

**Tjänsteutlåtande, information
Styrelsehandling nr 8a**

Utfärdat 2025-04-01

Diarienummer: 2025–00111

Handläggare

Lars Magnusson

Telefon: 031-719 31 53

E-post: lars.magnusson@framtiden.se

Framtidenkoncernen – Finansrapport

Informationsärende

Styrelsen Förvaltnings AB Framtiden

Finansrapport per 2025-02-28 antecknas.

Sammanfattning

Föreliggande ärende innehåller redovisning av Framtidenkoncernens resultat efter finansnetto och operativt kassaflöde per 2025-02-28 med kommentarer till de större avvikelserna. Ärendet innehåller också en redovisning av låneskulder och räntenivåer per 2025-02-28 samt en övergripande omvärldsbevakning.

Framtidenkoncernen redovisar ett resultat efter finansnetto på +138 mnkr för perioden 1 januari till och med 28 februari 2025, vilket är +89 mnkr högre än budget. Det operativa kassaflödet rapporteras till +195 mnkr, vilket är +108 mnkr högre än budget.

Koncernens låneskuld rapporteras till 26 293 mnkr per 2025-02-28.

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 2025-02-28, marknadens ränteutveckling samt en omvärldsbevakning.

Beskrivning av ärendet

Resultat och operativt kassaflöde

Framtidenkoncernen redovisar ett resultat efter finansnetto på +138 mnkr för perioden januari-februari, vilket är +89 mnkr högre än budget, 2025.

Det högre resultatet beror främst på lägre driftskostnader som påverkar resultatet positivt med +36 mnkr, vilket bland annat förklaras av tidsförskjutningar inom driftsadministration samt lägre värmekostnader främst beroende på varmare väder än normalår.

Underhållskostnaderna är +31 mnkr lägre än budget, vilket bland annat relaterar till periodiseringsavvikelser och viss återhållsamhet samt en omklassificering till investering i befintligt bestånd med +10 mnkr.

Finansnettot uppgår till -100 mnkr, vilket är +5 mnkr lägre än budget. Avvikelsen är främst beroende på en lägre genomsnittlig lånevolym än antaget. Genomsnittlig räntenivå uppgår till 2,59%, medan budgeten innehåller en genomsnittlig räntenivå på 2,60%.

Det operativa kassaflödet (kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd och övriga investeringar) rapporteras till +195 mnkr, vilket är +108 mnkr högre än budget.

Lägre investeringar i befintligt bestånd påverkar det operativa kassaflödet med +14 mnkr, bland annat att förklara till tidsförskjutningar.

Investeringar i nyproduktion är +13 mnkr lägre än prognos, bland annat beroende på tidsförskjutningar främst i projekt Selma 2, etapp D, kv. 8 samt i projekt Masthuggskajen.

Sammandrag

(se bilagor för mer utförlig version)

(mnkr)

	2025AC	2025BU	
	JAN - FEB	JAN - FEB	Avvikelse
Intäkter	1 292	1 288	4
Fastighetsresultat	592	549	44
Underhållskostnader	-98	-128	31
Driftnetto	495	420	74
Rörelseresultat	238	154	84
Finansnetto	-100	-104	5
Resultat efter finansnetto	138	49	89
Investering i befintligt bestånd	-159	-173	14
Operativt kassaflöde	195	87	108
Investeringar i nyproduktion	-169	-183	13

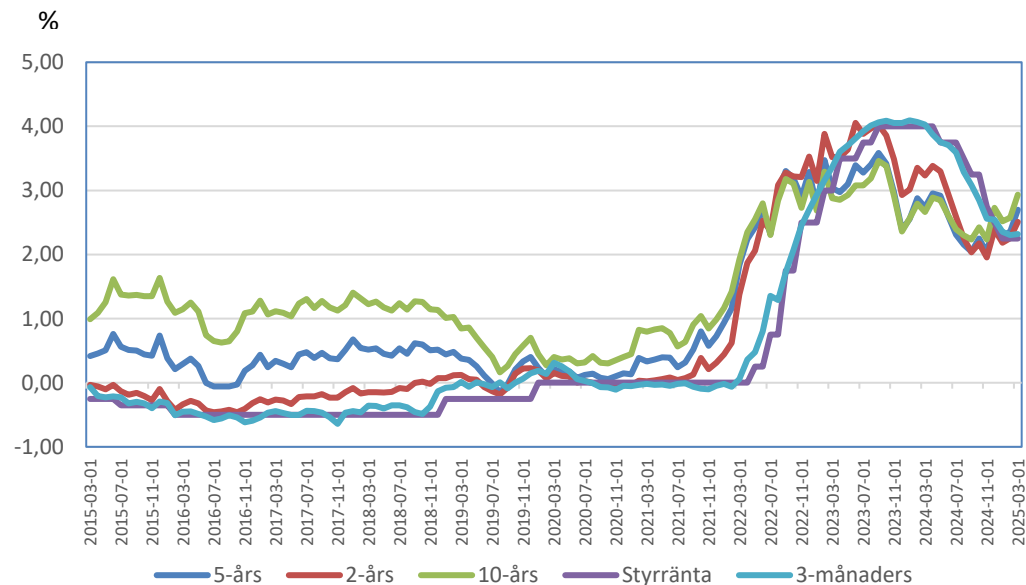
Låneskulder och räntenivå

Koncernens låneskuld per 2025-02-28 uppgår till 26 293 mnkr. Genomsnittlig finansieringskostnad under perioden är 2,59%

Ränteutveckling på marknaden

(per 2025-03-20)

3-månaders, två-, fem- och tioårs swapränta, månadsvis



Omvärldsbevakning

Enligt SCB ökade Sveriges BNP med +0,8 procent under fjärde kvartalet, säsongrensat och jämfört med kvartalet innan. Uppgången förklaras, enligt SCB, till största del av ett starkt varunetto i utrikeshandeln och av fasta bruttoinvesteringar. Helåret 2024 ökade BNP med 1,0 procent jämfört med 2023. Enligt Arbetsförmedlingen uppgår arbetslösheten till 7,2% i februari, vilket är på samma nivå som föregående månad (7,2%).

Trots den stora turbulensen i omvärlden bedömer Riksbanken att de svenska inflations- och konjunkturutsikterna står sig i stora drag. Återhämtningen i svensk ekonomi har enligt Riksbanken inletts, men konjunkturläget är fortfarande svagt. Inflationen väntas vara mellan 2 och 3 procent i år för att sedan sjunka och stabiliseras vid målet. Riksbanksdirektionen beslutade vid det senaste mötet i mars att lämna styrräntan oförändrad på 2,25 procent och bedömer att räntan kommer att ligga kvar på nuvarande nivå även framöver. Nästa penningpolitiska besked kommer den 8 maj. (Sveriges Riksbank)

De svenska swap-räntorna för fem och två år noteras till 2,72% respektive till 2,52% och 3-månadersräntan till 2,32% (Stibor). Kronan noteras för närvarande till cirka 10,10 kr mot US-dollar och till cirka 11,01 kr mot euron. Det innebär att de långa räntorna har stigit sedan inledningen av året. Svenska kronan har stärkts både mot US-dollar och euron sedan inledningen av året.

Priserna på bostadsrätter sjönk under senaste månaden med -1,0% i stor-Göteborg och -1,1% i de centrala delarna av Göteborg. Priserna har under de senaste 12 månaderna ökat med +3,8% respektive +5,9%. (Svensk Mäklarstatistik)

En återhämtning i ekonomin skulle påverka koncernen positivt, med avseende på lägre räntekostnader, men efterhand också med avseende på lägre avkastningskrav på marknaden. 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 2025-03-19)

Styrränta	2,25%
KPI, feb	1,3% (0,9%)
KPIF, feb	2,9% (2,2%)
BNP, kvartal 4, 2024, Q/Q	+0,8%
Arbetslöshet enl. Arbetsförmedlingen, feb.	7,2% (7,2%)
USD/SEK	10,10
EUR/SEK	11,01

Resultaträkning

(mnkr)	2025AC	2025BU		2024AC	
	JAN - FEB	JAN - FEB	Avvikelse	JAN - FEB	Avvikelse
Intäkter	1 292	1 288	4	1 177	115
Driftskostnader	-675	-711	36	-701	26
Fastighetsskatt	-25	-28	3	-26	2
Fastighetsresultat	592	549	44	449	143
Underhållskostnader	-98	-128	31	-129	31
Driftnetto	495	420	74	321	174
Avskrivningar	-217	-220	2	-212	-6
Resultat efter avskrivningar	277	201	77	109	168
Centrala kostnader	-35	-39	4	-37	2
Övriga rörelseposter	-4	-8	3	-7	3
Rörelseresultat	238	154	84	64	174
Jämförelsestörande poster	0	0	0	0	0
Resultat före finansnetto	238	154	84	64	174
Finansnetto	-100	-104	5	-98	-1
Resultat efter finansnetto	138	49	89	-34	172

Kassaflödesräkning

(mnkr)	2025AC	2025BU		2024AC	
	JAN - FEB	JAN - FEB	Avvikelse	JAN - FEB	Avvikelse
Kassaflöde från verksamheten	552	500	52	403	148
Underhållskostnader	-98	-128	31	-129	31
Investering i befintligt bestånd	-159	-173	14	-194	35
Övriga investeringar	0	-8	8	-2	2
Finansnetto	-100	-104	5	-98	-1
Operativt kassaflöde	195	87	108	-20	215
Försäljningslikvider	0	0	0	0	0
Kassaflöde innan nyproduktion & förvärv	195	87	108	-20	215
Investeringar i nyproduktion	-169	-183	13	-120	-50
Konverteringar etc.	-19	-16	-3	-15	-4
Solenergi	-2	-3	1	0	-2
Investeringar i förvärv	0	0	0	0	0
Kassaflöde - totalt	5	-115	119	-155	160
<i>Självfinansieringsgrad</i>	<i>104%</i>	<i>44%</i>	<i>60%</i>	<i>-15%</i>	<i>119%</i>