

Styrelsehandling nr 9d

Utfärdat 2022-10-18

Diarienummer 2022-0038

Handläggare:

Lars Magnusson

Telefon: 031-719 31 53

E-post: lars.magnusson@framtiden.se

Framtidenkoncernen – delårsbokslut per augusti 2022

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

Delårsbokslut per 2022-08-31 godkänns.

Sammanfattning

Framtidenkoncernen redovisar per den 31 augusti 2022 ett resultat efter finansnetto på 299 mnkr, vilket är 76 mnkr lägre än prognos 2 för perioden.

Det lägre resultatet efter finansnetto i förhållande till prognos är främst att förklara till högre underhållskostnader (-38 mnkr) bland annat beroende på tidigare lagda åtgärder. Nedskrivningar har också ökat med 25 mnkr, vilket bland annat förklaras av ökade produktionskostnader i projekt på grund av högre index. Finansnettot är 9 mnkr mer negativt främst att förklara till högre räntenivå.

Kassaflödet efter underhåll och investering i befintligt bestånd och övriga investeringar rapporteras till 389 mnkr, vilket är 16 mnkr högre än prognos. Lägre investeringar i befintligt bestånd (+55 mnkr), främst beroende på tidsförskjutningar, bidrar till det högre kassaflödet.

Kassaflödet innebär en självfinansieringsgrad uppgående till 46 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 2022-08-31.

Beskrivning av ärendet

Framtidenkoncernen redovisar per den 31 augusti 2022 ett resultat efter finansnetto på 299 mnkr, vilket är 76 mnkr lägre än prognos 2 för perioden.

Intäkter

Koncernens totala intäkter redovisas till 4 368 mnkr för perioden, vilket är 2 mnkr lägre än prognos.

(mnkr)	Utfall 2022	Prognos 2, 2022	Avvikelse
	JAN - AUG	JAN - AUG	
<i>Hysesintäkter</i>	4 276	4 280	-5
<i>Förvaltningsintäkter</i>	92	90	2
<i>Driftskostnader</i>	-2 092	-2 083	-9
<i>Fastighetsskatt</i>	-100	-99	-2
<i>Centrala kostnader</i>	-132	-139	7
<i>Övriga rörelseposter</i>	30	26	4
Fastighetsresultat	2 074	2 075	-1
<i>Underhållskostnader</i>	-748	-710	-38
<i>Avskrivningar</i>	-811	-812	1
Resultat före jämförelsestörande poster	515	553	-38
<i>Jämförelsestörande poster</i>	-41	-12	-29
Rörelseresultat	474	541	-67
<i>Finansnetto</i>	-175	-166	-9
Resultat efter finansnetto	299	375	-76

Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgår till 2 092 mnkr för perioden, vilket är 9 mnkr högre än prognos.

Variansen är främst beroende på högre reparationskostnader (-27 mnkr), vilket bland annat är att relatera till högre kostnad för köpta tjänster till stor del avseende skador samt högre kostnader i utvecklingsområden. Värmekostnaderna är dock lägre än prognos (+7 mnkr) med anledning av lägre förbrukning. Fastighetsskötseln avviker positivt med +6 mnkr bland annat med anledning av lägre kostnader i utvecklingsområden (lägre personalrelaterade kostnader och aktiviteter). Driftsadministrationen avviker också positivt (+4 mnkr) främst med anledning av lägre kostnader i utvecklingsområdena.

(mnkr)

	Driftskostnader			
	2022AC JAN - AUG	Varians vs prognos	2022AC kr/kvm	Varians vs prognos
Värme	-333	7	-63	1
El o gas	-99	-2	-19	-0
Vatten	-153	3	-29	1
Renhållning	-127	1	-24	0
Fastighetsskötsel	-500	6	-95	1
Reparationer	-325	-27	-62	-5
Driftsadministration	-426	4	-81	1
Övriga driftskostnader	-129	-1	-24	-0
Summa driftskostnader	-2 092	-9	-397	-2

Centrala kostnader

De centrala kostnaderna redovisas 7 mnkr mer positivt än prognos, vilket bland annat är att hänföra till Byggutveckling (+4 mnkr) främst på grund av tidsförskjutningar inom året av administrations- och utvecklingskostnader.

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna uppgår till 748 mnkr, vilket är 38 mnkr högre än prognos. Bostadsbolaget har högre ökade underhållskostnader (-19 mnkr) dels relaterat till tidigare lagda åtgärder på distrikten, dels tidigare lagt planerat underhåll samt därutöver tillkommande kostnader för skador och prisökningar. Poseidon ökar också kostnader (-8,5 mnkr) i förhållande till prognos främst relaterat till högre underhåll hos husvärdarna. Familjebostäder ökar också underhållskostnaderna (-8,4 mnkr), bland annat beroende på tidigare lagd av distriktsunderhåll.

Jämförelsestörande poster

De jämförelsestörande posterna redovisas till -41 mnkr, vilket är 29 mnkr högre än prognos. Avvikelsen är främst hänförlig till högre nedskrivningar i (-25 mnkr) bland annat i projekt Gamlestadsvägen (-14 mnkr) främst på grund av högre index. Även för Titteridamm ökar nedskrivning med 3 mnkr, främst med anledning av ändrings-/tilläggsarbete (ÄTA). Nya kontoret i Gårdsten har högre nedskrivningar med 9 mnkr, både med hänvisning till uppdaterat fastighetsvärde samt prisökningar.

Finansnetto

Finansnettot uppgår till -175 mnkr, vilket är 9 mer negativt än prognos. Avvikelsen förklaras av högre räntenivå.

Investeringar

De totala investeringarna för perioden uppgår till 1 608 mnkr, vilket är 229 mnkr lägre än prognos 2. Avvikelsen härrör främst till lägre investeringar i nyproduktion (+113 mnkr), bland annat hänförligt till Selma Stad (+43 mnkr) och Östra Kålltorp (+27 mnkr) beroende på fördröjningar i upparbetning samt Beväringsgatan (+38 mnkr), vilket är lägre relaterat till tidigare lagd inbetalning av investeringsstöd.

Investeringarna i förvärv uppgår till 66 mnkr, vilket är 51 mnkr lägre än prognos. Avvikelsen kan främst förklaras av tidsförskjutning av förvärv i projekt Masthuggskajen.

Investeringar i befintligt bestånd är 55 mnkr lägre än prognos, vilket bland annat härrör till lägre upparbetning i projekt på Engelbrektskatan på grund av konkurs för en entreprenör (+15) mnkr samt tidsförskjutningar inom projekt hos Familjebostäder och Bostadsbolaget.

(mnkr)	2022AC JAN - AUG	2022P2 JAN - AUG	Avvikelse vs prognos	2021AC JAN - AUG
- i befintligt bestånd	-742	-797	55	-605
- i konverteringar	-74	-73	-1	-76
- i solelssatsning	-9	-12	3	-11
- i nyproduktion	-699	-812	113	-1 044
- i förvärv	-66	-117	51	-57
- i övrigt	-18	-26	8	-19
Totala investeringar	-1 608	-1 837	229	-1 811

Utfall för perioden vad gäller underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår totalt till 1 490 mnkr, vilket är 17 mnkr lägre än prognos 2 enligt ovan nämnda förklaring.

Kassaflöde

Utfallet för perioden visar på ett kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd och övriga investeringar på 389 mnkr, vilket är 16 mnkr högre än prognos 2.

Kassaflöde efter totala investeringar uppgår till -460 mnkr, vilket är 177 bättre än prognos, vilket främst är drivet av lägre investeringar i nyproduktion samt förvärv.

Det innebär att en självfinansieringsgrad på 46% av investeringarna i nyproduktionen, konverteringarna etc. samt förvärven uppnås.

(mnkr)	2022AC JAN - AUG	2022P2 JAN - AUG	Avvikelse	2021AC JAN - AUG	Avvikelse
Kassaflöde från verksamheten	2 071	2 071	0	2 140	-69
Underhållskostnader	-748	-710	-38	-522	-227
Investering i befintligt bestånd	-742	-797	55	-605	-137
Övriga investeringar	-18	-26	8	-19	1
Finansnetto	-175	-166	-9	-163	-11
Kassaflöde e. UH/ibb och övriga inv.	389	373	16	832	-443
Försäljningslikvider	0	5	-5	5	-5
Kassaflöde innan nyproduktion & förvärv	389	378	11	837	-448
Investeringar i nyproduktion	-699	-812	113	-1 044	345
Konverteringar etc.	-74	-73	-1	-76	2
Solelssatsningar	-9	-12	3	-11	2
Investeringar i förvärv	-66	-117	51	-57	-9
Kassaflöde - totalt	-460	-637	177	-350	-109
 <i>Självfinansieringsgrad</i>	 46%	 38%	 9%	 71%	 -25%

Låneskulder

Per 2022-08-31 är koncernens låneskuld 23,7 mdkr, vilket innebär en ökning sedan årsskiftet med 743 mnkr.

Personal

Per 2022-08-31 var antalet anställda 1 238 stycken, vilket är en ökning med 28 personer från 31 december 2021.

Datum**Underskrift****Namnförtydligande**

.....

Terje Johansson

VD och koncernchef

.....

Lars Just

Ekonomichef

Resultaträkning - Koncernen

Bokslut augusti 2022

(mnkr)	Utfall 2022 JAN - AUG	Prognos 2, 2022 JAN - AUG	Utfall 2021 JAN - AUG
<i>Hysesintäkter</i>	4 276	4 280	4 111
<i>Förvaltningsintäkter</i>	92	90	92
<i>Driftskostnader</i>	-2 092	-2 083	-1 919
<i>Fastighetsskatt</i>	-100	-99	-96
<i>Centrala kostnader</i>	-132	-139	-123
<i>Övriga rörelseposter</i>	30	26	79
Fastighetsresultat	2 074	2 075	2 144
<i>Underhållskostnader</i>	-748	-710	-522
<i>Avskrivningar</i>	-811	-812	-757
Resultat före jämförelsestörande poster	515	553	865
<i>Jämförelsestörande poster</i>	-41	-12	71
Rörelseresultat	474	541	936
<i>Finansnetto</i>	-175	-166	-163
Resultat efter finansnetto	299	375	773

Balansräkning - Koncernen

Bokslut augusti 2022

<i>(mnkr)</i>	<i>Utfall 2022 31-aug</i>	<i>Utfall 2021 31-dec</i>	<i>Utfall 2021 31-aug</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	38 467	37 759	37 060
Omsättningstillgångar	1 018	1 460	1 119
Summa tillgångar	39 484	39 219	38 179
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12 520	12 283	12 141
Avsättningar	1 783	1 753	1 701
Låneskulder	23 686	22 944	22 871
Övriga skulder	1 495	2 239	1 467
Summa eget kapital och skulder	39 484	39 219	38 179
<i>Soliditet</i>	<i>31,7%</i>	<i>31,3%</i>	<i>31,8%</i>

Resultaträkning - Koncernen*Bokslut augusti 2022***Resultat efter finansnetto**

	Utfall 2022	Prognos 2, 2022	Utfall 2021
<i>(mnkr)</i>	JAN - AUG	JAN - AUG	JAN - AUG
<i>Poseidon</i>	88	101	197
<i>Bostadsbolagskoncernen</i>	189	214	295
<i>Familjebostäder</i>	43	64	138
<i>Gårdstensbostäder</i>	14	13	21
<i>Framtiden Byggutveckling</i>	5	1	-3
<i>GöteborgsLokaler</i>	8	8	7
<i>Egnahemsbolaget</i>	-3	-1	58
<i>Bygga Hem</i>	0	0	0
<i>Störningsjouren</i>	2	0	2
Summa bolag	347	399	715
<i>Moderbolaget</i>	3	1	0
<i>Resultat fastighetsförsäljning</i>	0	5	3
<i>Nedskrivningar, netto</i>	-42	-17	68
<i>Koncernmässiga avskrivningar</i>	-14	-13	-14
<i>Övriga koncernjusteringar</i>	6	0	1
Summa koncernen	299	375	773