

Tjänsteutlåtande, beslut
Styrelsehandling nr 8e
Utfärdat 2025-02-05
Diarienummer: 2025-00021

Handläggare:
Lars Magnusson
Telefon: 031-719 3153
E-post: lars.magnusson@framtiden.se

Framtidenkoncernen – årsbokslut 2024

Förslag till beslut

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

Årsbokslut enligt K3 per 2024-12-31 godkänns.

Sammanfattning

Framtidenkoncernen redovisar per den 31 december 2024 ett resultat efter skatt på +658 mnkr. Resultat efter finansnetto redovisas till +582 mnkr, vilket är +86 mnkr högre än prognos 3 för året.

Det högre resultatet beror främst på återföring av tidigare gjorda nedskrivningar +51 mnkr, med anledning av högre värdering. Lägre driftskostnader +33 mnkr där taxebundna kostnaderna avviker +26 mnkr främst relaterat till lägre förbrukning och värmekostnad eftersom perioden har varit varmare än normalt. Lägre övriga driftskostnader +31 mnkr motverkas av högre kostnader för reparationer -33 mnkr.

Finansnetto är också mer positivt än antaget i prognos med +19 mnkr, vilket främst är relaterat till lägre genomsnittlig räntenivå. Genomsnittlig finansieringskostnad för året uppgår till 2,71%, vilken enligt prognos var bedömd till 2,76%.

Underhållskostnaderna är -27 mnkr högre än prognos, vilket främst förklaras av högre behov av underhållsåtgärder inom Bostadsbolaget och Poseidon.

Det operativa kassaflödet rapporteras till +519 mnkr, vilket är +109 mnkr mer positivt än prognos 3. Avvikelse kan främst förklaras av lägre investeringar i befintligt bestånd samt de lägre driftskostnaderna. Det innebär en självfinansieringsgrad uppgående till 25 procent av nyproduktionen.

Koncernens låneskuld uppgår per 2024-12-31 till 26,0 mdkr, vilket är +0,9 mdkr lägre än prognos.

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 har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån dessa dimensioner.

Bedömning av principiell beskaffenhet

I enlighet med Göteborgs Stadshus AB:s anvisning för ärendeberedning inom koncernen utgör Förvaltnings AB Framtidens ägardirektiv utgångspunkt för styrelsens bedömning av huruvida ett beslut är att betrakta som principiellt eller av större vikt. I anvisningen anges att ett ärende alltid ska, lämpligen under egen rubrik i beslutsunderlaget, innehålla en bedömning av ärendets principiella beskaffenhet med motiv till bedömningen. I nedanstående tabell framgår bolagets bedömning av föreliggande ärende.

Exempel på frågor där kommunfullmäktiges ställningstagande ska inhämtas (ej uttömmande) som de anges i Förvaltnings AB Framtidens ägardirektiv:	Bolagets bedömning av om föreliggande ärende berör frågan (Ja/nej).
Ändring av aktiekapitalet.	Nej
Beslut om kapitaltillskott till bolag, som inte i särskild ordning delegerats till kommunstyrelsen, Stadshus AB eller till bolaget.	Nej
Fusion eller likvidering av bolag.	Nej
Förvärv, bildande eller avyttring av bolag, med undantag av sådana bolag som enbart har till syfte att paketera fastigheter inför ett förvärv eller en avyttring.	Nej
Förvärv eller avyttring av aktier eller andelar i delägda bolag, om kommunfullmäktiges godkännande är befogat med hänsyn till andelsförhållandena, verksamhetens art eller omständigheter i övrigt.	Nej
Bildandet av stiftelse.	Nej
Förvärv eller försäljning av fastighet av sådan omfattning att det påverkar bolagets långsiktiga ekonomi, oavsett om säljare/köpare är annat bolag i staden eller inte.	Nej
Strategiska investeringar som innebär ny inriktning för bolaget eller start av verksamhet inom nytt affärs- eller verksamhetsområde.	Nej
Beslut som väsentligt påverkar bolagets, koncernens eller stadens ekonomi eller medför annan risk (t.ex. större investeringar eller avyttringar av tillgångar).	Nej

Bilagor

1. Resultaträkning
2. Balansräkning
3. Resultat per bolag
4. Koncernbidrag och aktieägartillskott

Ärendet

Underlag till styrelsen för beslut att fastställa resultat- och balansräkning per 2024-12-31.

Beskrivning av ärendet

Framtidenkoncernen redovisar per den 31 december 2024 ett resultat efter skatt på +658 mnkr. Resultat efter finansnetto redovisas till +582 mnkr, vilket är +86 mnkr högre än prognos 3 för året 2024.

Intäkter

Koncernens totala intäkter redovisas till +7 345 mnkr för perioden, vilket är +5 mnkr högre än prognos. Avvikelsen härrör främst till högre förvaltningsintäkter med +4 mnkr, främst relaterat till högre fakturering till hyresgäster för skadegörelse etc.

(mnkr)	Utfall 2024	Prognos 3, 2024	
	JAN - DEC	JAN - DEC	Avvikelse
Hyesintäkter	7 188	7 187	1
Förvaltningsintäkter	157	153	4
Driftskostnader	-3 683	-3 716	33
Fastighetsskatt	-158	-161	2
Fastighetsresultat	3 504	3 463	41
Underhållskostnader	-861	-834	-27
Driftsnetto	2 643	2 629	14
Avskrivningar	-1 307	-1 300	-7
Resultat efter avskrivningar	1 336	1 329	7
Centrala kostnader	-226	-238	11
Övriga rörelseposter	-44	-36	-8
Rörelseresultat	1 066	1 056	10
Jämförelsestörande poster	152	95	57
Resultat före finansnetto	1 218	1 151	67
Finansiella intäkter	5	6	-1
Finansiella kostnader	-641	-661	20
Resultat efter finansnetto	582	496	86
Bokslutsdispositioner	256	-	-
Skatt	-180	-	-
Resultat efter skatt	658	-	-

Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgår till -3 683 mnkr för året, vilket är +33 mnkr lägre än prognos.

Den positiva avvikelsen härrör främst till lägre övriga driftskostnader med +31 mnkr, vilket kan förklaras av redovisade försäkringsersättningar med anledning av större inträffade skador, lägre personalkostnader och lägre övriga externa kostnader än antaget i prognos.

De taxebundna kostnaderna uppgår till -1 329 mnkr, vilket är +26 mnkr lägre än prognos, till större delen relaterat till lägre värmekostnader med +20 mnkr med anledning av lägre förbrukning än antaget på grund av varmare väder än normalår.

Reparationerna uppgår till -566 mnkr, vilket är -33 mnkr högre än prognos främst beroende på högre kostnader för skador, främst vattenskador, samt ökat behov av inköpt material bland annat pga. ökad vandalisering och inbrott.

Driftsadministrationen är +9 mnkr lägre än prognos, vilket kan förklaras av lägre övriga externa kostnader, inklusive konsult-, reklam- och PR-tjänster.

(mnkr)	Driftskostnader			
	2024AC	Varians	2024AC	Varians
	JAN - DEC	vs prognos	kr/kvm	vs prognos
Värme	-629	20	-118	4
El o gas	-194	3	-36	0
Vatten	-281	-0	-53	-0
Renhållning	-225	3	-42	1
Fastighetsskötsel	-861	0	-162	0
Reparationer	-566	-33	-106	-6
Driftsadministration	-727	9	-137	2
Övriga driftskostnader	-200	31	-38	6
Summa driftskostnader	-3 683	33	-692	6

Centrala kostnader

De centrala kostnaderna uppgår till -226 mnkr, vilket är +11 mnkr lägre än prognosticerat bland annat med anledning av lägre utfall inom köpta tjänster.

Övriga rörelseposter

Övriga rörelseposter uppgår till -44 mnkr, vilket är -8 mnkr mer negativt än prognos. Avvikelsen härrör i första hand från Egnahemsbolaget med -17 mnkr främst beroende på nedskrivning av ett färdigställt projekt med -14 mnkr. Garantiavsättningar om -2 mnkr har också genomförts för två garantiprojekt, vilka inte var prognosticerade. Poseidon redovisar en positiv avvikelse på +7 mnkr, främst med anledning av högre fakturering av systemkostnader än antaget i prognos.

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna uppgår till -861 mnkr, vilket är -27 mnkr högre än prognos. Avvikelsen förklaras främst av högre underhållskostnader inom Bostadsbolaget med -34 mnkr, bland annat relaterat till högre underhåll för återställning av lägenheter efter andrahandsuthyrning och avställning, utbyte av vitvaror, samt ökad efterfrågan av tillval.

Poseidon redovisar -11 mnkr högre underhållskostnader än prognos, främst på grund av högt behov bland annat i Kortedala, Backa, Öster och Hisingen.

Familjebostäder redovisar +16 mnkr lägre underhållskostnader, huvudsakligen relaterat till en viss återhållsamhet.

Jämförelsestörande poster

De jämförelsestörande posterna redovisas till +152 mnkr, vilket är +57 mnkr mer positivt än prognos.

Utfallet för Nedskrivningar/återföring av nedskrivningar uppgår till +139 mnkr, vilket avviker +56 mnkr mot prognos. Återföringar av tidigare gjorda nedskrivningar avviker +51 mnkr mot prognos och uppgår till +266 mnkr i huvudsak med anledning av högre värdering samt ett redovisningsmässigt utrymme i takt med gjorda planenliga avskrivningar. Nedskrivningar avviker +5 mnkr mot prognos och uppgår till -127 mnkr, främst relaterat till högre kostnader i pågående nyproduktion i Östra Kålltorp med -111 mnkr samt avseende projekt i Gårdsten, Hammarkullen och på Litteraturgatan.

Reavinster och en utdelning uppgår till +13 mnkr. Reavinster relaterar främst till försäljningar som skett av icke strategiska fastigheter inom Egnahemsbolaget.

Finansnetto

Finansnettot uppgår till -636 mnkr, vilket är +19 mer positivt än prognos. Variansen förklaras främst genom lägre genomsnittlig räntenivå än antaget med +12 mnkr och av högre aktivering av räntekostnader i projekt än vad som antogs i prognos med +4 mnkr. Även en lägre lånevolym bidrar till de lägre räntekostnaderna med +3 mnkr.

Genomsnittlig finansieringskostnad för året uppgår till 2,71%, vilken enligt prognos var bedömd till 2,76%.

Bokslutsdispositioner

Som bokslutsdispositioner redovisas koncernbidrag, både lämnade och erhållna. Som ett led i en skattedisposition, där Göteborgs Stadshus AB har ett uppdrag att inom Göteborgs Stads bolagssfär utjämna skattemässiga resultat med hänsyn till ränteavdragsbegränsningsreglerna, erhåller moderbolaget 256,4 mnkr i koncernbidrag från Stadshus AB. En utdelning föreslås i vinstdispositionen med 203,6 mnkr till Stadshus AB, vilket motsvarar det erhållna koncernbidraget med avdrag för skatt, 20,6 procent.

Försäljningslikvider

Försäljningslikvider uppgår till 63 mnkr, vilket är 51 mnkr högre än prognos. Försäljningslikviderna relaterar främst till Bostadsbolagets försäljning av Hammarbadet till Göteborgs Stad, vilken inte ingick i prognos, samt Egnahemsbolagets försäljningar av icke strategiska fastigheter.

Investeringar

De totala investeringarna för perioden uppgår till -3 561 mnkr, vilket är +455 mnkr lägre än prognos 3.

Avvikelsen härrör främst till lägre investeringar i förvärv med en avvikelse på +254 mnkr, vilket till största delen är hänförligt till att förvärv på Säterigatan är framskjutet till 2025.

Avvikelsen härrör också till lägre investeringar i nyproduktion med +111 mnkr, hänförligt till ett antal projekt, bland annat Robertshöjd (+21 mnkr) och Selma Etapp C, kv. 6 (+20 mnkr) på grund av tidsförskjutningar i fakturering, och Selma Etapp B, kv. 3 (+19 mnkr) och Masthuggskajen G1b (+19 mnkr) på grund av senare byggstarter än beräknat.

Avvikelsen härrör också till lägre investeringar i befintligt bestånd, vilka är +72 mnkr lägre än prognos. Avvikelsen är främst hänförlig till tidsförskjutningar inom projekt hos Bostadsbolaget (+36 mnkr), bland annat på grund av senarelagda produktionsstarter för projekt i Bredfjäll (+12 mnkr), utdragna upphandlingar etc. Avvikelsen är också hänförlig till lägre upparbetningar än prognosticerat inom GöteborgsLokaler (+22 mnkr), främst relaterat till lokalanpassningar, men även viss tidsförskjutning i framdriften av insatser i Hjällbo.

Investeringar i konverteringar är +14 mnkr lägre än prognos, bland annat relaterat till förskjutningar inom Familjebostädens projekt, främst i Fjällbo Park.

Investeringarna i solelssatsningarna är +4 mnkr lägre, främst relaterat till tidsförskjutningar genom utdragen upphandling etc.

(mnkr)	2024AC	2024P3	Avvikelse	2023AC
Investeringar	JAN - DEC	JAN - DEC	vs prognos	JAN - DEC
Befintligt bestånd	-1 180	-1 252	72	-1 303
Konverteringar	-102	-116	14	-145
Solenergi	-16	-21	4	-42
Nyproduktion	-959	-1 071	111	-576
Förvärv	-1 271	-1 525	254	-5
Övrigt	-32	-32	-0	-37
Totala investeringar	-3 561	-4 016	455	-2 109

Kassaflöde

Utfallet för perioden visar på ett operativt kassaflöde (kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd och övriga investeringar) på +519 mnkr, vilket är +109 mnkr mer positivt än prognos 3, främst beroende på lägre investeringar i befintligt bestånd samt lägre driftskostnader.

Kassaflöde efter totala investeringar uppgår till -1 767 mnkr, vilket är +543 mnkr bättre än prognos, vilket främst är drivet av lägre investeringar i förvärv och nyproduktion.

Det innebär att en självfinansieringsgrad på 25% av investeringarna i nyproduktionen, konverteringarna etc. samt förvärven uppnås.

(mnkr)	2024AC	2024P3		2023AC	
	JAN - DEC	JAN - DEC	Avvikelse	JAN - DEC	Avvikelse
Kassaflöde från verksamheten	3 229	3 183	45	2 974	254
<i>Underhållskostnader</i>	-861	-834	-27	-1 039	177
<i>Investering i befintligt bestånd</i>	-1 180	-1 252	72	-1 303	123
<i>Övriga investeringar</i>	-32	-32	0	-37	5
<i>Finansnetto</i>	-636	-655	19	-466	-171
Operativt kassaflöde	519	410	109	130	388
<i>Försäljningslikvider</i>	63	12	51	5	59
Kassaflöde innan nyproduktion & förvärv	582	422	160	135	447
<i>Investeringar i nyproduktion</i>	-959	-1 071	111	-576	-383
<i>Konverteringar etc.</i>	-102	-116	14	-145	43
<i>Solenergi</i>	-16	-21	4	-42	26
<i>Investeringar i förvärv</i>	-1 271	-1 525	254	-5	-1 266
Kassaflöde - totalt	-1 767	-2 310	543	-634	-1 133
<i>Självfinansieringsgrad</i>	25%	16%	9%	19%	6%

Låneskulder

Per 2024-12-31 är koncernens låneskuld 26,0 mdkr, vilket är +0,9 mdkr lägre än prognos, men en ökning med -1,5 mdkr sedan från 31 december 2023.

Personal

Per 2024-12-31 var antalet anställda 1 352 stycken, vilket är 10 personer lägre än prognos, men en ökning med 9 personer från 2023-12-31.

Värdering av koncernens fastighetsbestånd

Vid årsskiftet hade koncernens fastigheter ett totalt bedömt marknadsvärde på 128 758 mnkr (117 669) inklusive kommersiella fastigheter, marknadsvärde av pågående nyproduktion och värde av ombyggnadstillägg. Det totala värdet överstiger summan av bokfört värde, enligt K3-regelverket, på fastigheterna och ombyggnadstillägg med 87 188 mnkr (78 433). Det totala värdet på 128 758 mnkr motsvarar 24 177 kr/kvm (22 176). Av det totala marknadsvärdet på 128 758 mnkr utgör 124 467 mnkr de bostadsförvaltande bolagens samlade marknadsvärde.

Det genomsnittliga avkastningskravet i den interna värderingen av bostadsfastigheter uppgick till 4,13 procent (4,00) och består av det viktade avkastningskravet mellan bostäder, lokaler och parkering baserat på intäkter i Property Intels analysverktyg. Avkastningskravet för bostäder varierade mellan 2,45 och 5,10 procent beroende på läge. Med hänsyn till fastighetsmarknadens utveckling har koncernens avkastningskrav för bostäder justerats upp något i nästan alla värderingslägen. Vid årsskiftet 2024/2025 har avkastningskraven för bostäder höjts med mellan 0 och 0,30 procentenheter, jämfört med föregående årsskifte. Höjningarna var högst i läge B5-C3.

Koncernens fastigheter har i genomsnitt ökat i värde med 9,4 procent. Den positiva värdeförändringen beror främst på de fleråriga hyresavtalen, investeringar i fastigheterna och värdeförändring i projektfastigheter. Värdeökningen motverkas av högre driftskostnader och att marknadens avkastningskrav för koncernens bostäder har ökat med i snitt 0,1 procentenheter sedan föregående år. Fastigheter i nyproduktion eller fastigheter som genomgår större renovering definieras som projektfastigheter. Marknadsvärdet per kvadratmeter ökade med 9,0 procent 2024 (-5,0).

Datum

Underskrift

Namnförtydligande

.....

Terje Johansson

VD och koncernchef

.....

Magnus Envall

t.f. Ekonomichef

Resultaträkning - Koncernen

Bokslut december 2024

(mnkr)	Utfall 2024 JAN - DEC	Prognos 3, 2024 JAN - DEC	Utfall 2023 JAN - DEC
Hyresintäkter	7 188	7 187	6 772
Förvaltningsintäkter	157	153	151
Driftskostnader	-3 683	-3 716	-3 529
Fastighetsskatt	-158	-161	-154
Fastighetsresultat	3 504	3 463	3 240
Underhållskostnader	-861	-834	-1 039
Driftsnetto	2 643	2 629	2 202
Avskrivningar	-1 307	-1 300	-1 264
Resultat efter avskrivningar	1 336	1 329	937
Centrala kostnader	-226	-238	-213
Övriga rörelseposter	-44	-36	-46
Rörelseresultat	1 066	1 056	678
Jämförelsestörande poster	152	95	-323
Resultat före finansnetto	1 218	1 151	356
Finansiella intäkter	5	6	4
Finansiella kostnader	-641	-661	-470
Resultat efter finansnetto	582	496	-110
Bokslutsdispositioner	256	-	-16
Skatt	-180	-	20
Resultat efter skatt	658	-	-105

Balansräkning - Koncernen

Bokslut december 2024

(mnkr)	Utfall 2024 31-dec	Prognos 3, 2024 31-dec	Utfall 2023 31-dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	41 949	42 391	39 613
Omsättningstillgångar	1 489	1 222	832
Summa tillgångar	43 438	43 613	40 444
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13 292	12 894	12 386
- varav minoritetsintresse	247	247	
Avsättningar	1 887	1 817	1 790
Låneskulder	25 995	26 861	24 477
Övriga skulder	2 264	1 795	1 791
Summa eget kapital och skulder	43 438	43 613	40 444
<i>Soliditet</i>	<i>30,6%</i>	<i>29,6%</i>	<i>30,6%</i>

Resultaträkning - Koncernen

Bokslut december 2024

Resultat efter finansnetto

(mnr)	Utfall 2024 JAN - DEC	Prognos 3, 2024 JAN - DEC	Utfall 2023 JAN - DEC
Poseidon	198	176	58
Bostadsbolagskoncernen	183	307	157
Familjebostäder	130	105	78
Gårdstensbostäder	3	5	11
Framtiden Byggutveckling	-2	-3	3
GöteborgsLokaler	14	10	8
Egnahemsbolaget	-72	-60	-90
Bygga Hem	-20	-21	1
Störningsjouren	4	2	1
Förvaltnings AB Framtiden	11	3	5
Summa bolag	449	525	232
Resultat fastighetsförsäljning	11	10	2
Nedskrivning/återföring nedskrivning	139	84	-324
Koncernmässiga avskrivningar	-21	-20	-21
Övrigt	3	-103	2
Summa koncernen	582	496	-110

Koncernbidrag och aktieägartillskott - Framtidenkoncernen

2024-12-31

Givande bolag	Koncernbidrag <u>skattedisposition</u>	<u>Aktieägartillskott</u>	<u>Totalt</u>
Poseidon	-4 700,0	3 731,8	-968,2
GöteborgsLokaler	-3 700,0	2 937,8	-762,2
Störningsjouren	-4 200,0	3 334,8	-865,2
Framtiden	-11 000,0	-10 004,4	-21 004,4
Göteborgs Stadshus AB	<u>-256 400,0</u>	<u>0,0</u>	<u>-256 400,0</u>
	-280 000,0	0,0	-280 000,0

Mottagande bolag

Familjebostäder	111 000,0	0,0	111 000,0
Bostadsbolaget	20 400,0	0,0	20 400,0
Bygga Hem	57 700,0	0,0	57 700,0
Egnahemsbolaget	85 000,0	0,0	85 000,0
Framtiden Byggtveckling	5 900,0	0,0	5 900,0
Framtiden	0,0	0,0	0,0
Göteborgs Stadshus AB	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
	280 000,0	0,0	280 000,0

Utöver ovanstående koncernbidrag lämnar Familjebostäder ett koncernbidrag till Egnahemsbolaget, via moderbolaget, på 21 218 tkr, vilket motsvarar skillnaden mellan marknadsvärde och köpeskilling avseende 9 st radhus i Önneröd.

De skattemässiga dispositionerna medför att nedan skattemässiga utdelningar lämnas:

Familjebostäder	88 134,0
Bostadsbolaget	16 197,6
Egnahemsbolaget	67 490,0
Bygga Hem	45 813,8
Framtiden Byggtveckling	<u>4 684,6</u>
	222 320,0

Utöver ovanstående lämnar Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder utdelning på totalt 4 268 tkr (3,15 % av aktiekapitalet).

Det erhållna koncernbidraget från Göteborgs Stadshus AB innebär att Framtiden föreslår en utdelning på 203 581,6 tkr till Göteborgs Stadshus AB.