

Styrelsehandling nr 8
Utfärdat 2023-11-23

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

Framtidenkoncernen – Finansrapport

Informationsärende

Styrelsen Förvaltnings AB Framtiden

Finansrapport per 2023-10-31 antecknas.

Sammanfattning

Föreliggande ärende innehåller redovisning av Framtidenkoncernens resultat efter finansnetto och operativt kassaflöde per 2023-10-31 med kommentarer till de större avvikelserna. Ärendet innehåller också en redovisning av låneskulder och räntenivåer per 2023-10-31 samt en övergripande omvärldsbevakning.

Framtidenkoncernen redovisar ett resultat efter finansnetto på 104 mnkr för perioden 1 januari till och med 31 oktober, vilket är 19 mnkr högre än prognos 3. Den positiva avvikelsen kan främst härledas till lägre driftskostnader, positiv avvikelse inom övriga rörelseposter samt lägre räntekostnader.

Det operativa kassaflödet rapporteras till +242 mnkr, vilket är 45 mnkr högre än prognos, främst med anledning av lägre investeringar i befintligt bestånd (främst tidsförskjutningar).

Koncernens låneskuld rapporteras till 24 510 mnkr per 2023-10-31.

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 2023-10-31 marknadens ränteutveckling samt en omvärldsbevakning.

Beskrivning av ärendet

Resultat och operativt kassaflöde

Framtidenkoncernen redovisar ett resultat efter finansnetto på 104 mnkr för perioden januari-oktober, vilket är 19 mnkr högre än prognos 3. Den positiva avvikelsen kan främst härledas till lägre driftskostnader (+7 mnkr), bland annat drivet av lägre driftsadministration (delvis förskjutningar) samt lägre elpris jämfört med prognos, vilket till en del möts av högre skadekostnader inom reparation. Även inom övriga rörelseposter finns en positiv avvikelse (+ 6 mnkr), främst med anledning av icke prognosticerat el-stöd, samt lägre räntekostnader (+5 mnkr), främst på grund av något lägre räntenivå än prognos.

Det operativa kassaflödet (kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd och övriga investeringar) rapporteras till +242 mnkr, vilket är 45 mnkr högre än prognos 3, vilket främst är beroende på lägre investeringar i befintligt bestånd, främst med anledning tidsförskjutningar, samt de positiva posterna inom resultatet.

Investeringar i nyproduktion är 8 mnkr lägre än prognos, främst beroende på tidsförskjutningar för projekt Gamlestaden samt Selma Stad.

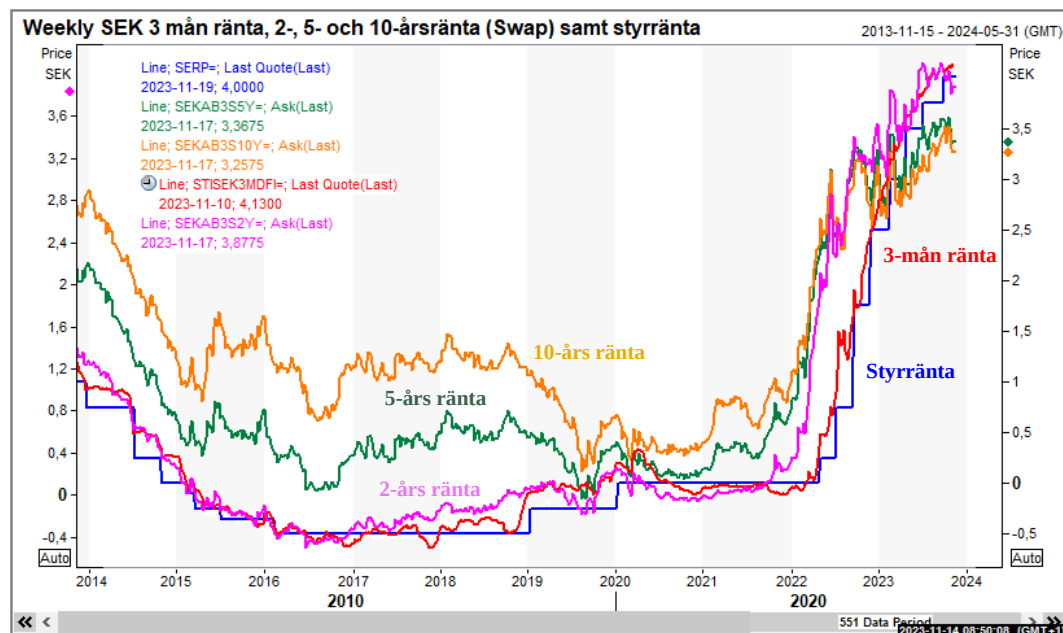
(mnkr)	2023AC	2023P3	Avvikelse
	JAN - OKT	JAN - OKT	
Intäkter	5 748	5 749	-2
Driftöverskott	2 603	2 588	15
Underhållskostnader	-863	-855	-8
Rörelseresultat	491	477	14
Finansnetto	-387	-392	5
Resultat efter finansnetto	104	85	19
Investering i befintligt bestånd	-1 058	-1 083	25
Operativt kassaflöde	242	197	45
Investeringar i nyproduktion	-511	-519	8

Låneskulder och räntenivå

Koncernens låneskuld per 2023-10-31 uppgår till 24 510 mnkr. Genomsnittlig finansieringskostnad under perioden är 2,04%, att jämföra med genomsnittlig finansieringskostnad för helåret 2022 som uppgick till 1,26%.

Ränteutveckling på marknaden

(per 2023-11-14)



Omvärldsbevakning

Den amerikanska centralbanken FED lämnade styrräntan oförändrad vid senaste mötet i för att ligga kvar i intervallet 5,25-5,50%. Avgörande om någon förändring vid nästa möte i december blir utfallen i inflationen, arbetsmarknaden etc.

Svensk ekonomi har gått in i en lågkonjunktur och BNP sjunker i år. Hög inflation och stigande räntor har urholkat hushållens köpkraft samtidigt som svag omvärldsefterfrågan slår mot exportnäringsen. Det bidrar till att lågkonjturen fördjupas nästa år. (KI 2023-09-27).

Svenskt BNP minskade under andra kvartalet med 0,8% jämfört med första kvartalet 2023. Inflationen var enligt KPI 6,5% i oktober (6,5%), KPIF 4,2%% (4,0%) samt KPIF exkl. energi 6,1% (6,9%).

Arbetslösheten uppgick i Sverige enligt Arbetsförmedlingen till 6,4% i oktober, vilket är på samma nivå som i september. Drygt 6 750 personer varslades under oktober, vilket kan jämföras med drygt 4 900 under oktober 2022.

Sveriges Riksbank höjde styrräntan på septembermötet med 25 räntepunkter till 4,00%. Riksbankens prognos för styrräntan är att den kan komma att höjas ytterligare något. Nästa penningpolitiska besked 23 november 2023.

De svenska swap-räntorna för fem och två år noteras till 3,33% respektive till 3,84% och 3-månadersräntan till 4,13% (Stibor). Kronan noteras för närvarande till cirka 10,86 kr mot dollarn och till cirka 11,62 kr mot euron.

Förvaltnings AB Framtiden

Boverket bedömer att det påbörjas cirka 27 000 bostäder i år, varav 25 000 genom nybyggnad och 2 000 genom ombyggnader. Det är en minskning med cirka 55 procent jämfört med året före. År 2024 kan takten komma att falla ytterligare, då det påbörjas cirka 19 500 bostäder, varav 17 500 genom nybyggnad (Boverket).

Nyckeltal för Sverige

(per 2023-11-14)

Styrränta	4,00%
KPI, okt.	6,5% (6,5%)
KPIF, okt.	4,2% (4,0%)
BNP, kvartal 2, Q/Q	-0,8%
Arbetslöshet enl. Arbetsförmedlingen, okt.	6,4% (6,4%)
USD/SEK	10,86
EUR/SEK	11,62