

Tjänsteutlåtande, information
Styrelsehandling nr 8
Utfärdat 2024-12-17
Diarienummer: 2024-00330

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

Framtidenkoncernen – Finansrapport

Informationsärende

Styrelsen Förvaltnings AB Framtiden

Finansrapport per 2024-11-30 antecknas.

Sammanfattning

Föreliggande ärende innehåller redovisning av Framtidenkoncernens resultat efter finansnetto och operativt kassaflöde per 2024-11-30 med kommentarer till de större avvikelserna. Ärendet innehåller också en redovisning av låneskulder och räntenivåer per 2024-11-30 samt en övergripande omvärldsbevakning.

Framtidenkoncernen redovisar ett resultat efter finansnetto på +719 mnkr för perioden 1 januari till och med 30 november 2024, vilket är +66 mnkr högre än prognos 3. Det operativa kassaflödet rapporteras till +656 mnkr, vilket är +164 mnkr högre än prognos.

Koncernens låneskuld rapporteras till 26 053 mnkr per 2024-11-30.

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 2024-11-30, marknadens ränteutveckling samt en omvärldsbevakning.

Beskrivning av ärendet

Resultat och operativt kassaflöde

Framtidenkoncernen redovisar ett resultat efter finansnetto på +719 mnkr för perioden januari-november, vilket är +66 mnkr högre än prognos 3, 2024.

Det högre resultatet beror främst på lägre driftskostnader som påverkar resultatet positivt med +23 mnkr, främst relaterat till lägre driftsadministration med +18 mnkr och övriga driftskostnader med +11 mnkr. Avvikelsena kan till en del förklaras av lägre personalkostnader, senarelagda aktiviteter och lägre kostnader för konsult- och marknadsföringstjänster. Reparationerna ökar dock med -17 mnkr, bland annat med anledning av högre kostnader för skador och övriga reparationstjänster.

Det högre resultatet förklaras också av lägre centrala kostnader med +13 mnkr, bland annat med anledning av lägre utfall inom köpta tjänster. Även lägre underhållskostnader bidrar med +9 mnkr, bland annat med anledning tidsförskjutningar till en del beroende på en viss försiktighet för att ha flexibilitet för oförutsedda händelser i slutet av året.

Finansnettot uppgår till -588 mnkr, vilket är +10 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 +656 mnkr, vilket är +164 mnkr högre än prognos 3.

Lägre investeringar i befintligt bestånd påverkar det operativa kassaflödet med +105 mnkr, bland annat att förklara till tidsförskjutningar beroende på utdragna upphandlingar m.m.

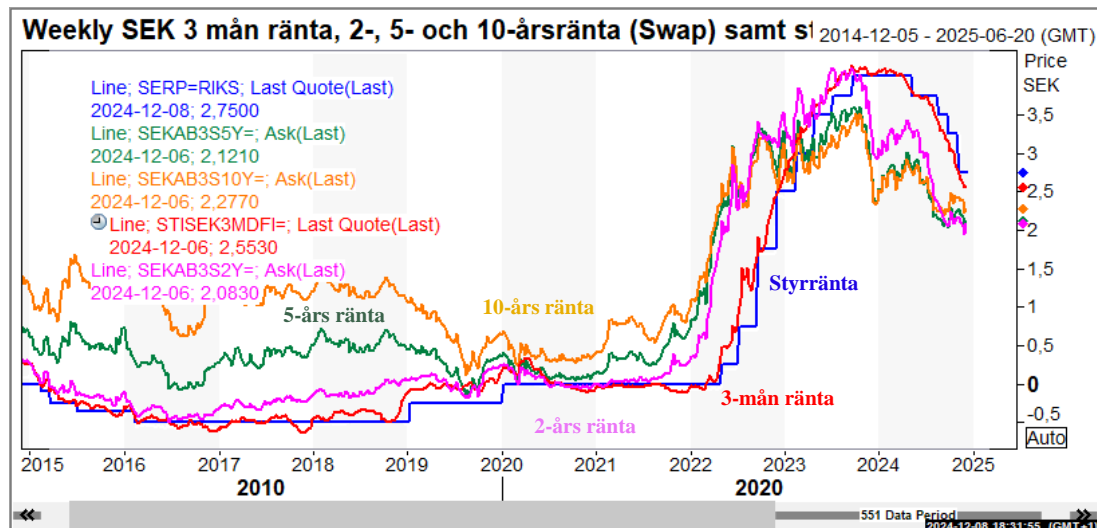
Investeringar i nyproduktion är +71 mnkr lägre än prognos, bland annat beroende på lägre kostnader i projekt Selma Stad, samt tidsförskjutningar främst i projekt Masthuggskajen, Selma 2, etapp C, kv. 6 samt i etapp B kv. 3.

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

	2024AC	2024P3	Avvikelse
	JAN - NOV	JAN - NOV	
Intäkter	6 722	6 721	1
Fastighetsresultat	3 250	3 224	26
Underhållskostnader	-743	-752	9
Driftnetto	2 507	2 472	35
Rörelseresultat	1 089	1 033	56
Finansnetto	-588	-598	10
Resultat efter finansnetto	719	653	66
Investering i befintligt bestånd	-992	-1 097	105
Operativt kassaflöde	656	493	164
Investeringar i nyproduktion	-802	-874	71

Låneskulder och räntenivå

Koncernens låneskuld per 2024-11-30 uppgår till 26 053 mnr. Genomsnittlig finansieringskostnad under perioden är 2,72%, att jämföra 2,75% i prognos 3.

Ränteutveckling på marknaden*(per 2024-12-08)*

Omvärldsbevakning

Enligt SCB ökade Sveriges BNP med +0,3 procent under tredje kvartalet, säsongrensat och jämfört med kvartalet innan. Uppgången förklaras till största del av lagerinvesteringar. Kalenderkorrigerat och jämfört med tredje kvartalet 2023 ökade BNP med +0,7 procent

Inflationen var enligt KPI (flash för november) 1,6% i oktober (1,6%), KPIF 1,9% (1,5%) samt KPIF exkl. energi 2,4% (2,1%). Värden från oktober inom parentes.

Enligt Arbetsförmedlingen uppgår arbetslösheten till 6,9% i oktober, vilket är 0,1%-enhet högre än 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 återhämtning. 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 2,10% respektive till 2,05% och 3-månadersräntan till 2,55% (Stibor). Kronan noteras för närvarande till cirka 10,93 kr mot US-dollar och till cirka 11,55 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 med +0,2% i stor-Göteborg och +0,1% i de centrala delarna av Göteborg. Under året har priserna ökat med +3,1% respektive +4,3%.

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 2024-12-08)

Styrränta	2,75%
KPI, okt, prel.	1,6% (1,6%)
KPIF, okt, prel.	1,9% (1,5%)
BNP, kvartal 3, 2024, Q/Q	+0,3%
Arbetslöshet enl. Arbetsförmedlingen, okt.	6,9% (6,8%)
USD/SEK	10,93
EUR/SEK	11,55

Resultaträkning

(mnkr)	2024AC			2024P3		2023AC	
	JAN - NOV	JAN - NOV	Avvikelse	JAN - NOV	Avvikelse	JAN - NOV	Avvikelse
Intäkter	6 722	6 721	1	6 331	391		
Driftskostnader	-3 328	-3 351	23	-3 162	-166		
Fastighetsskatt	-144	-146	2	-141	-3		
Fastighetsresultat	3 250	3 224	26	3 029	222		
Underhållskostnader	-743	-752	9	-959	216		
Driftnetto	2 507	2 472	35	2 069	438		
Avskrivningar	-1 185	-1 189	4	-1 149	-36		
Resultat efter avskrivningar	1 322	1 283	39	920	402		
Centrala kostnader	-205	-217	13	-191	-13		
Övriga rörelseposter	-29	-33	4	-33	4		
Rörelseresultat	1 089	1 033	56	696	393		
Jämförelsestörande poster	218	217	0	-166	384		
Resultat före finansnetto	1 306	1 251	56	530	777		
Finansnetto	-588	-598	10	-433	-155		
Resultat efter finansnetto	719	653	66	97	622		

Kassaflödesräkning

(mnkr)	2024AC			2024P3		2023AC	
	JAN - NOV	JAN - NOV	Avvikelse	JAN - NOV	Avvikelse	JAN - NOV	Avvikelse
Kassaflöde från verksamheten	3 012	2 968	44	2 798	214		
Underhållskostnader	-743	-752	9	-959	216		
Investering i befintligt bestånd	-992	-1 097	105	-1 168	176		
Övriga investeringar	-33	-29	-4	-22	-11		
Finansnetto	-588	-598	10	-433	-155		
Operativt kassaflöde	656	493	164	216	440		
Försäljningslikvider	10	8	2	0	10		
Kassaflöde innan nyproduktion & förvärv	666	501	166	216	450		
Investeringar i nyproduktion	-802	-874	71	-543	-259		
Konverteringar etc.	-92	-96	4	-129	37		
Solenergi	-13	-18	5	-35	22		
Investeringar i förvärv	-1 270	-1 273	3	-5	-1 265		
Kassaflöde - totalt	-1 512	-1 759	248	-497	-1 015		
<i>Självfinansieringsgrad</i>	<i>31%</i>	<i>22%</i>	<i>8%</i>	<i>32%</i>	<i>-1%</i>		