

**Styrelsehandling nr 10c**  
Utfärdat 2023-05-10  
Diarienummer 2023-0112

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

## **Framtidenkoncernen – delårsbokslut per mars 2023**

### **Förslag till beslut**

#### **Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:**

Delårsbokslut per 2023-03-31 godkänns.

#### **Sammanfattning**

Framtidenkoncernen redovisar per den 31 mars 2023 ett resultat efter finansnetto på 3 mnkr, vilket är 7 mnkr högre än prognos 1 för perioden.

Det högre resultatet förklaras främst av lägre underhållskostnader (+26 mnkr), i första hand beroende på tidsförskjutningar. Dessa möts av lägre intäkter (-7 mnkr), främst till följd av att den årliga hyresförhandlingen ännu inte är avslutad. Prognosen innehåller en hyreshöjning från 1 januari.

Resultatet påverkas dessutom negativt med anledning av ett mer negativt finansnetto (-5 mnkr), vilket kan förklaras av högre räntenivåer.

Det operativa kassaflödet rapporteras till -30 mnkr, vilket är 35 mnkr mer positivt än prognos 1. Lägre underhåll och investeringar i befintligt bestånd (+45 mnkr), främst beroende på tidsförskjutningar, bidrar till det högre kassaflödet.

Kassaflödet innebär en självfinansieringsgrad uppgående till -17 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 2023-03-31.

### Beskrivning av ärendet

Framtidenkoncernen redovisar per den 31 mars 2023 ett resultat efter finansnetto på 3 mnkr, vilket är 7 mnkr högre än prognos 1 för perioden.

#### Intäkter

Koncernens totala intäkter redovisas till 1 685 mnkr för perioden, vilket är 7 mnkr lägre än prognos främst till följd av att den årliga hyresförhandlingen ännu inte är avslutad. Prognosen innehåller en hyreshöjning på 1,2% från 1 januari, enligt rutinen att föregående års utfall läggs i prognosen tills ett förhandlingsresultat är klart.

(mnkr)	Utfall 2023	Prognos 1, 2023	
	JAN - MAR	JAN - MAR	Avvikelse
<i>Hyresintäkter</i>	1 649	1 659	-9
<i>Förvaltningsintäkter</i>	35	33	2
<i>Driftskostnader</i>	-953	-951	-2
<i>Fastighetsskatt</i>	-39	-40	1
<i>Centrala kostnader</i>	-50	-54	4
<i>Övriga rörelseposter</i>	-13	-9	-4
<b>Fastighetsresultat</b>	<b>630</b>	<b>639</b>	<b>-9</b>
<i>Underhållskostnader</i>	-210	-236	26
<i>Avskrivningar</i>	-316	-314	-1
<b>Resultat före jämförelsestörande poster</b>	<b>104</b>	<b>88</b>	<b>16</b>
<i>Jämförelsestörande poster</i>	-4	0	-4
<b>Rörelseresultat</b>	<b>100</b>	<b>88</b>	<b>12</b>
<i>Finansnetto</i>	-97	-92	-5
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>3</b>	<b>-4</b>	<b>7</b>

#### Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgår till 953 mnkr för perioden, vilket är 2 mnkr högre än prognos.

Variansen är främst beroende på högre reparationskostnader (-30 mnkr) samt högre övriga driftskostnader, vilket bland annat är att relatera till högre kostnader för skador. De taxebundna kostnaderna är 31 mnkr lägre än prognos, till större del med anledning av lägre elkostnader (+19 mnkr) (främst lägre prisnivå än förväntat). Även värmekostnaderna (+8 mnkr) är lägre, främst med anledning av mildare väder än förväntat.

(mnkr)

	Driftskostnader			
	2023AC JAN - MAR	Varians vs prognos	2023AC kr/kvm	Varians vs prognos
Värme	-223	8	-42	1
El o gas	-46	19	-9	4
Vatten	-61	1	-11	0
Renhållning	-51	3	-10	1
Fastighetsskötsel	-207	-12	-39	-2
Reparationer	-146	-30	-28	-6
Driftsadministration	-166	20	-31	4
Övriga driftskostnader	-54	-11	-10	-2
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-953</b>	<b>-2</b>	<b>-180</b>	<b>-0</b>

### Övriga rörelseposter

Övriga rörelseposter redovisas 4 mnkr mer negativt än prognos, vilket främst är att förklara till en avsättning (-7 mnkr) inom Egnahemsbolaget för garantiåtaganden avseende äldre projekt.

### Underhållskostnader

Underhållskostnaderna uppgår till 210 mnkr, vilket är 26 mnkr lägre än prognos. Avvikelsen förklaras av tidsförskjutningar bland annat med anledning av vidare utredning i projekt, vilket föranleder senarelagd projektstart, projekt som inte har kommit igång än i år.

### Jämförelsestörande poster

De jämförelsestörande posterna redovisas till -4 mnkr, vilket är 4 mnkr högre än prognos. Avvikelsen är i sin helhet hänförlig till nedskrivningar, främst relaterat till högre kostnader inom projekt Selma 2 på grund av högre index.

### Finansnetto

Finansnettot uppgår till -97 mnkr, vilket är 5 mer negativt än prognos. Avvikelsen förklaras av högre räntenivå.

### Investeringar

De totala investeringarna för perioden uppgår till 538 mnkr, vilket är 88 mnkr lägre än prognos 1. Avvikelsen härrör främst till lägre investeringar i nyproduktion (+39 mnkr), bland annat hänförligt till Selma Stad (+14 mnkr) med anledning av att ÄTA och index inte har fakturerats ännu, Mandolingatan kv. D (+10 mnkr) som har framflyttade kostnader och Östra Kålltorp (+9 mnkr) beroende på förseningar i entreprenad.

Investeringar i befintligt bestånd är 20 mnkr lägre än prognos, vilket främst härrör till tidsförskjutningar inom projekt hos Familjebostäder (+12 mnkr) och Bostadsbolaget (+10 mnkr). GöteborgsLokaler har också en lägre nivå med 8 mnkr, främst på grund av lägre upparbetning i projektet på Engelbrektskatan. Poseidon har 12 mnkr högre investeringar i befintligt bestånd främst med anledning av omallokering från underhållskostnaderna.

Investeringar i konverteringar är 14 mnkr lägre än prognos, främst relaterat till tidsförskjutningar i Familjebostäders projekt Fjällbo Park, Oljekvarnen och Hedåsgatan.

Investeringarna i solelssatsningarna är 13 mnkr lägre, främst relaterat till tidsförskjutningar inom Bostadsbolaget med anledning av utdragen upphandlingsprocess.

(mnkr)	2023AC	2023P1	Avvikelse vs prognos	2022AC
	JAN - MAR	JAN - MAR		JAN - MAR
- i befintligt bestånd	-349	-369	20	-275
- i konverteringar	-10	-24	14	-33
- i solelssatsning	-3	-16	13	-5
- i nyproduktion	-168	-207	39	-245
- i förvärv	-5	-4	-1	-66
- i övrigt	-2	-5	4	-4
<b>Totala investeringar</b>	<b>-538</b>	<b>-626</b>	<b>88</b>	<b>-628</b>

## Kassaflöde

Utfallet för perioden visar på ett operativt kassaflöde (kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd och övriga investeringar) på -30 mnkr, vilket är 35 mnkr mer positivt än prognos 1.

Kassaflöde efter totala investeringar uppgår till -217 mnkr, vilket är 100 bättre än prognos, vilket främst är drivet av lägre underhåll och investeringar i befintligt bestånd samt investeringar i nyproduktion.

Det innebär att en självfinansieringsgrad på -17% av investeringarna i nyproduktionen, konverteringarna etc. samt förvärven uppnås.

(mnkr)	2023AC	2023P1	Avvikelse	2022AC	
	JAN - MAR	JAN - MAR		JAN - MAR	Avvikelse
<b>Kassaflöde från verksamheten</b>	<b>628</b>	<b>637</b>	<b>-9</b>	<b>725</b>	<b>-96</b>
<i>Underhållskostnader</i>	-210	-236	26	-243	33
<i>Investering i befintligt bestånd</i>	-349	-369	20	-275	-74
<i>Övriga investeringar</i>	-2	-5	4	-4	2
<i>Finansnetto</i>	-97	-92	-5	-60	-37
<b>Kassaflöde e. UH/ibb och övriga inv. (Operativt kassaflöde)</b>	<b>-30</b>	<b>-66</b>	<b>35</b>	<b>142</b>	<b>-173</b>
<i>Försäljningslikvider</i>	0	0	0	0	0
<b>Kassaflöde innan nyproduktion &amp; förvärv</b>	<b>-30</b>	<b>-66</b>	<b>35</b>	<b>142</b>	<b>-173</b>
<i>Investeringar i nyproduktion</i>	-168	-207	39	-245	77
<i>Konverteringar etc.</i>	-10	-24	14	-33	23
<i>Solelssatsningar</i>	-3	-16	13	-5	2
<i>Investeringar i förvärv</i>	-5	-4	-1	-66	61
<b>Kassaflöde - totalt</b>	<b>-217</b>	<b>-317</b>	<b>100</b>	<b>-207</b>	<b>-11</b>
<i>Självfinansieringsgrad</i>	-17%	-28%	11%	41%	-58%

## Låneskulder

Per 2023-03-31 är koncernens låneskuld 24,2 mdkr, vilket innebär en ökning sedan årsskiftet med 500 mnkr.

**Personal**

Per 2023-03-31 var antalet anställda 1 313 stycken, vilket är en ökning med 24 personer från 31 december 2022.

**Datum****Underskrift****Namnförtydligande**

.....

Terje Johansson

VD och koncernchef

.....

Lars Just

Ekonomichef

## Resultaträkning - Koncernen

Bokslut mars 2023

(mnkr)	Utfall 2023	Prognos 1, 2023	Utfall 2022
	JAN - MAR	JAN - MAR	JAN - MAR
<i>Hysesintäkter</i>	1 649	1 659	1 591
<i>Förvaltningsintäkter</i>	35	33	35
<i>Driftskostnader</i>	-953	-951	-853
<i>Fastighetsskatt</i>	-39	-40	-37
<i>Centrala kostnader</i>	-50	-54	-49
<i>Övriga rörelseposter</i>	-13	-9	39
<b>Fastighetsresultat</b>	<b>630</b>	<b>639</b>	<b>726</b>
<i>Underhållskostnader</i>	-210	-236	-243
<i>Avskrivningar</i>	-316	-314	-293
<b>Resultat före jämförelsestörande poster</b>	<b>104</b>	<b>88</b>	<b>189</b>
<i>Jämförelsestörande poster</i>	-4	0	-6
<b>Rörelseresultat</b>	<b>100</b>	<b>88</b>	<b>183</b>
<i>Finansnetto</i>	-97	-92	-60
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>3</b>	<b>-4</b>	<b>123</b>

**Balansräkning - Koncernen**

*Bokslut mars 2023*

<i>(mnkr)</i>	<b>Utfall 2023 31-mar</b>	<b>Utfall 2022 31-dec</b>	<b>Utfall 2022 31-mar</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar	39 340	39 129	38 056
Omsättningstillgångar	820	702	1 002
<b>Summa tillgångar</b>	<b>40 160</b>	<b>39 831</b>	<b>39 058</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	12 480	12 479	12 381
Avsättningar	1 817	1 794	1 767
Låneskulder	24 191	23 691	23 242
Övriga skulder	1 673	1 867	1 668
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>40 160</b>	<b>39 831</b>	<b>39 058</b>
<i>Soliditet</i>	<i>31,1%</i>	<i>31,3%</i>	<i>31,7%</i>

## Resultaträkning - Koncernen

Bokslut mars 2023

### Resultat efter finansnetto

<i>(mnkr)</i>	Utfall 2023	Prognos 1, 2023	Utfall 2022
	JAN - MAR	JAN - MAR	JAN - MAR
<i>Poseidon</i>	7	7	2
<i>Bostadsbolagskoncernen</i>	24	18	76
<i>Familjebostäder</i>	-7	-6	23
<i>Gårdstensbostäder</i>	-2	-3	1
<i>Framtiden Byggutveckling</i>	3	1	3
<i>GöteborgsLokaler</i>	7	0	5
<i>Egnahemsbolaget</i>	-24	-17	21
<i>Bygga Hem</i>	0	0	0
<i>Störningsjouren</i>	1	0	1
<b>Summa bolag</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>130</b>
<i>Moderbolaget</i>	1	1	1
<i>Resultat fastighetsförsäljning</i>	0	0	0
<i>Nedskrivningar, netto</i>	-4	0	-6
<i>Koncernmässiga avskrivningar</i>	-5	-5	-5
<i>Övrigt</i>	0	0	3
<b>Summa koncernen</b>	<b>3</b>	<b>-4</b>	<b>123</b>