

**Styrelsehandling nr 10d**  
Utfärdat 2021-10-13

Handläggare:  
Lars Magnusson  
Telefon: 031-719 31 53  
E-post: lars.magnusson@framtiden.se

Diarienummer 2021–0191

## **Framtidenkoncernen – delårsbokslut per augusti 2021**

### **Förslag till beslut**

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

Delårsbokslut per 2021-08-31 godkänns.

#### **Sammanfattning**

Framtidenkoncernen redovisar per den 31 augusti 2021 ett resultat efter finansnetto på +773 mnkr, vilket är 255 mnkr högre än prognos 2.

Det högre resultatet efter finansnetto i förhållande till prognos är främst en effekt av lägre underhållskostnader (+102 mnkr) bland annat beroende på tidsförskjutningar. Återföring av tidigare genomförd nedskrivning i Selma Stad bidrar positivt med 103 mnkr på grund av högre värdering. Driftskostnaderna redovisas också lägre än prognos med 58 mnkr, vilket främst är beroende på tidsförskjutningar av satsningar i utvecklingsområden på grund av uppstartsskede av satsningarna samt delvis Covid-19.

Intäkterna påverkar negativt mot prognos vilket främst är med anledning av att utfallet från den årliga hyresförhandlingen blev lägre än prognosticerat.

Det positiva resultatet bidrar tillsammans med lägre investeringar i befintligt bestånd till ett högre kassaflöde (+832 mnkr) än prognosticerat. Underhållet och investeringarna i befintligt bestånd ligger 180 mnkr under prognos till stor del drivet av förskjutningar i tid.

Kassaflödet innebär en självfinansieringsgrad uppgående till 71 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 godkänna delårsbokslut per 2021-08-31.

## Beskrivning av ärendet

Framtidenkoncernen redovisar ett resultat efter finansnetto till +773 mnkr, vilket är 255 mnkr högre än prognos 2 för året.

## Resultat

### Intäkter

Koncernens totala intäkter redovisas till 4 203 mnkr för perioden, vilket är 18 mnkr lägre än prognos 2, 2021. Avvikelsen förklaras främst av att den årliga hyresförhandlingen gav ett lägre utfall än prognos. I prognosen antogs en höjning med 2,4% från och med april månad, vilket motsvarar en helårseffekt motsvarande föregående års förhandlingsresultat. Utfallet från hyresförhandlingen 2021 gav en hyresökning 1,7% från och med maj månad 2021.

(mnkr)	Utfall 2021	Prognos 2, 2021	Avvikelse
	JAN - AUG	JAN - AUG	
<i>Hyresintäkter</i>	4 111	4 132	-22
<i>Förvaltningsintäkter</i>	92	88	4
<i>Driftskostnader</i>	-1 919	-1 976	58
<i>Fastighetsskatt</i>	-96	-95	0
<i>Centrala kostnader</i>	-123	-127	4
<i>Övriga rörelseposter</i>	79	73	5
<b>Fastighetsresultat</b>	<b>2 144</b>	<b>2 095</b>	<b>49</b>
<i>Underhållskostnader</i>	-522	-624	102
<i>Avskrivningar</i>	-757	-756	-1
<b>Resultat före jämförelsestörande poster</b>	<b>865</b>	<b>716</b>	<b>150</b>
<i>Jämförelsestörande poster</i>	71	-29	100
<b>Rörelseresultat</b>	<b>936</b>	<b>686</b>	<b>250</b>
<i>Finansnetto</i>	-163	-168	5
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>773</b>	<b>518</b>	<b>255</b>

### Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgår till 1 919 mnkr för perioden, vilket är 58 mnkr lägre än prognos 2. Avvikelsen är främst beroende på lägre driftsadministration (+27 mnkr), lägre fastighetsskötsel (+21 mnkr) och reparationer (18 mnkr), främst beroende på tidsförskjutningar av satsningar i utvecklingsområden samt på grund av uppstartsskede av satsningarna samt delvis Covid-19.

Värmekostnaderna är dock på än högre nivå med 14 mnkr än prognos främst med anledning av en högre förbrukning än prognosticerat.

(mnr)	Driftskostnader					
	2021AC	Avvikelse	Avvikelse	2021AC	Avvikelse	Avvikelse
	JAN - AUG	vs prognos	vs föreg. år	kr/kvm	vs prognos	vs föreg. år
Värme	-359	-14	-61	-69	-3	-11
El o gas	-91	4	3	-17	1	1
Vatten	-146	-1	-8	-28	-0	-1
Renhållning	-119	-2	-10	-23	-0	-2
Fastighetsskötsel	-460	21	-47	-88	4	-8
Reparationer	-290	18	-84	-56	3	-16
Driftsadministration	-341	27	-50	-66	5	-9
Övriga driftskostnader	-113	4	5	-22	1	1
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 919</b>	<b>58</b>	<b>-252</b>	<b>-368</b>	<b>10</b>	<b>-46</b>

### Underhållskostnader

Underhållskostnaderna redovisas till 522 mnr, vilket är 102 mnr lägre än prognos. Avvikelsen är främst relaterade till tidsförskjutningar beroende bland annat på brist på personal och lägre inre lägenhetsunderhåll beroende på Covid-19.

### Jämförelsestörande poster

De jämförelsestörande posterna redovisas till 71 mnr, vilket är 100 mnr mer positivt än prognos. Avvikelsen kan främst förklaras av återföring av tidigare genomförd nedskrivning inom projekt Selma Stad (+103 mnr) med anledning av högre värdering samt tidsförskjutning av nedskrivning i projekt Nya kontoret inom Gårdstensbostäder (+5). Högre nedskrivning i projekt Selma Litteraturgatan (-6 mnr) och i projekt Grevegården (-4 mnr påverkar negativt mot prognos.

### Investeringar

De totala investeringarna för perioden uppgår till 1 811 mnr, vilket är 240 mnr lägre än prognos 2. Avvikelsen härrör till lägre investeringar i nyproduktion (+110 mnr) bland annat hänförligt till projekt på Mandolingatan (+49 mnr) (bl.a. lägre kostnader) samt beroende på tidsförskjutningar inom ett antal projekt. Lägre investeringar i nyproduktion är också beroende på icke prognosticerat investeringsstöd på Mercuriusgatan (+22 mnr) och Järnmyntsgatan (+15 mnr).

Investeringar i befintligt bestånd är också lägre och avviker +78 mnr mot prognos 2, främst relaterat till tidsförskjutningar.

(mnr)	2021AC	2021P2	Avvikelse	2020AC
	JAN - AUG	JAN - AUG	vs prognos	
- i befintligt bestånd	-605	-683	78	-630
- i konverteringar	-76	-90	14	-69
- i solelssatsning	-11	-21	10	-16
- i nyproduktion	-1 044	-1 153	110	-1 488
- i förvärv	-57	-85	29	-53
- i övrigt	-19	-19	0	-14
<b>Totala investeringar</b>	<b>-1 811</b>	<b>-2 052</b>	<b>240</b>	<b>-2 269</b>

## Kassaflöde

Utfall för perioden vad gäller underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår totalt till 1 127 mnkr, vilket är 180 mnkr lägre än prognos 2, enligt ovan nämnda förklaring.

Utfallet för perioden visar på ett kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd och övriga investeringar på 832 mnkr, vilket är 233 mnkr högre än prognos 2. Avvikelsen beror främst på lägre underhåll och investeringar i befintligt bestånd (enligt ovan kommentarer).

Kassaflöde efter totala investeringar uppgår till -355 mnkr, vilket är 362 bättre än prognos, vilket främst är drivet av lägre underhåll och investeringar i befintligt bestånd samt lägre investeringar i nyproduktion.

Det innebär att en självfinansieringsgrad på 71% av investeringarna i nyproduktionen, konverteringarna etc. samt förvärven uppnås.

(mnkr)	2021AC	2021P2	Avvikelse	2020AC	Avvikelse
	JAN - AUG	JAN - AUG		JAN - AUG	
<b>Kassaflöde från verksamheten</b>	<b>2 140</b>	<b>2 092</b>	<b>48</b>	<b>2 178</b>	<b>-37</b>
<i>Underhållskostnader</i>	-522	-624	102	-609	87
<i>Investering i befintligt bestånd</i>	-605	-683	78	-630	25
<i>Övriga investeringar</i>	-19	-19	0	-14	-5
<i>Finansnetto</i>	-163	-168	5	-166	3
<b>Kassaflöde e. UH/ibb och övriga inv.</b>	<b>832</b>	<b>599</b>	<b>233</b>	<b>760</b>	<b>72</b>
<i>Försäljningslikvider</i>	1	34	-34	19	-18
<b>Kassaflöde innan nyproduktion &amp; förvärv</b>	<b>833</b>	<b>633</b>	<b>199</b>	<b>778</b>	<b>54</b>
<i>Investeringar i nyproduktion</i>	-1 044	-1 153	110	-1 488	444
<i>Konverteringar etc.</i>	-76	-90	14	-69	-7
<i>Solelsatsningar</i>	-11	-21	10	-16	5
<i>Investeringar i förvärv</i>	-57	-85	29	-53	-4
<b>Kassaflöde - totalt</b>	<b>-355</b>	<b>-717</b>	<b>362</b>	<b>-848</b>	<b>493</b>
<i>Självfinansieringsgrad</i>	71%	48%	23%	48%	22%

## Låneskulder

Per 2021-08-31 är koncernens låneskuld 22,9 mdkr, vilket innebär en ökning med 0,7 mdkr sedan 2020-12-31.

## Personal

Per 2021-08-31 var antalet anställda 1 180 stycken, vilket är en ökning med 49 personer från 31 december 2020.

## Datum

## Underskrift

## Namnförtydligande

.....

Terje Johansson

VD och koncernchef

.....

Lars Just

Ekonomichef

**Resultaträkning - Koncernen**  
*Bokslut augusti 2021*

<i>(mnkr)</i>	Utfall 2021	Prognos 2, 2021	Utfall 2020
	JAN - AUG	JAN - AUG	JAN - AUG
<i>Hysesintäkter</i>	4 111	4 132	3 955
<i>Förvaltningsintäkter</i>	92	88	92
<i>Driftskostnader</i>	-1 919	-1 976	-1 666
<i>Fastighetsskatt</i>	-96	-95	-93
<i>Centrala kostnader</i>	-123	-127	-102
<i>Övriga rörelseposter</i>	79	73	-4
<b>Fastighetsresultat</b>	<b>2 144</b>	<b>2 095</b>	<b>2 181</b>
<i>Underhållskostnader</i>	-522	-624	-609
<i>Avskrivningar</i>	-757	-756	-724
<b>Resultat före jämförelsestörande poster</b>	<b>865</b>	<b>716</b>	<b>848</b>
<i>Jämförelsestörande poster</i>	71	-29	-73
<b>Rörelseresultat</b>	<b>936</b>	<b>686</b>	<b>775</b>
<i>Finansnetto</i>	-163	-168	-166
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>773</b>	<b>518</b>	<b>609</b>

**Balansräkning - Koncernen**

Bokslut augusti 2021

<i>(mnkr)</i>	<b>Utfall 2021 31-aug</b>	<b>Utfall 2020 31-dec</b>	<b>Utfall 2020 31-aug</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar	37 060	35 923	34 776
Omsättningstillgångar	1 119	1 823	1 312
<b>Summa tillgångar</b>	<b>38 179</b>	<b>37 746</b>	<b>36 088</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	12 141	11 529	11 449
Avsättningar	1 701	1 643	1 591
Låneskulder	22 871	22 190	21 550
Övriga skulder	1 467	2 384	1 497
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>38 179</b>	<b>37 746</b>	<b>36 088</b>
<i>Soliditet</i>	31,8%	30,5%	31,7%

**Resultaträkning - Koncernen**

*Bokslut augusti 2021*

**Resultat efter finansnetto**

<i>(mnkr)</i>	<b>Utfall 2021</b>	<b>Prognos 2, 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>
	<b>JAN - AUG</b>	<b>JAN - AUG</b>	<b>JAN - AUG</b>
<i>Poseidon</i>	197	162	257
<i>Bostadsbolagskoncernen</i>	295	225	222
<i>Familjebostäder</i>	138	105	177
<i>Gårdstensbostäder</i>	21	16	20
<i>Framtiden Byggutveckling</i>	-3	-2	6
<i>GöteborgsLokaler</i>	7	4	23
<i>Egnahemsbolaget</i>	58	51	-17
<i>Bygga Hem</i>	0	0	-1
<i>Störningsjouren</i>	2	0	2
<b>Summa bolag</b>	<b>715</b>	<b>562</b>	<b>689</b>
<i>Moderbolaget</i>	0	-3	5
<i>Resultat fastighetsförsäljning</i>	3	3	14
<i>Nedskrivningar, netto</i>	68	-32	-87
<i>Koncernmässiga avskrivningar</i>	-14	-12	-12
<i>Övriga koncernjusteringar</i>	1	0	0
<b>Summa koncernen</b>	<b>773</b>	<b>518</b>	<b>609</b>