

**Styrelsehandling nr 10g**

Utfärdat 2021-02-09

Diarienummer 2021-0003

Handläggare:

Lars Magnusson

Telefon: 031-719 31 53

E-post: lars.magnusson@framtiden.se

## **Framtidenkoncernen – bokslut per december 2020**

### **Förslag till beslut**

#### **Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:**

Att fastställa resultat- och balansräkning per 2020-12-31.

#### **Sammanfattning**

Framtidenkoncernen redovisar per den 31 december 2020 ett resultat efter skatt på +181 mnkr. Resultat efter finansnetto redovisas till +714 mnkr, vilket är 119 mnkr högre än prognos 3 för året.

Det högre resultatet efter finansnetto i förhållande till prognos är främst att förklara till lägre driftskostnader (41 mnkr), vilket till stor del är beroende på lägre värmekostnader, samt lägre underhållskostnader (31 mnkr). Även lägre centrala kostnader (21 mnkr) bidrar till den positiva avvikelsen, bland annat beroende på lägre forsknings & utvecklingskostnader under året.

Poster som påverkar negativt mot prognos är främst lägre övriga rörelseposter (-8 mnkr), vilket är följd av lägre resultat i Egnahemsbolagets verksamhet med anledning av färre antal försäljningar på grund försiktigare marknad som påverkar vissa projekt.

Det positiva resultatet bidrar tillsammans med lägre underhåll och investeringar i befintligt bestånd till ett högre kassaflöde (+124 mnkr) än prognosticerat. Underhållet och investeringarna i befintligt bestånd ligger 42 mnkr under prognos till stor del drivet av förskjutningar i tid. Kassaflödet innebär en självfinansieringsgrad uppgående till 30 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
4. Koncernbidrag och aktieägartillskott

## Ärendet

Underlag till styrelsen för beslut att fastställa resultat- och balansräkning per 2020-12-31.

## Beskrivning av ärendet

Framtidenkoncernen redovisar per den 31 december 2020 ett resultat efter skatt på +181 mnkr. Resultat efter finansnetto redovisas till +714 mnkr, vilket är 119 mnkr högre än prognos 3 för året.

### Intäkter

Koncernens totala intäkter redovisas till 6 115 mnkr för perioden, vilket är 13 mnkr högre än prognos 3, 2020. Avvikelsen förklaras av flera mindre poster såsom bland annat ökade intäkter för fordonsplatser, högre intäkter för lokaler samt fakturering av skador.

(mnkr)	Utfall 2020 JAN - DEC	Prognos 3, 2020 JAN - DEC	Avvikelse
<i>Hyesintäkter</i>	5 978	5 970	8
<i>Förvaltningsintäkter</i>	137	133	4
<i>Driftskostnader</i>	-2 578	-2 619	41
<i>Fastighetsskatt</i>	-139	-140	1
<i>Centrala kostnader</i>	-164	-185	21
<i>Övriga rörelseposter</i>	-11	-4	-8
<b>Fastighetsresultat</b>	<b>3 223</b>	<b>3 154</b>	<b>68</b>
<i>Underhållskostnader</i>	-1 062	-1 093	31
<i>Avskrivningar</i>	-1 106	-1 105	0
<b>Resultat före jämförelsestörande poster</b>	<b>1 055</b>	<b>956</b>	<b>99</b>
<i>Jämförelsestörande poster</i>	-100	-109	10
<b>Rörelseresultat</b>	<b>956</b>	<b>847</b>	<b>109</b>
<i>Finansnetto</i>	-241	-251	10
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>714</b>	<b>596</b>	<b>119</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>	-480		
<i>Skatt</i>	-54		
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>181</b>		

### Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgår till 2 578 mnkr för året, vilket är 41 mnkr lägre än prognos 3. Avvikelsen är främst beroende på lägre värmekostnader (+29 mnkr) än vad som antogs i prognos 3 (beroende på lägre förbrukning). Driftsadministrationen är också positiv (+14 mnkr) mot prognos bland annat beroende på lägre konsultkostnader på grund av lägre aktivitet samt framflyttad lönerevision. Reparationerna avviker dock negativt i förhållande till prognos med 19 mnkr, främst drivet av högre kostnader för vattenskador och köpta tjänster inom Poseidon.

(mnkr)

	Driftskostnader				
	2020AC JAN - DEC	2020P3 JAN - DEC	Avvikelse vs prognos	2020AC kr/kvm	Avvikelse vs prognos
Värme	-457	-486	29	-88	5
El o gas	-141	-147	6	-27	1
Vatten	-207	-208	1	-40	0
Renhållning	-164	-167	3	-32	0
Fastighetsskötsel	-633	-638	5	-122	1
Reparationer	-334	-315	-19	-64	-4
Driftsadministration	-460	-474	14	-89	3
Övriga driftskostnader	-183	-184	2	-35	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 578</b>	<b>-2 619</b>	<b>41</b>	<b>-497</b>	<b>7</b>

### Centrala kostnader

De centrala kostnaderna uppgår 164 mnkr, vilket är 21 mnkr lägre än prognos.

Avvikelsen förklaras bland annat med lägre koncerngemensamma forsknings- och utvecklingskostnader, lägre personalrelaterade kostnader (exempelvis senarelagda rekryteringar) m.m.

### Övriga rörelseposter

Övriga rörelseposter redovisas 8 mnkr mer negativt än prognos vilket främst är hänförligt till Egnahemsbolagets verksamhet med anledning av färre antal försäljningar på grund försiktigare marknad, där det tar längre tid att sälja vilket påverkar vissa projekt. Trots försiktigare marknad och längre tid till försäljning har det inte varit någon prispåverkan.

### Underhållskostnader

Underhållskostnaderna redovisas till 1 062 mnkr, vilket är 31 mnkr lägre än prognos.

Avvikelsen är relaterat till ett lägre inre underhåll och planerat underhåll än prognos inom Familjebostäder (+18) samt lägre underhåll än prognos och en redovisningsmässig omallokering till investering befintligt bestånd inom Bostadsbolaget (+13).

### Jämförelsestörande poster

De jämförelsestörande posterna redovisas till -100 mnkr, vilket är bestående av netto-nedskrivningar i nyproduktionsprojekt (-123 mnkr), återföring av gjorda nedskrivningar i ombyggnadsprojekt (+14) samt realisationsvinster (+10 mnkr).

Nedskrivningar har bland annat gjorts i projekten Titteridamm, Selma stad, Donsö och Boihop. Återföringar av tidigare gjorda nedskrivningar har gjorts under året i projekt på bland annat på Mandolingatan och Beväringsgatan, med anledning av bland annat nya värderingar, sänkta produktionsprognoser samt tillkommande investeringsstöd.

I förhållande till prognos är nedskrivningar 14 mnkr lägre, beroende på främst återföringar.

Realisationsvinsterna härrör främst från försäljningar av två förvaltningsfastigheter från Egnahemsbolaget.

## Finansnetto

Finansnettot redovisas till 241 mnkr för 2020, vilket är 10 mnkr mer positivt än prognos 3. Avvikelsen beror främst på ökad aktiverad ränta (+5 mnkr) (nyproduktionens räntekostnad som aktiveras på balansräkningen) och lägre räntenivåer.

## Investeringar

De totala investeringarna (främst i nyproduktion och i befintligt bestånd) för perioden uppgår till 3 803 mnkr, vilket är 151 mnkr lägre än prognos 3. Avvikelsen härrör till lägre investeringar i markförvärv (+56 mnkr) på grund av förskjutning i tid av förvärv på Robertshöjd/Smörslottsgatan.

Investeringar i nyproduktionen är 49 mnkr lägre, vilket bland annat kan förklaras av tillkommande investeringsbidrag för Brillantgatan (+39 mnkr), lägre produktionskostnad för Uggleberget (+25 mnkr) samt tidsförskjutningar genom både tidigare- och senareläggning av projekt. Lägre investeringar för solelssatsningar än prognos redovisas med +18 bland annat med anledning av knappa projektledningsresurser, uteblivet bygglov, förskjutning i projekt etc. Lägre investeringar i konverteringar än prognos redovisas med +13 mnkr bland annat på grund av förskjutning i tid.

Lägre investeringar i befintligt bestånd redovisas med 11 mnkr, främst relaterat till tidsförskjutningar av projekt inom GöteborgsLokaler (+36 mnkr), medan ett högre utfall redovisas inom Bostadsbolaget främst beroende på omallokering från underhållskostnader.

(mnkr)	2020AC JAN - DEC	2020P3 JAN - DEC	Avvikelse vs prognos	2019AC JAN - DEC
- i befintligt bestånd	-1 123	-1 134	11	-971
- i konverteringar	-143	-155	13	-120
- i solelssatsning	-19	-37	18	-14
- i nyproduktion	-2 307	-2 356	49	-2 034
- i förvärv	-188	-244	56	-43
- i övrigt	-24	-28	4	-19
<b>Totala investeringar</b>	<b>-3 803</b>	<b>-3 955</b>	<b>151</b>	<b>-3 202</b>

## Kassaflöde

Utfall för året vad gäller underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår totalt till 2 185 mnkr, vilket är 42 mnkr lägre än prognos 3, enligt ovan nämnda förklaring.

Utfallet för perioden visar på ett kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd och övriga investeringar på 767 mnkr, vilket är 124 mnkr högre än prognos 3. Avvikelsen beror främst på de lägre drifts- och centrala kostnader samt de lägre investeringarna i befintligt bestånd och lägre underhållskostnader (enligt ovan kommentarer).

Kassaflöde efter totala investeringar uppgår till -1 874 mnkr, vilket är 257 bättre än prognos, vilket främst är drivet av lägre investeringar i markförvärv samt lägre investeringar i nyproduktion.

Det innebär att en självfinansieringsgrad på 30% av investeringarna i nyproduktionen, konverteringarna etc. samt förvärven uppnås.

(mnr)	2020AC	2020P3	Avvikelse	2019AC	Avvikelse
	JAN - DEC	JAN - DEC		JAN - DEC	
<b>Kassaflöde från verksamheten</b>	<b>3 217</b>	<b>3 149</b>	<b>68</b>	<b>2 939</b>	<b>279</b>
<i>Underhållskostnader</i>	-1 062	-1 093	31	-904	-158
<i>Investering i befintligt bestånd</i>	-1 123	-1 134	11	-971	-152
<i>Övriga investeringar</i>	-24	-28	4	-19	-5
<i>Finansnetto</i>	-241	-251	10	-239	-2
<b>Kassaflöde e. UH/ibb och övriga inv.</b>	<b>767</b>	<b>643</b>	<b>124</b>	<b>805</b>	<b>-37</b>
<i>Försäljningslikvider</i>	15	19	-3	21	-5
<b>Kassaflöde innan nyproduktion &amp; förvärv</b>	<b>783</b>	<b>662</b>	<b>121</b>	<b>826</b>	<b>-43</b>
<i>Investeringar i nyproduktion</i>	-2 307	-2 356	49	-2 034	-272
<i>Konverteringar etc.</i>	-143	-155	13	-120	-22
<i>Solelsatsningar</i>	-19	-37	18	-14	-5
<i>Investeringar i förvärv</i>	-188	-244	56	-43	-145
<b>Kassaflöde - totalt</b>	<b>-1 874</b>	<b>-2 131</b>	<b>257</b>	<b>-1 386</b>	<b>-487</b>
<i>Självfinansieringsgrad</i>	30%	24%	6%	38%	-8%

### Värdering av koncernens fastighetsbestånd

(värden inom parentes avser 2019-12-31)

Vid årsskiftet hade koncernens fastigheter ett totalt avkastningsvärde på 112 374 mnr (104 622) inklusive kommersiella fastigheter, marknadsvärdet av pågående nyproduktion och värdet av ombyggnadstillägg. Detta värde överstiger summan av bokfört värde, enligt K3-regelverket, på fastigheterna och ombyggnadstillägg med 76 689 mnr (72 770). Det totala värdet på 112 374 mnr motsvarar 21 603 kr/kvm (20 974). Av det totala avkastningsvärdet på 112 374 mnr utgör 110 144 mnr bostadsföretagens samlade avkastningsvärde.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i den interna värderingen av bostadsfastigheter uppgick till 3,58 procent och består av det viktade avkastningskravet mellan bostäder, lokaler och parkering. Direktavkastningskravet för bostäder varierade mellan 2,00 och 4,70 procent beroende på läge. Till följd av den positiva utvecklingen för bostadsfastigheter i hela Göteborg, har direktavkastningskraven i den interna värderingen sänkts i flera lägen. Jämfört med föregående årsskifte har avkastningskraven för bostäder sänkts med mellan 0,05 – 0,10 procentenheter.

För lokaler och övriga ytor inom de bostadsförvaltande bolagen varierade direktavkastningskravet mellan 5,20 och 8,00 procent. För lokaler avseende kommersiella fastigheter inom Göteborgs Lokaler varierade direktavkastningskravet mellan 4,4 och 7,56 procent.

**Låneskulder**

Per 2020-12-31 är koncernens låneskuld 22,2 mdkr, vilket innebär en ökning under året med 3,4 mdkr. En ökning beroende på investeringar i nyproduktion och markförvärv, men också konsolidering av GöteborgsLokaler in i koncernen.

**Personal**

Per 2020-12-31 var antalet anställda 1 131 stycken, vilket är en ökning med 82 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 december 2020

(mnkr)	Utfall 2020 JAN - DEC	Prognos 3, 2020 JAN - DEC	Utfall 2019 JAN - DEC
<i>Hysesintäkter</i>	5 978	5 970	5 601
<i>Förvaltningsintäkter</i>	137	133	118
<i>Driftskostnader</i>	-2 578	-2 619	-2 457
<i>Fastighetsskatt</i>	-139	-140	-127
<i>Centrala kostnader</i>	-164	-185	-156
<i>Övriga rörelseposter</i>	-11	-4	-47
<b>Fastighetsresultat</b>	<b>3 223</b>	<b>3 154</b>	<b>2 932</b>
<i>Underhållskostnader</i>	-1 062	-1 093	-904
<i>Avskrivningar</i>	-1 106	-1 105	-1 013
<b>Resultat före jämförelsestörande poster</b>	<b>1 055</b>	<b>956</b>	<b>1 015</b>
<i>Jämförelsestörande poster</i>	-100	-109	-58
<b>Rörelseresultat</b>	<b>956</b>	<b>847</b>	<b>956</b>
<i>Finansnetto</i>	-241	-251	-239
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>714</b>	<b>596</b>	<b>717</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>	-480		-536
<i>Skatt</i>	-54		-31
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>181</b>		<b>149</b>

## Balansräkning - Koncernen

Bokslut december 2020

<i>(mnkr)</i>	Utfall 2020	Prognos 3, 2020	Utfall 2019
	31-dec	31-dec	31-dec
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar	35 923	36 066	31 980
Omsättningstillgångar	1 823	1 521	1 427
<b>Summa tillgångar</b>	<b>37 746</b>	<b>37 587</b>	<b>33 407</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	11 529	11 574	10 925
Avsättningar	1 643	1 600	1 518
Låneskulder	22 190	22 814	18 750
Övriga skulder	2 384	1 599	2 215
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>37 746</b>	<b>37 587</b>	<b>33 407</b>
<i>Soliditet</i>	<i>30,5%</i>	<i>30,8%</i>	<i>32,7%</i>



## Resultaträkning - Koncernen

Bokslut december 2020

### Resultat efter finansnetto

(mnkr)	Utfall 2020	Prognos 3, 2020	Utfall 2019
	JAN - DEC	JAN - DEC	JAN - DEC
<i>Poseidon</i>	277	269	326
<i>Bostadsbolagskoncernen</i>	323	275	319
<i>Familjebostäder</i>	220	170	178
<i>Gårdstensbostäder</i>	20	15	26
<i>Framtiden Byggutveckling</i>	1	0	1
<i>GöteborgsLokaler</i>	13	12	-
<i>Egnahemsbolaget</i>	-35	-22	-43
<i>Bygga Hem</i>	-1	0	-2
<i>Störningsjouren</i>	2	1	-1
<b>Summa bolag</b>	<b>819</b>	<b>721</b>	<b>803</b>
<i>Moderbolaget</i>	5	1	1
<i>Resultat fastighetsförsäljning</i>	10	14	17
<i>Nedskrivningar, netto</i>	-109	-124	-86
<i>Koncernmässiga avskrivningar</i>	-18	-18	-18
<i>Eliminering/omklassificering</i>	8	0	0
<b>Summa koncernen</b>	<b>714</b>	<b>596</b>	<b>717</b>

## Koncernbidrag och aktieägartillskott - Framtidenkoncernen

Givande bolag	Koncernbidrag		Totalt
	<u>skattedisposition</u>	<u>Aktieägartillskott</u>	
Poseidon	-216 000	169 776	-46 224
Bostadsbolaget	-325 500	255 843	-69 657
Familjebostäder	-9 000	7 074	-1 926
Störningsjouren	-1 500	1 179	-321
Framtiden	<u>-562 000</u>	<u>-433 872</u>	<u>-995 872</u>
	<b>-1 114 000</b>	<b>0</b>	<b>-1 114 000</b>

### Mottagande bolag

Gårdstensbostäder	16 500	0	16 500
Byggutveckling	2 500	0	2 500
Bygga Hem	1 300	0	1 300
Egnahemsbolaget	54 000	0	54 000
GöteborgsLokaler	8 000	0	8 000
Framtiden	552 000	377 044	929 044
Göteborgs Stadshus AB	<u>479 700</u>	<u>-377 044</u>	<u>102 656</u>
	<b>1 114 000</b>	<b>0</b>	<b>1 114 000</b>

De skattemässiga dispositionerna medför att nedan skattemässiga utdelningar lämnas:

Gårdstensbostäder	12 969
Egnahemsbolaget	42 444
Framtiden	
Byggutveckling	1 965
GöteborgsLokaler	6 288
Bygga Hem	<u>1 022</u>
	<b>64 688</b>

Utöver ovanstående lämnar Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder utdelning på totalt 1 259 tkr (0,93 % av aktiekapitalet).