

Tjänsteutlåtande, information
Styrelsehandling nr 8
Utfärdat 2024-11-20
Diarienummer: 2024-00312

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

Framtidenkoncernen – Finansrapport

Informationsärende

Styrelsen Förvaltnings AB Framtiden

Finansrapport per 2024-10-31 antecknas.

Sammanfattning

Föreliggande ärende innehåller redovisning av Framtidenkoncernens resultat efter finansnetto och operativt kassaflöde per 2024-10-31 med kommentarer till de större avvikelserna. Ärendet innehåller också en redovisning av låneskulder och räntenivåer per 2024-10-31 samt en övergripande omvärldsbevakning.

Framtidenkoncernen redovisar ett resultat efter finansnetto på +707 mnkr för perioden 1 januari till och med 31 oktober 2024, vilket är +56 mnkr högre än prognos 3. Det operativa kassaflödet rapporteras till +654 mnkr, vilket är +108 mnkr högre än prognos.

Koncernens låneskuld rapporteras till 26 047 mnkr per 2024-10-31.

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 2024-10-31, marknadens ränteutveckling samt en omvärldsbevakning.

Beskrivning av ärendet

Resultat och operativt kassaflöde

Framtidenkoncernen redovisar ett resultat efter finansnetto på +707 mnkr för perioden januari-oktober, vilket är +56 mnkr högre än prognos 3, 2024.

Det högre resultatet beror främst på lägre underhållskostnader med +17 mnkr, bland annat med anledning tidsförskjutningar beroende på en viss försiktighet för att ha flexibilitet för oförutsedda händelser i slutet av året.

Även lägre driftskostnader påverkar resultatet positivt med +16 mnkr, främst relaterat till lägre driftsadministration med +16 mnkr och övriga driftskostnader med +16 mnkr. Avvikelserna kan till en del förklaras av lägre personalkostnader, senarelagda aktiviteter och lägre kostnader för konsult- och marknadsföringstjänster. Reparationerna ökar dock med -15 mnkr, bland annat med anledning av högre kostnader för skador.

Finansnettot uppgår till -535 mnkr, vilket är +6 mnkr högre än prognos. Avvikelsen är främst beroende på en lägre genomsnittlig räntenivå än antaget. Genomsnittlig räntenivå uppgår till 2,72%, medan prognosen innehåller en genomsnittlig räntenivå på 2,75%.

Det operativa kassaflödet (kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd och övriga investeringar) rapporteras till +654 mnkr, vilket är +108 mnkr högre än prognos 3.

Lägre investeringar i befintligt bestånd påverkar det operativa kassaflödet med +60 mnkr, främst att förklara till periodiseringsavvikelse, bland annat pga. tidsförskjutningar beroende på utdragna upphandlingar etc.

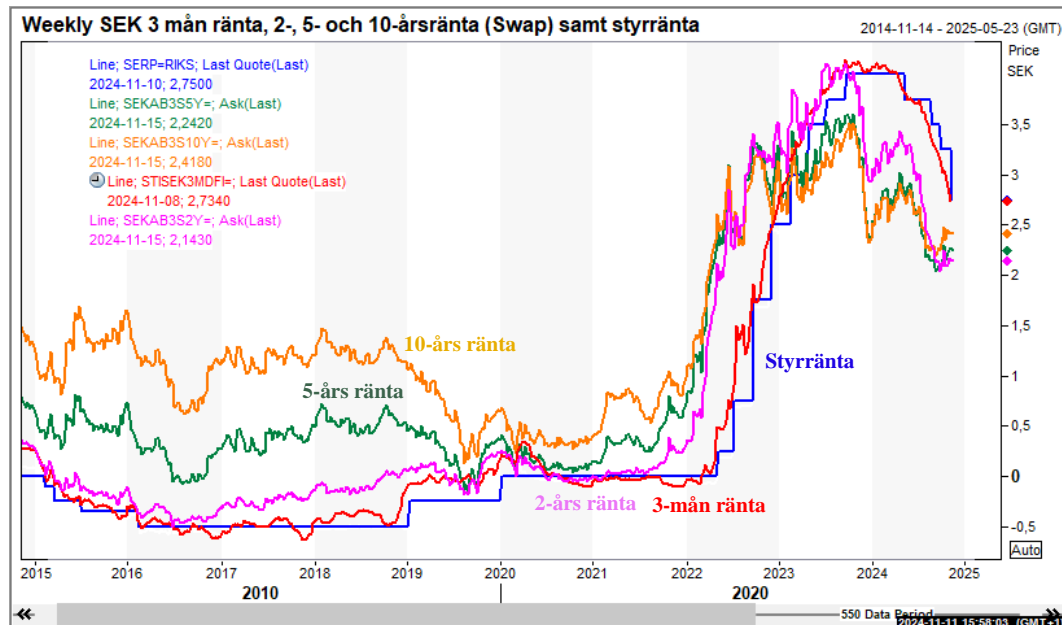
Investeringar i nyproduktion är +39 mnkr lägre än prognos, bland annat beroende på tidsförskjutningar i projekt Selma Stad, på grund av avvaktan på slutavräkning, samt i projekt Masthuggskajen och Selma 2, etapp C, kv. 6, på grund senare fakturering.

Sammandrag*(se bilagor för mer utförlig version)**(mnr)*

	2024AC	2024P3	Avvikelse
	JAN - OKT	JAN - OKT	
Intäkter	6 102	6 103	-1
Fastighetsresultat	2 966	2 949	17
Underhållskostnader	-654	-671	17
Driftnetto	2 312	2 278	35
Rörelseresultat	1 026	975	51
Finansnetto	-535	-541	6
Resultat efter finansnetto	707	651	56
Investering i befintligt bestånd	-875	-934	60
Operativt kassaflöde	654	546	108
Investeringar i nyproduktion	-769	-808	39

Låneskulder och räntenivå

Koncernens låneskuld per 2024-10-31 uppgår till 26 047 mnr. Genomsnittlig finansieringskostnad under perioden är 2,72%, att jämföra 2,75% i prognos samt en genomsnittlig finansieringskostnad på 2,04% för motsvarande period 2023.

Ränteutveckling på marknaden*(per 2024-11-11)*

Omvärldsbevakning

Enligt SCB 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 (flash för oktober) 1,6% i oktober (1,6%), KPIF 1,5% (1,1%) samt KPIF exkl. energi 2,1% (2,0%). Värden från september inom parentes.

Enligt Arbetsförmedlingen uppgår arbetslösheten till 6,8% i september, vilket är på samma nivå som föregående månad (6,8%). En vändning i konjunkturen bör innebära att arbetslösheten minskar under loppet av nästa år.

Sveriges Riksbank sänkte styrräntan med 0,50%-enheter, till 2,75%, vid det senaste mötet i början av november. Riksbanken har under året gradvis lättat på penningpolitiken, i takt med att inflationen har sjunkit och konjunkturen förblivit svag. Trots en förväntan hos ekonomins aktörer om ljusare tider framöver syns ännu få tydliga tecken på en återhämning. Om inflations- och konjunkturutsikterna står sig kan styrräntan fortsätta att sänkas vid nästa penningpolitiska möte i december och under första halvåret 2025. Den ekonomiska utvecklingen är för närvarande svårbedömd, särskilt i omvärlden och inte minst efter det amerikanska valet (Sveriges Riksbank).

Nästa penningpolitiska besked kommer den 19 december. Marknadens långsiktiga förväntningar på styrräntan är att den stabiliseras på ca. 2%.

De svenska swap-räntorna för fem och två år noteras till 2,23% respektive till 2,13% och 3-månadersräntan till 2,73% (Stibor). Kronan noteras för närvarande till cirka 10,88 kr mot US-dollar och till cirka 11,59 kr mot euron. Det innebär att de långa räntorna har sjunkit sedan inledningen av året. Svenska kronan har försvagats både mot US-dollar och euron sedan inledningen av året.

Priserna på bostadsrätter steg i stor-Göteborg med 1,2% under oktober, medan de backade med 0,6% i de centrala delarna av Göteborg. Under året har priserna ökat med 1,6% respektive 1,5%.

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, allt annat lika.

Nyckeltal för Sverige

(per 2024-11-11)

Styrränta	2,75%
KPI, okt, prel.	1,6% (1,6%)
KPIF, okt, prel.	1,5% (1,1%)
BNP, kvartal 2, 2024, Q/Q	-0,3%
Arbetslöshet enl. Arbetsförmedlingen, sept.	6,82% (6,8%)
USD/SEK	10,88
EUR/SEK	11,59

Resultaträkning

(mnkr)	2024AC			2023AC	
	JAN - OKT	2024P3 JAN - OKT	Avvikelse	JAN - OKT	Avvikelse
Intäkter	6 102	6 103	-1	5 748	354
Driftskostnader	-3 005	-3 021	16	-2 845	-160
Fastighetsskatt	-131	-133	2	-128	-3
Fastighetsresultat	2 966	2 949	17	2 774	192
Underhållskostnader	-654	-671	17	-863	209
Driftnetto	2 312	2 278	35	1 911	401
Avskrivningar	-1 073	-1 078	5	-1 052	-20
Resultat efter avskrivningar	1 240	1 200	40	859	381
Centrala kostnader	-187	-197	10	-172	-16
Övriga rörelseposter	-27	-28	2	-30	4
Rörelseresultat	1 026	975	51	657	369
Jämförelsestörande poster	216	217	-2	-166	382
Resultat före finansnetto	1 242	1 192	50	491	751
Finansnetto	-535	-541	6	-387	-148
Resultat efter finansnetto	707	651	56	104	603

Kassaflödesräkning

(mnkr)	2024AC			2023AC	
	JAN - OKT	2024P3 JAN - OKT	Avvikelse	JAN - OKT	Avvikelse
Kassaflöde från verksamheten	2 748	2 719	30	2 567	181
Underhållskostnader	-654	-671	17	-863	209
Investering i befintligt bestånd	-875	-934	60	-1 058	183
Övriga investeringar	-32	-26	-6	-17	-14
Finansnetto	-535	-541	6	-387	-148
Operativt kassaflöde	654	546	108	242	412
Försäljningslikvider	8	8	0	0	8
Kassaflöde innan nyproduktion & förvärv	662	554	108	242	420
Investeringar i nyproduktion	-769	-808	39	-511	-257
Konverteringar etc.	-82	-80	-3	-112	30
Solenergi	-8	-14	6	-23	15
Investeringar i förvärv	-1 270	-1 273	3	-5	-1 265
Kassaflöde - totalt	-1 467	-1 620	152	-410	-1 057
<i>Självfinansieringsgrad</i>	<i>31%</i>	<i>26%</i>	<i>6%</i>	<i>38%</i>	<i>-7%</i>