

Styrelsehandling nr 11d

Utfärdat 2021-05-18

Diarienummer 2021–0087

Handläggare:

Lars Magnusson

Telefon: 031-719 31 53

E-post: lars.magnusson@framtiden.se

Framtidenkoncernen – bokslut per mars 2021

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

Att fastställa resultat- och balansräkning per 2021-03-31.

Sammanfattning

Framtidenkoncernen redovisar per den 31 mars 2021 ett resultat efter finansnetto redovisas till +175 mnkr, vilket är 106 mnkr högre än prognos 1.

Det högre resultatet efter finansnetto i förhållande till prognos är främst en effekt av lägre underhållskostnader (+83 mnkr) med anledning av senarelagda projektstarter. Nedskrivningarna bidrar positivt (+14 mkr) främst med hänvisning till tidsförskjutet projekt samt en reversering. Driftskostnaderna redovisas också lägre än prognos med 41 mnkr, vilket till en del är beroende på att satsningar i särskilt utsatta områden är i ett uppstartsskede.

Poster som påverkar negativt mot prognos är främst lägre intäkter (-21 mnkr) främst av att den årliga hyresförhandlingen inte är avslutad under kvartal 1.

Det positiva resultatet bidrar tillsammans med lägre investeringar i befintligt bestånd till ett högre kassaflöde (+196 mnkr) än prognosticerat. Underhållet och investeringarna i befintligt bestånd ligger 189 mnkr under prognos till stor del drivet av förskjutningar i tid. Kassaflödet innebär en självfinansieringsgrad uppgående till 54 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 2021-03-31.

Beskrivning av ärendet

Framtidenkoncernen redovisar ett resultat efter finansnetto till +175 mnkr, vilket är 106 mnkr högre än prognos 1 för året.

Resultat

Intäkter

Koncernens totala intäkter redovisas till 1 560 mnkr för perioden, vilket är 19 mnkr lägre än prognos 1, 2021. Avvikelsen förklaras främst av att den årliga hyresförhandlingen inte är avslutad under kvartal 1. I prognosen har en hyresökning motsvarande föregående års förhandlingsresultat lagts in.

(mnkr)	Utfall 2021	Prognos 1, 2021	Avvikelse
	JAN - MAR	JAN - MAR	
<i>Hyresintäkter</i>	1 526	1 547	-21
<i>Förvaltningsintäkter</i>	34	32	2
<i>Driftskostnader</i>	-793	-807	14
<i>Fastighetskostnader</i>	-35	-36	1
<i>Centrala kostnader</i>	-44	-45	1
<i>Övriga rörelseposter</i>	-9	-12	4
Fastighetsresultat	680	679	1
<i>Underhållskostnader</i>	-163	-245	83
<i>Avskrivningar</i>	-277	-280	3
Resultat före jämförelsestörande poster	240	153	87
<i>Jämförelsestörande poster</i>	-3	-21	18
Rörelseresultat	237	132	105
<i>Finansnetto</i>	-62	-63	1
Resultat efter finansnetto	175	69	106

Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgår till 793 mnkr för perioden, vilket är 14 mnkr lägre än prognos 1. Avvikelsen är främst beroende på lägre fastighetskötsel och driftsadministration än prognos (+21 mnkr resp. 11 mnkr), bland annat som en effekt av att satsningar i särskilt utsatta områden är i ett uppstartsskede. Reparationerna avviker dock negativt med 20 mnkr mot prognos med främst med hänvisning till en redovisningsmässig omklassificering av felavhjälpande underhåll som numera redovisas som reparation.

(mnr)

	Driftskostnader					
	2021AC JAN - MAR	Avvikelse vs prognos	Avvikelse vs föreg. år	2021AC kr/kvm	Avvikelse vs prognos	Avvikelse vs föreg. år
Värme	-233	-6	-37	-45	-1	-7
El o gas	-40	-0	0	-8	-0	0
Vatten	-54	-0	-4	-10	-0	-1
Renhållning	-43	0	-4	-8	0	-1
Fastighetsskötsel	-160	21	-13	-31	4	-2
Reparationer	-101	-20	-18	-20	-4	-3
Driftsadministration	-125	11	-11	-24	2	-2
Övriga driftskostnader	-36	9	12	-7	2	2
Summa driftskostnader	-793	14	-75	-153	2	-14

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna redovisas till 163 mnr, vilket är 83 mnr lägre än prognos. Avvikelsen är relaterat till senarelagda projektstarter bland annat med anledning av väderberoende projekt (kallt vädret), OVK och inre underhåll, en effekt av pandemin. Även en redovisningsmässig omallokering (+10) till reparationer bidrar till en positiv avvikelse.

Jämförelsestörande poster

De jämförelsestörande posterna redovisas till -3 mnr, vilket är 18 mnr mer positivt än prognos. Avvikelsen kan förklaras av lägre nedskrivningar (+14 mnr) bland annat inom Gårdstensbostäder (+7) beroende på senarelagd uppstart av projektet nya kontoret samt genom återföring av tidigare nedskrivning på Mandolingatan (+6 mnr) som en konsekvens av lägre slutkostnadsprognos.

Investeringar

De totala investeringarna för perioden uppgår till 656 mnr, vilket är 260 mnr lägre än prognos 1. Avvikelsen härrör till lägre investeringar i nyproduktion (+106 mnr) bland annat med anledning av tidsförskjutning i projekt på Torpagatan samt lägre kostnader för projekt på Mandolingatan.

Investeringar i befintligt bestånd är också lägre och avviker +106 mnr mot prognos 1, främst relaterat till tidsförskjutningar och periodiseringseffekter i prognosen.

(mnkr)	2021AC	2021P1	Avvikelse vs prognos	2020AC
	JAN - MAR	JAN - MAR		JAN - MAR
- i befintligt bestånd	-232	-337	106	-221
- i konverteringar	-31	-51	20	-26
- i solelsatsning	-2	-5	3	-3
- i nyproduktion	-388	-494	106	-579
- i förvärv	-1	-20	20	-53
- i övrigt	-2	-8	6	-5
Totala investeringar	-656	-916	260	-887

Kassaflöde

Utfall för perioden vad gäller underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår totalt till 394 mnkr, vilket är 189 mnkr lägre än prognos 1, enligt ovan nämnda förklaring.

Utfallet för perioden visar på ett kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd och övriga investeringar på 220 mnkr, vilket är 196 mnkr högre än prognos 1. Avvikelsen beror främst på lägre investeringarna i befintligt bestånd och lägre underhållskostnader (enligt ovan kommentarer).

Kassaflöde efter totala investeringar uppgår till -197 mnkr, vilket är 350 bättre än prognos, vilket främst är drivet av lägre investeringar i nyproduktion.

Det innebär att en självfinansieringsgrad på 54% av investeringarna i nyproduktionen, konverteringarna etc. samt förvärven uppnås.

(mnkr)	2021AC	2021P1	Avvikelse	2020AC	Avvikelse
	JAN - MAR	JAN - MAR		JAN - MAR	
Kassaflöde från verksamheten	678	677	1	722	-44
<i>Underhållskostnader</i>	-163	-245	83	-223	61
<i>Investering i befintligt bestånd</i>	-232	-337	106	-221	-10
<i>Övriga investeringar</i>	-2	-8	6	-5	3
<i>Finansnetto</i>	-62	-63	1	-61	-1
Kassaflöde e. UH/ibb och övriga inv.	220	24	196	212	8
<i>Försäljningslikvider</i>	5	0	5	8	-3
Kassaflöde innan nyproduktion & förvärv	225	24	201	220	5
<i>Investeringar i nyproduktion</i>	-388	-494	106	-579	190
<i>Konverteringar etc.</i>	-31	-51	20	-26	-5
<i>Solelsatsningar</i>	-2	-5	3	-3	1
<i>Investeringar i förvärv</i>	-1	-20	20	-53	52
Kassaflöde - totalt	-197	-547	350	-441	244
<i>Självfinansieringsgrad</i>	54%	4%	49%	33%	20%

Låneskulder

Per 2021-03-31 är koncernens låneskuld 22,8 mdkr, vilket innebär en ökning under kvartal 1 med 0,6 mdkr.

Personal

Per 2021-03,31 var antalet anställda 1 155 stycken, vilket är en ökning med 24 personer från 31 december 2020.

Datum

Underskrift

.....

.....

Namnförtydligande

Terje Johansson
VD och koncernchef

Lars Just
Ekonomichef

Resultaträkning - Koncernen*Bokslut mars 2021*

<i>(mnkr)</i>	Utfall 2021	Prognos 1, 2021	Utfall 2020
	JAN - MAR	JAN - MAR	JAN - MAR
<i>Hysesintäkter</i>	1 526	1 547	1 475
<i>Förvaltningsintäkter</i>	34	32	33
<i>Driftskostnader</i>	-793	-807	-718
<i>Fastighetsskatt</i>	-35	-36	-35
<i>Centrala kostnader</i>	-44	-45	-40
<i>Övriga rörelseposter</i>	-9	-12	6
Fastighetsresultat	680	679	723
<i>Underhållskostnader</i>	-163	-245	-223
<i>Avskrivningar</i>	-277	-280	-267
Resultat före jämförelsestörande poster	240	153	233
<i>Jämförelsestörande poster</i>	-3	-21	-22
Rörelseresultat	237	132	212
<i>Finansnetto</i>	-62	-63	-61
Resultat efter finansnetto	175	69	151

Balansräkning - Koncernen

Bokslut mars 2021

<i>(mnkr)</i>	Utfall 2021 31-mar	Utfall 2020 31-dec	Utfall 2020 31-mar
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	36 298	35 923	33 940
Omsättningstillgångar	1 546	1 823	1 253
Summa tillgångar	37 844	37 746	35 193
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11 667	11 529	11 088
Avsättningar	1 642	1 643	1 624
Låneskulder	22 837	22 190	20 284
Övriga skulder	1 698	2 384	2 196
Summa eget kapital och skulder	37 844	37 746	35 193
<i>Soliditet</i>	<i>30,8%</i>	<i>30,5%</i>	<i>31,5%</i>

Resultaträkning - Koncernen

Bokslut mars 2021

Resultat efter finansnetto

<i>(mnkr)</i>	Utfall 2021	Prognos 1, 2021	Utfall 2020
	JAN - MAR	JAN - MAR	JAN - MAR
<i>Poseidon</i>	63	31	70
<i>Bostadsbolagskoncernen</i>	81	67	47
<i>Familjebostäder</i>	48	18	42
<i>Gårdstensbostäder</i>	5	-7	6
<i>Framtiden Byggutveckling</i>	0	1	3
<i>GöteborgsLokaler</i>	1	3	6
<i>Egnahemsbolaget</i>	-16	-17	1
<i>Bygga Hem</i>	0	0	0
<i>Störningsjouren</i>	1	0	0
Summa bolag	183	95	175
<i>Moderbolaget</i>	0	-1	2
<i>Resultat fastighetsförsäljning</i>	3	0	5
<i>Nedskrivningar, netto</i>	-7	-21	-26
<i>Koncernmässiga avskrivningar</i>	-5	-4	-5
<i>Eliminering</i>	0	0	0
Summa koncernen	175	69	151