

**Styrelsehandling nr 9g**  
Utfärdat 2024-02-07  
Diarienummer 2024-00042

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

# Rapportering av verksamhet och ekonomi 2023

## Informationsärende

### Styrelsen Förvaltnings AB Framtiden

Rapportering av verksamhet och ekonomi 2023 antecknas.

### Ärendet

Förvaltnings AB Framtiden har ombetts av Stadshus AB att i skriftlig rapport avge en uppdaterad analys av sin bransch, den egna verksamheten samt lönsamhetsanalyser på kort och lång sikt.

Syftet med rapporteringen är att öka Stadshus styrelses kunskap om bolagens förutsättningar och den kontext bolagen verkar inom samt förbättra Stadshus möjligheter att främja kommunfullmäktiges ägarstyrning. Rapporteringen utgör även en viktig del i den löpande dialogen mellan Stadshus och bolagen på tjänstepersonsnivå. Rapporteringen ligger också till grund för ägardialogen och värderas i Stadshus bidrag till stadsledningskontorets leverans ”Förutsättningar för kommunfullmäktiges budget”.

Framtidenkoncernen har upprättat en redovisning över verksamhet och ekonomi, vilken bifogas detta ärende. Enligt anvisningarna ska Förvaltnings AB Framtidens styrelse informeras om ärendet.

### Bedömning ur ekonomisk dimension

Ärendet är en redogörelse över finansiell prognos 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.

### Samverkan

Ärendet har inte bedömts vara föremål för samverkan.

### Bilagor

1. Uppföljning av verksamhet och ekonomi i Stadshuskoncernen 2023 – Förvaltnings AB Framtiden



# Uppföljning av verksamhet och ekonomi i Stadshuskoncernen 2023

Förvaltnings AB Framtiden

# Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Förvaltnings AB Framtiden .....</b>	<b>3</b>
1.1	Nulägesbeskrivning relaterat till den verksamhet som bolaget bedriver .....	3
1.2	Omvärldsanalys relaterad till den verksamhet som bolaget bedriver och bolagets hantering av omvärldsförändringar ....	5
1.2.1	Analys av omvärldsfaktorer/förändrade förutsättningar på marknaden som har stor betydelse för bolaget.....	5
1.2.2	Effekter av omvärldsförändringar/förändrade förutsättningar .....	7
1.3	Bolagets förutsättningar att bedriva sin verksamhet relativt andra jämförbara aktörer på marknaden.....	8
1.4	Ekonomisk/finansiell analys .....	9
1.4.1	Ekonomisk/finansiell analys för jämförbara verksamheter	9
1.4.2	De egna verksamheternas förmåga att generera marknadsmässig avkastning utifrån nuvarande ägardirektiv och uppdrag.....	15
1.4.3	Specifikt för Förvaltnings AB Framtiden enligt ägardialog 2023.....	19
1.5	Flerårsöversikter .....	20

# 1 Förvaltnings AB Framtiden

## 1.1 Nulägesbeskrivning relaterat till den verksamhet som bolaget bedriver

I Göteborg finns omkring 303 000 bostäder, varav nästan 80 procent finns i flerbostadshus och resterande är småhus. Flerbostadsmarknaden består i stort sett av lika delar kommunägda hyresrätter, privatägda hyresrätter och bostadsrätter, men fördelningen varierar mellan stadsområdena. Andelen hyresrätter är störst i Nordost och det är också där som Framtidenkoncernen har störst andel.

Framtidenkoncernen är en av landets största fastighetsägare med drygt 75 800 bostäder och knappt 507 000 kvm lokaler. Koncernen har 1 285 fastigheter.

Fastighetsbeståndet omfattar fastigheter från många tidsperioder. Närmare 40 procent är folkhemsfastigheter byggda från slutet av 1940-talet och ett drygt decennium framåt. Drygt 30 procent av koncernens fastigheter är från miljonprogrammet och byggdes 1965–1975. Med över 8 700 bostäder i landshövdingehus är Framtidenkoncernen Sveriges största trähusägare. Det genomsnittliga värdeåret är 1980 (1979).

Bostadsfastigheterna klassificeras efter geografisk indelning i marknadslägen, A-, B- och C-lägen, beroende på hur attraktivt respektive läge uppfattas vara, samt efter beståndets åldersfördelning. Av Framtidenkoncernens totala bostadsyta finns 35 procent i A-lägen, 41 procent i B-lägen och 24 procent i C-lägen. Av det totala marknadsvärdet finns 49 procent i A-lägen, 39 procent i B-lägen och 12 procent i C-lägen.

Av Framtidenkoncernens totalt 5 306 000 kvm utgörs 90 procent av bostäder och 10 procent av lokaler. Det beräknade hyresvärdet för 2023 uppgick till knappt 7,4 mdkr där bostäderna står för den absoluta merparten.

Hos Framtidenkoncernens förvaltande bolag bor omkring en fjärdedel av Göteborgs befolkning. Lokalerna är komplement till bostadsbeståndet och är i allmänhet lokaliserade i eller nära bostadsfastigheterna. Göteborgs Stad är den största hyresgästen genom dess förvaltningar som hyr större delen av kontorslokalerna. Framtidenkoncernen äger drygt 44 000 parkeringsplatser.

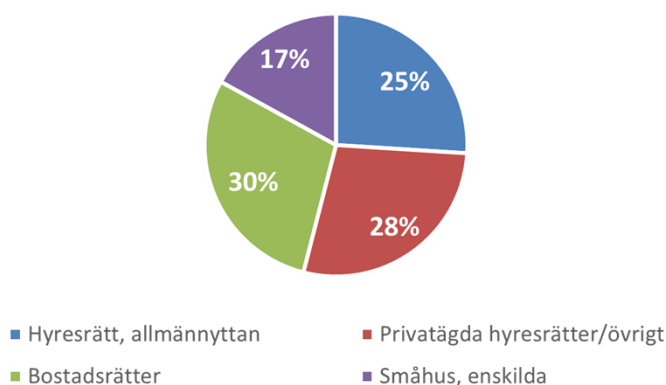
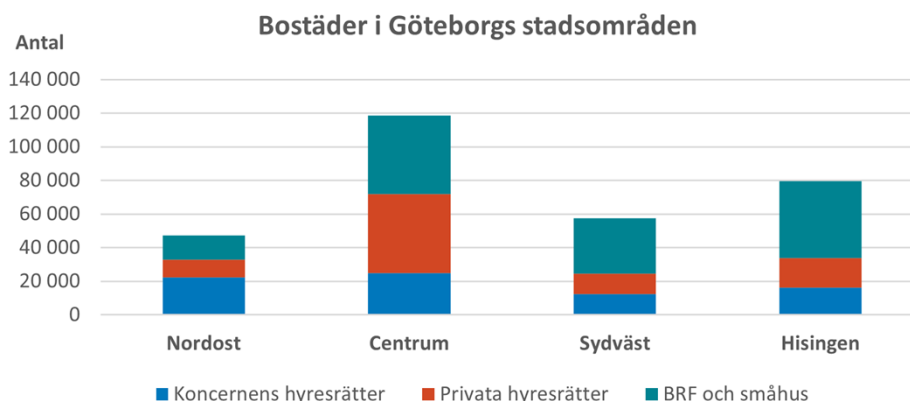


Diagram över marknadsandelar – hela bostadsmarknaden Göteborgs Stad



*Diagram över bostäder i Göteborgs stadsområden (visar Framtidenkoncernens bostäder i förhållande till totalt antal bostäder i respektive stadsområde).*

Göteborgs befolkning beräknas öka med cirka 6 000 under 2024 och därmed uppgå till cirka 610 000 invånare vid årsskifte 2024/2025. Efterfrågan på Framtidenkoncernens bostäder väntas vara fortsatt hög. I början av året 2023 var det cirka 271 000 personer som hade kö-dagar på Boplats.

Vakansgraden inom Framtidenkoncernen är låg. Vid årets slut fanns 81 lägenheter vakanta, av det totala antalet lägenheter om 75 821. Det motsvarar en vakansgrad, uttryckt i procent av antal lägenheter, på 0,1 procent.

Framtidens uppdrag är att erbjuda prisvärda och kvalitativa bostäder åt olika typer av hyresgäster. Ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild och marknadsläge ska eftersträvas.

Exempel på andra aktörer inom flerbostadsmarknaden i Göteborg är Balder, Stena Fastigheter, Willhem samt Wallenstam. Framtidenkoncernens bolag har en god konkurrenssituation och marknadsposition främst genom ett brett utbud av bostäder i olika lägen och ett spann av olika hyresnivåer.

Framtiden Byggutveckling ansvarar för att initiera, utveckla och producera koncernens hyresrätter. Inom Byggutveckling arbetar ett flertal projektledare med alltifrån tidiga skeden, upphandling av entreprenadtjänster samt projektledning.

Egnahemsbolaget är en bostadsutvecklare med inriktning på ägda bostäder. Ägandeformen är bostadsrätt eller äganderätt. Bolaget verkar i samma bransch som exempelvis Riksbyggen, HSB, BoKlok och JM. Bolaget har positionerat sig inom ett segment att bygga prispressat där BoKlok är en aktör vars affärsidé mest liknar vår.

Målet för Egnahemsbolaget är att bygga och sälja bostäder som så många som möjligt har råd att köpa, med fokus på områden som domineras av hyresrätter. Syftet är primärt att bidra till att stärka området socioekonomiskt. Genom att tillföra ägda bostäder ökar möjligheten att området behåller resursstarka hushåll den dagen det är dags att köpa bostad.

Konkurrensen är svagare i Egnahemsbolagets fokusområden, Göteborgs miljonprogramsområden. Marknadspositionen är därför stark här.

I mellanstaden är konkurrensen större. Bolaget står sig dock väl i konkurrensen med privata aktörer. Egnahemsbolagets produkt är något enklare än de privata aktörernas, vilket gör att bolaget kan sätta lägre priser. Bolaget bygger inte i centrala delar av staden.

Kunderna kommer främst från närområdet. Målgruppen för bolaget är förstagångsköpare i ett miljonprogramsområde.

Egnahemsbolaget bygger även i socioekonomiskt starkare områden för att balansera och få en stabil ekonomi på portföljnivå. Här byggs samma produkt, då det alltid finns en målgrupp som efterfrågar något enklare och därmed bostäder till ett lägre pris än snittet.

Det rådande konjunkturläget har gjort att marknaden under 2023 för att sälja bostads- och äganderätter ytterligare försämrats och för Egnahemsbolaget har det inneburit en kraftigt avstannad försäljning. Utifrån konjunktur och minskad bostadsproduktion har en anpassning av organisationen beslutats.

## **1.2 Omvärldsanalys relaterad till den verksamhet som bolaget bedriver och bolagets hantering av omvärldsförändringar**

### **1.2.1 Analys av omvärldsfaktorer/förändrade förutsättningar på marknaden som har stor betydelse för bolaget**

#### **På kort sikt (< 5 år)**

Hysesintäkter, kostnader för drift och underhåll, produktionskostnader för nyproduktion samt finansiella kostnader är några av de parametrar som ligger till grund för Framtidenkoncernens resultat och värdering av tillgångar. Förändras marknaden, kostnadsbilden eller regelverket kan det ge stora effekter på kort och lång sikt på både resultat och värden. Fastigheter är dock i grunden förutsägbara tillgångar med kontrakterade intäkter och räntenivåer som följer en viss räntebindningstid.

Efterfrågan på bostäder är fortsatt hög och risken för vakanser bedöms som låg på kort sikt, eftersom Göteborg har haft brist på bostäder under många år.

Fastighetsmarknaden har haft en stark utveckling under de senaste 10 åren fram till hösten 2022 där fastighetsvärdena har ökat kraftigt främst till följd av det låga ränteläget och fallande avkastningskrav. Avkastningskravet styrs av fastighetsmarknaden och är en funktion av att när räntan går ner så går också avkastningskraven ner och värdet på tillgångarna ökar. Från hösten 2022 försämrades förutsättningarna på fastighetsmarknaden kraftigt till följd av skenande inflation, stigande energipriser och höjda räntor, vilket har medfört lägre fastighetsvärden. Även tillgången till finansiering blev mer osäker för fastighetsbranschen, som till stor del finansierats genom obligationsmarknaden. Det har under året medfört att flera fastighetsbolag har haft svårt att refinansiera sina lån och man har exempelvis behövt stärka balansräkningen med hjälp av riktade nyemissioner, försäljning av tillgångar samt att genomföra stora omstruktureringar av verksamheten. Dessa åtgärder har vidtagits av fastighetsbolagen för att undvika lägre kreditbetyg och därmed ytterligare sämre förutsättningar för refinansiering och högre räntekostnader.

Transaktionsaktiviteten har varit mycket låg under 2023 då köpare och säljare inte har haft samsyn på marknadsförutsättningar och prisnivåer. Jämfört med rekordåret 2021 var transaktionsmarknaden svag och transaktionsvolymerna för 2023 kom inte upp i nivåerna för 2015–2022. En stor andel av de genomförda transaktionerna har varit tvingande genom att säljarna troligen inte valt att sälja om det inte funnits ett behov av att stärka bolagets finansiella position.

Med hänsyn till fastighetsmarknadens utveckling har koncernens avkastningskrav för bostäder justerats upp i alla värderingslägen. Vid årsskiftet 2023/2024 har avkastningskraven för bostäder höjts med mellan 0,25 och 0,60 procentenheter, jämfört med föregående årsskifte.

På privatbostadsmarknaden har priserna till viss del stabiliserats och i Göteborg har priserna för bostadsrätter ökat med 4 procent, och priserna på villor med 0,5 procent, under de senast 12 månaderna, jämfört med en minskning med 9 respektive 14 procent under helåret 2022.

Egnahemsbolagets bedömning av marknadsläget är att det i princip kommer att stå stilla även under 2024. Under 2025 kommer troligen bostadsmarknaden att börja återhämta sig, för att därefter öka med 3 till 4 procent årligen från 2026 och framåt. På längre sikt är Egnahemsbolagets bedömning att efterfrågan inom lågprissegmentet på bostäder där bolaget befinner sig, kommer att växa. Energikrisen har ökat efterfrågan på energieffektiva bostäder och bostäder med egen produktion av el. Efterfrågan på parkeringsplatser med möjlighet att ladda elbil har ökat kraftigt. Kunderna kommer att förvänta sig energieffektiva bostäder med egen tillverkning av energi som till stor del täcker energibehovet.

Antalet påbörjade nya bostäder i Sverige minskade under 2023 till följd av stigande räntor, ökade byggnationskostnader, slopat investeringsstöd och nya regler om presumtionshyror. Enligt Boverkets byggprognos från oktober 2023 minskar antalet påbörjade bostäder från 71 000 under toppåret 2021 till cirka 27 000 år 2023 och 19 500 år 2024. I Boverkets huvudscenario ökar antalet påbörjade bostäder något under 2025, men ökningstakten blir låg. Antalet färdigställda bostäder minskar markant från år 2024.

### **På lång sikt (5-10 år)**

Omvärldsfaktorer och förändrade förutsättningar på marknaden som beskrivs under stycket ovan, kan även påverka koncernen på lång sikt.

Framtidenkoncernens behov av mark för nyproduktion kommer fortsatt vara hög med stor efterfrågan på bostäder på grund av rådande bostadsbrist. En ökad byggtakt i högkostnadsmiljö som förutsätter högre hyror för att nå ekonomisk balans, kan leda till en ökad vakansrisk i nyproduktionen.

Utvecklings- och projektkostnader riskerar att öka på grund av kommande kostnader för klimatanpassningar. Framtidenkoncernen har gjort en genomlysning av vilka risker det befintliga fastighetsbeståndet utsätts för utifrån klimatförändringar och har identifierat fokusområden för fortsatt arbete med klimatanpassningar.

Även om vår ambition är att fortsatt förverkliga planerade byggnationer inom utsatt tid så finns det risk att projekt flyttas fram om marknadsförutsättningarna förändras kraftigt.

Fysiska klimatförändringar är ett påtagligt faktum och kan ge stor påverkan på lite längre sikt. Nya regelverk med krav kopplade till fysiska klimatrisker är under uppbyggnad, till exempel EU-taxonomin. Risker för bland annat stigande havsnivåer, översvämningar, stormar och skyfall kan medföra ökade kostnader för försäkringspremier, högre kostnader för drift och underhåll samt lägre fastighetsvärden.

## 1.2.2 Effekter av omvärldsförändringar/förändrade förutsättningar

För att kunna hantera omvärldsförändringar och säkerställa en långsiktig finansiell uthållighet har koncernen beslutat om en finansiell strategi med relativt låg risknivå. De finansiella kraven innebär en belåningsgrad[1] på max 30% och en justerad soliditet[2] på minst 50%.

Strategin upprätthålls genom årligt åsättande av kassaflödeskrav[3] för koncernens dotterbolag. Nivåerna är baserade på att koncernen är en långsiktig ägare av fastigheter där eventuella avyttringar inte är en del av strategin. Som långsiktig fastighetsägare beaktar koncernen att marknaden förändras och fokuserar på den finansiella handlingsfriheten och flexibiliteten. Detta för att kunna hantera förändrade förutsättningar i marknaden utan att riskera tvingas till åtgärder som inte ligger i ägarens intresse.

Aktiviteter inom den finansiella strategin som Framtidenkoncernen kontinuerligt fokuserar på för att nå en långsiktig ekonomisk hållbarhet är:

- Optimera intäkter i befintligt bestånd och nyproduktion
- Effektivisering
- Produktivitetsinitiativ
- Besparingsaktiviteter
- Lägre nyproduktionskostnader
- En balansering/prioritering sker också inom koncernen av nyproduktion, underhåll/investeringar i befintligt bestånd och extrasatsningar i utvecklingsområden.

Framtidenkoncernen är, i likhet med övriga fastighetsbolag, kapitalintensiv och utifrån den bedömda nyproduktionstakten de närmaste åren kommer koncernen att behöva finansiera nyproduktionen genom ökad skuldsättning. För att klara de beslutade långsiktiga finansiella kraven krävs det att finansiering sker både med eget kassaflöde och nyupplåning.

Självfinansieringsgraden följs upp månadsvis för att säkerställa att koncernen balanserar eget kassaflöde och nyupplåning. Definitionen som Framtidenkoncernen använder för självfinansieringsgrad är till hur stor del som kassaflöde före nyproduktion & förvärv finansierar investeringar i nyproduktion, konverteringar, solenergi och förvärv.

Framtidenkoncernen sammanställer halvårsvis en ekonomisk översikt genom en långsiktig underhålls- och investeringsprognos med flera olika scenarier. Scenarioanalyser visar det ekonomiska utrymmet för satsningar i drift, underhåll och nybyggnation. Syftet är främst att stärka den finansiella flexibiliteten och bedöma bolagens nivå på framtida underhåll och investeringar. Vidare är syftet att bedöma det långsiktiga kassaflödet och påverkan på nyckeltal och risknivå.



Den långsiktig underhålls- och investeringsprognosen är av stor betydelse för den strategiska planeringen. Den är grund till årligt kravsättande på det operativa kassaflödet[4] och för fördelning mellan år och bolag. Ett långsiktigt fokus skapar förutsättningar för finansiell styrning och omprioritering vid behov.

Framtidenkoncernen arbetar utifrån ett antal strategier som förväntas stärka koncernen finansiellt, exempelvis:

- Strategi för investeringar i nyproduktion med bland annat en begränsning av nedskrivningsvolym
- Strategi för lägre produktionskostnader

Framtidenkoncernens finansiella ställning bedöms vara stark med hög justerad soliditet och låg belåningsgrad. Det medför god möjlighet för finansiering av nyproduktion.

Framtidenkoncernens resultatnivå påverkas negativt vid en ökad skuldsättning och det är därför av stor vikt att aktiviteter i enlighet med koncernens finansiella strategi vidtas för att stärka koncernens resultat och kassaflöde.

Egnahemsbolaget har under 2023 vidtagit flera åtgärder med anledning av den försämrade ekonomiska situationen och den avstannade bostadsrättsmarknaden, bland annat genom att anpassa personalstyrkan.

Vår bedömning är att koncernen står väl rustat avseende organisation och kompetens för att möta de omvärldsförändringar som vi ser, men koncernen måste ständigt kalibrera organisationen för att vara så effektiv som möjlig.

*[1] Räntebärande skulder i relation till förvaltningsfastigheternas totala marknadsvärde.*

*[2] Justerad soliditet speglar företagets långsiktiga stabilitet och beräknas genom eget kapital i förhållande till balansomslutningen baserad på förvaltningsfastigheternas totala marknadsvärde.*

*[3] Kassaflödet speglar företagets stabilitet och betalningsförmåga på kort sikt och dess potential till investeringar. Kassaflödet består av betalningstransaktioner.*

*[4] Operativt kassaflöde motsvarar Kassaflöde efter underhåll & investering i befintligt bestånd och övriga investeringar.*

### **1.3 Bolagets förutsättningar att bedriva sin verksamhet relativt andra jämförbara aktörer på marknaden**

Framtidenkoncernen ska enligt Allbolagen[1] drivas enligt affärsmässiga principer, där bland annat avkastningen ska vara i enlighet med branschen i övrigt och att det inte sker några större avvikelser vad gäller hyrorna i form av underprissättning.

Hyror utgör koncernens huvudsakliga intäkter och utveckling av hyresnivån är därför av största vikt. Det bidrar till upprätthållande av en finansiell stabilitet som möjliggör att uppnå uppdraget att erbjuda prisvärda och kvalitativa bostäder åt olika typer av hyresgäster.

Koncernen har även utformat en riktlinje med syfte att renovera varsamt för att värdesäkra fastigheterna samt i cirka 50 procent av lägenheterna renovera med minimerad standardhöjning för att värna våra hyresgästers möjlighet att kunna bo kvar efter renovering.

Framtidenkoncernen antog år 2020 en strategi för utvecklingsområden, där anges att koncernen behöver ta ett stort socialt ansvar i de områden där vi verkar. För koncernen är det också av stor betydelse att marknadsvärdet upprätthålls. För att bibehålla och öka fastigheternas marknadsvärden krävs investeringar i det befintliga beståndet samt att nya bostäder tillförs genom nyproduktion. Att motverka social oro och upplevd otrygghet genom riktade satsningar i olika områden samt att en ökad attraktivitet i ett bostadsområde ger större möjligheter till ökade hyresintäkter och därmed ökade marknadsvärden.

Framtidenkoncernen har, i egenskap av långsiktig ägare, byggt upp en bred fastighetsportfölj som tillsammans med god utveckling på fastighetsmarknaden under flera år givit förutsättningar för en stark finansiell ställning.

Framtidenkoncernen har ett uppdrag att kraftigt öka nyproduktionen inom staden, då det råder stor brist på bostäder. Detta ökar samtidigt koncernens kapitalbehov och ränteutgifter. Koncernens ställning som allmännyttigt bolag i Göteborg med lägre hyresintäkter påverkar dock lönsamheten negativt, vilket skapar en press på resultatet om ränteutgifterna ökar i för stor utsträckning.

*[1] Den 1 januari 2011 trädde en ny lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag i kraft. Avsikten var att förtydliga definitionen av bolagen, men lagen innebar också att de allmännyttiga bostadsföretagen ska drivas enligt affärsmässiga principer och med normala avkastningskrav.*

## 1.4 Ekonomisk/finansiell analys

### 1.4.1 Ekonomisk/finansiell analys för jämförbara verksamheter

#### Lönsamhet

##### Direktavkastning

Direktavkastning är ett väletablerat mått på avkastning i fastighetsbranschen, vilket definieras som driftöverskott, dividerat med fastigheternas värde, antingen det bokförda värdet eller marknadsvärdet. Direktavkastning kompletterat med värdeförändring ger totalavkastning.

Enligt Sveriges Allmännytta har direktavkastningen inom allmännyttan uppvisat en svagt fallande trend de senaste åren, från 2014 till 2022. Detta som en följd av stigande marknadsvärden, som driftöverskottet ställs i förhållande till.

##### Direktavkastning, driftöverskott exklusive underhållskostnader

Direktavkastningen för Framtidenkoncernens bostadsfastigheter uppgår till 2,6% för 2023. Om de extra satsningar som genomförs i utvecklingsområdena exkluderas från beräkning uppgår direktavkastningen till 2,8%. Beräkningen är baserad på driftöverskott, exklusive underhållskostnader, i relation till fastigheternas marknadsvärde.

Under 2022 försämrades förutsättningarna på fastighetsmarknaden till följd av kraftigt ökad inflationstakt, stigande energipriser och höjda räntor. Det innebar att trenden med många års positiva utveckling med stigande fastighetsvärden bröts.

Trenden med fallande marknadsvärden har fortsatt under 2023 och påverkar direktavkastningen positivt. Familjebostäders utveckling i tabellen nedan är främst beroende på högre driftsöverskott.

Nedan återges respektive bostadsförvaltande bolags direktavkastning för åren 2021 till 2023.

Direktavkastning	2023	2022	2021
Bostads AB Poseidon	2,50%	2,50%	2,70%
Bostadsbolaget	2,50%	2,50%	2,80%
Familjebostäder i Göteborg AB	2,70%	2,40%	2,90%
Gårdstensbostäder	3,70%	3,60%	4,10%
Koncernen	2,60%	2,50%	2,90%

### Direktavkastning, driftsöverskott inklusive underhållskostnader

Direktavkastningen beräknad enligt MSCI[1], för år 2022, visar att koncernens fyra bostadsförvaltande bolag i genomsnitt är på en nivå om 1,6%. Detta är en lägre nivå än både kommun- och privatägda fastighetsbolag inom MSCI's referensportfölj (se graf nedan). Enligt MSCI's definition av direktavkastning inkluderas underhållskostnader i driftsöverskottet.

Inom Framtidenkoncernen beräknas direktavkastning i första hand exklusive underhållskostnader bland annat med anledning av de olikheter som förekommer mellan fastighetsbolag gällande redovisning av underhållskostnader och av investering i befintligt bestånd. En generell iakttagelse är att privatägda fastighetsbolag redovisar en större andel som investering i befintligt bestånd och därmed också ett lägre underhåll. Följden blir därmed högre driftsöverskott och högre redovisad direktavkastning.

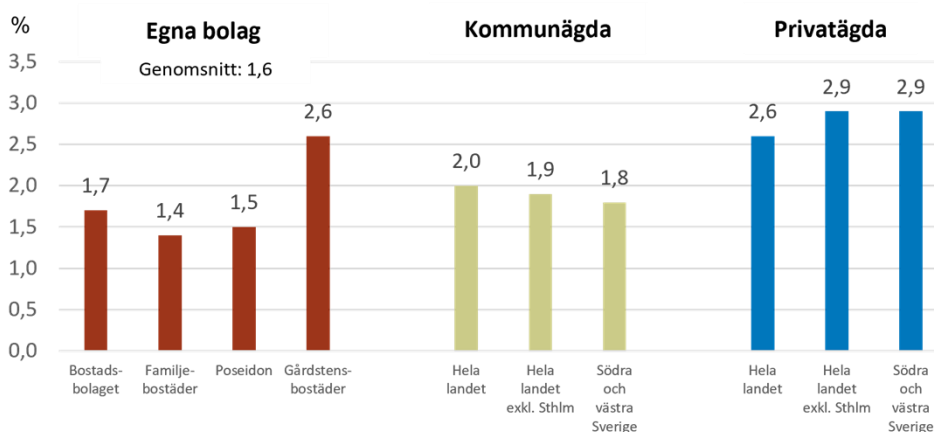


Diagram över direktavkastning avseende år 2022, enligt MSCI. I diagrammet används värden för 2022, då uppdaterade värden för 2023 erhålls först under 2024.

## Kassaflödesmässig överskottsgrad

Kassaflödesmässig överskottsgrad visar till hur stor del av intäkten som är kvar efter förvaltnings- och underhållskostnader samt investering i befintligt bestånd.

Beräkning av kassaflödesmässig överskottsgrad avseende de fyra bostadsförvaltande bolagen visar på ett i genomsnitt på 18% för år 2022, enligt MSCI. Detta är en lägre nivå än kommunägda fastighetsbolag och för privatägda fastighetsbolag i hela landet, inom MSCI's referensportfölj. Koncernens genomsnittliga kassaflödesmässiga överskottsgrad är dock på en högre nivå än privatägda fastighetsbolag i hela landet, när man räknar exklusive Stockholm (se graf nedan).

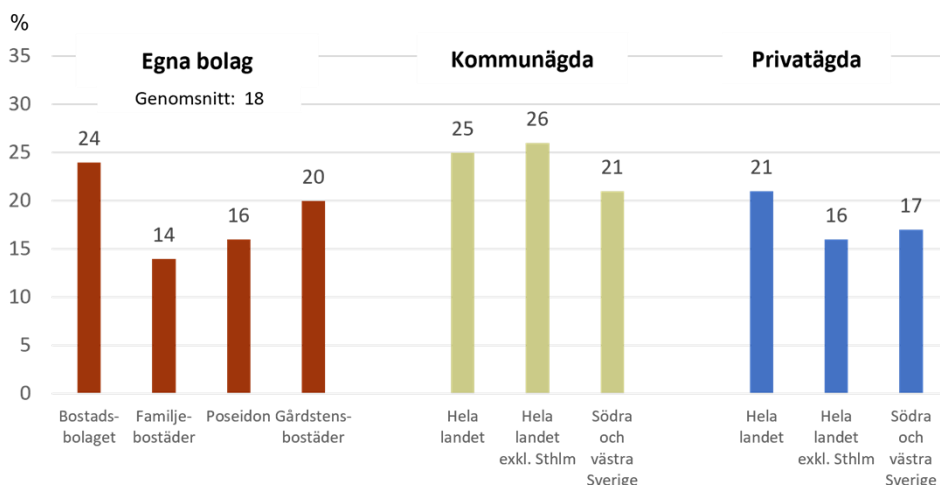


Diagram över kassaflödesmässig överskottsgrad avseende år 2022, enligt MSCI. I diagrammet används värden för 2022, då uppdaterade värden för 2023 erhålls först under 2024.

## Marknadsvärde

Koncernen tillämpar redovisning enligt IFRS[2], vilket innebär att förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde. Värdeförändringar påverkar därmed resultaträkningen, vilket kan medföra väsentliga resultatvariationer.

Värdet på fastigheterna är främst beroende av marknadens avkastningskrav och kalkylräntor samt det förväntade driftsöverskottet. En till synes liten korrigerings av avkastningskraven kan få stora effekter på värdet.

Vid årsskiftet hade koncernens fastigheter ett verkligt värde enligt IFRS på 117 669 mnkr (123 512) inklusive kommersiella fastigheter, marknadsvärdet av pågående nyproduktion och värdet av ombyggnadstillägg. Det totala värdet överstiger summan av bokfört värde, enligt K3-regelverket, på fastigheterna och ombyggnadstillägg med 78 433 mnkr (84 798). Av det totala marknadsvärdet på 117 669 mnkr avser 115 001 mnkr de bostadsförvaltande bolagen.

Vid värderingen per 2023-12-31 av koncernens fastigheter uppgick Göteborgs-marknadens avkastningskrav till största delen i ett spann mellan 1,75–5,10% för bostäder. Koncernens avkastningskrav för 2023 års värdering hamnar inom det spannet.

Vid årets värdering har koncernens fastigheter i genomsnitt minskat i värde med 4,7 procent. Den negativa värdeförändringen beror främst på ökade avkastningskrav i enlighet med marknadens bedömning. Den negativa förändringen uppvägs till viss del av investeringar, värdeförändringar i

projektfastigheter samt ökade kassaflöden.

Fastighetsägare (mnkr)	Marknadsvärde 2023-12-31	Marknadsvärde 2022-12-31
Bostads AB Poseidon	46 476	48 556
Bostadsbolaget	35 727	38 068
Familjebostäder i Göteborg AB	30 171	31 651
Gårdstensbostäder	2 478	2 530
Egnahemsbolaget	149	147
<b>Totalt</b>	<b>115 001</b>	<b>120 952</b>

Tabell över marknadsvärde för de bostadsförvaltande bolagen, inkl. Egnahemsbolaget.

### Hyresintäkter

Koncernen har haft en låg/måttlig hyresutveckling genom de årliga hyresförhandlingarna. De ökade hyresintäkterna från hyresförhandlingarna har inte till fullo kompenenserat de stigande driftskostnaderna, vilket fått ett negativt genomslag på koncernens driftsöverskott. Detta gäller i synnerhet för åren 2021 och 2022, som präglades av höga kostnadsökningar relaterat till högre index, men som inte kompenenserats av hyresökningar.

Vid en jämförande analys av hyresintäkter, enligt MSCI avseende år 2022, för de fyra bostadsförvaltande bolagen i koncernen och andra kommunägda bostadsbolag, så är hyresintäkterna i genomsnitt 34 kr lägre per kvm inom koncernen jämfört med de kommunägda bolagen inom hela Sverige exklusive Stockholm och 71 kr per kvm lägre än för hela landet (se grafer nedan).

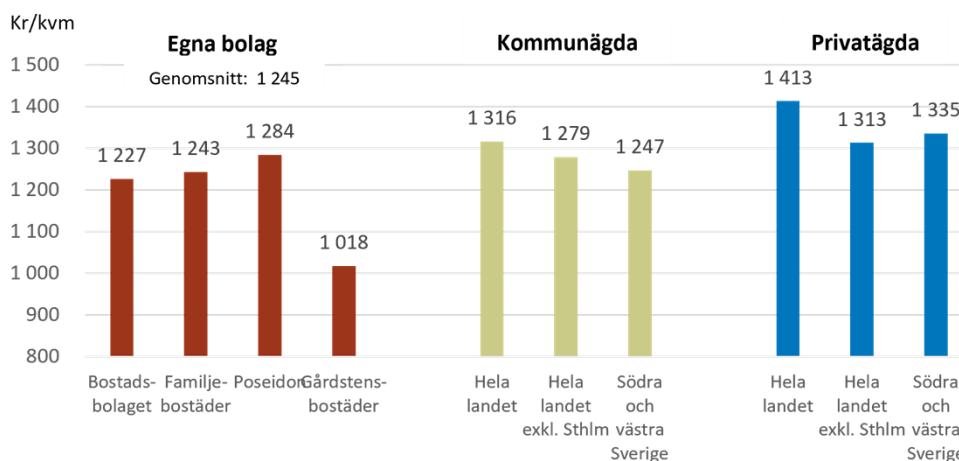


Diagram över hyresintäkter avseende år 2022, enligt MSCI. I diagrammet används värden för 2022, då uppdaterade värden för 2023 erhålls först under 2024.

En simuleringsberäkning av att öka Framtidenkoncernens hyresintäkter per kvm med i genomsnitt 34 kr inom hela koncernen, dvs. till en nivå motsvarande hela Sverige exklusive Stockholm, skulle medföra att resultat och kassaflöde ökar med cirka 180 mnkr. Direktavkastningen för koncernen år 2023 skulle därmed öka med 0,2% till 2,8% och till 3,0% om extrasatsningar i utvecklingsområdena exkluderas.

## Driftskostnader

En jämförelse mellan koncernens fyra bostadsförvaltande och övriga kommunägda bostadsbolag samt privatägda, enligt MSCI för året 2022, visar att koncernens driftskostnader ligger på en högre nivå än jämförande bolag. Detta beror främst på de extra satsningar som Framtidenkoncernen gör i utvecklingsområdena.

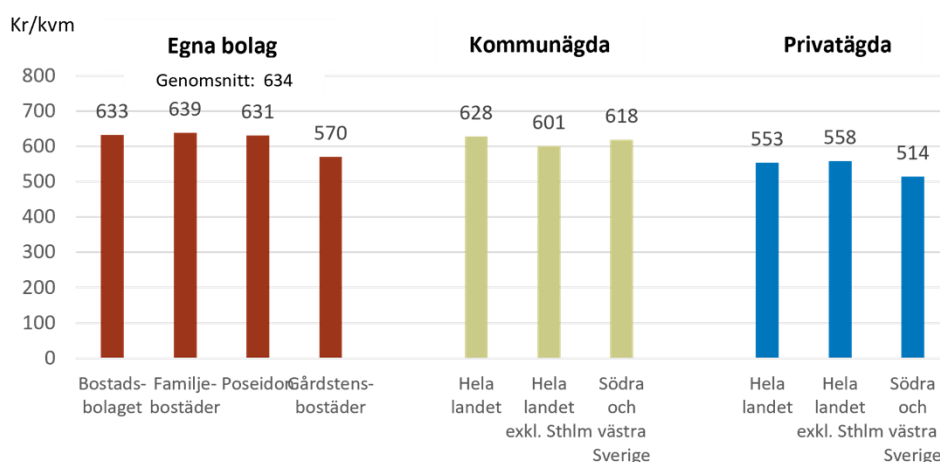


Diagram över driftskostnader avseende år 2022, enligt MSCI. I diagrammet används värden för 2022, då uppdaterade värden för 2023 erhålls först under 2024.

Driftskostnader inom Sveriges Allmännyttas[3] visar på driftskostnader per kvm enligt nedan. I tabellen redovisas värden för 2022, då uppdaterade värden för 2023 publiceras först under 2024:

Driftskostnader inom Sveriges Allmännytta, kr /kvm	2022	2021
Stor-Stockholm	650	610
Stor-Göteborg	602	555
Stor-Malmö	609	566
Koncernens beräkningar, kr/kvm	2022	2021
Koncernen, alla bolag, exkl. extrasatsningar	576	543
Koncernen totalt, alla bolag	621	576

Framtidenkoncernens beräkningar av totala driftskostnader för 2022, exklusive extrasatsningar i utvecklingsområden, uppgår till 576 kr/kvm. I förhållande till bolagen i Sveriges allmännytta ligger koncernen driftskostnader, exklusive extrasatsningar i utvecklingsområdena, på en konkurrensmässig nivå.

Beräkningar av driftskostnader skiljer mellan MSCI och koncernens beräkningar, bland annat med anledning av att MSCI beräknar på ett identiskt bestånd och koncernen beräknar på ett aktuellt bestånd, inklusive projektfastigheter.

## Driftsöverskott

En jämförelse av uppgifter från MSCI, vad gäller hyresnivåer för kommun- och privatägda bolag, visar att koncernens bostadsförvaltande bolag generellt har en lägre hyresnivå. Vid motsvarande jämförelse av driftskostnader enligt MSCI, justerat för extrasatsningar i utvecklingsområden med cirka 44 kr per kvm, är koncernens driftskostnader något lägre än de kommunägda bolagen.

## Soliditetsnivå och belåningsgrad

Soliditet och belåningsgrad är vanliga finansiella nyckeltal för att beskriva ett bolags finansiella ställning och dess risknivå. Nedan följer uppställning över soliditet och belåningsgrad dels för ett antal allmännyttiga bolag, dels för ett antal privata (information från respektive bolags årsredovisning).

	Soliditet	Justerad soliditet	Belåningsgrad	År
<b>Allmännyttan</b>				
Familjebostäder, Sthlm	54%	69%	18%	2022
Svenska Bostäder	51%	69%	17%	2022
Uppsalahem	42%	76%	22%	2022
<b>Framtiden</b>	31%	64%	19%	2022
	31%	63%	21%	2023
<b>Privata</b>				
Wallenstam	-	47%	45%	2022
Balder	-	40%	48%	2022
Hufvudstaden	-	61%	19%	2022
Rikshem	-	45%	49%	2022
Willhem	-	38%	50%	2022

Privata aktörer på fastighetsmarknaden kan tillåta sig att ha lägre soliditetsnivå och därmed högre risk än Framtidenkoncernen med avseende på skillnader i affärsmodell. Koncernens affärsmodell är att bygga, äga och förvalta medan privata aktörer dessutom arbetar aktivt med balansräkningen genom förvärv och avyttring. De kan därmed kontinuerligt kortsiktigt öka respektive sänka risknivån. Genom att öka kassaflödet vid avyttring av fastigheter kan riskexponeringen minskas genom att belåningsgraden sjunker. Avyttring är inte något som ryms inom Framtidenkoncernens strategi.

*[1] MSCI är global leverantör av fastighetsindex*

*[2] Koncernen tillämpar redovisning enligt IFRS (International Financial Reporting Standards), vilket innebär att förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde. Detta rapporteras i koncernens årsredovisning. Koncernen redovisar också enligt K3 för intern rapportering. Denna redovisning är grunden för styrning av koncernens bolag.*

*[3] Sveriges Allmännytta är bransch- och intresseorganisation för allmännyttiga bostadsföretag.*

## 1.4.2 De egna verksamheternas förmåga att generera marknadsmässig avkastning utifrån nuvarande ägardirektiv och uppdrag.

### Kapitalbehov/finansiering

Koncernens mål att producera ett stort antal nya bostäder årligen kommer fortsatt att leda till ökad skuldsättning och därmed ökade finansieringskostnader. För ett fastighetsbolag är ränterisken och finansieringskostnaden betydande.

Framtidenkoncernen har en lägre finansiell risk än många andra fastighetsbolag genom att koncernen har hög justerad soliditet och låg belåningsgrad. Koncernen har också ett högt kreditbetyg, vilket årligen utvärderas av S&P Global Ratings.

S&P Global Ratings bekräftade under 2023 det tidigare kreditbetyget ”AA-/A-1+” (långt respektive kort kreditbetyg), men reviderade den tidigare utblicken från ”stabil” till ”negativ”. Den negativa utblicken speglar risken att koncernens finansiella mätetal strukturellt kan försämrats med anledning av den begränsade möjligheten att kompensera för inflation med årliga hyresjusteringar, vilket kan sätta resultatmarginal och täckning av räntekostnader under press. Den förändrade utblicken var i linje med koncernens förväntan med avseende på utvecklingen i branschen i allmänhet.

Framtidenkoncernen har fortsatt stort fokus på kassaflödet. Arbetet har de senaste åren inneburit att koncernen har frigjort kapital och skapat ett stabilt kassaflöde för att möta framtida utmaningar i enlighet med koncernens finansiella strategi.

Investeringar i befintligt bestånd och underhåll ska inom koncernen ske till 100% genom självfinansiering och ambitionen är att 30% av nyproduktionsinvesteringen över tid ska finansieras via eget kassaflöde.

Koncernens låneskuld per 2023-12-31 uppgick till 24,5 mdkr, vilket innebar justerad soliditet på 63% och belåningsgrad på 21%. Skuldprognosen per 2024-12-31 beräknas till 27,2 mdkr.

Prognosticerade investeringar och underhåll i koncernen påvisar ett ökat lånebehov över perioden 2024-2034 om cirka 25,1 mdkr, vilket innebär en total beräknad lånevolym vid periodens utgång på cirka 50,0 mdkr. Den långsiktiga prognosen indikerar en justerad soliditet på 52% år 2034 samt en belåningsgrad på 34% under konstanta marknadsförhållanden. Förändras tillgångarnas marknadsvärde, så påverkas belåningsgrad och justerad soliditet.

Den långsiktiga prognosen är baserad på en räntesats år 2024 på 2,67%, åren 2025-2029 på 3,57% och för åren 2030-2034 på 3,97%. Ett antagande har gjorts i aktuell prognos om högre avkastningskrav med 0,5%-enhet under år 2023 och ytterligare 0,25%-enhet under 2024.



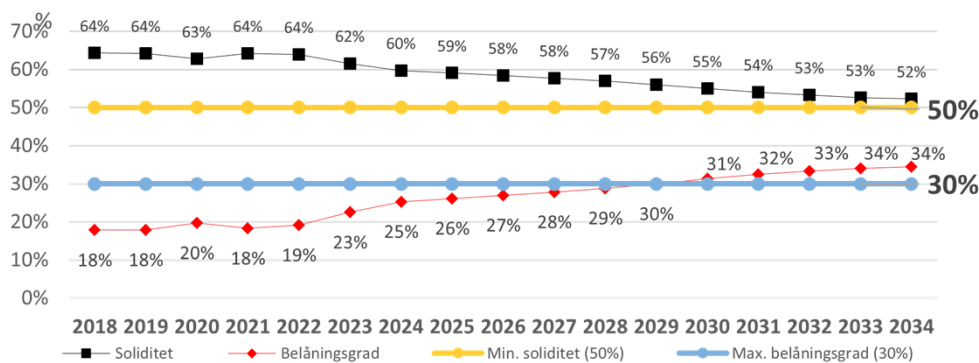


Diagram över justerad soliditet och belåningsgrad (2018-2034)

Långsiktig finansiell uthållighet med en hög justerad soliditet över 50% och en låg belåningsgrad om max 30% ger handlingsutrymme, flexibilitet och lägre risk ifall marknadens avkastningskrav och räntenivåer förändras över tid. Med tanke på koncernens uppdrag som leder till en hög investeringstakt måste koncernen ha en beredskap för negativa ränteförändringar. Koncernens verksamhet är kapitalintensiv och därmed känslig för förändringar av såväl räntenivåer som avkastningskrav på marknaden. Ökade räntenivåer och stigande avkastningskrav medför både ökade räntekostnader och lägre marknadsvärden, vilket påverkar soliditeten negativt.

Det operativa kassaflödet kommer, enligt den långsiktiga prognosen i nedanstående diagram, att under de närmaste åren vara på lägre nivåer. Under de sista fem åren i prognosperioden kommer det att sjunka något ytterligare, vilket främst är beroende på den antagna högre räntenivån under åren 2030-2034. Det låga operativa kassaflödet över hela prognosperioden är bland annat påverkat av de höga räntekostnaderna och de satsningar som bedrivs i utvecklingsområdena.

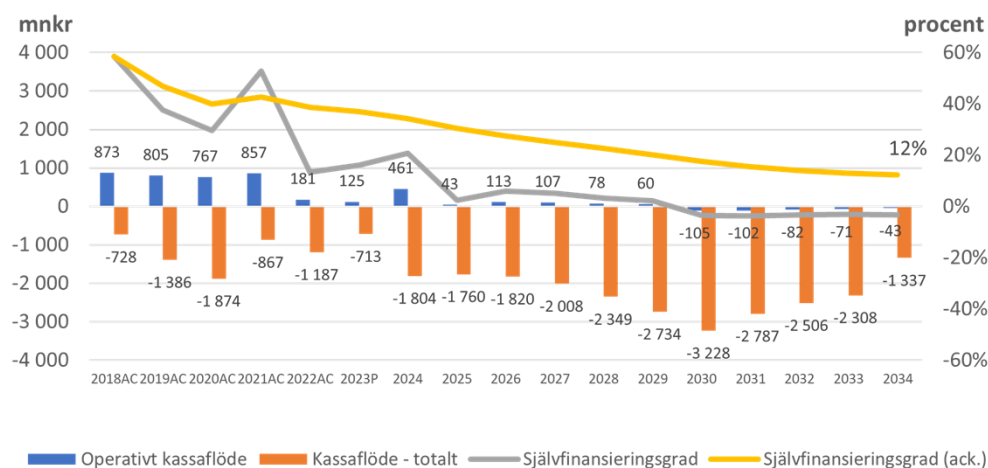


Diagram över kassaflöden och självfinansieringsgrad (2018-2034)

Diagrammet ovan visar det operativa kassaflödet där 2023 beräknas till 125 mnr. Prognosen för år 2034 uppgår till -43 mnr. En ackumulerad självfinansieringsgrad per 2034-12-31, från 2018, prognosticeras till 12%, att jämföra med målet på 30%. Självfinansieringsgraden är ett måttal för att styra verksamheten i enlighet med den finansiella strategin med mål gällande justerad soliditet och belåningsgrad.

## Risikanalyt kopplad till långsiktiga prognosen

Den största risken i koncernens långsiktiga prognos är ränterisken och dess påverkan på räntekostnaderna, dels med anledning av eventuellt fortsatt höga räntenivåer, dels på grund av en ökad lånevolym.

En förändrad räntenivå med +1%-enhet från och med år 2025 beräknas påverka de totala räntekostnaderna med cirka 4,5 mdkr över perioden, vilket påverkar resultatet efter finansnetto och kassaflödet med motsvarande. Det sänker också den justerade soliditeten med 3,1%-enheter samt höjer belåningsgraden med 3,1%-enheter per utgången av år 2034.

Ökade räntenivåer påverkar också efterhand avkastningskraven på fastigheterna, vilket är en avgörande faktor vid beräkning av marknadsvärdet.

Vid en förändring av avkastningskravet år 2025 med ytterligare +1%-enhet påverkar värdet på fastigheterna det året negativt med 26,2 mdkr (-24%), vilket ytterligare sänker den justerade soliditeten med 6,5% och höjer belåningsgraden med ytterligare 8,3% per utgången av år 2034.

## Risikanalyt kopplad till lånevolym och avkastningskrav

Diagram nedan över räntekostnad visar att en ökad lånevolym med 25 mdkr ökar den årliga räntekostnaden med cirka 625 mnkr vid en räntenivå på 2,5% och upp till cirka 875 mnkr vid en räntenivå på 3,5%.

En förändring på avkastningskravet med +1%-enhet ger ett förändrat marknadsvärde med cirka -21%.

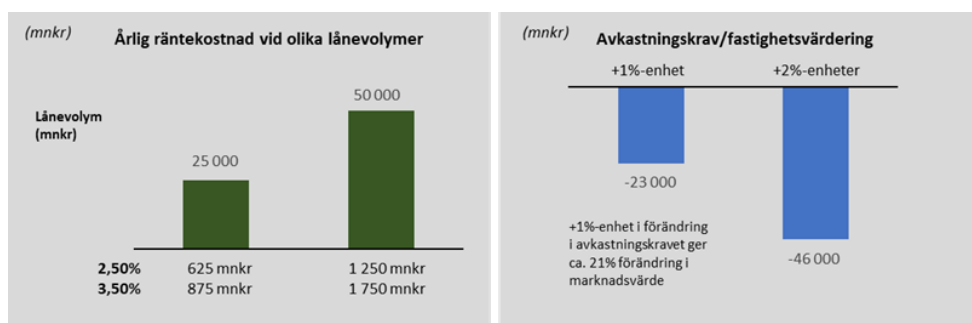


Diagram över räntekostnad vid olika räntesatser och lånevolymer samt påverkan på fastighetsvärdet med anledning av förändring på avkastningskravet.

Känslighetsanalys per 2023-12-31:

Förändring av marknadsvärde förvaltningsfastigheter	-25%	-10%	+/-0	10%	25%
Värde, mnkr	88 252	105 902	117 669	129 436	147 086
Belåningsgrad, %	28%	23%	21%	19%	17%
Soliditet, %	57%	61%	63%	64%	66%

Diagrammet nedan visar utvecklingen av marknadsvärden, belåningsgrad samt soliditet (justerad) enligt den långsiktiga prognosen med grundantaganden.

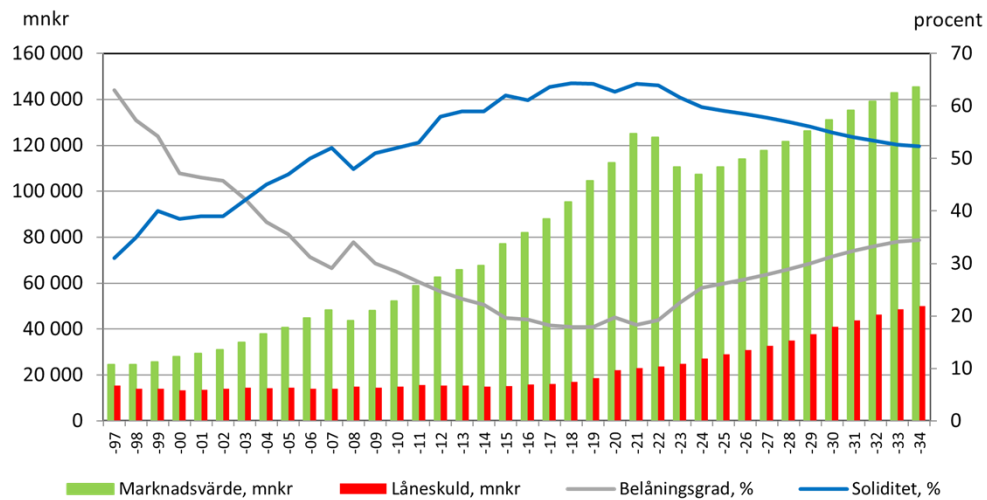


Diagram över prognos med marknadsvärde, låneskuld, belåningsgrad samt soliditet (justerad) i enlighet med grundantaganden, 1997-2034.

### Bad-case scenario

Diagrammet nedan visar påverkan på marknadsvärden, belåningsgrad samt justerad soliditet vid scenario, i enlighet med riskanalys, med en höjning av räntenivå med 1%-enhet från år 2025 samt en justering av avkastningskrav med 1%-enhet från 2025. Justeringar utöver antaganden i den långsiktiga prognosen avses.

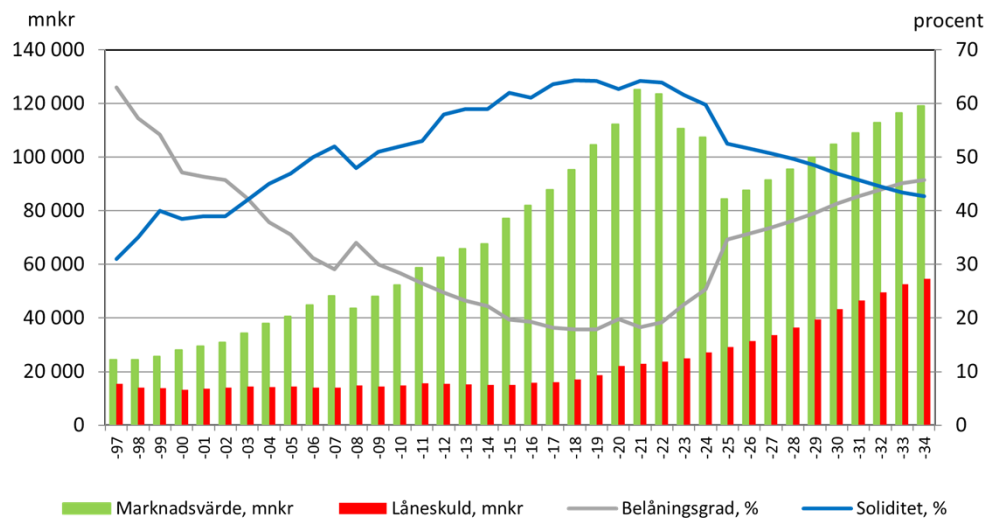


Diagram över scenario med marknadsvärde, låneskuld, belåningsgrad samt soliditet (justerad) efter ökning av räntenivån samt ökning av avkastningskrav.

### 1.4.3 Specifikt för Förvaltnings AB Framtiden enligt ägardialog 2023

#### Prioriteringar för långsiktig finansiell uthållighet

Koncernen gör prioriteringar för att skapa balans mellan nyproduktion, underhåll och investeringar i befintligt bestånd samt satsningar i utvecklingsområden. Prioriteringarna leder till att koncernen kan möta finansiella utmaningar och nå en långsiktig finansiell uthållighet.

När det gäller underhåll och investering i befintligt bestånd följer koncernens förvaltningsbolag en prioritering som innebär att i första hand prioritera åtgärder utifrån:

- Fara för liv
- Lagkrav
- Strategi för utvecklingsområden

Färdigställande av nya bostäder är högt prioriterat utifrån behov av fler bostäder, områdesutveckling och koncernens finansiella tillväxt. Värdeskapande stadsutveckling är grunden för vår nyproduktion. Vi arbetar aktivt med att nå låga produktionskostnader och konkurrenskraftiga för att bygga affärsmässiga projekt som är attraktiva för göteborgarna.

Våra nyproduktionsprojekt bedöms utifrån följande parametrar:

- Volymmål
- Områdesutveckling
- En blandad stad
- Utvecklingsområden
- Gestaltning och kvalitet
- Hyresnivå
- Produktionskostnad
- Lönsamhet

Möjligheten till nyproduktion påverkas också i hög grad av:

- Tillgång till byggrätter
- Framdrift av program och detaljplaner
- Koncernens finansiella utrymme

Kommunfullmäktiges mål är att Framtidenkoncernen ska färdigställa 2 300 bostäder per år från år 2025. För åren 2025-2026 bedömer bolaget att det inte är möjligt att nå målet och för åren därefter mycket svårt. För att öka förutsättningarna för en högre produktion behöver bolaget arbeta aktivt med att erhålla fler lagakraftvunna planer och med att förvärva byggrätter över hela staden.

Koncernen har finansiell beredskap för en produktion om cirka 1 000 bostäder per år, varav majoriteten är hyresrätter. Bli produktions högre behöver nya finansiella beslut fattas och blir produktionen lägre kan utrymmet för underhåll och renovering utökas.

## Sammanfattning

Koncernens finansiella ställning bedöms vara stark, bland annat med avseende på vår höga justerade soliditet och låga belåningsgrad. Koncernen har en utmaning att stärka det ekonomiska resultatet och det operativa kassaflödet, för en ökad flexibilitet inför de förväntningar som finns gällande nyproduktion, underhåll av befintligt bestånd och satsningar. De försämrade ekonomiska förutsättningarna på marknaden utmanar dessutom koncernens möjligheter att till fullo uppnå ägarens mål och övriga förväntningar.

Egnahemsbolaget har under 2023 vidtagit flera åtgärder med anledning av den försämrade ekonomiska situationen och den avstannade bostadsrättsmarknaden, och koncernen kommer noggrant följa marknadsförutsättningarna för produktion av bostadsrätter och egnahem.

I Framtidenkoncernens affärsplan 2024 är det fortsatt fokus på att följa upp verksamheten utifrån måttetal. Tidigare måttetal som operativt kassaflöde och självfinansieringsgrad kompletteras med kassaflödesmässig överskottsgrad, driftsöverskottsmarginal och avkastning på sysselsatt kapital.

## 1.5 Flerårsöversikter

### Resultaträkning

Resultaträkning i mnkr	2024	2025	2026	2027
Rörelseintäkter	7 238	7 284	7 359	7 447
Rörelseresultat före avskrivningar och nedskrivningar	2 432	2 559	2 659	2 886
Rörelseresultat efter avskrivningar och nedskrivningar	1 074	1 135	1 197	1 378
Finansnetto	-645	-1 003	-985	-1 053
Resultat efter finans	429	133	212	325

## Balansräkning

Balansräkning i mnkr	2024	2025	2026	2027
Anläggningstillgångar	42 103	43 904	45 838	48 068
- nyinvesteringar	2 264	1 803	1 933	2 115
- reinvesteringar	1 317	1 422	1 463	1 624
Omsättningstillgångar	1 182	1 243	1 256	1 271
Summa totala tillgångar	43 285	45 147	47 094	49 340
Eget kapital	12 911	13 006	13 169	13 423
Långfristiga skulder	28 950	30 716	32 544	34 557
Kortfristiga skulder	1 424	1 425	1 381	1 360
Summa skulder och eget kapital	43 285	45 147	47 094	49 340

## Nyckeltal

Nyckeltal (%)	2024	2025	2026	2027
Soliditet (synlig)	30 %	29 %	28 %	27 %
Soliditet (justerad)	60 %	59 %	58 %	58 %
Direktavkastning	3,2 %	3,3 %	3,3 %	3,2 %
Räntabilitet totalt kapital	2,5 %	2,5 %	2,5 %	2,8 %
Självfinansieringsgrad	21 %	2 %	6 %	5 %
Belåningsgrad	25 %	26 %	27 %	28 %
EBITDA-marginal	34 %	35 %	36 %	39 %
Rörelsemarginal (EBIT-marginal)	15 %	16 %	16 %	19 %

## Kommentarer/antaganden

Koncernens långsiktiga prognos upprättad under kvartal 4, 2023, som grund.