

Styrelsehandling nr 9

Utfärdat 2023-09-13

Diarienummer 2023-0219

Handläggare

Lars Magnusson

Telefon: 031-719 31 53

E-post: lars.magnusson@framtiden.se

Framtidenkoncernen – Finansrapport

Informationsärende

Styrelsen Förvaltnings AB Framtiden

Finansrapport per 2023-07-31 antecknas.

Sammanfattning

Föreliggande ärende innehåller redovisning av Framtidenkoncernens resultat efter finansnetto och operativt kassaflöde per 2023-07-31 med kommentarer till de större avvikelserna. Ärendet innehåller också en redovisning av låneskulder och räntenivåer per 2023-07-31 samt en övergripande omvärldsbevakning.

Framtidenkoncernen redovisar ett resultat efter finansnetto på 162 mnkr för perioden, vilket är 18 mnkr högre än prognos 2. Avvikelsen kan främst härledas till högre intäkter, med anledning av att hyresförhandlingen inte var avslutad när prognosen lades. Det operativa kassaflödet rapporteras till +150 mnkr, vilket är 63 mnkr högre än prognos, främst med anledning av lägre investeringar i befintligt bestånd (främst tidsförskjutningar).

Koncernens låneskuld rapporteras till 24 527 mnkr per 2023-07-31.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ärendet är en finansiell rapport 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.

Ärendet

Föreliggande ärende innehåller en redovisning av Framtidenkoncernens finansiella ställning per 2023-07-31, marknadens ränteutveckling samt en omvärldsbevakning.

Beskrivning av ärendet

Resultat och operativt kassaflöde

Framtidenkoncernen redovisar ett resultat efter finansnetto på 162 mnkr för perioden januari-juli, vilket är 18 mnkr högre än prognos 2. Den positiva avvikelsen kan främst härledas från högre intäkter med anledning av att hyresförhandlingen inte var avslutad när prognosen lades.

Det operativa kassaflödet (kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd och övriga investeringar) rapporteras till +150 mnkr, vilket är 63 mnkr högre än prognos 2, vilket främst är beroende på lägre investeringar i befintligt bestånd (främst med anledning tidsförskjutningar) samt de högre intäkterna i förhållande till prognos.

Investeringar i nyproduktion är 29 mnkr lägre än prognos, främst beroende på tidsförskjutningar för projekt Mandolingatan (framflyttade exploateringskostnader) samt Selma Litteraturgatan (försenad upphandling).

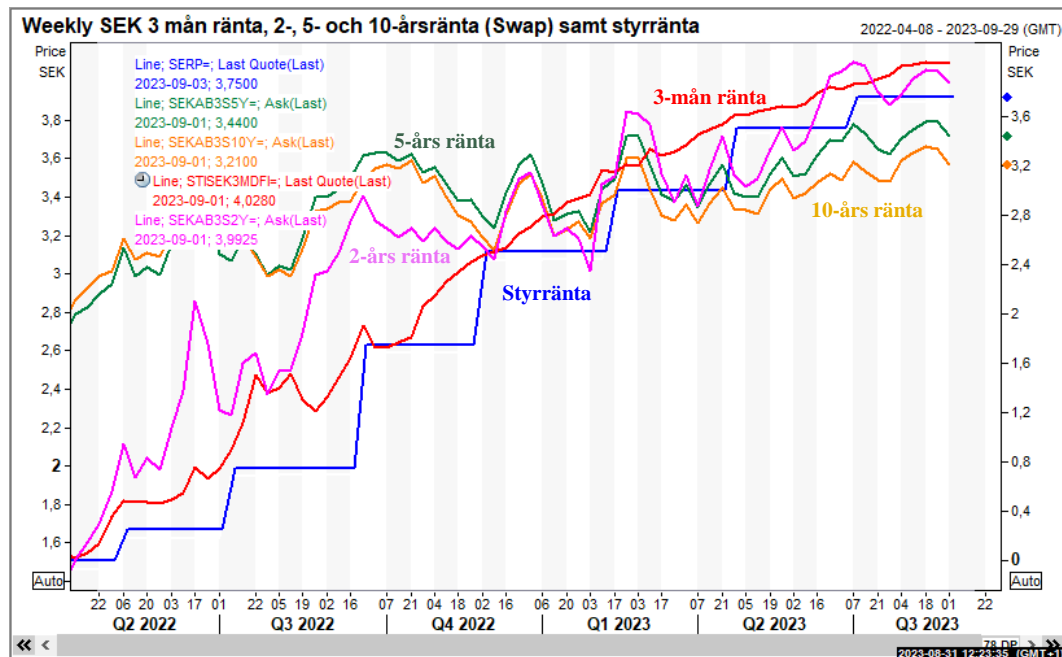
| (mnkr) | 2023AC | 2023P2 | Avvikelse |
|-----------------------------------|------------|------------|-----------|
| | JAN - JUL | JAN - JUL | |
| Intäkter | 3 993 | 3 960 | 32 |
| Driftöverskott | 1 757 | 1 730 | 28 |
| Underhållskostnader | -572 | -573 | 0 |
| Rörelseresultat | 418 | 391 | 27 |
| Finansnetto | -256 | -247 | -9 |
| Resultat efter finansnetto | 162 | 144 | 18 |
| Investering i befintligt bestånd | -731 | -780 | 49 |
| Operativt kassaflöde | 150 | 88 | 63 |
| Investeringar i nyproduktion | -387 | -416 | 29 |

Låneskulder och räntenivå

Koncernens låneskuld per 2023-07-31 uppgår till 24 527 mnkr. Genomsnittlig finansieringskostnad under perioden är 1,95%, att jämföra med genomsnittlig finansieringskostnad för helåret 2022 som uppgick till 1,26%.

Ränteutveckling på marknaden

(per 2023-08-31)



Omvärldsbevakning

Den amerikanska centralbanken FED höjde räntan på sitt senaste möte i juli med 25 räntepunkter till intervallet 5,25-5,50%. Inkommande information, bland annat gällande arbetsmarknadens utveckling, kommer att påverka eventuella ytterligare höjningar av den amerikanska räntan.

Enligt Konjunkturinstitutets prognos går den svenska ekonomin in i en lågkonjunktur under 2023 mot bakgrund av den höga inflationen och det allt högre ränteläget och att den kommer att bestå under nästa år.

Svenskt BNP minskade under andra kvartalet med 0,8% jämfört med första kvartalet 2023. Inflationen var enligt KPIF 6,4% i juli, vilket är på samma nivå som i juni månad samt var KPIF exkl. energi 8,0%, jämfört med 8,1% i juni.

Arbetslösheten uppgick enligt Arbetsförmedlingen till 6,3% i juli, vilket är 0,1% högre än i juni. Nästan 3 500 personer varslades under juli, vilket kan jämföras med knappt 1 200 under juli 2022.

Sveriges Riksbank höjde styrräntan på junimötet med 25 räntepunkter till 3,75%. Riksbankens prognos för styrräntan är att den höjs minst en gång till i år.

De svenska swap-räntorna för fem och två år noteras till 3,42% respektive till 3,97% och 3-månadersräntan till 4,03% (Stibor). Kronan noteras för närvarande till cirka 10,91 kr mot dollarn och till cirka 11,86 kr mot euron, vilket innebär en ytterligare kronförsvagning under den senaste tiden.

Ungefär 14 550 lägenheter (inkl. småhus) började byggas i Sverige under första halvåret 2023, visar preliminär statistik. Det är en minskning med cirka 57 procent jämfört med samma period 2022, då 33 805 lägenheter påbörjades.

Nyckeltal för Sverige

(per 2023-08-31)

| | |
|--|-------------|
| Styrränta | 3,75% |
| KPI, juli | 9,3% (9,3%) |
| KPIF, juli | 6,4% (6,4%) |
| BNP, kvartal 2, Q/Q | -0,8% |
| Arbetslöshet enl. Arbetsförmedlingen, juli | 6,3% (6,2%) |
| USD/SEK | 10,91 |
| EUR/SEK | 11,86 |