

Tjänsteutlåtande, beslut

Styrelsehandling nr 10

Utfärdat 2024-05-15

Diarienummer: FAB 2024-00203

Handläggare

Lars Magnusson

Telefon: 031-719 31 53

E-post: lars.magnusson@framtiden.se

Delårsbokslut per 2024-03-31

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

Delårsbokslut per 2024-03-31 godkänns.

Sammanfattning

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 för perioden.

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

Intäkterna avviker negativt med -41 mnkr, vilket till stor del förklaras av att årets hyresförhandling ännu inte var avslutad. Underhållskostnaderna är 23 mnkr lägre än prognos 1, vilket främst förklaras av tidsförskjutningar.

Det operativa kassaflödet rapporteras till -15 mnkr, -41 mnkr lägre än prognos 1, vilket är beroende på de lägre hyresintäkterna och de högre driftskostnaderna.

Kassaflödet innebär en självfinansieringsgrad uppgående till -1 procent av nyproduktionen. Låneskulden uppgår till 25,7 mdkr per 2024-03-31.

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 2024-03-31.

Beskrivning av ärendet

Framtidenkoncernen redovisar per den 31 mars 2024 ett resultat efter finansnetto på -31 mnkr, vilket är -24 mnkr lägre än prognos 1 för perioden.

Intäkter

Koncernens totala intäkter redovisas till +1 767 mnkr för perioden, vilket är -41 mnkr lägre än prognos. Hyresintäkterna är -39 mnkr lägre, främst en följd 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 hyresförhandlingarna.

(mnkr)	Utfall 2024 ¹	Prognos 1, 2024	Avvikelse
	JAN - MAR	JAN - MAR	
<i>Hyresintäkter</i>	1 732	1 771	-39
<i>Förvaltningsintäkter</i>	35	38	-2
<i>Driftskostnader</i>	-1 027	-1 000	-27
<i>Fastighetsskatt</i>	-39	-40	0
<i>Centrala kostnader</i>	-52	-58	6
<i>Övriga rörelseposter</i>	-12	-10	-2
Fastighetsresultat	637	701	-64
<i>Underhållskostnader</i>	-199	-222	23
<i>Avskrivningar</i>	-322	-331	9
Resultat före jämförelsestörande poster	116	148	-32
<i>Jämförelsestörande poster</i>	4	-3	7
Rörelseresultat	120	145	-25
<i>Finansnetto</i>	-152	-152	0
Resultat efter finansnetto	-31	-7	-24

Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgår till -1 027 mnkr för perioden, vilket är -27 mnkr högre än prognos.

De högre driftskostnaderna förklaras bland annat av högre kostnader för el med -13 mnkr, främst beroende på högre pris än prognosticerat. Kostnader för reparationer är -13 mnkr högre än prognos, till stor del relaterat till högre kostnader för vattenskadorna. Även kostnader för driftsadministration avviker med -7 mnkr, vilket främst hänförs till periodiseringseffekter, bland annat relaterat till personalrelaterade kostnader.

(mnr)	Driftskostnader				
	2024AC	2024P1	Varians	2024AC	Varians
	JAN - MAR	JAN - MAR	vs prognos	kr/kvm	vs prognos
Värme	-256	-259	3	-48	1
El o gas	-61	-48	-13	-11	-2
Vatten	-69	-67	-2	-13	-0
Renhållning	-51	-58	7	-10	1
Fastighetsskötsel	-218	-217	-1	-41	-0
Reparationer	-140	-127	-13	-26	-2
Driftsadministration	-180	-173	-7	-34	-1
Övriga driftskostnader	-51	-50	-2	-10	-0
Summa driftskostnader	-1 027	-1 000	-27	-193	-5

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna uppgår för perioden till 199 mnr, vilket är +23 mnr lägre än prognos. Avvikelsen hänförs främst till Bostadsbolaget med +10 mnr samt Poseidon med +7 mnr, vilket till största delen hänvisas till tidsförskjutningar i projekt i förhållande till prognos

Jämförelsestörande poster

De jämförelsestörande posterna är redovisas till +4 mnr, vilket är +7 mnr mer positivt än prognos. Avvikelsen förklaras med en återföring av nedskrivning med +4,8 mnr för projekt Gamlestaden 20:21, beroende på att värderingen ökar med 2024 års hyresnivå. Övrig avvikelse är att förklara till lägre nedskrivning i projekt inom Gårdstensbostäder hänförligt till lägre uppberedningsgrad, jämfört med prognos.

Finansnetto

Finansnettot uppgår till -152 mnr, vilket är i linje med prognos. Genomsnittlig finansieringskostnad under perioden är 2,66%.

Investeringar

De totala investeringarna för perioden uppgår till 1 538 mnr, vilket är -1 013 mnr högre än prognos 2.

Avvikelsen härrör främst till investeringar i förvärv med -1 025 mnr, vilket avser förvärv av byggrätter i Karlastaden. Investeringar i nyproduktion är +12 mnr lägre, främst hänförligt till tidsförskjutningar inom flera projekt.

(mnr)	2024AC	2024P1	Avvikelse	2023AC	Avvikelse
	JAN - MAR	JAN - MAR	vs prognos	JAN - MAR	vs föreg år
Investeringar					
Befintligt bestånd	-295	-294	-2	-349	54
Konverteringar	-27	-24	-3	-10	-16
Solenergi	-1	-6	4	-3	2
Nyproduktion	-183	-195	12	-168	-14
Förvärv	-1 027	-2	-1 025	-5	-1 022
Övrigt	-5	-5	0	-2	-3
Totala investeringar	-1 538	-524	-1 013	-538	-999

Kassaflöde

Utfallet för perioden visar på ett operativt kassaflöde på -15 mnkr, vilket är 41 mnkr mer negativt än prognos 1, 2024. Avvikelsen drivs främst av de lägre intäkterna samt de högre driftskostnaderna.

Kassaflöde efter totala investeringar uppgår till -1 252 mnkr, vilket är 1 053 mnkr mer negativt än prognos, vilket främst är drivet av högre investeringar i förvärv.

Det innebär att en självfinansieringsgrad på -1% av investeringarna i nyproduktionen, konverteringarna etc. samt förvärven uppnås.

(mnkr)	2024AC	2024P1	Avvikelse	2023AC	Avvikelse
	JAN - MAR	JAN - MAR		JAN - MAR	
Kassaflöde från verksamheten	635	699	-63	628	7
<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
Operativt kassaflöde	-15	26	-41	-30	16
<i>Försäljningslikvider</i>	0	0	0	0	0
Kassaflöde innan nyproduktion & förvärv	-15	26	-41	-30	16
<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</i>	-1 027	-2	-1 025	-5	-1 022
Kassaflöde - totalt	-1 252	-200	-1 053	-217	-1 035
<i>Självfinansieringsgrad</i>	-1%	12%	-13%	-17%	15%

Låneskulder

Per 2024-03-31 är koncernens låneskuld 25,7 mdkr, vilket innebär en ökning sedan årsskiftet med 1,2 mdkr.

Personal

Per 2024-03-31 är antalet anställda 1 365 stycken, vilket är en ökning med 22 personer från 31 december 2023.

Datum

Underskrift

Namnförtydligande

.....

Terje Johansson

VD och koncernchef

.....

Lars Just

Ekonomichef

Resultaträkning - Koncernen

Bokslut mars 2024

(mnkr)	Utfall 2024 JAN - MAR	Prognos 1, 2024 JAN - MAR	Utfall 2023 JAN - MAR
<i>Hysesintäkter</i>	1 732	1 771	1 649
<i>Förvaltningsintäkter</i>	35	38	35
<i>Driftskostnader</i>	-1 027	-1 000	-953
<i>Fastighetsskatt</i>	-39	-40	-39
<i>Centrala kostnader</i>	-52	-58	-50
<i>Övriga rörelseposter</i>	-12	-10	-13
Fastighetsresultat	637	701	630
<i>Underhållskostnader</i>	-199	-222	-210
<i>Avskrivningar</i>	-322	-331	-316
Resultat före jämförelsestörande poster	116	148	104
<i>Jämförelsestörande poster</i>	4	-3	-4
Rörelseresultat	120	145	100
<i>Finansnetto</i>	-152	-152	-97
Resultat efter finansnetto	-31	-7	3

Balansräkning - Koncernen

Bokslut mars 2024

(mnkr)	Utfall 2024 31-mar	Utfall 2023 31-dec	Utfall 2023 31-mar
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	41 057	39 613	39 340
Omsättningstillgångar	1 049	832	820
Summa tillgångar	42 105	40 444	40 160
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12 359	12 386	12 480
Avsättningar	1 802	1 790	1 817
Låneskulder	25 718	24 477	24 191
Övriga skulder	1 978	1 791	1 673
Summa eget kapital och skulder	41 858	40 444	40 160
<i>Soliditet</i>	29,5%	30,6%	31,1%

Resultaträkning - Koncernen

Bokslut mars 2024

Resultat efter finansnetto

(mnkr)	Utfall 2024	Prognos 1, 2024	Utfall 2023
	JAN - MAR	JAN - MAR	JAN - MAR
Poseidon	-4	18	3
Bostadsbolagskoncernen	-6	-3	24
Familjebostäder	-11	1	-2
Gårdstensbostäder	-1	-4	-2
Framtiden Byggutveckling	1	2	3
GöteborgsLokaler	2	4	7
Egnahemsbolaget	-14	-16	-24
Bygga Hem	-1	-1	0
Störningsjouren	2	0	1
Förvaltnings AB Framtiden	3	1	1
Summa bolag	-30	1	11
Resultat fastighetsförsäljning	0	0	0
Nedskrivning/återföring nedskrivning	4	-3	-4
Koncernmässiga avskrivningar	-5	-5	-5
Övrigt	0	0	0
Summa koncernen	-31	-7	3