

**Tjänsteutlåtande, beslut**  
**Styrelsehandling nr 10**  
Utfärdat 2024-10-15  
Diarienummer: 2024-00286

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

## Delårsbokslut per 2024-08-31

### Förslag till beslut

#### Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

Delårsbokslut per 2024-08-31 godkänns.

### Sammanfattning

Framtidenkoncernen redovisar ett resultat efter finansnetto på +611 mnkr för perioden 1 januari till och med 31 augusti 2024, vilket är +316 mnkr högre än prognos 2 för perioden.

Det högre resultatet är främst beroende på återföringar av tidigare gjorda nedskrivningar med +216 mnkr, främst med anledning av högre värdering. Underhållskostnaderna är +53 mnkr lägre än prognos, vilket främst förklaras av tidsförskjutningar av underhållsprojekt inom distrikt. Finansnettot är +14 mnkr lägre, i huvudsak med anledning av lägre genomsnittsränta än prognos.

Det operativa kassaflödet rapporteras till +540 mnkr, vilket är +143 mnkr högre än prognos 2, vilket främst är beroende på tidsförskjutningar inom investeringar i befintligt bestånd och underhållskostnader.

Kassaflödet innebär en självfinansieringsgrad uppgående till +32 procent av nyproduktionen. Låneskulden uppgår till 26,1 mdkr per 2024-08-31.

### 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 2024-08-31.

## Beskrivning av ärendet

Framtidenkoncernen redovisar per den 31 augusti 2024 ett resultat efter finansnetto på +611 mnkr, vilket är +316 mnkr högre än prognos 2 för perioden.

### Intäkter

Koncernens totala intäkter redovisas till +4 864 mnkr för perioden, vilket är +5 mnkr högre än prognos. Avvikelsen förklaras främst av periodiseringseffekter.

(mnkr)	Utfall 2024	Prognos 2, 2024	Avvikelse
	JAN - AUG	JAN - AUG	
<i>Hysesintäkter</i>	4 767	4 756	11
<i>Förvaltningsintäkter</i>	97	103	-6
<i>Driftskostnader</i>	-2 408	-2 403	-5
<i>Fastighetsskatt</i>	-106	-108	2
<b>Fastighetsresultat</b>	<b>2 350</b>	<b>2 348</b>	<b>2</b>
<i>Centrala kostnader</i>	-145	-157	12
<i>Övriga rörelseposter</i>	-28	-22	-6
<i>Underhållskostnader</i>	-502	-555	53
<i>Avskrivningar</i>	-856	-858	2
<b>Rörelseresultat</b>	<b>819</b>	<b>755</b>	<b>64</b>
<i>Jämförelsestörande poster</i>	217	-20	238
<b>Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster</b>	<b>1 036</b>	<b>735</b>	<b>301</b>
<i>Finansnetto</i>	-425	-439	14
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>611</b>	<b>296</b>	<b>316</b>

### Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgår till -2 408 mnkr för perioden, vilket är -5 mnkr högre än prognos.

De högre driftskostnaderna förklaras bland annat av högre kostnader för värme med – 24 mnkr, främst beroende på högre effekttaxa. Kostnader för fastighetsskötsel är lägre med +16 mnkr bland annat beroende på lägre personalrelaterade kostnader med anledning av bemanningsöversyn inom Bostadsbolaget, senarelagda aktiviteter inom utvecklingsområden samt nytt städavtal inom Poseidon. Driftsadministration är lägre med +15 mnkr, bland annat också beroende på senarelagda aktiviteter inom utvecklingsområden samt förändrad rutin för hantering av semesterlöneskuld i Bostadsbolaget.

(mnr)

	Driftskostnader				
	2024AC	2024P2	Varians	2024AC	Varians
	JAN - AUG	JAN - AUG	vs prognos	kr/kvm	vs prognos
Värme	-414	-389	-24	-78	-5
El o gas	-131	-127	-3	-25	-1
Vatten	-186	-181	-5	-35	-1
Renhållning	-150	-151	1	-28	0
Fastighetsskötsel	-574	-590	16	-108	3
Reparationer	-354	-353	-2	-67	-0
Driftsadministration	-458	-473	15	-86	3
Övriga driftskostnader	-141	-139	-2	-26	-0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 408</b>	<b>-2 403</b>	<b>-5</b>	<b>-453</b>	<b>-2</b>

### Centrala kostnader

De centrala kostnaderna redovisas till -145 mnr för perioden, vilket är +12 mnr lägre än prognos. Avvikelsen förklaras bland annat av periodiseringseffekt inom forskning- och utvecklingsprojekten samt i projektet för konsolidering med Intraservice.

### Underhållskostnader

Underhållskostnaderna uppgår för perioden till -502 mnr, vilket är +53 mnr lägre än prognos.

Avvikelsen hänförs både till Poseidon med +26 mnr och Familjebostäder med +23 mnr, främst beroende på tidsförskjutningar av distriktens underhållsprojekt bland annat med hänvisning till en viss ekonomisk återhållsamhet.

### Jämförelsestörande poster

De jämförelsestörande posterna redovisas till +217 mnr, vilket är +238 mnr mer positivt än prognos.

Utfallet för Nedskrivningar/återföring av nedskrivningar uppgår till +210 mnr, vilket avviker +233 mnr mot prognos. Avvikelsen beror på återföringar av tidigare gjorda nedskrivningar med +216 mnr, i huvudsak med anledning av högre värdering samt ett redovisningsmässigt utrymme i takt med gjorda planenliga avskrivningar, i kombination med en nedskrivning inom Gårdstensbostäder på -6 mnr. Prognosen bestod av nedskrivningar på -23 mnr inom projekt Selma Litteraturgatan, vilka i stället till stor del beräknas tas i ett senare skede.

Reavinst redovisas till +6 mnr, vilket i sin helhet är hänförligt till Egnahemsbolaget. Avvikelse mot prognos uppgår till +3 mnr, vilket avser en icke prognosticerad reavinst för försäljning av fastighet.

## Finansnetto

Finansnettot uppgår till -425 mnkr, vilket är +14 mnkr lägre än prognos främst drivet av lägre snitträntenivå. Genomsnittlig finansieringskostnad under perioden är 2,71%.

## Investeringar

De totala investeringarna för perioden uppgår till -2 424 mnkr, vilket är +138 mnkr lägre än prognos 2.

Avvikelsen härrör främst till investeringar i befintligt bestånd med +63 mnkr, vilket främst härrör till tidsförskjutningar, bl.a. på grund av förseningar i entreprenader, utdragna upphandlingar, ombyggnadintyg tagit längre tid etc.

Investeringar i nyproduktion är 46 mnkr lägre än prognos, bl.a. avseende projekt Selma Stad (+39 mnkr) där risker inte aktualiserats, samt periodiseringsavvikelser.

Investeringar i förvärv uppgår till -1 026 mnkr för perioden, vilket främst avser förvärvet av byggrätter i Karlastaden.

(mnkr)	2024AC	2024P2	Avvikelse	2023AC	Avvikelse
Investeringar	JAN - AUG	JAN - AUG	vs prognos	JAN - AUG	vs föreg år
Befintligt bestånd	-686	-749	63	-835	149
Konverteringar	-60	-60	0	-77	17
Solenergi	-8	-17	9	-9	1
Nyproduktion	-623	-668	46	-431	-192
Förvärv	-1 026	-1 044	18	-5	-1 021
Övrigt	-22	-23	1	-16	-6
<b>Totala investeringar</b>	<b>-2 424</b>	<b>-2 561</b>	<b>138</b>	<b>-1 373</b>	<b>-1 051</b>

## Kassaflöde

Utfallet för perioden visar på ett operativt kassaflöde på +540 mnkr, vilket är +143 mnkr mer positivt än prognos 2, 2024. Avvikelsen drivs främst av de lägre investeringar i befintligt bestånd och underhållskostnader (se ovan).

Kassaflöde efter totala investeringar uppgår till -1 169 mnkr, vilket är +225 mnkr mer positivt än prognos, vilket främst förklaras ovan samt lägre investeringar i nyproduktion.

Det innebär att en självfinansieringsgrad på +32% av investeringarna i nyproduktionen, konverteringarna etc. samt förvärven uppnås.

(mnkr)	2024AC			2023AC	
	JAN - AUG	2024P2 JAN - AUG	Avvikelse	JAN - AUG	Avvikelse
<b>Kassaflöde från verksamheten</b>	<b>2 174</b>	<b>2 163</b>	<b>11</b>	<b>2 030</b>	<b>144</b>
<i>Underhållskostnader</i>	-502	-555	53	-661	159
<i>Investering i befintligt bestånd</i>	-686	-749	63	-835	149
<i>Övriga investeringar</i>	-22	-23	1	-16	-6
<i>Finansnetto</i>	-425	-439	14	-299	-126
<b>Operativt kassaflöde</b>	<b>540</b>	<b>397</b>	<b>143</b>	<b>220</b>	<b>320</b>
<i>Försäljningslikvider</i>	8	0	8	0	8
<b>Kassaflöde innan nyproduktion &amp; förvärv</b>	<b>547</b>	<b>397</b>	<b>151</b>	<b>220</b>	<b>328</b>
<i>Investeringar i nyproduktion</i>	-623	-668	46	-431	-192
<i>Konverteringar etc.</i>	-60	-60	0	-77	17
<i>Solenergi</i>	-8	-17	9	-9	1
<i>Investeringar i förvärv</i>	-1 026	-1 044	18	-5	-1 021
<b>Kassaflöde - totalt</b>	<b>-1 169</b>	<b>-1 393</b>	<b>225</b>	<b>-302</b>	<b>-866</b>
<i>Självfinansieringsgrad</i>	32%	22%	10%	43%	-11%

### Låneskulder

Per 2024-08-31 är koncernens låneskuld 26,1 mdkr, vilket innebär en ökning sedan årsskiftet med 1,6 mdkr.

### Personal

Per 2024-08-31 är antalet anställda 1 345 stycken, vilket är en ökning med två personer från 31 december 2023.

### Datum

### Underskrift

### Namnförtydligande

.....

Terje Johansson

VD och koncernchef

.....

Lars Just

Ekonomichef

## Resultaträkning - Koncernen

Bokslut augusti 2024

(mnkr)	Utfall 2024	Prognos 2, 2024	Utfall 2023
	JAN - AUG	JAN - AUG	JAN - AUG
<i>Hysesintäkter</i>	4 767	4 756	4 480
<i>Förvaltningsintäkter</i>	97	103	99
<i>Driftskostnader</i>	-2 408	-2 403	-2 274
<i>Fastighetsskatt</i>	-106	-108	-104
<b>Fastighetsresultat</b>	<b>2 350</b>	<b>2 348</b>	<b>2 201</b>
<i>Centrala kostnader</i>	-145	-157	-137
<i>Övriga rörelseposter</i>	-28	-22	-30
<i>Underhållskostnader</i>	-502	-555	-661
<i>Avskrivningar</i>	-856	-858	-838
<b>Rörelseresultat</b>	<b>819</b>	<b>755</b>	<b>536</b>
<i>Jämförelsestörande poster</i>	217	-20	-168
<b>Rörelseresultat efter jämförelsestörande poster</b>	<b>1 036</b>	<b>735</b>	<b>368</b>
<i>Finansnetto</i>	-425	-439	-299
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>611</b>	<b>296</b>	<b>69</b>

## Balansräkning - Koncernen

Bokslut augusti 2024

(mnkr)	Utfall 2024 31-aug	Utfall 2023 31-dec	Utfall 2023 31-mar
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar	41 631	39 613	39 484
Omsättningstillgångar	1 120	832	898
<b>Summa tillgångar</b>	<b>42 751</b>	<b>40 444</b>	<b>40 382</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	13 114	12 386	12 529
- varav minoritetsintresse	247		
Avsättningar	1 831	1 790	1 788
Låneskulder	26 061	24 477	24 508
Övriga skulder	1 745	1 791	1 557
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>42 751</b>	<b>40 444</b>	<b>40 382</b>
<i>Soliditet</i>	30,7%	30,6%	31,0%

## Resultaträkning - Koncernen

Bokslut augusti 2024

### Resultat efter finansnetto

<i>(mnkr)</i>	Utfall 2024	Prognos 2, 2024	Utfall 2023
	JAN - AUG	JAN - AUG	JAN - AUG
<i>Poseidon</i>	169	140	62
<i>Bostadsbolagskoncernen</i>	144	143	150
<i>Familjebostäder</i>	105	64	66
<i>Gårdstensbostäder</i>	8	8	10
<i>Framtiden Bygguveckling</i>	-2	-3	2
<i>GöteborgsLokaler</i>	23	17	9
<i>Egnahemsbolaget</i>	-40	-32	-54
<i>Bygga Hem</i>	-11	-12	0
<i>Störningsjouren</i>	3	0	1
<i>Förvaltnings AB Framtiden</i>	8	3	5
<b>Summa bolag</b>	<b>407</b>	<b>329</b>	<b>251</b>
<i>Resultat fastighetsförsäljning</i>	6	3	0
<i>Nedskrivning/återföring nedskrivning</i>	210	-23	-168
<i>Koncernmässiga avskrivningar</i>	-14	-13	-14
<i>Övrigt</i>	3	0	1
<b>Summa koncernen</b>	<b>611</b>	<b>296</b>	<b>69</b>