

Delårsrapport - Framtidenkoncernen

Januari - augusti 2021

- Koncernens bostadsbolag har fått en hyreshöjning på 1,7 procent från och med maj.
- Hyresintäkterna uppgick till 4 115 mnkr (3 958).
- Resultat av värdeförändringen på förvaltningsfastigheter uppgick till 2 551 mnkr (-1 633).
- Resultat efter finansiella poster uppgick till 4 675 mnkr (256).
- De totala fastighetsinvesteringarna uppgick till 2 314 mnkr (2 864). Av detta avsåg 1 044 mnkr (1 488) nyproduktion.
- Under perioden har 714 bostäder (428) färdigstälts för inflyttning.
- Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 117 233 mnkr (108 027).
- Koncernens soliditet uppgick till 64 procent (63).
- Belåningsgraden uppgick till 20 procent (20).
- Antalet anställda inom koncernen uppgick till 1 180 (1 113) personer.

Kommentar från VD/koncernchef Terje Johansson:

Framtidenkoncernen presenterar ett starkt delårsresultat på cirka 4,5 miljarder, inklusive värdeökning, och en rekordhög bostadsproduktion. Koncernens fastigheter är värderade till 117 miljarder.

Resultatet skapar goda förutsättningar för kommande års utmaningar, inte minst genomförandet av "Strategi för utvecklingsområden 2020 – 2030" där både investeringstakten och underhållskostnaderna ökar. Vårt arbete med strategin följer plan och vi kan redan i denna rapport se att förvaltningskostnaderna börjat stiga.

Vi har resurser att både bygga nytt och renovera, samtidigt som vi arbetar med superförvaltning och genomför sociala satsningar. Men ett starkt resultat och en stabil finansiell situation nu gör oss ännu bättre rustade för framtiden. Och det är viktigt, eftersom vi fortfarande har de stora satsningarna i strategin framför oss. Det innebär också att vi inom något eller några år räknar med att kostnadstrycket ökar, vilket kommer att påverka resultatet. Över tid ser vi att det är lönsamma satsningar som både kommer öka värdet på våra fastigheter och bidra till hela stadens utveckling.

Att det tillförs nya bostäder till marknaden är viktigt för stadens utveckling. Därför är det angeläget att Framtidenkoncernen fortsätter producera nya bostäder av olika slag och med olika upplåtelseformer. Just nu är produktionstakten mycket hög, men vi noterar att koncernens investeringar i nyproduktion går ned något i perioden. Det antyder att det kan komma en period med lägre produktionstakt inom något år. Koncernen har fortsatt stort fokus på att ha en hög takt i nyproduktionen och arbetar med alla delar i processen för att få upp volymerna över tid. En del i detta arbete är att möjliggöra förvärv av fler byggrätter.

Verksamhet

Framtidenkoncernen äger och förvaltar cirka 74 700 lägenheter (74 000), cirka 497 000 kvm lokaler (498 000) och cirka 37 500 bilplatser (37 400), samtliga belägna inom Göteborgs kommun.

Resultat

Resultat efter finansnetto uppgick till 4 630 mnkr, vilket är en ökning med 4 374 mnkr jämfört med samma period föregående år. Resultatförbättringen beror främst på en skillnad i värdeförändringen av förvaltningsfastigheterna, som medför ett högre resultat med 4 184 mnkr jämfört med motsvarande period föregående år. Koncernens finansnetto är 211 mnkr bättre, främst med anledning av en skillnad i värdeförändringen av derivatinstrumenten jämfört med samma period föregående år.

(mnkr)	2021	2020	2020
	JAN - AUG	JAN - AUG	JAN - DEC
<i>Intäkter</i>	4 207	4 050	6 114
<i>Förvaltningskostnader</i>	-2 038	-1 799	-2 734
Driftöverskott	2 169	2 252	3 380
<i>Värdeförändring förvaltningsfastigheter</i>	2 551	-1 633	690
<i>Centrala kostnader</i>	-123	-102	-164
<i>Övriga rörelseposter</i>	79	-4	-20
Rörelseresultat	4 675	513	3 885
<i>Finansnetto</i>	-46	-257	-295
Resultat efter finansnetto	4 630	256	3 590

Kassaflöde

Kassaflödet före nyproduktionen uppgick till 833 mnkr (778), vilket innebär en självfinansieringsgrad av koncernens nyproduktion på 71 procent (48).

Koncernens långsiktiga arbete med att stärka kassaflödet börjar ge resultat. Kassaflödet har förbättrats samtidigt som den ökade takten i underhåll och investeringar samt nyproduktionen ligger på en historiskt hög nivå.

Det starka kassaflödet skapar goda förutsättningar för koncernens framtida stora finansiella utmaningar där nyproduktion, investeringar och underhåll i befintligt bestånd samt satsningar i sex särskilt utsatta områden måste balanseras.

Förvaltningsfastigheter

Marknadens syn på direktavkastningskraven för bostäder i Göteborg är att de sjunkit i flera lägen jämfört med årsskiftet. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen av bostadsfastigheter uppgick till 3,5 procent (3,6).

Vid utgången av augusti 2021 hade koncernens fastigheter ett värde på 117 233 mnkr. Fastigheternas värde ökade totalt med 4 859 mnkr vilket motsvarar en ökning med 4,3 procent jämfört med årsskiftet. Den totala värdeförändringen beror på sänkta direktavkastningskrav, investeringar, värdeförändringar i projektfastigheter och ökade kassaflöden. Värdeökningen på grund av investeringar visas dels genom värdeökning av projektfastigheter, dels genom ökade hyresintäkter. Marknadsvärdet per kvadratmeter uppgick till 22 435 kr/kvm. Motsvarande marknadsvärde vid årsskiftet uppgick till 21 602 kr/kvm.

Marknadsvärde

<i>(mnkr)</i>	2021-08-31	2020-08-31	2020-12-31
Ingående balans	112 374	104 622	104 622
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter köpta bolag	-	2 192	2 157
Omklassificering mark från varulager	-	-	78
Fastighetsinvesteringar, inklusive värdebevarande underhåll samt förvärv	2 314	2 864	4 842
Fastighetsförsäljningar	-5	-19	-15
Övrig värdeförändring	2 551	-1 633	690
Utgående balans	117 233	108 027	112 374

Fastighetsinvesteringar

De totala fastighetsinvesteringarna under perioden uppgick till 2 314 mnkr (2 864), varav 1 044 mnkr (1 488) avsåg nyproduktion, 76 mnkr (69) avsåg konverteringar samt 57 mnkr (53) avsåg markförvärv.

Under perioden har 714 bostäder (428) färdigställts för inflyttning, varav 445 hyresrätter (296), 256 bostadsrätter och äganderätter (93) och 13 lägenheter (39) som tillkommit genom konverteringar. Antal bostäder i produktion är cirka 1 800 stycken, i knappt 25 projekt.

Nybyggnation pågår bland annat i projekten Selma Stad, Mandolingatan vid Frölunda Torg, Beväringsgatan i Kviberg, Torpagatan samt Selma Litteraturgatan.

Eget kapital och finansiering

Framtidenkoncernens redovisade egna kapital uppgick per den 31 augusti till 75 572 mnkr (69 272), vilket ger en soliditet på 64 procent (63).

Koncernens totala lånevolym uppgick per 31 augusti till 23 126 mnkr (21 792), vilket ger en belåningsgrad på 20 procent (20).

Förvaltnings AB Framtiden har av Standard and Poor's tilldelats AA- i ett långsiktigt kreditbetyg med stabil utsikt och ett kortsiktigt kreditbetyg A-1+ samt betyget K1 på den nordiska ratingskalan.

Denna delårskommuniké har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.