

Styrelsehandling nr 18c
Utfärdat 2023-10-18
Diarienummer 2023-0240

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

Framtidenkoncernen – delårsbokslut per augusti 2023

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

Delårsbokslut per 2023-08-31 godkänns.

Sammanfattning

Framtidenkoncernen redovisar per den 31 augusti 2023 ett resultat efter finansnetto på 69 mnkr, vilket är 111 mnkr lägre än prognos 2 för perioden.

Det lägre resultatet förklaras främst av högre nedskrivningar (-162 mnkr), främst med anledning av högre avkastningskrav. Även högre räntekostnader påverkar negativt med -13 mnkr, främst med anledning av högre räntenivåer än vad som antogs i prognos 2.

Detta möts av högre intäkter (+48 mnkr), främst en följd av att den årliga hyresförhandlingen avslutades på högre nivå än vad som låg till grund i prognosen.

Det operativa kassaflödet rapporteras till +220 mnkr, vilket är 115 mnkr mer positivt än prognos 2. Lägre investeringar i befintligt bestånd (+73 mnkr), främst beroende på tidsförskjutningar, samt högre intäkter, bidrar till det högre kassaflödet.

Kassaflödet innebär en självfinansieringsgrad uppgående till +43 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 2023-08-31.

Beskrivning av ärendet

Framtidenkoncernen redovisar per den 31 augusti 2023 ett resultat efter finansnetto på 69 mnkr, vilket är 111 mnkr lägre än prognos 2 för perioden.

Intäkter

Koncernens totala intäkter redovisas till 4 578 mnkr för perioden, vilket är 48 mnkr högre än prognos. Hyresintäkterna är 43 mnkr högre, främst en följd av att den årliga hyresförhandlingen avslutades på högre nivå än vad som låg till grund i prognosen.

Förhandlingsresultatet blev en ökning med 4,25% från 1 maj, medan prognosen innehöll en hyreshöjning på 1,2%, enligt rutinen att föregående års utfall läggs i prognosen tills ett förhandlingsresultat är klart.

(mnkr)	Utfall 2023	Prognos 2, 2023	Avvikelse
	JAN - AUG	JAN - AUG	
<i>Hyresintäkter</i>	4 480	4 436	43
<i>Förvaltningsintäkter</i>	99	94	5
<i>Driftskostnader</i>	-2 274	-2 267	-7
<i>Fastighetsskatt</i>	-104	-105	1
<i>Centrala kostnader</i>	-137	-143	6
<i>Övriga rörelseposter</i>	-30	-27	-3
Fastighetsresultat	2 035	1 989	46
<i>Underhållskostnader</i>	-661	-672	11
<i>Avskrivningar</i>	-838	-845	7
Resultat före jämförelsestörande poster	536	472	64
<i>Jämförelsestörande poster</i>	-168	-6	-162
Rörelseresultat	368	466	-99
<i>Finansnetto</i>	-299	-286	-13
Resultat efter finansnetto	69	181	-111

Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgår till 2 274 mnkr för perioden, vilket är 7 mnkr högre än prognos.

Variansen inom icke taxebundna driftskostnader (-15 mnkr) är främst beroende på högre för skador och personalrelaterade kostnader. De taxebundna kostnaderna är 8 mnkr lägre än prognos, till större del med anledning av lägre elkostnader (+21 mnkr) (främst lägre prisnivå än förväntat). Värmekostnaderna är dock 13 mnkr högre, främst med anledning av kallare sommarmånader än normalt.

(mnr)

	Driftskostnader				
	2023AC	2023P2	Varians	2023AC	Varians
	JAN - AUG	JAN - AUG	Vs. prognos	kr/kvm	Vs. prognos
Värme	-353	-340	-13	-67	-2
El o gas	-100	-120	21	-19	4
Vatten	-163	-163	0	-31	-0
Renhållning	-140	-140	0	-26	0
Fastighetsskötsel	-587	-559	-27	-111	-5
Reparationer	-368	-334	-34	-69	-6
Driftsadministration	-432	-478	47	-81	9
Övriga driftskostnader	-131	-131	-1	-25	-0
Summa driftskostnader	-2 274	-2 267	-7	-429	-2

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna uppgår till 661 mnr, vilket är 11 mnr lägre än prognos. Avvikelsen förklaras främst av lägre underhållskostnader inom Bostadsbolaget (+31 mnr), främst pga. tidsförskjutningar, bl.a. pga. utdragen upphandlingsprocess. Även Familjebostäder avviker positivt med 4 mnr, främst relaterat till tidsförskjutningar inom ombyggnadsprojekt. Detta möts av högre underhållskostnader inom Poseidon (-25 mnr), bl.a. pga. omklassificering från investering i befintligt bestånd (-15 mnr) samt allmänt högre kostnader avseende inre underhåll, framförallt i distrikt Angered.

Jämförelsestörande poster

De jämförelsestörande posterna är redovisas till -168 mnr, vilket är 162 mnr högre kostnad än prognos. Avvikelsen är i sin helhet hänförlig till högre nedskrivningar dels i pågående nyproduktion, dels i färdigställd nyproduktion samt i ombyggnation.

Nedskrivningar i pågående nyproduktion har under 2023 skett med 76 mnr, vilket 67 mnr högre än prognos. Avvikelsen härrör till projekt Selma Stad med 40 mnr, Selma Litteraturgatan med 19 mnr samt i Högsbo Bogemenskap med 8 mnr.

Nedskrivningarna är främst gjorda på grund av högre avkastningsgrad samt pga. ökade kostnader och indexregleringar.

Nedskrivningar i färdigställd nyproduktion har under 2023 skett med -144 mnr till följd av höjda avkastningskrav och justering för begränsad hyreshöjning vid presumtionshyror. Återföringarna i färdigställd nyproduktion (+76 mnr) beror främst på att äldre externa värderingar, från 2019 och 2020, är omräknade till aktuella avkastningskrav.

Nedskrivning har också skett för projekt för ombyggnation på Siriusgatan i Bergsjön pga. förändrade avkastningskrav (-26,5 mnr).

Finansnetto

Finansnettot uppgår till -299 mnr, vilket är 13 mer negativt än prognos. Avvikelsen förklaras främst av högre räntenivåer samt en högre snittbelåning än prognosticerat. Genomsnittlig finansieringskostnad för perioden var 1,98%.

Investeringar

De totala investeringarna för perioden uppgår till 1 373 mnkr, vilket är 123 mnkr lägre än prognos 2.

Avvikelsen härrör främst till lägre investeringar i befintligt bestånd, vilka är 73 mnkr lägre än prognos. Avvikelsen härrör främst till tidsförskjutningar inom projekt hos Bostadsbolaget (+51 mnkr) samt Poseidon (+22 mnkr), bland annat beroende på försening i upphandlingar, utdragna utredningar och projekteringar samt omklassificering till underhåll (+15 mnkr).

Investeringar i nyproduktion (+45 mnkr), bland annat hänförligt till tidsförskjutningar inom Selma 2-projekten (+39 mnkr), bland annat upphandling dragit ut på tiden samt överklagan, och projekten på Mandolingatan (+18 mnkr), bland annat framflyttade exploateringskostnader.

Investeringar i konverteringar är 10 mnkr högre än prognos, främst relaterat till högre framfart ökad totalkostnad i och med indexjustering i projekt Skolspåret.

Investeringarna i solelssatsningarna är 16 mnkr lägre, bland annat relaterat till tidsförskjutningar inom Bostadsbolaget med anledning av utdragen upphandlingsprocess.

(mnkr)	2023AC	2023P2	Avvikelse	2022AC
	JAN - AUG	JAN - AUG	vs prognos	JAN - AUG
- i befintligt bestånd	-835	-908	73	-742
- i konverteringar	-77	-68	-10	-74
- i solelssatsning	-9	-25	16	-9
- i nyproduktion	-431	-476	45	-699
- i förvärv	-5	-5	-0	-66
- i övrigt	-16	-14	-2	-18
Totala investeringar	-1 373	-1 496	123	-1 608

Kassaflöde

Utfallet för perioden visar på ett operativt kassaflöde (kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd och övriga investeringar) på 220 mnkr, vilket är 115 mnkr mer positivt än prognos 2.

Kassaflöde efter totala investeringar uppgår till -302 mnkr, vilket är 167 mnkr bättre än prognos, vilket främst är drivet av lägre investeringar i befintligt bestånd, högre intäkter samt lägre investeringar i nyproduktion.

Det innebär att en självfinansieringsgrad på 43% av investeringarna i nyproduktionen, konverteringarna etc. samt förvärven uppnås.

(mnr)	2023AC			2023P2		2022AC	
	JAN - AUG	JAN - AUG	Avvikelse	JAN - AUG	Avvikelse	JAN - AUG	Avvikelse
Kassaflöde från verksamheten	2 030	1 984	46	2 071	-41		
<i>Underhållskostnader</i>	-661	-672	11	-748	87		
<i>Investering i befintligt bestånd</i>	-835	-908	73	-742	-93		
<i>Övriga investeringar</i>	-16	-14	-2	-18	2		
<i>Finansnetto</i>	-299	-286	-13	-175	-124		
Operativt kassaflöde	220	105	115	389	-169		
<i>Försäljningslikvider</i>	0	0	0	0	0		
Kassaflöde innan nyproduktion & förvärv	220	105	115	389	-169		
<i>Investeringar i nyproduktion</i>	-431	-476	45	-699	269		
<i>Konverteringar etc.</i>	-77	-68	-10	-74	-4		
<i>Solelssatsningar</i>	-9	-25	16	-9	0		
<i>Investeringar i förvärv</i>	-5	-5	0	-66	61		
Kassaflöde - totalt	-302	-469	167	-460	157		
<i>Självfinansieringsgrad</i>	43%	19%	24%	46%	-3%		

Låneskulder

Per 2023-08-31 är koncernens låneskuld 24,5 mdkr, vilket innebär en ökning sedan årsskiftet med 0,8 mdkr.

Personal

Per 2023-08-31 var antalet anställda 1 318 stycken, vilket är en ökning med 29 personer från 31 december 2022.

Datum

Underskrift

.....

.....

Namnförtydligande

Terje Johansson

VD och koncernchef

Lars Just

Ekonomichef

Resultaträkning - Koncernen

Bokslut augusti 2023

(mnkr)	Utfall 2023 JAN - AUG	Prognos 2, 2023 JAN - AUG	Utfall 2022 JAN - AUG
<i>Hysesintäkter</i>	4 480	4 436	4 276
<i>Förvaltningsintäkter</i>	99	94	92
<i>Driftskostnader</i>	-2 274	-2 267	-2 092
<i>Fastighetsskatt</i>	-104	-105	-100
<i>Centrala kostnader</i>	-137	-143	-132
<i>Övriga rörelseposter</i>	-30	-27	30
Fastighetsresultat	2 035	1 989	2 074
<i>Underhållskostnader</i>	-661	-672	-748
<i>Avskrivningar</i>	-838	-845	-811
Resultat före jämförelsestörande poster	536	472	515
<i>Jämförelsestörande poster</i>	-168	-6	-41
Rörelseresultat	368	466	474
<i>Finansnetto</i>	-299	-286	-175
Resultat efter finansnetto	69	181	299

Balansräkning - Koncernen

Bokslut augusti 2023

<i>(mnkr)</i>	Utfall 2023	Utfall 2022	Utfall 2022
	31-aug	31-dec	31-aug
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	39 484	39 129	38 467
Omsättningstillgångar	898	702	1 018
Summa tillgångar	40 382	39 831	39 484
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12 529	12 479	12 520
Avsättningar	1 788	1 794	1 783
Låneskulder	24 508	23 691	23 686
Övriga skulder	1 557	1 867	1 495
Summa eget kapital och skulder	40 382	39 831	39 484
<i>Soliditet</i>	<i>31,0%</i>	<i>31,3%</i>	<i>31,7%</i>

Resultaträkning - Koncernen

Bokslut augusti 2023

Resultat efter finansnetto

<i>(mnkr)</i>	Utfall 2023	Prognos 2, 2023	Utfall 2022
	JAN - AUG	JAN - AUG	JAN - AUG
<i>Poseidon</i>	62	59	88
<i>Bostadsbolagskoncernen</i>	150	126	189
<i>Familjebostäder</i>	66	41	43
<i>Gårdstensbostäder</i>	10	7	14
<i>Framtiden Byggutveckling</i>	2	3	5
<i>GöteborgsLokaler</i>	9	7	8
<i>Egnahemsbolaget</i>	-54	-51	-3
<i>Bygga Hem</i>	0	0	0
<i>Störningsjouren</i>	1	0	2
Summa bolag	246	194	347
<i>Moderbolaget</i>	5	3	3
<i>Resultat fastighetsförsäljning</i>	0	0	0
<i>Nedskrivningar, netto</i>	-168	-6	-42
<i>Koncernmässiga avskrivningar</i>	-14	-13	-14
<i>Övrigt</i>	1	2	6
Summa koncernen	69	181	299