

# Delårsrapport - Framtidenkoncernen

Januari - augusti 2022

- Koncernens intäkter uppgick till 4 371 mnkr (4 207) inkluderat en årlig hyreshöjning på 1,2 %.
- Resultat av värdeförändringen på förvaltningsfastigheter uppgick till 618 mnkr (2 551).
- Resultat efter finansiella poster uppgick till 3 158 mnkr (4 630).
- De totala fastighetsinvesteringarna uppgick till 2 338 mnkr (2 314). Av detta avsåg 699 mnkr (1 044) nyproduktion.
- Under perioden har 422 bostäder (714) färdigställts för inflyttning.
- Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 128 087 mnkr (117 233). Vid årsskiftet 2021/2022 uppgick marknadsvärdet till 125 161 mnkr.
- Koncernens soliditet uppgick till 65 procent (64).
- Belåningsgraden uppgick till 18 procent (20).
- Antalet anställda inom koncernen uppgick till 1 238 (1 180) personer.

## Kommentar från VD/koncernchef Terje Johansson:

Årets åtta första månader karaktäriseras av en kraftigt förändrad omvärld. Men trots att inflationen ökar, elpriset når rekordhöga nivåer och att räntan kontinuerligt höjs så är de kortsiktiga effekterna på koncernen marginella. Även om Framtidenkoncernen i liten utsträckning påverkats av ökade räntenivåer och andra kostnadsökningar hittills så riskerar koncernen att påverkas på längre sikt om det blir en långvarig lågkonjunktur.

Trots det försämrade läget fortsätter Framtidenkoncernen att leverera starka resultat. Delårsresultatet landar nära 3,2 miljarder kronor och bostadsproduktionen ligger fortsatt på en historiskt sett mycket hög nivå.

Framtidenkoncernens fortsatt stabila ekonomiska situation borgar för att koncernen kan fortsätta genomföra planerade satsningar i stadens särskilt utsatta områden, i enlighet med "Strategin för utvecklingsområden 2020 – 2030". Arbetet med strategin följer plan och målet att inget område i Göteborg ska finnas på polisens lista över särskilt utsatta är oförändrat.

Koncernen har ett viktigt uppdrag att bidra med nya bostäder i staden och den fortsatt höga produktionstakten är en viktig faktor för stadens utveckling och attraktivitet. De något lägre produktionsnivåerna följer koncernens förväntningar och har noterats tidigare.

Framtidenkoncernen har positionerat sig väl för att skapa finansiell flexibilitet de senaste åren och det finns en god beredskap i en osäker tid. Men högre elpriser, inflation och räntenivåer manar till noggranna överväganden framöver.

## Verksamhet

Framtidenkoncernen äger och förvaltar cirka 75 600 lägenheter (74 700) och cirka 502 000 kvm lokaler (497 000), vilka samtliga är belägna inom Göteborgs kommun.

Inom nyproduktionen syns en nedgång i färdigställda bostäder under årets första åtta månader, 422 bostäder jämfört med 714 rekordåret 2021, men bostadsproduktionen ligger historiskt sett på en fortsatt hög nivå och utvecklingen i år följer koncernens förväntan. Effekter av ökade materialpriser börjar märkas, men spås få större påverkan på kommande investeringar än i pågående projekt.

## Resultat

Resultat efter finansnetto uppgick till 3 158 mnkr, vilket är en minskning med 1 472 mnkr jämfört med samma period föregående år. Det lägre resultatet är främst en konsekvens av lägre värdeförändring i förvaltningsfastigheterna än föregående år, då marknadens direktavkastningskrav ligger fast till skillnad från förra året då de sänktes. Koncernens finansnetto är positivt med 437 miljoner kronor, vilket är en konsekvens av ökade marknadsvärden i koncernens derivatportfölj.

(mnkr)	2022	2021	2021
	JAN - AUG	JAN - AUG	JAN - DEC
Intäkter	4 371	4 207	6 372
Förvaltningskostnader	-2 167	-2 038	-3 174
<b>Driftöverskott</b>	<b>2 205</b>	<b>2 169</b>	<b>3 198</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	618	2 551	8 982
Centrala kostnader	-132	-123	-185
Övriga rörelseposter	31	79	195
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2 721</b>	<b>4 675</b>	<b>12 190</b>
Finansnetto	437	-46	2
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>3 158</b>	<b>4 630</b>	<b>12 192</b>

Satsningen i våra särskilt utsatta områden taktar på och superförvaltningen som påverkar driftkostnaderna är snart uppe på planerade nivåer. Underhåll och investeringar i befintligt bestånd i utvecklingsområdena har som förväntat fortfarande viss eftersläpning efter corona-pandemin och generellt längre ledtider. Vi ser tydligt effekterna av extrasatsningen på det fortsättningsvis goda kassaflödet om vi jämför med förra året, 389 mnkr (832 mnkr).

## Förvaltningsfastigheter

Marknadens syn på direktavkastningskraven för bostäder i Göteborg ligger stabilt i samtliga lägen sedan årsskiftet. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen av bostadsfastigheter uppgick till 3,3 procent.

Vid utgången av augusti 2022 hade koncernens fastigheter ett värde på 128 087 mnkr. Fastigheternas värde ökade totalt med 2 926 mnkr, vilket motsvarar en ökning med 2,3 procent jämfört med årsskiftet. Den totala värdeförändringen beror främst på investeringar och värdebevarande underhåll i befintligt bestånd samt ökade kassaflöden genom nyproduktion. Marknadsvärdet per kvadratmeter uppgick till 24 249 kr/kvm. Motsvarande marknadsvärde vid årsskiftet uppgick till 23 791 kr/kvm.

## Marknadsvärde

<i>(mnkr)</i>	2022-08-31	2021-12-31	2021-08-31
Ingående balans	125 161	112 374	112 374
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter köpta bolag	-	-	-
Omklassificering mark från varulager	-30	-	-
Fastighetsinvesteringar, inklusive värdebevarande underhåll samt förvärv	2 338	3 895	2 314
Fastighetsförsäljningar	-	-90	-5
Övrig värdeförändring	618	8 982	2 551
<b>Utgående balans</b>	<b>128 087</b>	<b>125 161</b>	<b>117 234</b>

## Fastighetsinvesteringar

De totala fastighetsinvesteringarna under perioden uppgick till 2 338 mnkr (2 314), varav 699 mnkr (1 044) avsåg nyproduktion.

Under perioden har 422 bostäder (714) färdigställt för inflyttning, varav 370 hyresrätter (445), 28 bostadsrätter och äganderätter (256) och 24 lägenheter (13) som tillkommit genom konverteringar. Antal bostäder i produktion är cirka 1 100 stycken.

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

## Eget kapital och finansiering

Framtidenkoncernens redovisade egna kapital uppgick per den 31 augusti till 84 127 mnkr (75 572), vilket ger en soliditet på 65 procent (64).

Koncernens totala lånevolym uppgick per 31 augusti till 23 984 mnkr (23 126), vilket ger en belåningsgrad på 18 procent (20).

<i>mnkr</i>	2022-08-31	2021-12-31	2021-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar	129 051	125 636	117 639
Omsättningstillgångar	1 019	1 448	1 104
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>130 071</b>	<b>127 084</b>	<b>118 743</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	84 127	81 622	75 572
Långfristiga skulder	43 807	42 607	41 229
Kortfristiga skulder	2 136	2 855	1 942
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>130 071</b>	<b>127 084</b>	<b>118 743</b>

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