

**Tjänsteutlåtande, information****Styrelsehandling nr 8**

Utfärdat 2024-04-24

Ärendenummer FAB-2024-00166

Handläggare

Lars Magnusson

Telefon: 031-719 31 53

E-post: lars.magnusson@framtiden.se

## Finansrapport 2024-03-31

### Informationsärende

#### Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

Finansrapport per 2024-03-31 antecknas.

#### Sammanfattning

Föreliggande ärende innehåller redovisning av Framtidenkoncernens resultat efter finansnetto och operativt kassaflöde per 2024-03-31 med kommentarer till de större avvikelserna. Ärendet innehåller också en redovisning av låneskulder och räntenivåer per 2024-03-31 samt en övergripande omvärldsbevakning.

Framtidenkoncernen redovisar ett resultat efter finansnetto på -31 mnkr för perioden 1 januari till och med 31 mars 2024, vilket är -24 mnkr lägre än prognos 1. Det operativa kassaflödet rapporteras till -15 mnkr, vilket är -41 mnkr lägre än prognos 1.

Koncernens låneskuld rapporteras till 25 718 mnkr per 2024-03-31.

#### Bedömning ur ekonomisk dimension

Ärendet är en finansiell rapport och är i sig en bedömning av den ekonomiska dimensionen.

#### Bedömning ur social dimension

Bolaget inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

#### Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

#### Skickas till

Ärendet skickas inte vidare.

#### Bilagor

1. Resultat- och kassaflödesräkning

## Ärendet

Föreliggande ärende innehåller en redovisning av Framtidenkoncernens finansiella ställning per 2024-03-31, marknadens ränteutveckling samt en omvärldsbevakning.

## Beskrivning av ärendet

### Resultat och operativt kassaflöde

Framtidenkoncernen redovisar ett resultat efter finansnetto på -31 mnkr för perioden januari-mars, vilket är -24 mnkr lägre än prognos 1.

Det lägre resultatet beror främst på högre driftskostnader med -27 mnkr, vilket främst förklaras av högre kostnader för skador och högre kostnader för el, till stor del är beroende på högre prissättning än prognosticerat.

Intäkterna avviker negativt med -41 mnkr, vilket till stor del förklaras av att årets hyresförhandling ännu inte var avslutad. I prognosen finns ett generellt antagande om hyresökning på 2,38%, baserat på ett genomsnitt av de tre senaste årens utfall från hyresförhandlingen. Underhållskostnaderna är 23 mnkr lägre än prognos 1, vilket främst är en periodiseringsavvikelse.

Det operativa kassaflödet (kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd och övriga investeringar) rapporteras till -15 mnkr, vilket är -41 mnkr lägre än prognos 1, vilket främst är beroende på de högre driftskostnaderna samt de lägre hyresintäkterna.

Investeringar i befintligt bestånd är i linje med prognos. Investeringar i nyproduktion är 12 mnkr lägre än prognos, bland annat beroende på tidsförskjutningar.

Det negativa utfallet för perioden avseende resultat och operativt kassaflöde förväntas återhämtas till ett positivt utfall för helåret.

## Sammandrag

(se bilagor för mer utförlig version)

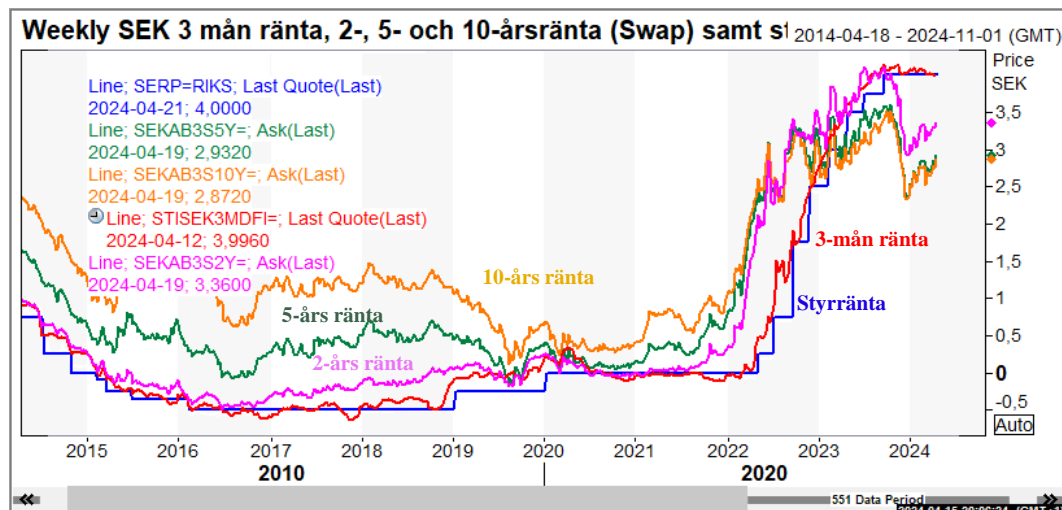
(mnkr)	2024AC	2024P1	Avvikelse
	JAN - MAR	JAN - MAR	
Intäkter	1 767	1 808	-41
Driftöverskott	649	711	-62
Underhållskostnader	-199	-222	23
<b>Rörelseresultat</b>	<b>120</b>	<b>145</b>	<b>-25</b>
Finansnetto	-152	-152	0
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>-31</b>	<b>-7</b>	<b>-24</b>
Investering i befintligt bestånd	-295	-294	-2
<b>Operativt kassaflöde</b>	<b>-15</b>	<b>26</b>	<b>-41</b>
Investeringar i nyproduktion	-183	-195	12

## Låneskulder och räntenivå

Koncernens låneskuld per 2024-03-31 uppgår till 25 718 mnkr. Genomsnittlig finansieringskostnad under perioden är 2,66%, att jämföra med genomsnittlig finansieringskostnad för helåret 2023 som uppgick till 2,10%.

## Ränteutveckling på marknaden

(per 2024-04-15)



## Omvärldsbevakning

Sverige befinner sig i en lågkonjunktur sedan ett år tillbaka. Konjunktoren börjar återhämta sig i slutet av året men det dröjer till 2026 innan lågkonjunktoren är över (Konjunkturinstitutet, KI, 2024-03-26).

Svensk BNP minskade under fjärde kvartalet 2023 med -0,1% jämfört med tredje kvartalet. Kalenderkorrigerat och jämfört med fjärde kvartalet 2022 minskade BNP med -0,2%.

Inflationen var enligt KPI 4,1% i mars (4,5%), KPIF 2,2% (2,5%) samt KPIF exkl. energi 2,9% (3,5%). Värden från februari i parentes.

Arbetslösheten uppgick till 6,7 procent i mars enligt Arbetsförmedlingens statistik (säsongrensad). Det är 0,1 procentenhet högre än i februari och 0,5 procentenheter högre än sommaren 2023 då den var som lägst i denna cykel (Nordea 2024-04-11).

Sveriges Riksbank lämnade styrräntan oförändrad på 4,00% vid det senaste mötet i februari. Aktörer på finansmarknaderna förväntar att en cykel av räntesänkningar påbörjas innan sommaren, antingen med början i maj eller i juni. Förväntningarna på marknaden varierar mellan tre och sex räntesänkningar under innevarande år. Nästa penningpolitiska besked från Riksbanken kommer den 8 maj. Den geopolitiska utvecklingen framförallt i Mellanöstern samt kronans utveckling gentemot euro och US-dollar, kommer att vara avgörande när en eventuell räntesänkning sker.

De svenska swap-räntorna för fem och två år noteras till 2,91% respektive till 3,34% och 3-månadersräntan till 4,00% (Stibor). Kronan noteras för närvarande till cirka 10,89 kr mot US-dollar och till cirka 11,57 kr mot euron. Det innebär att de långa räntorna har tryckts uppåt sedan årsskiftet och samtidigt har kronan försvagats mot US-dollar och euron.

### Nyckeltal för Sverige

(per 2024-04-15)

Styrränta	4,00%
KPI, mars	4,1% (4,5%)
KPIF, mars	2,2% (2,5%)
BNP, kvartal 4, 2023, Q/Q	-0,1%
Arbetslöshet enl. Arbetsförmedlingen, mars	6,7% (6,8%)
USD/SEK	10,89
EUR/SEK	11,57

### Omvärldens påverkan på koncernen

Koncernen följer noggrant utvecklingen av finans- och räntemarknaderna i USA, euroområdet och Sverige.

Eventuella räntesänkningar under året kommer i förlängningen att påverka koncernen positivt, med avseende på lägre räntekostnader men också med avseende på lägre avkastningskrav på marknaden, även om förändringen av marknadens avkastningskrav har en fördröjning gentemot räntenivåer. Lägre avkastningskrav leder till högre marknadsvärden på koncernens fastigheter. Som en konsekvens leder detta till positiv påverkan på koncernens justerade soliditet och belåningsgrad.

## Resultat- och kassaflödesräkning

### Resultaträkning

(mnkr)	Utfallsredovisning (del av år)				
	2024AC	2024P1	Avvikelse	2023AC	Avvikelse
	JAN - MAR	JAN - MAR		JAN - MAR	
<i>Intäkter</i>	1 767	1 808	-41	1 685	82
<i>Förvaltningskostnader</i>	-1 118	-1 097	-21	-1 042	-77
<b>Driftöverskott</b>	<b>649</b>	<b>711</b>	<b>-62</b>	<b>643</b>	<b>6</b>
<i>Övriga rörelseposter</i>	-12	-10	-2	-13	1
<i>Underhållskostnader</i>	-199	-222	23	-210	12
<i>Avskrivningar</i>	-322	-331	9	-316	-6
<i>Jämförelsestörande poster</i>	4	-3	7	-4	8
<b>Rörelseresultat</b>	<b>120</b>	<b>145</b>	<b>-25</b>	<b>100</b>	<b>20</b>
<i>Finansnetto</i>	-152	-152	0	-97	-54
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>-31</b>	<b>-7</b>	<b>-24</b>	<b>3</b>	<b>-34</b>

### Kassaflödesräkning

(mnkr)	Utfallsredovisning (del av år)				
	2024AC	2024P1	Avvikelse	2023AC	Avvikelse
	JAN - MAR	JAN - MAR		JAN - MAR	
<b>Kassaflöde från verksamheten</b>	<b>635</b>	<b>699</b>	<b>-63</b>	<b>628</b>	<b>7</b>
<i>Underhållskostnader</i>	-199	-222	23	-210	12
<i>Investering i befintligt bestånd</i>	-295	-294	-2	-349	54
<i>Övriga investeringar</i>	-5	-5	0	-2	-3
<i>Finansnetto</i>	-152	-152	0	-97	-54
<b>Operativt kassaflöde</b>	<b>-15</b>	<b>26</b>	<b>-41</b>	<b>-30</b>	<b>16</b>
<i>Försäljningslikvider</i>	0	0	0	0	0
<b>Kassaflöde innan nyproduktion &amp; förvärv</b>	<b>-15</b>	<b>26</b>	<b>-41</b>	<b>-30</b>	<b>16</b>
<i>Investeringar i nyproduktion</i>	-183	-195	12	-168	-14
<i>Konverteringar etc.</i>	-27	-24	-3	-10	-16
<i>Solenergi</i>	-1	-6	4	-3	2
<i>Investeringar i förvärv, netto</i>	-1 027	-2	-1 025	-5	-1 022
<b>Kassaflöde - totalt</b>	<b>-1 252</b>	<b>-200</b>	<b>-1 053</b>	<b>-217</b>	<b>-1 035</b>