Avvikelsen är främst beroende på tidsförskjutningar av personalkostnader och konsultkostnader inom driftsadministration (+26 mnkr) samt lägre värmekostnader (+14 mnkr) än vad som antogs i prognos 2 (varmare än normalt). Fastighetsskötseln avviker också positivt bland annat med hänvisning till omprioritering av personalresurser på grund av pandemin samt lägre kostnader för utetjänster.

(mnr)

	Driftskostnader				
	2020AC	2020P2	Avvikelse	2020AC	Avvikelse
	JAN - AUG	JAN - AUG	vs prognos	kr/kvm	vs prognos
Värme	-297	-312	14	-57	3
El o gas	-94	-97	3	-18	0
Vatten	-138	-133	-6	-27	-1
Renhållning	-109	-111	2	-21	0
Fastighetsskötsel	-413	-421	8	-80	2
Reparationer	-206	-206	-0	-40	-0
Driftsadministration	-292	-318	26	-56	5
Övriga driftskostnader	-117	-118	1	-23	0
Summa driftskostnader	-1 666	-1 715	49	-322	9

Centrala kostnader

De centrala kostnaderna uppgår 102 mnr vilket är 20 mnr lägre än prognos. Avvikelsen förklaras bland annat med lägre personalrelaterade kostnader (exempelvis senarelagda rekryteringar) samt koncerngemensamma forsknings- och utvecklingskostnader och andra aktiviteter som på grund av pandemin är senarelagda.

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna redovisas till 609 mnr, vilket är 43 mnr lägre än prognos främst inom Poseidon (+28 mnr) (bland annat beroende på förseningar pga. pandemin, genomförd omorganisation har viss påverkan samt överprövade upphandlingar som försenar projekten) samt Familjebostäder (+25 mnr), på grund av bland annat färre åtgärder under sommarmånader.

Bostadsbolaget redovisar högre underhållskostnader med 16 mnr, på grund av tidigare lagda projekt samt en redovisningsmässig omallokering från investering befintligt bestånd (Belysningsprojekt i Kortedala).

Jämförelsestörande poster

De jämförelsestörande posterna redovisas till -73 mnr, vilket är 12 mnr mer negativt än prognos 2. Högre nedskrivningarna utgör -21 mnr av avvikelsen främst härrörande till Familjebostäders nyproduktionsprojekt Boihop, Donsö samt Selma, medan återföringar av gjorda nedskrivningar inom Poseidons nyproduktionsprojekt bidrar till positiv avvikelse.

Realisationsvinsterna är 9 mnr mer positivt än prognos hänförligt till försäljning av bland annat en förvaltningsfastighet (Kupeskärgatan) inom Egnahemsbolaget.

Investeringar

De totala investeringarna för perioden uppgår till 2 269 mnr, vilket är 423 mnr lägre än prognos 2. Avvikelsen härrör främst till lägre investeringar i markförvärv (+202 mnr) på grund av förvärven kommer ske senare under året (främst Selma Litteraturgatan samt Robertshöjd/Smörslottsgatan).

Lägre investeringar i befintligt bestånd redovisas med 136 mnkr, bland annat på grund av fördröjningar i detaljplaneförändringar, positiv försening i förhandlingar med entreprenörer med avsikt att få ner produktionskostnaden samt lägre kostnad än kalkylerat i projekt Beväringsgatan. Utöver ovanstående så är det förskjutningar av projekt på grund av brist på resurser samt till viss del överprövningar av upphandlade projekt.

Investeringar i nyproduktionen är 63 mnkr lägre, vilket bland annat kan förklaras av lägre produktionskostnader samt tidsförskjutning i projekten på Mandolingatan. Ökade produktionskostnader redovisas dock inom Boihop och Donsö, vilket påverkar negativt. Övriga avvikelser i projekt är främst att förklara till att periodiseringsavvikelser.

<i>(mnkr)</i>	2020AC	2020P2	Avvikelse	2019AC
	JAN - AUG	JAN - AUG	vs prognos	JAN - AUG
- i befintligt bestånd	-630	-766	136	-563
- i konverteringar	-69	-80	11	-61
- i solelssatsning	-16	-19	3	-3
- i nyproduktion	-1 488	-1 551	63	-1 288
- i förvärv	-53	-255	202	-0
- i övrigt	-14	-21	7	-16
Totala investeringar	-2 269	-2 692	423	-1 931

Kassaflöde

Utfall för året vad gäller underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår totalt till 1 238 mnkr, vilket är 179 mnkr lägre än prognos 2. Avvikelsen är till störst andel att förklara till att utfall i projekt inte har fallit in under prognosticerad tid.

Utfallet för perioden visar på ett kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd och övriga investeringar på 760 mnkr, vilket är 226 mnkr högre än prognos 2. Avvikelsen beror främst på lägre investeringar i befintligt bestånd (+136) och lägre underhåll (+43 mnkr) enligt ovan förklaring.

Kassaflöde efter totala investeringar uppgår till -848 mnkr, vilket är 516 bättre än prognos, främst drivet av lägre investeringar i nyproduktion enligt ovan samt framflyttade investeringar i markförvärv.

Det innebär att en självfinansieringsgrad på 48% av investeringarna i nyproduktionen, konverteringarna etc. samt förvärven uppnås.

(mnr)	2020AC			2020P2		2019AC	
	JAN - AUG	JAN - AUG	Avvikelse	JAN - AUG	Avvikelse	JAN - AUG	Avvikelse
Kassaflöde från verksamheten	2 178	2 135	42	1 969	209		
<i>Underhållskostnader</i>	-609	-652	43	-496	-113		
<i>Investering i befintligt bestånd</i>	-630	-766	136	-563	-67		
<i>Övriga investeringar</i>	-14	-21	7	-16	2		
<i>Finansnetto</i>	-166	-164	-2	-169	3		
Kassaflöde e. UH/ibb och övriga inv.	760	534	226	726	34		
<i>Försäljningslikvider</i>	19	8	11	9	10		
Kassaflöde innan nyproduktion & förvärv	778	542	237	735	44		
<i>Investeringar i nyproduktion</i>	-1 488	-1 551	63	-1 288	-200		
<i>Konverteringar etc.</i>	-69	-80	11	-61	-8		
<i>Solelsatsningar</i>	-16	-19	3	-3	-13		
<i>Investeringar i förvärv</i>	-53	-255	202	0	-53		
Kassaflöde - totalt	-848	-1 364	516	-617	-230		
<i>Självfinansieringsgrad</i>	48%	29%	20%	54%	-6%		

Låneskulder

Per augusti är koncernens låneskuld 21,6 mdkr, vilket är inom den beslutade låneramen. Vid ingången av 2020 var låneskulden 18,8 mdkr.

Personal

Per 31 augusti 2020 var antalet anställda 1 113 stycken, vilket är en ökning med 64 personer från 31 december 2019. Förändringen är främst hänförligt till GöteborgsLokalers konsolidering in i koncernen.

Datum

Underskrift

.....

.....

Namnförtydligande

Terje Johansson
VD och koncernchef

Lars Just
Ekonomichef

Resultaträkning - Koncernen

Bokslut augusti 2020

(mnkr)	Utfall 2020	Prognos 2, 2020	Utfall 2019
	JAN - AUG	JAN - AUG	JAN - AUG
<i>Hysesintäkter</i>	3 955	3 993	3 713
<i>Förvaltningsintäkter</i>	92	88	75
<i>Driftskostnader</i>	-1 666	-1 715	-1 606
<i>Fastighetsskatt</i>	-93	-93	-86
<i>Centrala kostnader</i>	-102	-122	-97
<i>Övriga rörelseposter</i>	-4	-11	-37
Fastighetsresultat	2 181	2 140	1 961
<i>Underhållskostnader</i>	-609	-652	-496
<i>Avskrivningar</i>	-724	-725	-660
Resultat före jämförelsestörande poster	848	763	806
<i>Jämförelsestörande poster</i>	-73	-61	-122
Rörelseresultat	775	702	683
<i>Finansnetto</i>	-166	-164	-169
Resultat efter finansnetto	609	538	514

Balansräkning - Koncernen

Bokslut augusti 2020

<i>(mnkr)</i>	Utfall 2020	Utfall 2019	Utfall 2018
	31-aug	31-aug	31-aug
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	34 776	31 009	29 481
Omsättningstillgångar	1 312	757	410
Summa tillgångar	36 088	31 766	29 891
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11 449	10 759	10 387
Avsättningar	1 591	1 491	1 545
Låneskulder	21 550	18 234	16 762
Övriga skulder	1 497	1 281	1 199
Summa eget kapital och skulder	36 088	31 766	29 891
<i>Soliditet</i>	<i>31,7%</i>	<i>33,9%</i>	<i>34,7%</i>

Resultaträkning - Koncernen

Bokslut augusti 2020

Resultat efter finansnetto

<i>(mnkr)</i>	Utfall 2020	Prognos 2, 2020	Utfall 2019
	JAN - AUG	JAN - AUG	JAN - AUG
<i>Poseidon</i>	257	243	278
<i>Bostadsbolagskoncernen</i>	222	231	249
<i>Familjebostäder</i>	177	129	143
<i>Gårdstensbostäder</i>	20	17	27
<i>Framtiden Byggutveckling</i>	6	0	-6
<i>GöteborgsLokaler</i>	23	10	-
<i>Egnahemsbolaget</i>	-17	-21	-30
<i>Bygga Hem</i>	-1	0	-1
<i>Störningsjouren</i>	2	0	-1
Summa bolag	689	610	658
<i>Moderbolaget</i>	5	1	2
<i>Resultat fastighetsförsäljning</i>	14	5	8
<i>Nedskrivningar, netto</i>	-87	-66	-142
<i>Koncernmässiga avskrivningar</i>	-12	-12	-12
Summa koncernen	609	538	514