

Styrelsehandling nr 14b
Utfärdat 2021-12-14

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

Diarienummer 2021–0274

Framtidenkoncernen – Budget 2022

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

Budget för 2022 fastställs.

Sammanfattning

Framtidenkoncernen budgeterar för år 2022 ett resultat efter finansnetto på 451 mnkr, vilket är 403 mnkr lägre än prognos 3, 2021.

Det lägre resultatet i budget 2022 i förhållande till prognos för 2021 beror i första hand till att Egnahemsbolagets resultat minskar med anledning av att ett lägre antal bostäder beräknas att säljas under 2022. Extrasatsningarna i utvecklingsområdena bidrar också till det lägre resultatet, där driftskostnaderna är 97 mnkr högre och underhållskostnaderna 39 mnkr högre än prognos för 2021. Övrig negativ påverkan på resultatet jämfört med prognos 2021 är bland annat den återföring av nedskrivningar som gjordes 2021 för Selma Stad samt den fastighetsförsäljning som också gjordes i Tynnered under 2021. Avskrivningar ökar dessutom med 70 mnkr främst beroende på tillkommande aktiveringar av nyproduktion och ombyggnation.

Poster som påverkar positivt mot prognos för 2021 är främst högre intäkter med 241 mnkr, vilket bland annat är en följd av framförhandlad hyreshöjning samt tillkommande intäkter genom ny- och ombyggnation.

Kassaflödet efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd och övriga investeringar, samt extrasatsningar i utvecklingsområdena uppgår i budgeten till 304 mnkr, vilket är 451 mnkr lägre än i prognosen för 2021. Extrasatsningarna i utvecklingsområdena beräknas till 706 mnkr i budgeten för 2022 (baserat på 2019 som basår), vilket är 363 mnkr högre än prognos 3

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 budgeten för 2022.

Beskrivning av ärendet

Framtidenkoncernen redovisar ett resultat efter finansnetto till +451 mnkr, vilket är 403 mnkr lägre än prognos 3 för 2021.

Resultat

Intäkter

Koncernens totala intäkter budgeteras till 6 574 mnkr för 2022, vilket är 241 mnkr högre än prognos 3 för 2021. Den positiva förändringen inom hyresintäkterna är främst att förklara till en antagen hyreshöjning med 1,2% från 1 mars 2022 samt tillkommande hyresintäkter från nyproduktion och ombyggnation.

(mnkr)	Budget 2022	Prognos 3 2021	Förändring
<i>Hyresintäkter</i>	6 439	6 198	241
<i>Förvaltningsintäkter</i>	135	136	0
<i>Driftskostnader</i>	-3 127	-2 985	-142
<i>Fastighetsskatt</i>	-147	-144	-3
<i>Centrala kostnader</i>	-209	-183	-26
<i>Övriga rörelseposter</i>	16	162	-146
Fastighetsresultat	3 108	3 183	-75
<i>Underhållskostnader</i>	-1 092	-1 052	-40
<i>Avskrivningar</i>	-1 223	-1 153	-70
Resultat före jämförelsestörande poster	793	979	-186
<i>Jämförelsestörande poster</i>	-79	121	-200
Rörelseresultat	714	1 100	-386
<i>Finansnetto</i>	-263	-246	-17
Resultat efter finansnetto	451	855	-403

Driftskostnader

Driftskostnaderna budgeteras till 3 127 mnkr för året 2022, vilket är 142 mnkr högre än prognos 3 för 2021. Förändringen kan främst förklaras till ökade kostnader med 97 mnkr i utvecklingsområden under 2022, vilket främst påverkar fastighetsskötsel, driftsadministration samt övriga driftskostnader.

Förändring inom driftskostnader för övriga områden består bland annat av högre driftsadministration (-49 mnkr), främst beroende på personalrelaterade kostnader, IT-projekt etc. De taxebundna kostnaderna ökar med 28 mnkr främst beroende på prisökningar.

Reparationerna avviker dock positivt mot prognos 3 2021 med 26 mnkr främst drivet av en redovisningsmässig omklassificering med +40 mnkr netto från reparationer till underhåll samt att övriga driftskostnader minskar med 11 mnkr.

(mnr)

	Driftskostnader			
	2022 BU	Förändring vs. Prognos 2021	2022 BU kr/kvm	Förändring vs. Prognos 2021
Värme	-555	-11	-106	-2
El o gas	-145	-3	-28	-1
Vatten	-235	-17	-45	-3
Renhållning	-189	-10	-36	-2
Fastighetsskötsel	-755	-44	-144	-8
Reparationer	-413	35	-79	7
Driftsadministration	-629	-83	-120	-16
Övriga driftskostnader	-206	-8	-39	-1
Summa driftskostnader	-3 127	-142	-597	-26

Centrala kostnader

De centrala kostnaderna budgeteras till 209 mnr vilket är en ökning med 26 mnr i förhållande till prognos 3 för 2021. Ökningen förklaras främst till projekt och omställningskostnader för "Konsolidering med stadens gemensamma IT-tjänster" (-4 mnr), ökade kostnader i moderbolaget (-1 mnr) och Byggtveckling (-2,5 mnr) samt en omklassificering inom Egnahemsbolaget avseende personalkostnader. En ökning på 12 mnr kan också hänföras till en justering mellan driftskostnader och centrala kostnader i budgeten.

Övriga rörelseposter

De övriga rörelseposterna skiljer 146 mnr i förhållande till prognos 3 för 2021 främst beroende på att Egnahemsbolaget budgeterar en sedan tidigare planerad lägre försäljningsvolym om 94 färre bostadsrätter under 2022. Egnahemsbolaget har en budget att totalt att sälja 290 bostadsrätter under 2022.

Avskrivningar

Avskrivningarna budgeteras till 1 223 mnr för 2022, vilket är en ökning med 70 mnr i förhållande till 2021 som främst beror på tillkommande aktiveringar av nyproduktion (exempelvis projekt som Beväringsgatan och Titteridamm) och ombyggnation.

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna redovisas till 1 092 mnr, vilket är 40 högre än prognos för helåret 2021. Omklassificering sker totalt med +40 mnr från reparationer till underhåll.

Förändringar noteras dock i bolagen bland annat beroende på förskjutningar av inre underhåll från 2021 till 2022 som en följd av pandemin, vilket ger högre kostnader, medan vissa omklassificeringar till investeringar i befintligt bestånd ger lägre kostnader.

Jämförelsestörande poster

De jämförelsestörande posterna budgeteras till -79 mnr, vilket består av planerad nedskrivning för projekt Selma 2 Etapp B.

De jämförelsestörande posterna är 200 mnr mer negativt i budgeten än i prognos 3, 2021. Förändringen kan främst förklaras av återföringen av nedskrivningen som gjordes

under 2021 inom projekt Selma Stad (103 mnkr) samt den försäljning i Tynnered som genomförts under hösten 2021 (79 mnkr).

Investeringar

De totala investeringarna för perioden uppgår till 3 135 mnkr, vilket på totalnivå är i linje med prognos 3, 2021. Förändringar finns dock för respektive investeringsslag.

Investeringarna i befintligt bestånd är 317 mnkr högre, främst med anledning av de extra satsningarna i utvecklingsområdena (-267 mnkr) men även beroende på en ökad aktivitet efter covid-19. Investeringarna i nyproduktion är dock lägre (+235 mnkr), vilket följer produktionsplanen i nyproduktionen.

Investeringar i förvärv under 2022 planeras bland annat på Selma Litteraturgatan, mark till generationsboende i Gårdsten m.m.

Investeringar i konverteringar ökar med 28 mnkr främst relaterat till projekt inom Skolspåret.

(mnkr)	2022BU jan-dec	2021P3 jan-dec	Förändring vs. Prognos	2020AC jan-dec
- i befintligt bestånd	-1 409	-1 093	-317	-1 123
- i konverteringar	-172	-144	-28	-143
- i solelssatsning	-29	-32	3	-19
- i nyproduktion	-1 443	-1 678	235	-2 307
- i förvärv	-47	-162	115	-188
- i övrigt	-34	-32	-2	-24
Totala investeringar	-3 135	-3 141	6	-3 803

Kassaflöde

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår totalt i budget till 2 501 mnkr, vilket är 357 mnkr högre än prognos 3, enligt ovan nämnda förklaring.

Kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd och övriga investeringar budgeteras till 304 mnkr, vilket är 451 mnkr lägre än prognos 3. Skillnaden beror främst på de högre investeringarna i befintligt bestånd.

Preliminära kassaflödesmålet efter extrasatsningar i utvecklingsområdena uppgår till 253 mnkr.

De extra satsningarna i utvecklingsområdena beräknas till 706 mnkr i budgeten för 2022 (baserat på 2019 som basår), vilket är 363 mnkr högre än prognos 3, 2021.

Kassaflöde efter totala investeringar uppgår till -1 387 mnkr, vilket är 210 lägre än prognos 3, vilket främst är drivet av de högre investeringarna i befintligt bestånd som dock till viss del balanseras av lägre investeringar i nyproduktion samt förvärv vilket påverkar det totala kassaflödet i positiv riktning.

Det innebär en självfinansieringsgrad på 18% av investeringarna i nyproduktionen, konverteringarna etc. samt förvärven.

(mkr)	2022BU	2021P3	Förändring	2020AC	Förändring
	jan-dec	jan-dec		jan-dec	
Kassaflöde från verksamheten	3 102	3 178	-75	3 217	-115
<i>Underhållskostnader</i>	-1 092	-1 052	-40	-1 062	-30
<i>Investering i befintligt bestånd</i>	-1 409	-1 093	-317	-1 123	-286
<i>Övriga investeringar</i>	-34	-32	-2	-24	-10
<i>Finansnetto</i>	-263	-246	-17	-241	-22
Kassaflöde e. UH/ibb och övriga inv.	304	755	-451	767	-463
<i>Försäljningslikvider</i>	0	84	-84	15	-15
Kassaflöde innan nyproduktion & förvärv	304	839	-535	783	-479
<i>Investeringar i nyproduktion</i>	-1 443	-1 678	235	-2 307	864
<i>Konverteringar etc.</i>	-172	-144	-28	-143	-30
<i>Solelssatsningar</i>	-29	-32	3	-19	-10
<i>Investeringar i förvärv</i>	-47	-162	115	-188	142
Kassaflöde - totalt	-1 387	-1 177	-210	-1 874	487
<i>Självfinansieringsgrad</i>	18%	42%	-24%	30%	-11%

Låneskulder

Per 31 december 2022 budgeteras att koncernens låneskuld uppgår till 24,2 mdkr, vilket innebär ett lånebehov med cirka 1 mdkr från 31 december 2021 (Prognos 3, 2021).

Personal

Per 31 december 2022 budgeteras att antalet anställda 1 244 stycken, vilket är en minskning med 6 personer från 31 december 2021 (Prognos 3, 2021).

Datum

Underskrift

.....

.....

Namnförtydligande

Terje Johansson

VD och koncernchef

Lars Just

Ekonomichef

Resultaträkning - Koncernen

2022 Budget

(mnkr)	2022 Budget	2021 Prognos 3	2020 Utfall
<i>Hysesintäkter</i>	6 439	6 198	5 978
<i>Förvaltningsintäkter</i>	135	136	137
<i>Driftskostnader</i>	-3 127	-2 985	-2 578
<i>Fastighetsskatt</i>	-147	-144	-139
<i>Centrala kostnader</i>	-209	-183	-164
<i>Övriga rörelseposter</i>	16	162	-11
Fastighetsresultat	3 108	3 183	3 223
<i>Underhållskostnader</i>	-1 092	-1 052	-1 062
<i>Avskrivningar</i>	-1 223	-1 153	-1 106
Resultat före jämförelsestörande poster	793	979	1 055
<i>Jämförelsestörande poster</i>	-79	121	-100
Rörelseresultat	714	1 100	956
<i>Finansnetto</i>	-263	-246	-241
Resultat efter finansnetto	451	855	714

Balansräkning - Koncernen

2022 Budget

<i>(mnkr)</i>	2022 Budget 31-dec-22	2021 Prognos 3 31-dec-21	2020 Utfall 31-dec-20
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	39 797	37 945	35 923
Omsättningstillgångar	598	1 124	1 823
Summa tillgångar	40 395	39 069	37 746
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12 848	12 390	11 529
Obeskattade reserver	0	0	0
Avsättningar	1 683	1 666	1 643
Låneskulder	24 151	23 190	22 190
Övriga skulder	1 713	1 823	2 384
Summa eget kapital och skulder	40 395	39 069	37 746
 <i>Soliditet</i>	 31,8%	 31,7%	 30,5%

Resultaträkning - Koncernen

2022 Budget

Resultat efter finansnetto per bolag

<i>(mnkr)</i>	2022BU jan-dec	2021P3 jan-dec	2020AC jan-dec
Poseidon	285	197	277
Bostadsbolagskoncernen	203	306	323
Familjebostäder	46	101	220
Gårdstensbostäder	18	14	20
Framtiden Byggutveckling	0	0	1
GöteborgsLokaler	9	7	13
Egnahemsbolaget	-14	132	-35
Bygga Hem	0	0	-1
Störningsjouren	0	1	2
Summa bolag	548	757	819
Moderbolaget	1	-5	5
Resultat fastighetsförsäljning	0	83	10
Nedskrivning/återföring nedskrivning	-79	39	-109
Koncernmässiga avskrivningar	-19	-19	-18
Eliminering	0	0	8
Summa koncernen	451	855	714