

Styrelsehandling nr 9i

Utfärdat 2023-02-08

Diarienummer 2023-0005

Handläggare:

Lars Magnusson

Telefon: 031-719 31 53

E-post: lars.magnusson@framtiden.se

Framtidenkoncernen – bokslut per december 2022

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

Årsbokslut enligt K3 per 2022-12-31 godkänns.

Sammanfattning

Framtidenkoncernen redovisar per den 31 december 2022 ett resultat efter skatt på 195 mnkr. Resultat efter finansnetto redovisas till 247 mnkr, vilket är 48 mnkr lägre än prognos 3 för året.

Det lägre resultatet efter finansnetto i förhållande till prognos är främst att förklara till högre underhållskostnader (-85 mnkr) bland annat relaterat till satsningar i utvecklingsområden, tidigare lagda åtgärder samt högre kostnader bland annat beroende på skador. Driftskostnaderna ökar också i förhållande till prognos med 45 mnkr, bland annat beroende av prisökningar på reparationstjänster och material samt tillkommande kostnader för trygghetsvärdar.

Nedskrivningar är 51 mnkr lägre än prognos, vilket bland annat förklaras av att återföringar kunnat göras av tidigare genomförda nedskrivningar.

Kassaflödet efter underhåll och investering i befintligt bestånd och övriga investeringar rapporteras till 181 mnkr, vilket är 65 mnkr lägre än prognos. Det högre underhållet (+85 mnkr), bidrar främst till det lägre kassaflödet.

Kassaflödet innebär en självfinansieringsgrad uppgående till 13 procent av nyproduktionen.

Extrasatsningarna i utvecklingsområdena beräknas till 533 mnkr för 2022, vilket är 12 mnkr högre än prognos 3, 2022. Det innebär att koncernens kassaflöde, före extrasatsningar i utvecklingsområden, uppgår till 714 mnkr.

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

Föreliggande ärende innehåller resultat- och balansräkning per 2022-12-31 för Framtidenkoncernen.

Beskrivning av ärendet

Framtidenkoncernen redovisar per den 31 december 2022 ett resultat efter skatt på +195 mnkr. Resultat efter finansnetto redovisas till +247 mnkr, vilket är 48 mnkr lägre än prognos 3 för året.

Intäkter

Koncernens totala intäkter redovisas till 6 579 mnkr för året, vilket är 16 mnkr högre än prognos.

(mnkr)	Utfall 2022	Prognos 3, 2022	Avvikelse
	JAN - DEC	JAN - DEC	
<i>Hysesintäkter</i>	6 437	6 425	11
<i>Förvaltningsintäkter</i>	142	137	5
<i>Driftskostnader</i>	-3 276	-3 232	-45
<i>Fastighetsskatt</i>	-153	-153	0
<i>Centrala kostnader</i>	-208	-215	7
<i>Övriga rörelseposter</i>	62	36	25
Fastighetsresultat	3 003	2 999	4
<i>Underhållskostnader</i>	-1 230	-1 145	-85
<i>Avskrivningar</i>	-1 268	-1 251	-17
Resultat före jämförelsestörande poster	505	603	-98
<i>Jämförelsestörande poster</i>	15	-37	51
Rörelseresultat	520	567	-47
<i>Finansnetto</i>	-272	-272	-1
Resultat efter finansnetto	247	295	-48
<i>Bokslutsdispositioner</i>	0	-	-
<i>Skatt</i>	-52	-	-
Resultat efter skatt	195	-	-

Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgår till 3 276 mnkr för året, vilket är 45 mnkr högre än prognos.

Variansen är främst beroende på högre reparationskostnader (-67 mnkr), vilket bland annat beror på ökade kostnader genom extrasatsningar i utvecklingsområdena, prisökningar på reparationstjänster och material samt kostnader för skador (skadedjur-, brand- och vattenskador). Driftsadministrationen är också högre jämfört med prognos (-23 mnkr), bland annat beroende på högre personalrelaterade kostnader (ex. särskild löneskatt för PRI, inhyrd personal) samt förbrukningsinventarier. Fastighetsskötsel ökar med 10 mnkr, bland annat beroende på tillkommande kostnader för trygghetsvårdar i Majorna/Kungsladugård, Backa och Eriksbo.

Värmekostnaderna är dock lägre än prognos (+37 mnkr) med anledning av lägre förbrukning (varmare period). Även övriga driftskostnader är lägre med 14 mnkr, bland annat lägre kostnad för försäkringsskador.

(mnr)	Driftskostnader			
	2022AC	Varians	2022AC	Varians
	JAN - DEC	vs prognos	kr/kvm	vs prognos
Värme	-518	37	-98	7
El o gas	-150	4	-28	1
Vatten	-231	-0	-44	-0
Renhållning	-192	-0	-36	-0
Fastighetsskötsel	-775	-10	-147	-2
Reparationer	-536	-67	-102	-13
Driftsadministration	-667	-23	-126	-4
Övriga driftskostnader	-207	14	-39	3
Summa driftskostnader	-3 276	-45	-621	-9

Centrala kostnader

De centrala kostnaderna redovisas till 208 mnr vilket är 7 mnr mer positivt än prognos. Avvikelsen kan bland annat hänföras till Byggutveckling (+5 mnr), främst beroende på lägre konsultkostnader och lägre kostnader för inhyrd personal.

Övriga rörelseposter

De övriga rörelseposterna redovisas till 62 mnr, vilket är 25 mnr mer positivt än prognos 3 för helåret. Avvikelsen härrör främst till Egnahemsbolaget och förklaras av en återföring av tidigare gjord avsättning (+31 mnr) avseende putsfasader. Återföringen motverkas av en nedskrivning för ett antal osålda bostäder (-3 mnr).

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna uppgår till 1 230 mnr, vilket är 85 mnr högre än prognos.

Poseidon har högre underhållskostnader (-48 mnr), främst beroende på högre inre underhåll till följd av vattenskadorna samt att projekt har kunnat färdigställas tidigare än prognosticerat. Högre extrainsatser inom utvecklingsområdena med 20 mnr i förhållande till prognos.

Bostadsbolaget redovisar också högre underhållskostnader (-18 mnr), vilket bland annat relaterat till högre kostnader främst på grund högre kostnadsläge samt tidigareläggning av vissa projekt.

Familjebostäder har högre underhållskostnader (-18 mnr), främst relaterat till distrikten genom bland annat trygghetsåtgärder i form av belysning och trygghetsåtgärder fastigheter i utvecklingsområden (-15 mnr). Högre kostnader i övriga distrikt genom ett högre lägenhetsunderhåll och åtgärder för skadedjur. Avvikelsen vägs till viss del upp av lägre kostnader för centralt hanterade projekt bland annat till följd av förändring i omfattning i projekt, tidsförskjutningar, senarelagd projektstart (+17 mnr).

Jämförelsestörande poster

De jämförelsestörande posterna redovisas till +15 mnr, vilket är 51 mnr mer positivt än prognos. Avvikelsen förklaras främst av återföring av tidigare gjorda nedskrivningar på Litteraturgatan (+18 mnr), Adventsvägen (+8 mnr) och Titteridamm (+10 mnr) med anledning av att planliga avskrivningar har gjorts på dessa projekt, vilket gett utrymme

för återföringar. Återföringar är också genomförda på Högsbo Boihop (+12,0 mnkr) och Grevegården (+3,8 mnkr) med anledning av uppdaterade värderingar.

En ny värdering har gjorts av Gårdstensbostädernas nya kontor vilket gav en positiv effekt om 5,6 mnkr och därmed en lägre nedskrivning i förhållande till prognos. Tillkommande nedskrivning på grund av högre kostnader i projektet har gjorts för Gamlestadsvägen (-5,3 mnkr) samt Högsbo Bogemenskap (-2,2 mnkr).

Avskrivningar

Avskrivningarna redovisas 17 mnkr högre än prognos, bland annat beroende på att ett av förvaltningsbolagen använt ett för lågt schablonantagande vid aktivering av nybyggnation och ombyggnation, vilket har uppdaterats.

Investeringar

De totala investeringarna för året uppgår till 2 690 mnkr, vilket är 391 mnkr lägre än prognos 3. Avvikelsen härrör främst till lägre investeringar i förvärv (+250 mnkr), vilket främst är beroende på tidsförskjutning av markförvärv av fastighetskontoret i Sannegården (+341 mnkr), vilken möts av ett inte prognosticerat fastighetsförvärv som genomfördes i december.

Investeringarna i nyproduktion uppgår till 1 027 mnkr, vilket är 109 mnkr lägre än prognos. Detta beror främst av ett investeringsstöd för Beväringsgatan (+39 mnkr) som blev tidigare utbetalt än initialt antaget. Dessutom har det skett tidsförskjutningar i projektet Östra Kålltorp (+36 mnkr) och Selma Stad (+15 mnkr) beroende på mer tidskrävande arbete.

Investeringar i befintligt bestånd uppgår till 1 290 mnkr, vilket är 12 mnkr lägre än prognos. Avvikelsen är bland annat att förklara med tidsförskjutningar (ex. ägarbyte av underleverantör, väder, långa leveranstider för vissa varor etc.).

(mnkr)	2022AC JAN - DEC	2022P3 JAN - DEC	Avvikelse vs prognos	2021AC JAN - DEC
- i befintligt bestånd	-1 290	-1 302	12	-1 027
- i konverteringar	-96	-105	9	-130
- i solelssatsning	-22	-26	5	-17
- i nyproduktion	-1 027	-1 136	109	-1 637
- i förvärv	-223	-474	250	-31
- i övrigt	-31	-37	6	-32
Totala investeringar	-2 690	-3 080	391	-2 874

Utfall för perioden vad gäller underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår totalt till 2 520 mnkr, vilket är 74 mnkr högre än prognos 3 enligt ovan nämnda förklaring.

Kassaflöde

Utfallet för året visar på ett Operativt kassaflöde (kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd och övriga investeringar) på 181 mnkr, vilket är 65 mnkr lägre än prognos 3. Den negativa avvikelsen förklaras främst av de högre drifts- och underhållskostnaderna.

De extra satsningarna i utvecklingsområdena beräknas till 533 mnkr för 2022 (baserat på 2019 som basår uppräknat med index), vilket är 12 mnkr högre än prognos 3, 2022. Det innebär att koncernens kassaflöde, före extrasatsningar i utvecklingsområden, uppgår till 714 mnkr.

Kassaflöde efter totala investeringar uppgår till -1 187 mnkr, vilket är 309 bättre än prognos, vilket främst är drivet av lägre investeringar i förvärv samt i nyproduktion. Finansiering av det negativa kassaflödet har skett främst av högre lån (se låneskulder) samt en lägre bindning av kapital i varulager inom Egnahemsbolaget.

Det innebär att en självfinansieringsgrad på 13% av investeringarna i nyproduktionen, konverteringarna etc. samt förvärven uppnås.

(mnkr)	2022AC	2022P3	Avvikelse	2021AC	Avvikelse
	JAN - DEC	JAN - DEC		JAN - DEC	
Kassaflöde från verksamheten	3 005	3 001	4	3 214	-209
<i>Underhållskostnader</i>	-1 230	-1 145	-85	-1 054	-176
<i>Investering i befintligt bestånd</i>	-1 290	-1 302	12	-1 027	-264
<i>Övriga investeringar</i>	-31	-37	6	-32	1
<i>Finansnetto</i>	-272	-272	-1	-244	-28
Kassaflöde e. UH/ibb och övriga inv.	181	246	-65	857	-677
<i>Försäljningslikvider</i>	0	0	0	90	-90
Kassaflöde innan nyproduktion & förvärv	181	246	-65	947	-767
<i>Investeringar i nyproduktion</i>	-1 027	-1 136	109	-1 637	610
<i>Konverteringar etc.</i>	-96	-105	9	-130	33
<i>Solelssatsningar</i>	-22	-26	5	-17	-4
<i>Investeringar i förvärv</i>	-223	-474	250	-31	-192
Kassaflöde - totalt	-1 187	-1 496	309	-867	-320
<i>Självfinansieringsgrad</i>	13%	14%	-1%	53%	-39%

Låneskulder

Per 2022-12-31 är koncernens låneskuld 23,7 mdkr, vilket innebär en ökning med 747 mnkr sedan 31 december 2021.

Personal

Per 2022-12-31 var antalet anställda 1 289 stycken, vilket är en ökning 79 personer sedan 31 december 2021.

Värdering av koncernens fastighetsbestånd

Vid årsskiftet hade koncernens fastigheter ett totalt avkastningsvärde på 123 512 mnkr (125 161) inklusive kommersiella fastigheter, marknadsvärdet av pågående nyproduktion och värdet av ombyggnadstillägg. Det totala värdet överstiger summan av bokfört värde, enligt K3-regelverket, på fastigheterna och ombyggnadstillägg med 84 798 mnkr (87 666). Det totala värdet på 123 512 mnkr motsvarar 23 341 kr/kvm (23 791). Av det totala avkastningsvärdet på 123 512 mnkr utgör 120 952 mnkr de bostadsförvaltande bolagens samlade avkastningsvärde. Avkastningsvärdet per kvadratmeter minskade med -1,9 procent jämfört med föregående års ökning med 10,1 procent.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen av bostadsfastigheter uppgick till 3,59 procent och består av det viktade avkastningskravet mellan bostäder, lokaler och parkering baserat på intäkter i Datschas analysverktyg. Direktavkastningskravet för bostäder varierade mellan 2,00 och 4,60 procent beroende på läge. Med hänsyn till de försämrade förutsättningarna på fastighetsmarknaden med bland annat ökad inflation och höjda räntor har direktavkastningskraven i värderingen höjts i alla lägen. Jämfört med föregående årsskifte har marknadens avkastningskrav för bostäder höjts med mellan 0,10 och 0,30 procentenheter.

Koncernens fastigheter har i genomsnitt minskat i värde med 1,3 procent. Den negativa värdet förändringen beror främst på de ökade direktavkastningskraven i enlighet med marknadens bedömning. Den negativa förändringen uppvägs till viss del av investeringar, värdet förändringar i projektfastigheter samt ökade kassaflöden. Värdeökningen på grund av investeringar visas dels genom värdeökning av projektfastigheter, dels genom ökade hyresintäkter. Fastigheter i nyproduktion och som genomgår större ombyggnader definieras som projektfastigheter.

Datum

Underskrift

Namnförtydligande

.....

Terje Johansson

VD och koncernchef

.....

Lars Just

Ekonomichef

Resultaträkning - Koncernen

Bokslut december 2022

(mnkr)	Utfall 2022 JAN - DEC	Prognos 3, 2022 JAN - DEC	Utfall 2021 JAN - DEC
<i>Hysesintäkter</i>	6 437	6 425	6 215
<i>Förvaltningsintäkter</i>	142	137	151
<i>Driftskostnader</i>	-3 276	-3 232	-3 013
<i>Fastighetsskatt</i>	-153	-153	-143
<i>Centrala kostnader</i>	-208,094	-215	-185
<i>Övriga rörelseposter</i>	62	36	195
Fastighetsresultat	3 003	2 999	3 219
<i>Underhållskostnader</i>	-1 230	-1 145	-1 054
<i>Avskrivningar</i>	-1 268	-1 251	-1 175
Resultat före jämförelsestörande poster	505	603	990
<i>Jämförelsestörande poster</i>	15	-37	207
Rörelseresultat	520	567	1 197
<i>Finansnetto</i>	-272	-272	-244
Resultat efter finansnetto	247	295	953
<i>Bokslutsdispositioner</i>	0	-	-417
<i>Skatt</i>	-52	-	-112
Resultat efter skatt	195	-	423

Balansräkning - Koncernen

Bokslut december 2022

(mnkr)	Utfall 2022 31-dec	Prognos 3, 2022 31-dec	Utfall 2021 31-dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	39 129	39 504	37 759
Omsättningstillgångar	702	757	1 460
Summa tillgångar	39 831	40 261	39 219
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12 479	12 582	12 283
Avsättningar	1 794	1 786	1 753
Låneskulder	23 691	24 292	22 944
Övriga skulder	1 867	1 602	2 239
Summa eget kapital och skulder	39 831	40 261	39 219
<i>Soliditet</i>	<i>31,3%</i>	<i>31,3%</i>	<i>31,3%</i>

Resultaträkning - Koncernen

Bokslut december 2022

Resultat efter finansnetto

<i>(mnkr)</i>	Utfall 2022	Prognos 3, 2022	Utfall 2021
	JAN - DEC	JAN - DEC	JAN - DEC
<i>Poseidon</i>	51	121	141
<i>Bostadsbolagskoncernen</i>	150	162	341
<i>Familjebostäder</i>	-6	45	90
<i>Gårdstensbostäder</i>	16	15	16
<i>Framtiden Byggutveckling</i>	4	0	-1
<i>GöteborgsLokaler</i>	12	7	13
<i>Egnahemsbolaget</i>	9	-12	164
<i>Bygga Hem</i>	0	0	0
<i>Störningsjouren</i>	3	1	1
Summa bolag	239	339	766
<i>Moderbolaget</i>	4	2	-1
<i>Resultat fastighetsförsäljning</i>	0	0	81
<i>Nedskrivningar, netto</i>	7	-44	126
<i>Koncernmässiga avskrivningar</i>	-21	-19	-19
<i>Övrigt</i>	18	16	0
Summa koncernen	247	295	953

Koncernbidrag och aktieägartillskott - Framtidenkoncernen

Givande bolag	Koncernbidrag		<u>Totalt</u>
	<u>skattedisposition</u>	<u>Aktieägartillskott</u>	
Poseidon	-10 000	7 940	-2 060
Bostadsbolaget	-30 900	24 535	-6 365
Bygga Hem	-100	79	-21
Framtiden Byggutveckling	-2 500	1 985	-515
Störningsjouren	-2 500	1 985	-515
Framtiden	<u>-9 000</u>	<u>0</u>	<u>-9 000</u>
	-55 000	36 524	-18 476

Mottagande bolag

Gårdstensbostäder	2 500	0	2 500
Egnahemsbolaget	3 500	0	3 500
GöteborgsLokaler	4 000	0	4 000
Familjebostäder	45 000	0	45 000
Göteborgs Stadshus AB	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	55 000	0	55 000

De skattemässiga dispositionerna medför att nedan skattemässiga utdelningar lämnas:

Familjebostäder	35 730
Gårdstensbostäder	1 985
Egnahemsbolaget	2 779
GöteborgsLokaler	<u>3 176</u>
	43 670

Utöver ovanstående lämnar Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder utdelning på totalt 3 332 tkr (2,46 % av aktiekapitalet).