

Styrelsehandling nr 11h

Utfärdat 2022-02-09

Diarienummer 2022–0013

Handläggare:

Lars Magnusson

Telefon: 031-719 31 53

E-post: lars.magnusson@framtiden.se

Framtidenkoncernen – bokslut per december 2021

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

Årsbokslut enligt K3 per 2021-12-31 godkänns.

Sammanfattning

Framtidenkoncernen redovisar per den 31 december 2021 ett resultat efter skatt på +423 mnkr. Resultat efter finansnetto redovisas till +953 mnkr, vilket är 99 mnkr högre än prognos 3 för året.

Det högre resultatet efter finansnetto i förhållande till prognos är främst att förklara återföringar av tidigare gjorda nedskrivningar samt till ett högre resultat inom Egnahemsbolagets verksamhet.

Lägre investeringar i befintligt bestånd samt det positiva resultatet från Egnahemsbolaget bidrar till ett högre kassaflöde (+102 mnkr) än prognosticerat. De lägre investeringarna i befintligt bestånd ligger 66 mnkr under prognos till stor del drivet av förskjutningar av projekten i tid. Kassaflödet innebär en självfinansieringsgrad uppgående till 53 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 2021-12-31.

Beskrivning av ärendet

Framtidenkoncernen redovisar per den 31 december 2021 ett resultat efter skatt på +423 mnkr. Resultat efter finansnetto redovisas till +953 mnkr, vilket är 99 mnkr högre än prognos 3 för året.

Intäkter

Koncernens totala intäkter redovisas till 6 366 mnkr för perioden, vilket är 32 mnkr högre än prognos 3, 2021. Avvikelsen förklaras främst av en tidigarelagd lösen av ombyggnadstillägg inom Selma (+12 mnkr) samt ett antal övriga poster såsom bland annat högre faktureringar av skador och ökade intäkter för fordonsplatser.

(mnkr)	Utfall 2021	Prognos 3, 2021	Avvikelse
	JAN - DEC	JAN - DEC	
Hysesintäkter	6 215	6 198	17
Förvaltningsintäkter	151	136	15
Driftskostnader	-3 013	-2 985	-28
Fastighetsskatt	-143	-144	1
Centrala kostnader	-185	-183	-2
Övriga rörelseposter	195	162	33
Fastighetsresultat	3 219	3 183	36
Underhållskostnader	-1 054	-1 052	-2
Avskrivningar	-1 175	-1 153	-23
Resultat före jämförelsestörande poster	990	979	11
Jämförelsestörande poster	207	121	85
Rörelseresultat	1 197	1 100	97
Finansnetto	-244	-246	2
Resultat efter finansnetto	953	855	99
Bokslutsdispositioner	-417	-	-
Skatt	-112	-	-
Resultat efter skatt	423	-	-

Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgår till 3 013 mnkr för året, vilket är 28 mnkr högre än prognos 3. Avvikelsen är främst beroende på högre reparationer (-25 mnkr) än prognos, vilket till stor del kan härledas till högre kostnader för köpta tjänster inom Poseidon (främst avseende skador). Värmekostnaderna är 10 mnkr högre än prognos främst beroende på att det varit kallare än normalt. Positiva avvikelser inom driftadministration (+4 mnkr) och elkostnader (lägre förbrukning) (+3 mnkr) möter de högre kostnaderna.

(mnr)

	Driftskostnader			
	2021AC JAN - DEC	Varians vs prognos	2021AC kr/kvm	Varians vs prognos
Värme	-554	-10	-106	-2
El o gas	-138	3	-26	1
Vatten	-219	-1	-42	-0
Renhållning	-180	-1	-34	-0
Fastighetskötsel	-710	1	-136	0
Reparationer	-473	-25	-90	-5
Driftsadministration	-542	4	-104	1
Övriga driftskostnader	-198	0	-38	0
Summa driftskostnader	-3 013	-28	-576	-5

Övriga rörelseposter

Övriga rörelseposter redovisas 33 mnr mer positivt än prognos vilket främst är hänförligt till Egnahemsbolagets verksamhet. Variansen relaterar bland annat till lägre kostnader inom projekt Makrillen samt en upplösning av en tidigare reserv av kostnader för putsfasader. Lägre kostnader för marknadsföring bidrar också till den positiva variansen.

Avskrivningar

Avskrivningskostnaderna uppgår till 1 175 mnr under året, vilket är 23 mnr högre än prognos. Variansen är härledd främst till Bostadsbolaget (12 mnr) beroende på högre utranteringskostnader än antaget. Poseidon redovisar också högre avskrivningskostnader (5 mnr) beroende tidigare lagda aktiveringstidpunkter samt mer aktivering än antaget.

Jämförelsestörande poster

De jämförelsestörande posterna redovisas till +207 mnr, vilket främst består av återföringar av tidigare gjorda nedskrivningar i nyproduktionsprojekt och i befintligt bestånd (+192 mnr) och realisationsvinst från ombildning på Briljantgatan till bostadsrättsförening (+78 mnr) samt genomförda nedskrivningar (-66 mnr).

De jämförelsestörande posterna är 85 mnr mer positiva än prognos främst med anledning av återföringar (+78 mnr) för bland annat Donsö, Wadköpingsgatan och Adventsvägen (bland annat nya värderingar etc.). Nedskrivningarna har blivit lägre än prognos (+9 mnr), främst inom projekt Selma Litteraturgatan bland annat på grund av lägre produktionskostnad.

Investeringar

De totala investeringarna för perioden uppgår till 2 874 mnr, vilket är 267 mnr lägre än prognos 3. Avvikelsen härrör till färre investeringar i markförvärv (+131 mnr) främst på Robertshöjd/Smörslottsgatan på grund av tidsförskjutning samt förvärv på Selma Litteraturgatan och Mandolingatan som inte genomförts enligt tidigare tidplan.

Investeringar i nyproduktionen är 41 mnr lägre, vilket främst förklaras av tidsförskjutningar i ett antal projekt.

Lägre investeringar i befintligt bestånd redovisas med 66 mnkr, bland annat relaterat till tidsförskjutningar bland annat beroende på mer omfattande detaljprojektering än planerat (Skolspåret) samt onormalt långa leveranstider i vissa fall, vilket påverkar tillval och projekt.

(mnkr)	2021AC JAN - DEC	2021P3 JAN - DEC	Avvikelse vs prognos	2020AC JAN - DEC
- i befintligt bestånd	-1 027	-1 093	66	-1 123
- i konverteringar	-130	-144	15	-143
- i solelssatsning	-17	-32	14	-19
- i nyproduktion	-1 637	-1 678	41	-2 307
- i förvärv	-31	-162	131	-188
- i övrigt	-32	-32	0	-24
Totala investeringar	-2 874	-3 141	267	-3 803

Kassaflöde

Utfall för året vad gäller underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår totalt till 2 081 mnkr, vilket är 64 mnkr lägre än prognos 3. Variansen härrör främst till lägre investeringar i befintligt bestånd enligt förklaring ovan.

Utfallet för perioden visar på ett kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd och övriga investeringar på 857 mnkr, vilket är 102 mnkr högre än prognos 3. Variansen beror främst på de lägre investeringarna i befintligt bestånd samt det högre resultatet som redovisas inom Egnahemsbolaget (enligt ovan kommentarer).

Kassaflöde efter totala investeringar uppgår till -867 mnkr, vilket är 310 bättre än prognos, vilket främst är drivet av lägre investeringar i markförvärv samt lägre investeringar i nyproduktion.

Det innebär att en självfinansieringsgrad på 53% av investeringarna i nyproduktionen, konverteringarna etc. samt förvärven uppnås.

(mnkr)	2021AC	2021P3	Avvikelse	2020AC	Avvikelse
	JAN - DEC	JAN - DEC		JAN - DEC	
Kassaflöde från verksamheten	3 214	3 178	36	3 217	-4
<i>Underhållskostnader</i>	-1 054	-1 052	-2	-1 062	8
<i>Investering i befintligt bestånd</i>	-1 027	-1 093	66	-1 123	96
<i>Övriga investeringar</i>	-32	-32	0	-24	-8
<i>Finansnetto</i>	-244	-246	2	-241	-3
Kassaflöde e. UH/ibb och övriga inv.	857	755	102	767	90
<i>Försäljningslikvider</i>	90	84	7	15	75
Kassaflöde innan nyproduktion & förvärv	947	839	109	783	165
<i>Investeringar i nyproduktion</i>	-1 637	-1 678	41	-2 307	670
<i>Konverteringar etc.</i>	-130	-144	15	-143	13
<i>Solelssatsningar</i>	-17	-32	14	-19	2
<i>Investeringar i förvärv</i>	-31	-162	131	-188	157
Kassaflöde - totalt	-867	-1 177	310	-1 874	1 007
<i>Självfinansieringsgrad</i>	53%	42%	10%	30%	23%

Låneskulder

Per 2021-12-31 är koncernens låneskuld 22,9 mdkr, vilket innebär en ökning under året med 754 mnkr.

Personal

Per 2021-12-31 var antalet anställda 1 210 stycken, vilket är en ökning med 79 personer från 31 december 2020.

Värdering av koncernens fastighetsbestånd

(värden inom parentes avser 2020-12-31)

Vid årsskiftet hade koncernens fastigheter ett totalt avkastningsvärde på 125 161 mnkr (112 374) 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 87 666 mnkr (76 689). Det totala värdet på 125 161 mnkr motsvarar 23 791 kr/kvm (21 603). Av det totala avkastningsvärdet på 125 161 mnkr utgör 122 847 mnkr de bostadsförvaltande bolagens samlade avkastningsvärde.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i den interna värderingen av bostadsfastigheter uppgick till 3,36 procent och består av det viktade avkastningskravet mellan bostäder, lokaler och parkering. Direktavkastningskravet för bostäder varierade mellan 1,90 och 4,30 procent beroende på läge. Till följd av den positiva utvecklingen för bostadsfastigheter i hela Göteborg, har direktavkastningskraven i den interna värderingen sänkts i de flesta lägena. Jämfört med föregående årsskifte har avkastningskraven för bostäder sänkts med mellan -0,10 - -0,45 procentenheter.

För lokaler och övriga ytor inom de bostadsförvaltande bolagen varierade direktavkastningskravet mellan 5,20 och 7,80 procent. För lokaler avseende kommersiella fastigheter inom GöteborgsLokaler varierade direktavkastningskravet mellan 4,04 och 7,37 procent.

Datum

Underskrift

Namnförtydligande

.....

Terje Johansson

VD och koncernchef

.....

Lars Just

Ekonomichef

Resultaträkning -**Koncernen**

Bokslut december 2021

(mnkr)	Utfall 2021	Prognos 3, 2021	Utfall 2020
	JAN - DEC	JAN - DEC	JAN - DEC
<i>Hysesintäkter</i>	6 215	6 198	5 978
<i>Förvaltningsintäkter</i>	151	136	137
<i>Driftskostnader</i>	-3 013	-2 985	-2 578
<i>Fastighetsskatt</i>	-143	-144	-139
<i>Centrala kostnader</i>	-185	-183	-164
<i>Övriga rörelseposter</i>	195	162	-11
Fastighetsresultat	3 219	3 183	3 223
<i>Underhållskostnader</i>	-1 054	-1 052	-1 062
<i>Avskrivningar</i>	-1 175	-1 153	-1 106
Resultat före jämförelsestörande poster	990	979	1 055
<i>Jämförelsestörande poster</i>	207	121	-100
Rörelseresultat	1 197	1 100	956
<i>Finansnetto</i>	-244	-246	-241
Resultat efter finansnetto	953	855	714
<i>Bokslutsdispositioner</i>	-417	-	-480
<i>Skatt</i>	-112	-	-54
Resultat efter skatt	423	-	181

Balansräkning - Koncernen

Bokslut december 2021

(mnkr)	Utfall 2021 31-dec	Prognos 3, 2021 31-dec	Utfall 2020 31-dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	37 759	37 945	35 923
Omsättningstillgångar	1 460	1 124	1 823
Summa tillgångar	39 219	39 069	37 746
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12 283	12 390	11 529
Avsättningar	1 753	1 666	1 643
Låneskulder	22 944	23 190	22 190
Övriga skulder	2 239	1 823	2 384
Summa eget kapital och skulder	39 219	39 069	37 746
Soliditet	31,3%	31,7%	30,5%

Resultaträkning - Koncernen

Bokslut december 2021

Resultat efter finansnetto

(mnkr)	Utfall 2021 JAN - DEC	Prognos 3, 2021 JAN - DEC	Utfall 2020 JAN - DEC
Poseidon	141	197	277
Bostadsbolagskoncernen	341	306	323
Familjebostäder	90	101	220
Gårdstensbostäder	16	14	20
Framtiden Byggutveckling	-1	0	1
GöteborgsLokaler	13	7	13
Egnahemsbolaget	164	132	-35
Bygga Hem	0	0	-1
Störningsjouren	1	1	2
Summa bolag	766	757	819
Moderbolaget	-1	-5	5
Resultat fastighetsförsäljning	81	83	10
Nedskrivningar, netto	126	39	-109
Koncernmässiga avskrivningar	-19	-19	-18
Övriga koncernjusteringar	0	0	8
Summa koncernen	953	855	714

Koncernbidrag och aktieägartillskott - Framtidenkoncernen

Givande bolag	Koncernbidrag		Totalt
	<u>skattedisposition</u>	<u>Aktieägartillskott</u>	
Poseidon	-71 000	56 374	-14 626
Bostadsbolaget	-271 800	215 809	-55 991
Egnahemsbolaget	-140 000	111 160	-28 840
GöteborgsLokaler	-23 000	18 262	-4 738
Störningsjouren	-1 000	794	-206
Framtiden	<u>-512 800</u>	<u>-402 399</u>	<u>-915 199</u>
	-1 019 600	0	-1 019 600

Mottagande bolag

Gårdstensbostäder	1 500	0	1 500
Byggutveckling	2 000	0	2 000
Bygga Hem	100	0	100
Familjebostäder	92 000	0	92 000
Framtiden	506 800	331 257	838 057
Göteborgs Stadshus AB	<u>417 200</u>	<u>-331 257</u>	<u>85 943</u>
	1 019 600	0	1 019 600

Utöver ovanstående koncernbidrag lämnar Bostadsbolaget ett koncernbidrag till GöteborgsLokaler, via moderbolaget, på skillnaden mellan marknadsvärde och köpeskilling avseende Hjällbo 37:40.

De skattemässiga dispositionerna medför att nedan skattemässiga utdelningar lämnas:

Familjebostäder	73 048
Gårdstensbostäder	1 191
Framtiden	
Byggutveckling	1 588
Bygga Hem	<u>79</u>
	75 906

Utöver ovanstående lämnar Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder utdelning på totalt 1 571 tkr (1,16 % av aktiekapitalet).