

Tjänsteutlåtande, information
Styrelsehandling nr 8
Utfärdat 2024-06-12
Diarienummer: FAB 2024-00221

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

Framtidenkoncernen – Finansrapport

Informationsärende

Styrelsen Förvaltnings AB Framtiden

Finansrapport per 2024-04-30 antecknas.

Sammanfattning

Föreliggande ärende innehåller redovisning av Framtidenkoncernens resultat efter finansnetto och operativt kassaflöde per 2024-04-30 med kommentarer till de större avvikelserna. Ärendet innehåller också en redovisning av låneskulder och räntenivåer per 2024-04-30 samt en övergripande omvärldsbevakning.

Framtidenkoncernen redovisar ett resultat efter finansnetto på +29 mnkr för perioden 1 januari till och med 30 april 2024, vilket är +6 mnkr högre än prognos 2. Det operativa kassaflödet rapporteras till +55 mnkr, vilket är i linje med prognos.

Koncernens låneskuld rapporteras till 25 931 mnkr per 2024-04-30.

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.

Bilagor

1. Resultat- och kassaflödesräkning

Ärendet

Föreliggande ärende innehåller en redovisning av Framtidenkoncernens finansiella ställning per 2024-04-30, marknadens ränteutveckling samt en omvärldsbevakning.

Beskrivning av ärendet

Resultat och operativt kassaflöde

Framtidenkoncernen redovisar ett resultat efter finansnetto på +29 mnkr för perioden januari-april, vilket är +6 mnkr högre än prognos 2, 2024.

Det högre resultatet beror främst på högre intäkter med +6 mnkr, vilket bland annat förklaras av att hyresökningen blev högre än antaget i prognos samt viss periodiserings-effekt. Lägre underhållskostnader med +6 mnkr bidrar också till ett högre resultat, bland annat med anledning av tidsförskjutningar inom distriktsunderhållet.

Driftskostnaderna är dock högre med -6 mnkr, vilket främst är relaterat till högre reparationskostnader med -11 mnkr, till största delen beroende på högre skadekostnader.

Det operativa kassaflödet (kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd och övriga investeringar) rapporteras till +55 mnkr, vilket är i linje med prognos 2.

Högre investeringar i befintligt bestånd påverkar det operativa kassaflödet med -6 mnkr, främst att förklara till periodiseringsavvikelse. Bland annat flera projekt som ligger före tidplan.

Investeringar i nyproduktion är -27 mnkr högre än prognos, främst beroende på periodiseringseffekt inom projektet Robertshöjd/Smörslottsgatan.

Sammandrag

(se bilagor för mer utförlig version)

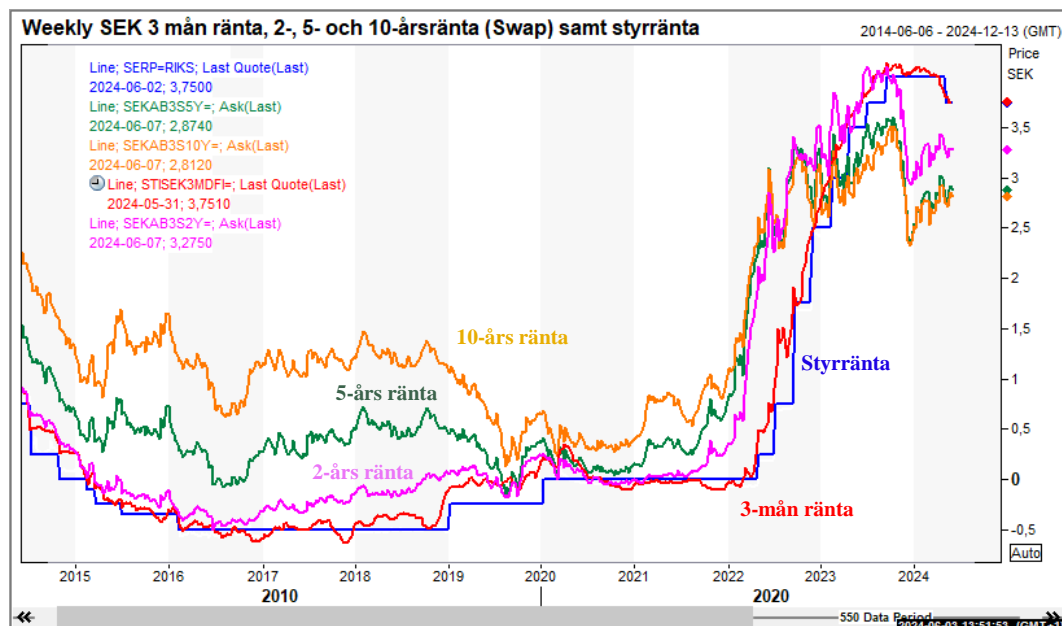
(mnkr)	2024AC	2024P2	Avvikelse
	JAN - APR	JAN - APR	
Intäkter	2 398	2 393	6
Driftöverskott	936	936	0
Underhållskostnader	-263	-270	6
Rörelseresultat	233	228	5
Finansnetto	-204	-205	1
Resultat efter finansnetto	29	23	6
Investering i befintligt bestånd	-387	-381	-6
Operativt kassaflöde	55	55	0
Investeringar i nyproduktion	-304	-277	-27

Låneskulder och räntenivå

Koncernens låneskuld per 2024-04-30 uppgår till 25 931 mnkr. Genomsnittlig finansieringskostnad under perioden är 2,67%, att jämföra 2,70% i prognos samt en genomsnittlig finansieringskostnad på 1,83% för motsvarande period 2023.

Ränteutveckling på marknaden

(per 2024-06-03)



Omvärldsbevakning

Lågkonjunkturen inom svensk ekonomi bottenar i år och mot slutet av året inleds den ekonomiska återhämtningen, enligt Konjunkturinstitutet. Det dröjer dock till 2026 innan lågkonjunkturen är över.

Svensk BNP ökade under första kvartalet 2024 med 0,7% jämfört med fjärde kvartalet 2023 (SCB). Inflationen var enligt KPI 3,9% i april (4,1%), KPIF 2,3% (2,2%) samt KPIF exkl. energi 2,9% (2,9%). Värden från mars i parentes.

Arbetslösheten i Sverige ökade under slutet av 2023 och början 2024. Enligt Arbetsförmedlingen uppgår arbetslösheten till 6,6% i april, vilket dock är något lägre än i mars månad (6,7%).

Sveriges Riksbank sänkte styrräntan med 0,25%-enheter, till 3,75%, vid det senaste mötet i maj. Inflationen närmar sig målet samtidigt som konjunkturen är svag. Riksbanken kan därför lätta på penningpolitiken. Om inflationsutsikterna står sig kan styrräntan komma att sänkas ytterligare två gånger under andra halvåret (Riksbanken). Nästa penningpolitiska besked kommer den 27 juni. Finansmarknaden förväntar att räntesänkningar kommer fortgå under hösten.

De svenska swap-räntorna för fem och två år noteras till 2,77% respektive till 3,19% och 3-månadersräntan till 3,75% (Stibor). Kronan noteras för närvarande till cirka 10,44 kr mot US-dollarn och till cirka 11,38 kr mot euron. Det innebär att de långa räntorna har tryckts uppåt sedan årsskiftet och samtidigt har kronan försvagats mot US-dollarn och euron, även om den har stärkts något under senaste tiden.

Nyckeltal för Sverige

(per 2024-06-04)

Styrränta	3,75%
KPI, april	3,9% (4,1%)
KPIF, april	2,3% (2,2%)
BNP, kvartal 1, 2024, Q/Q	+0,7%
Arbetslöshet enl. Arbetsförmedlingen, april	6,6% (6,7%)
USD/SEK	10,44
EUR/SEK	11,37

Omvärdens 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.

(mnkr)	Utfallsredovisning (del av år)				
	2024AC	2024P2	Avvikelse	2023AC	Avvikelse
	JAN - APR	JAN - APR		JAN - APR	
<i>Intäkter</i>	2 398	2 393	6	2 247	151
<i>Förvaltningskostnader</i>	-1 463	-1 457	-6	-1 352	-111
Driftöverskott	936	936	0	896	40
<i>Övriga rörelseposter</i>	-16	-14	-2	-17	1
<i>Underhållskostnader</i>	-263	-270	6	-304	40
<i>Avskrivningar</i>	-427	-428	1	-419	-8
<i>Jämförelsestörande poster</i>	4	4	0	-3	7
Rörelseresultat	233	228	5	153	80
<i>Finansnetto</i>	-204	-205	1	-135	-69
Resultat efter finansnetto	29	23	6	18	11

Kassaflödesräkning

(mnkr)	Utfallsredovisning (del av år)				
	2024AC	2024P2	Avvikelse	2023AC	Avvikelse
	JAN - APR	JAN - APR		JAN - APR	
Kassaflöde från verksamheten	917	919	-1	876	41
<i>Underhållskostnader</i>	-263	-270	6	-304	40
<i>Investering i befintligt bestånd</i>	-387	-381	-6	-445	58
<i>Övriga investeringar</i>	-8	-8	0	-3	-5
<i>Finansnetto</i>	-204	-205	1	-135	-69
Operativt kassaflöde	55	55	0	-10	65
<i>Försäljningslikvider</i>	0	0	0	0	0
Kassaflöde innan nyproduktion & förvärv	55	55	0	-10	65
<i>Investeringar i nyproduktion</i>	-304	-277	-27	-238	-66
<i>Konverteringar etc.</i>	-36	-36	0	-19	-17
<i>Solenergi</i>	-4	-3	0	-3	0
<i>Investeringar i förvärv, netto</i>	-1 030	-1 030	0	-5	-1 025
Kassaflöde - totalt	-1 319	-1 292	-27	-275	-1 044
<i>Självfinansieringsgrad</i>	4%	4%	0%	-4%	8%