

Styrelsehandling nr 9e
Utfärdat 2024-02-07
Diarienummer: 2024-00040

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

Framtidenkoncernen – bokslut per december 2023

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

Årsbokslut enligt K3 per 2023-12-31 godkänns.

Sammanfattning

Framtidenkoncernen redovisar per den 31 december 2023 ett resultat efter skatt på -105 mnkr. Resultat efter finansnetto redovisas till -110 mnkr, vilket är 113 mnkr lägre än prognos 3 för året.

Det lägre resultatet förklaras främst av högre nedskrivningar (-116 mnkr), främst med anledning av högre avkastningskrav. Även högre drifts- och underhållskostnader påverkar negativt med -19 mnkr respektive -10 mnkr, främst med anledning av högre kostnader relaterat skador.

Finansnetto är dock mer positivt än antaget i prognos (+21 mnkr), vilket främst är relaterat till att högre andel har aktiverats i projekt. Genomsnittlig finansieringskostnad för året uppgår till 2,10%.

Det operativa kassaflödet rapporteras till +130 mnkr, vilket är 5 mnkr mer positivt än prognos 3. Avvikelse kan främst förklaras till lägre investeringar i befintligt bestånd samt den positiva avvikelsen i finansnettot.

Kassaflödet innebär en självfinansieringsgrad uppgående till +19 procent av nyproduktionen.

Koncernens låneskuld uppgår per 2023-12-31 till 24 477 mnkr, vilket är 446 mnkr lägre än prognos.

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

Underlag till styrelsen för beslut att fastställa resultat- och balansräkning per 2023-12-31.

Beskrivning av ärendet

Framtidenkoncernen redovisar per den 31 december 2023 ett resultat efter skatt på -105 mnkr. Resultat efter finansnetto redovisas till -110 mnkr, vilket är 113 mnkr lägre än prognos 3 för året 2023.

I förhållande till föregående år är resultat efter finansnetto lägre med 357 mnkr. Resultat efter finansnetto är dock cirka 160 mnkr högre, efter beräkning exklusive ränteökningar och nedskrivningar, vilka kan anses vara icke påverkbara omvärldsfaktorer.

Intäkter

Koncernens totala intäkter redovisas till 6 923 mnkr för perioden, vilket är 2 mnkr lägre än prognos.

(mnkr)	Utfall 2023	Prognos 3, 2023	Avvikelse
	JAN - DEC	JAN - DEC	
<i>Hysesintäkter</i>	6 772	6 770	2
<i>Förvaltningsintäkter</i>	151	156	-4
<i>Driftskostnader</i>	-3 529	-3 510	-19
<i>Fastighetsskatt</i>	-154	-156	2
<i>Centrala kostnader</i>	-213	-221	8
<i>Övriga rörelseposter</i>	-46	-43	-3
Fastighetsresultat	2 981	2 996	-15
<i>Underhållskostnader</i>	-1 039	-1 028	-10
<i>Avskrivningar</i>	-1 264	-1 270	5
Resultat före jämförelsestörande poster	678	698	-20
<i>Jämförelsestörande poster</i>	-323	-208	-115
Rörelseresultat	356	490	-134
<i>Finansnetto</i>	-466	-487	21
Resultat efter finansnetto	-110	3	-113
<i>Bokslutsdispositioner</i>	-16	-	-
<i>Skatt</i>	20	-	-
Resultat efter skatt	-105	-	-

Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgår till 3 529 mnkr för året, vilket är 19 mnkr högre än prognos.

De icke taxebundna driftskostnaderna uppgår till 2 361 mnkr, vilket är 38 mnkr högre än prognos. Variansen är främst att förklara till högre reparationer med -42 mnkr, främst högre skadekostnader, och högre kostnader för fastighetsskötsel med 10 mnkr, bland annat relaterat till bevakning och trygghetsvårdar. De taxebundna kostnaderna uppgår till 1 168 mnkr, vilket är 19 mnkr lägre än prognos, till större del med anledning av lägre elkostnader (+24 mnkr), främst beroende på en lägre prislivå än förväntat.

Värmekostnaderna är dock 10 mnkr högre, främst med anledning av kallare väder än antaget i prognos.

(mnr)

	Driftskostnader			
	2023AC JAN - DEC	Varians vs prognos	2023AC kr/kvm	Varians vs prognos
Värme	-562	-10	-106	-2
El o gas	-153	24	-29	5
Vatten	-245	1	-46	0
Renhållning	-208	3	-39	1
Fastighetsskötsel	-886	-10	-167	-2
Reparationer	-577	-42	-109	-8
Driftsadministration	-697	10	-132	2
Övriga driftskostnader	-200	4	-38	1
Summa driftskostnader	-3 529	-19	-666	-4

Centrala kostnader

De centrala kostnaderna uppgår till 213 mnr, vilket är 8 mnr lägre än prognosticerat. Variansen är bland annat beroende lägre centrala kostnader inom Byggtutveckling (+3 mnr).

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna uppgår till 1 039 mnr, vilket är 10 mnr högre än prognos. Avvikelsen förklaras bland annat av högre underhållskostnader inom Poseidon (-13 mnr) med anledning av högre inre underhåll relaterat till vattenskador. Bostadsbolaget redovisar 19 mnr lägre underhållskostnader huvudsakligen relaterat till tidsförskjutningar gällande trygghetssäkring av fastigheter. Detta möts av en central utmaning som lades in i prognos 3, uppgående till 15 mnr.

Jämförelsestörande poster

De jämförelsestörande posterna är redovisas till -323 mnr, vilket är 115 mnr högre kostnader än prognos. Avvikelsen är hänförlig till högre nedskrivningar (-116 mnr), dels i pågående nyproduktion, dels i färdigställd nyproduktion samt i ombyggnation. Reavinst redovisas med +1,7 mnr, vilket relaterar till försäljning av studentmoduler på en fastighet i Backa.

Nedskrivningar i pågående nyproduktion har under 2023 skett med -215 mnr, vilket är -107 mnr högre än prognos. Nedskrivningarna är främst gjorda på grund av högre avkastningskrav. Avvikelsen härrör främst till projekt Östra Kålltorp med -57 mnr, Selma Stad med -45 mnr samt övriga med -5 mnr.

Nedskrivningar i byggnader och mark kopplat till nyproduktion har under 2023 skett med -152 mnr, vilket är i linje med prognos. Avvikelser inom posten härrör främst till en för hög prognos avseende projekt Mandolingatan med +24 mnr och övrigt med +3 mnr, vilket möts av högre nedskrivningar för Donsö med -15 mnr och Selma Litteraturgatan med -12 mnr på grund av högre avkastningskrav.

Nedskrivningar i befintligt bestånd har skett under året med -19 mnr, vilket är 8 mnr lägre än prognos, beroende på för hög prognos för Siriusgatan i Bergsjön med +27 mnr i kombination med främst Hammarkullen med -17 mnr pga. förändrade avkastningskrav. Återföringarna i färdigställd nyproduktion med 61 mnr, vilket är -17 mnr lägre, främst beroende på högre avkastningskrav i projekt Titteridamm.

Finansnetto

Finansnettot uppgår till -466 mnkr, vilket är 21 mer positivt än prognos. Variansen förklaras främst av högre aktivering av räntekostnader i projekt än vad som antogs i prognos (+14 mnkr). Även en lägre lånevolym samt en något lägre räntenivå bidrar till de lägre räntekostnaderna (+6 mnkr).

Genomsnittlig finansieringskostnad för året uppgår till 2,10%, vilken enligt prognos var bedömd till 2,13%.

Investeringar

De totala investeringarna för perioden uppgår till 2 109 mnkr, vilket är 78 mnkr lägre än prognos 3.

Avvikelsen härrör främst till lägre investeringar i nyproduktion (+56 mnkr), främst hänförligt till projekt Selma Stad (+18 mnkr), bland annat med anledning av lägre anslutningsavgifter och index, projekt Östra Kålltorp (+14 mnkr), bland annat på grund av utbetalning av bankgaranti och tidsförskjutning, samt Säterigatan (+6 mnkr), på grund av tidsförskjutning.

Avvikelsen härrör också till lägre investeringar i befintligt bestånd, vilka är 21 mnkr lägre än prognos. Avvikelsen är främst hänförlig till tidsförskjutningar inom projekt hos Bostadsbolaget (+33 mnkr), bland annat på grund av utdragen upphandling och utdragen förstudie, samt Familjebostäder (+17 mnkr), främst på grund av flera mindre tidsförskjutningar. GöteborgsLokaler har dock 35 mnkr i högre investeringar i befintligt bestånd, främst relaterat till lokalanpassningar för hyresgäster.

Investeringarna i solelssatsningarna är 19 mnkr lägre, främst relaterat till tidsförskjutningar i installationsprojekt inom Poseidon.

Investeringar i konverteringar är 12 mnkr högre än prognos, främst relaterat till högre upparbetning under året än antaget, i projekt på Sjusovaregatan och Skolspåret.

(mnkr)	2023AC JAN - DEC	2023P3 JAN - DEC	Avvikelse vs prognos	2022AC JAN - DEC
- i befintligt bestånd	-1 303	-1 324	21	-1 290
- i konverteringar	-145	-133	-12	-96
- i solelssatsning	-42	-62	19	-22
- i nyproduktion	-576	-632	56	-1 027
- i förvärv	-5	-10	5	-223
- i övrigt	-37	-26	-11	-31
Totala investeringar	-2 109	-2 187	78	-2 690

Kassaflöde

Utfallet för perioden visar på ett operativt kassaflöde (kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd och övriga investeringar) på 130 mnkr, vilket är 5 mnkr mer positivt än prognos 3.

Kassaflöde efter totala investeringar uppgår till -634 mnkr, vilket är 79 mnkr bättre än prognos, vilket främst är drivet av lägre investeringar i nyproduktion.

Det innebär att en självfinansieringsgrad på 19% av investeringarna i nyproduktionen, konverteringarna etc. samt förvärven uppnås.

(mnr)	2023AC			2022AC	
	JAN - DEC	JAN - DEC	Avvikelse	JAN - DEC	Avvikelse
Kassaflöde från verksamheten	2 974	2 989	-15	3 005	-30
<i>Underhållskostnader</i>	-1 039	-1 028	-10	-1 230	191
<i>Investering i befintligt bestånd</i>	-1 303	-1 324	21	-1 290	-13
<i>Övriga investeringar</i>	-37	-26	-11	-31	-6
<i>Finansnetto</i>	-466	-487	21	-272	-193
Operativt kassaflöde	130	125	5	181	-51
<i>Försäljningslikvider</i>	5	0	5	0	5
Kassaflöde innan nyproduktion & förvärv	135	125	10	181	-46
<i>Investeringar i nyproduktion</i>	-576	-632	56	-1 027	451
<i>Konverteringar etc.</i>	-145	-133	-12	-96	-49
<i>Solelssatsningar</i>	-42	-62	19	-22	-21
<i>Investeringar i förvärv</i>	-5	-10	5	-223	218
Kassaflöde - totalt	-634	-713	79	-1 187	553
<i>Självfinansieringsgrad</i>	19%	16%	2%	13%	5%

Låneskulder

Per 2023-12-31 är koncernens låneskuld 24,5 mdkr, vilket är 0,4 mdkr lägre än prognos, men en ökning sedan årsskiftet med 0,8 mdkr.

Personal

Per 2023-12-31 var antalet anställda 1 343 stycken, vilket är 19 personer lägre än prognos, men en ökning med 54 personer från 31 december 2022.

Värdering av koncernens fastighetsbestånd

Vid årsskiftet hade koncernens fastigheter ett totalt bedömt marknadsvärde på 117 669 mnr (123 512) inklusive kommersiella fastigheter, marknadsvärde av pågående nyproduktion och värde av ombyggnadstillägg. Det totala värdet överstiger summan av bokfört värde, enligt K3-regelverket, på fastigheterna och ombyggnadstillägg med 78 433 mnr (84 798). Det totala värdet på 117 669 mnr motsvarar 22 176 kr/kvm (23 341). Av det totala marknadsvärdet på 117 669 mnr utgör 115 001 mnr de bostadsförvaltande bolagens samlade marknadsvärde.

Det genomsnittliga avkastningskravet i den interna värderingen av bostadsfastigheter uppgick till 4,00 procent (3,59) och består av det viktade avkastningskravet mellan bostäder, lokaler och parkering baserat på intäkter i Property Intels analysverktyg. Avkastningskravet för bostäder varierade mellan 2,35 och 4,95 procent beroende på läge. Med hänsyn till de försämrade förutsättningarna på fastighetsmarknaden med bland annat ökad inflation och höjda räntor har avkastningskraven i den interna värderingen höjts i alla lägen. Jämfört med föregående årsskifte har avkastningskraven för bostäder höjts med mellan 0,25 och 0,60 procentenheter.

Koncernens fastigheter har i genomsnitt minskat i värde med 4,7 procent. Den negativa värdet förändringen beror främst på de ökade avkastningskraven 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 och dels genom ökade hyresintäkter. Fastigheter i nyproduktion eller fastigheter som genomgår större ombyggnation definieras som projektfastigheter. Marknadsvärdet per kvadratmeter minskade med -5,0 procent 2023 (-1,9).

Datum

Underskrift

Namnförtydligande

.....

Terje Johansson

VD och koncernchef

.....

Lars Just

Ekonomichef

Resultaträkning - Koncernen

Bokslut december 2023

(mnkr)	Utfall 2023 JAN - DEC	Prognos 3, 2023 JAN - DEC	Utfall 2022 JAN - DEC
<i>Hysesintäkter</i>	6 772	6 770	6 437
<i>Förvaltningsintäkter</i>	151	156	142
<i>Driftskostnader</i>	-3 529	-3 510	-3 276
<i>Fastighetsskatt</i>	-154	-156	-153
<i>Centrala kostnader</i>	-213	-221	-208
<i>Övriga rörelseposter</i>	-46	-43	62
Fastighetsresultat	2 981	2 996	3 003
<i>Underhållskostnader</i>	-1 039	-1 028	-1 230
<i>Avskrivningar</i>	-1 264	-1 270	-1 268
Resultat före jämförelsestörande poster	678	698	505
<i>Jämförelsestörande poster</i>	-323	-208	15
Rörelseresultat	356	490	520
<i>Finansnetto</i>	-466	-487	-272
Resultat efter finansnetto	-110	3	247
<i>Bokslutsdispositioner</i>	-16	-	0
<i>Skatt</i>	20	-	-52
Resultat efter skatt	-105	-	195

Balansräkning - Koncernen

Bokslut december 2023

<i>(mnkr)</i>	Utfall 2023	Prognos 3, 2023	Utfall 2022
	31-dec	31-dec	31-dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	39 613	39 853	39 129
Omsättningstillgångar	832	888	702
Summa tillgångar	40 444	40 742	39 831
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12 386	12 492	12 479
Avsättningar	1 790	1 825	1 794
Låneskulder	24 477	24 923	23 691
Övriga skulder	1 791	1 502	1 867
Summa eget kapital och skulder	40 444	40 742	39 831
<i>Soliditet</i>	<i>30,6%</i>	<i>30,7%</i>	<i>31,3%</i>

Resultaträkning - Koncernen

Bokslut december 2023

Resultat efter finansnetto

(mnkr)	Utfall 2023	Prognos 3, 2023	Utfall 2022
	JAN - DEC	JAN - DEC	JAN - DEC
Poseidon	58	77	51
Bostadsbolagskoncernen	157	132	150
Familjebostäder	78	71	-6
Gårdstensbostäder	11	12	16
Framtiden Byggutveckling	3	0	4
GöteborgsLokaler	8	3	12
Egnahemsbolaget	-90	-83	9
Bygga Hem	1	0	0
Störningsjouren	1	0	3
Summa bolag	227	213	239
Moderbolaget	5	3	4
Resultat fastighetsförsäljning	2	0	0
Nedskrivningar, netto	-324	-208	7
Koncernmässiga avskrivningar	-21	-20	-21
Övrigt	2	15	18
Summa koncernen	-110	3	247

Koncernbidrag och aktieägartillskott - Framtidenkoncernen

Givande bolag	Koncernbidrag		<u>Totalt</u>
	<u>skattedisposition</u>	<u>Aktieägartillskott</u>	
Familjebostäder	-20 000	15 880	-4 120
Bostadsbolaget	-136 200	108 143	-28 057
Bygga Hem	-700	556	-144
Framtiden Byggutveckling	-1 000	794	-206
Störningsjouren	-1 000	794	-206
Framtiden	<u>-6 000</u>	<u>0</u>	<u>-6 000</u>
	-164 900	126 167	-38 733
Mottagande bolag			
Poseidon	27 000	0	27 000
Egnahemsbolaget	117 400	0	117 400
GöteborgsLokaler	5 000	0	5 000
Framtiden	0	12 307	12 307
Göteborgs Stadshus AB	<u>15 500</u>	<u>-12 307</u>	<u>3 193</u>
	164 900	-12 307	164 900

De skattemässiga dispositionerna medför att nedan skattemässiga utdelningar lämnas:

Poseidon	21 438
Egnahemsbolaget	93 216
GöteborgsLokaler	<u>3 970</u>
	118 624