

Tjänsteutlåtande, information
Styrelsehandling nr 8
Utfärdat 2024-09-11
Diarienummer 2024-00259

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

Framtidenkoncernen – Finansrapport

Informationsärende

Styrelsen Förvaltnings AB Framtiden

Finansrapport per 2024-07-31 antecknas.

Sammanfattning

Föreliggande ärende innehåller redovisning av Framtidenkoncernens resultat efter finansnetto och operativt kassaflöde per 2024-07-31 med kommentarer till de större avvikelserna. Ärendet innehåller också en redovisning av låneskulder och räntenivåer per 2024-07-31 samt en övergripande omvärldsbevakning.

Framtidenkoncernen redovisar ett resultat efter finansnetto på +310 mnkr för perioden 1 januari till och med 31 juli 2024, vilket är +77 mnkr högre än prognos 2. Det operativa kassaflödet rapporteras till +420 mnkr, vilket är +108 mnkr högre än prognos.

Koncernens låneskuld rapporteras till 26 135 mnkr per 2024-07-31.

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 2024-07-31, marknadens ränteutveckling samt en omvärldsbevakning.

Beskrivning av ärendet

Resultat och operativt kassaflöde

Framtidenkoncernen redovisar ett resultat efter finansnetto på +310 mnkr för perioden januari-juli, vilket är +77 mnkr högre än prognos 2, 2024

Det högre resultatet beror främst på lägre underhållskostnader med +40 mnkr, bland annat med anledning av tidsförskjutningar inom distriktsunderhållet.

Även högre intäkter än prognos redovisas med +19 mnkr, vilket bland annat är beroende på högre effekt av hyresökning än antaget i prognos, högre fakturering till hyresgäster på grund av skadegörelse, högre fakturering av vatten och el pga. att fler lägenheter har IMD-mätning samt periodiseringseffekter.

Finansnettot uppgår till 368 mnkr, vilket är +12 mnkr högre än prognos. Avvikelsen är främst beroende på för högt antagna räntekostnader.

Det operativa kassaflödet (kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd och övriga investeringar) rapporteras till +420 mnkr, vilket är +108 mnkr högre än prognos 2.

Lägre investeringar i befintligt bestånd påverkar det operativa kassaflödet med +37 mnkr, främst att förklara till periodiseringsavvikelse, bland annat pga. tidsförskjutningar beroende på förseningar i entreprenad, utdragna upphandlingar etc.

Investeringar i nyproduktion är +10 mnkr lägre än prognos, bland annat beroende på lägre investering i projekt Selma Stad än antaget samt periodiseringseffekt inom projekt Östra Kålltorp.

Sammandrag

(se bilagor för mer utförlig version)

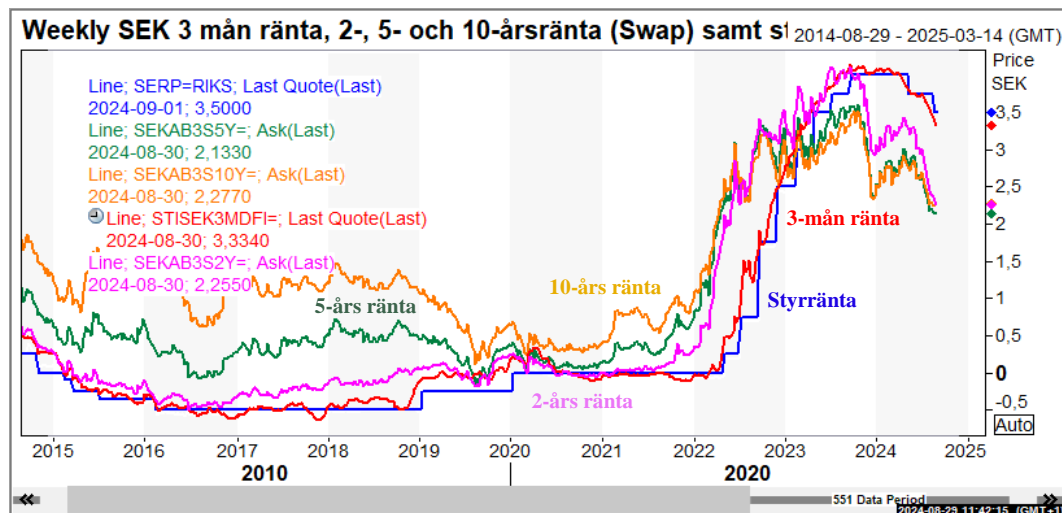
(mnkr)	2024AC	2024P2	Avvikelse
	JAN - JUL	JAN - JUL	
Intäkter	4 252	4 233	19
Driftöverskott	1 882	1 862	21
Underhållskostnader	-444	-484	40
Rörelseresultat	678	613	65
Finansnetto	-368	-381	12
Resultat efter finansnetto	310	232	77
Investering i befintligt bestånd	-602	-639	37
Operativt kassaflöde	420	312	108
Investeringar i nyproduktion	-532	-541	10

Låneskulder och räntenivå

Koncernens låneskuld per 2024-07-31 uppgår till 26 135 mnkr. Genomsnittlig finansieringskostnad under perioden är 2,70%, att jämföra 2,78% i prognos samt en genomsnittlig finansieringskostnad på 1,95% för motsvarande period 2023.

Ränteutveckling på marknaden

(per 2024-08-29)



Omvärldsbevakning

Enligt SCB:s minskade Sveriges BNP med -0,3 procent under andra kvartalet, säsongrensat, jämfört med kvartalet innan. Nedgången förklaras bland annat av lägre investeringar i lager. Kalenderkorrigerat och jämfört med andra kvartalet 2023 ökade BNP med 0,5 procent.

Inflationen var enligt KPI 2,6% i juli (2,6%), KPIF 1,7% (1,3%) samt KPIF exkl. energi 2,2% (2,3%). Värden från juni i parentes.

Enligt Arbetsförmedlingen uppgår arbetslösheten till 6,8% i juli, vilket är högre än föregående månad (6,6%). Den allmänna bilden är att en gradvis försvagning av den svenska arbetsmarknaden fortsätter.

Sveriges Riksbank sänkte styrräntan med 0,25%-enheter, till 3,50%, vid det senaste mötet i augusti. Inflationen har fortsatt att sjunka och förutsättningarna för en inflation i linje med målet även framöver är goda. Låg inflation, stabila inflationsförväntningar och Riksbankens egen kommunikation bidrar till att Riksbanken väntas sänka styrräntan två till tre gånger under året. Marknadens generella bedömning är att det blir tre räntesänkningar under hösten. Framtidenkoncernen delar denna bedömning. Nästa penningpolitiska besked kommer den 25 september.

De svenska swap-räntorna för fem och två år noteras till 2,11% respektive till 2,22% och 3-månadersräntan till 3,33% (Stibor). Kronan noteras för närvarande till cirka 10,22 kr mot US-dollarn och till cirka 11,34 kr mot euron. Det innebär att de långa räntorna har sjunkit sedan inledningen av året. Svenska kronan har förstärkts sedan i juli i år både mot

Förvaltnings AB Framtiden

US-dollar och euron, men är fortfarande något svagare mot de båda valutorna än vid inledningen av året.

En slutsats från den senaste utvecklingen beskriven ovan är att vi nu ser en viss återhämtning i ekonomin, vilket i förlängningen kommer 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.

Nyckeltal för Sverige

(per 2024-08-29)

Styrränta	3,50%
KPI, juli	2,6% (2,6%)
KPIF, juli	1,7% (1,3%)
BNP, kvartal 2, 2024, Q/Q	-0,3%
Arbetslöshet enl. AKU, juli	7,7% (6,7%)
USD/SEK	10,22
EUR/SEK	11,34

Resultaträkning

(mnkr)	Utfallsredovisning (del av år)				
	2024AC		2024P2		2023AC
	JAN - JUL	JAN - JUL	Avvikelse	JAN - JUL	Avvikelse
<i>Intäkter</i>	4 252	4 233	19	3 993	260
<i>Förvaltningskostnader</i>	-2 370	-2 371	1	-2 236	-134
Driftöverskott	1 882	1 862	21	1 757	125
<i>Övriga rörelseposter</i>	-24	-22	-2	-31	7
<i>Underhållskostnader</i>	-444	-484	40	-572	128
<i>Avskrivningar</i>	-746	-750	4	-730	-16
<i>Jämförelsestörande poster</i>	10	7	3	-5	15
Rörelseresultat	678	613	65	418	260
<i>Finansnetto</i>	-368	-381	12	-256	-112
Resultat efter finansnetto	310	232	77	162	148

Kassaflödesräkning

(mnkr)	Utfallsredovisning (del av år)				
	2024AC		2024P2		2023AC
	JAN - JUL	JAN - JUL	Avvikelse	JAN - JUL	Avvikelse
Kassaflöde från verksamheten	1 854	1 835	19	1 722	133
<i>Underhållskostnader</i>	-444	-484	40	-572	128
<i>Investering i befintligt bestånd</i>	-602	-639	37	-731	129
<i>Övriga investeringar</i>	-19	-19	0	-11	-8
<i>Finansnetto</i>	-368	-381	12	-256	-112
Operativt kassaflöde	420	312	108	150	270
<i>Försäljningslikvider</i>	8	0	8	0	8
Kassaflöde innan nyproduktion & förvärv	428	312	116	150	277
<i>Investeringar i nyproduktion</i>	-532	-541	10	-387	-145
<i>Konverteringar etc.</i>	-55	-54	-1	-62	8
<i>Solelssatsningar</i>	-5	-11	6	-8	3
<i>Investeringar i förvärv</i>	-1 044	-1 031	-13	-5	-1 038
Kassaflöde - totalt	-1 207	-1 326	118	-312	-895
<i>Självfinansieringsgrad</i>	26%	19%	7%	33%	-7%