

Styrelsehandling nr 9d

Utfärdat 2022-05-11

Diarienummer 2022-0029

Handläggare:

Lars Magnusson

Telefon: 031-719 31 53

E-post: lars.magnusson@framtiden.se

Framtidenkoncernen – delårsbokslut per mars 2022

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

Delårsbokslut per 2022-03-31 godkänns.

Sammanfattning

Framtidenkoncernen redovisar per den 31 mars 2022 ett resultat efter finansnetto på 123 mnkr, vilket är 5 mnkr högre än prognos 1 för perioden.

Det högre resultatet efter finansnetto i förhållande till prognos är att förklara bland annat med lägre totala driftskostnader främst med anledning av lägre värmekostnader. Övriga rörelsekostnader bidrar också positivt genom en slutreglering av kontrakt med hyresgäst samt ett positivt resultat inom Egnahemsbolaget.

Kassaflödet efter underhåll och investering i befintligt bestånd och övriga investeringar rapporteras till 142 mnkr, vilket är 5 mnkr högre än prognos. Det högre fastighetsresultatet bidrar till det högre kassaflödet, vilket möts av högre underhåll och investeringarna i befintligt bestånd bland annat beroende på tidsförskjutningar från föregående år.

Kassaflödet innebär en självfinansieringsgrad uppgående till 41 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 2022-03-31.

Beskrivning av ärendet

Framtidenkoncernen redovisar per den 31 mars 2022 ett resultat efter finansnetto på +123 mnkr, vilket är 5 mnkr högre än prognos 1 för året.

Intäkter

Koncernens totala intäkter redovisas till 1 626 mnkr för perioden, vilket är 3 mnkr lägre än prognos.

(mnkr)	Utfall 2022	Prognos 1, 2022	Varians
	JAN - MAR	JAN - MAR	
<i>Hysesintäkter</i>	1 591	1 595	-3
<i>Förvaltningsintäkter</i>	35	34	1
<i>Driftskostnader</i>	-853	-864	11
<i>Fastighetsskatt</i>	-37	-37	-1
<i>Centrala kostnader</i>	-49	-53	3
<i>Övriga rörelseposter</i>	39	25	14
Fastighetsresultat	726	701	24
<i>Underhållskostnader</i>	-243	-223	-20
<i>Avskrivningar</i>	-293	-293	0
Resultat före jämförelsestörande poster	189	185	4
<i>Jämförelsestörande poster</i>	-6	-5	-2
Rörelseresultat	183	181	2
<i>Finansnetto</i>	-60	-63	3
Resultat efter finansnetto	123	118	5

Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgår till 853 mnkr för perioden, vilket är 11 mnkr lägre än prognos.

Variansen är främst beroende på lägre värmekostnader än prognos med 23 mnkr (varmare väder än antaget). Övriga driftskostnader är lägre (+8 mnkr) bland annat relaterat till lägre kostnader i utvecklingsområden, inkomna försäkringsersättningar samt lägre skadekostnader. Fastighetsskötseln avviker också positivt (+6 mnkr) bland annat med anledning av lägre kostnader i utvecklingsområden.

Reparationerna är 22 mnkr högre än prognos, vilket bland annat är att relatera till högre kostnad för köpta tjänster avseende brand- och vattenskador.

(mnr)

	Driftskostnader			
	2022AC JAN - MAR	Varians vs prognos	2022AC kr/kvm	Varians vs prognos
Värme	-214	23	-41	5
El o gas	-42	-2	-8	-0
Vatten	-59	-0	-11	0
Renhållning	-47	-0	-9	-0
Fastighetsskötsel	-174	6	-33	1
Reparationer	-124	-22	-24	-4
Driftsadministration	-154	-3	-29	-0
Övriga driftskostnader	-38	8	-7	2
Summa driftskostnader	-853	11	-162	3

Övriga rörelseposter

Övriga rörelseposter redovisas 14 mnr mer positivt än prognos, vilket bland annat är beroende på en slutreglering av kontrakt med hyresgäst (+5 mnr) inom Bostadsbolaget samt ett högre resultat inom Egnahemsbolagets verksamhet (+3 mnr). Variansen relaterar till ett högre antal sålda bostäder samt lägre entreprenadkostnader inom ett projekt.

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna uppgår till 243 mnr, vilket är 20 mnr högre än prognos. Inom posten har Poseidon ökade underhållskostnader på grund av ökad underhållstakt vilket balanseras ned av ett lägre utfall inom Bostadsbolaget. Utöver detta har det skett en omallokering från investering i befintligt bestånd.

Jämförelsestörande poster

De jämförelsestörande posterna redovisas till -6 mnr, vilket är 2 mnr högre än prognos (projekt Selma Litteraturgatan (-0,6 mnr), projekt Boihop Högsbo (-1,1 mnr)).

Investeringar

De totala investeringarna för perioden uppgår till 628 mnr, vilket är 208 mnr lägre än prognos 1. Avvikelsen härrör främst till lägre investeringar i nyproduktion (+137 mnr), bland annat Mandolingatan (+37 mnr) på grund av kostnadsbesparingar samt tidsförskjutningar, överklagad upphandling i Östra Kålltorp försenar projektet (+27 mnr), utbetalda investeringsstöd för Fjällbo Park (+19 mnr) och Beväringsgatan (+18 mnr) m.m.

Investeringarna i förvärv uppgår till 66 mnr, vilket är 55 mnr lägre än prognos. Avvikelsen kan främst förklaras av tidsförskjutning av förvärv i projekt Masthugskajen.

Investeringar i konverteringar är 16 mnr lägre än prognos främst att förklara till tidsförskjutningar för projekt Kustgatan samt Fjällbo Park.

Investeringar i befintligt bestånd är 7 mnr högre än prognos, vilket bland annat härrör till tidsförskjutningar från år 2021 till en del beroende på förlängda leveranstider, restriktioner med anledning av pandemin samt överprövning av upphandling. En omallokering till underhåll påverkar också posten.

(mnr)	2022AC	2022P1	Avvikelse vs prognos	2021AC
	JAN - MAR	JAN - MAR		JAN - MAR
- i befintligt bestånd	-275	-268	-7	-232
- i konverteringar	-33	-49	16	-31
- i solelssatsning	-5	-6	1	-2
- i nyproduktion	-245	-383	137	-388
- i förvärv	-66	-122	55	-1
- i övrigt	-4	-8	5	-2
Totala investeringar	-628	-836	208	-656

Kassaflöde

Utfall för perioden vad gäller underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår totalt till 518 mnr, vilket är 27 mnr högre än prognos 1 enligt ovan nämnda förklaring.

Utfallet för perioden visar på ett kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd och övriga investeringar på 142 mnr, vilket är 5 mnr högre än prognos 1.

Kassaflöde efter totala investeringar uppgår till -207 mnr, vilket är 215 bättre än prognos, vilket främst är drivet av lägre investeringar i nyproduktion samt förvärv.

Det innebär att en självfinansieringsgrad på 41% av investeringarna i nyproduktionen, konverteringarna etc. samt förvärven uppnås.

(mnr)	2022AC	2022P1	Avvikelse	2021AC	Avvikelse
	JAN - MAR	JAN - MAR		JAN - MAR	
Kassaflöde från verksamheten	725	700	25	678	46
<i>Underhållskostnader</i>	-243	-223	-20	-163	-80
<i>Investering i befintligt bestånd</i>	-275	-268	-7	-232	-43
<i>Övriga investeringar</i>	-4	-8	5	-2	-2
<i>Finansnetto</i>	-60	-63	3	-62	1
Kassaflöde e. UH/ibb och övriga inv.	142	138	5	220	-78
<i>Försäljningslikvider</i>	0	0	0	5	-5
Kassaflöde innan nyproduktion & förvärv	142	138	5	225	-83
<i>Investeringar i nyproduktion</i>	-245	-383	137	-388	143
<i>Konverteringar etc.</i>	-33	-49	16	-31	-2
<i>Solelssatsningar</i>	-5	-6	1	-2	-2
<i>Investeringar i förvärv</i>	-66	-122	55	-1	-66
Kassaflöde - totalt	-207	-422	215	-197	-10
<i>Självfinansieringsgrad</i>	41%	25%	16%	54%	-12%

Låneskulder

Per 2022-03-31 är koncernens låneskuld 23,2 mdkr, vilket innebär en ökning sedan årsskiftet med 298 mnr.

Personal

Per 2022-03-31 var antalet anställda 1 211 stycken, vilket är en ökning med en person från 31 december 2021.

Datum

Underskrift

Namnförtydligande

.....

Terje Johansson

VD och koncernchef

.....

Lars Just

Ekonomichef

Resultaträkning - Koncernen

Bokslut mars 2022

(mnkr)	Utfall 2022	Prognos 1, 2022	Utfall 2021
	JAN - MAR	JAN - MAR	JAN - MAR
Hysesintäkter	1 591	1 595	1 526
Förvaltningsintäkter	35	34	34
Driftskostnader	-853	-864	-793
Fastighetsskatt	-37	-37	-35
Centrala kostnader	-49	-53	-44
Övriga rörelseposter	39	25	-9
Fastighetsresultat	726	701	680
Underhållskostnader	-243	-223	-163
Avskrivningar	-293	-293	-277
Resultat före jämförelsestörande poster	189	185	240
Jämförelsestörande poster	-6	-5	-3
Rörelseresultat	183	181	237
Finansnetto	-60	-63	-62
Resultat efter finansnetto	123	118	175

Balansräkning - Koncernen

Bokslut mars 2022

(mnkr)	Utfall 2022 31-mar	Utfall 2021 31-dec	Utfall 2021 31-mar
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	38 056	37 759	36 298
Omsättningstillgångar	1 002	1 460	1 546
Summa tillgångar	39 058	39 219	37 844
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12 381	12 283	11 667
Avsättningar	1 767	1 753	1 642
Låneskulder	23 242	22 944	22 837
Övriga skulder	1 668	2 239	1 698
Summa eget kapital och skulder	39 058	39 219	37 844
<i>Soliditet</i>	31,7%	31,3%	30,8%

Resultaträkning - Koncernen

Bokslut mars 2022

Resultat efter finansnetto

<i>(mnkr)</i>	Utfall 2022	Prognos 1, 2022	Utfall 2021
	JAN - MAR	JAN - MAR	JAN - MAR
<i>Poseidon</i>	2	55	63
<i>Bostadsbolagskoncernen</i>	76	46	81
<i>Familjebostäder</i>	23	8	48
<i>Gårdstensbostäder</i>	1	1	5
<i>Framtiden Byggutveckling</i>	3	-2	0
<i>GöteborgsLokaler</i>	5	1	1
<i>Egnahemsbolaget</i>	21	18	-16
<i>Bygga Hem</i>	0	0	0
<i>Störningsjouren</i>	1	0	1
Summa bolag	130	126	183
<i>Moderbolaget</i>	1	0	0
<i>Resultat fastighetsförsäljning</i>	0	0	3
<i>Nedskrivningar, netto</i>	-6	-5	-7
<i>Koncernmässiga avskrivningar</i>	-5	-4	-5
<i>Övriga koncernjusteringar</i>	3	0	0
Summa koncernen	123	118	175