Framtiden®

Delårsrapport - Framtidenkoncernen

Januari - augusti 2023

- Koncernens intäkter uppgick till 4 582 mnkr (4 371) inkluderat en årlig hyreshöjning på 4,25 procent från 1 maj 2023.
- Resultat av värdeförändringen på förvaltningsfastigheter uppgick till -8 569 mnkr (+618). Resultat efter finansiella poster uppgick till -6 973 mnkr (+3 158).
- De totala fastighetsinvesteringarna uppgick till 2 018 mnkr (2 338). Av detta avsåg 431 mnkr (699) nyproduktion.
- Under perioden har 341 bostäder (422) färdigställts för inflyttning.
- Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 116 957 mnkr (128 087). Vid årsskiftet 2022/2023 uppgick marknadsvärdet till 123 512 mnkr.
- Koncernens soliditet uppgick till 63 procent (65).
- Belåningsgraden uppgick till 21 procent (18).
- Antalet anställda inom koncernen uppgick till 1 318 (1 238) personer.

- Trots en mer utmanande ekonomisk situation än på länge kommer koncernen fortsätta genomföra planerade satsningar i våra utvecklingsområden. Vi har sett en positiv utveckling över tid och målet att Göteborg inte ska ha några särskilt utsatta områden ligger fast, säger Terje Johansson, VD på Framtidenkoncernen.

- Framtidenkoncernens arbete de senaste åren har givit oss en stabil position, men vi är inte opåverkade i det rådande läget. Genom ett fortsatt ansvarsfullt agerande stärker vi nu våra möjligheter att återigen bygga många nya bostäder i Göteborg när konjunkturen vänder, säger Terje Johansson, VD på Framtidenkoncernen.

Framtidenkoncernen äger och förvaltar cirka 75 800 lägenheter (75 600), cirka 501 000 kvm lokaler (502 000), vilka samtliga belägna inom Göteborgs kommun.

Årets åtta första månader karaktäriseras av en omvärld med hög inflation, fortsatt höjda räntenivåer samt högre avkastningskrav på marknaden, vilket har påverkat koncernen negativt genom högre räntekostnader samt lägre marknadsvärden. Trots koncernens fortsatt starka finansiella ställning är det nu viktigt att anpassa sig till den nya nivån av högre kostnader och en strukturellt högre räntenivå.

Inom nyproduktionen syns en fortsatt nedgång i antalet färdigställda bostäder under årets första åtta månader, 341 bostäder jämfört med 422 bostäder under 2022, men utvecklingen i år följer koncernens förväntan. Det försämrade läget inom byggbranschen kan skapa möjligheter och kan ge positiv påverkan på kommande investeringar.

Resultat efter finansnetto uppgick till -6 973 mnkr, vilket är ett lägre resultat med 10 131 mnkr jämfört med samma period föregående år. Det lägre resultatet är främst en konsekvens av negativ värdeförändring i förvaltningsfastigheterna än föregående år, då marknadens direktavkastningskrav i

år har höjts. Koncernens finansnetto är negativt med 425 miljoner kronor, vilket är en konsekvens av lägre marknadsvärden i koncernens derivatportfölj samt högre räntenivåer.

(mnkr)	**2023**	**2022**	**2022**
	JAN - AUG	**JAN - AUG**	**JAN - DEC**
Intäkter	4 582	4 371	6 589
Förvaltningskostnader	-2 395	-2 167	-3 405
Driftöverskott	**2 187**	**2 205**	**3 184**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-8 569	618	-5 507
Centrala kostnader	-137	-132	-208
Övriga rörelseposter	-30	31	62
Rörelseresultat	**-6 548**	**2 721**	**-2 469**
Finansnetto	-425	437	349
Resultat efter finansnetto	**-6 973**	**3 158**	**-2 120**

Satsningen i våra särskilt utsatta områden fortsätter och superförvaltningen som påverkar driftskostnaderna följer planerade nivåer.

Det operativa kassaflödet uppgår till 220 mnkr, vilket är 169 mnkr lägre än motsvarande period under föregående år. Det lägre kassaflödet beror främst på de högre räntekostnaderna samt ett lägre resultat inom Egnahemsbolaget, med anledning en lägre försäljning av bostadsrätter.

Direktavkastningskraven för bostäder i Göteborg har enligt marknaden ytterligare ökat sedan årsskiftet. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen av bostadsfastigheter uppgick till cirka 3,8 procent.

Vid utgången av augusti 2023 hade koncernens fastigheter ett värde på 116 957 mnkr. Fastighetsportföljens värde minskade totalt med 6 555 mnkr, vilket motsvarar en minskning med 5,3 procent jämfört med årsskiftet. Den totala negativa värdeförändringen beror främst på ökade direktavkastningskrav i marknaden, men motverkas av investeringar och värdebevarande underhåll i befintligt bestånd samt ökade kassaflöden genom nyproduktion.

Marknadsvärdet per kvadratmeter uppgick till 22 068 kr/kvm. Motsvarande marknadsvärde vid årsskiftet uppgick till 23 341 kr/kvm.

Marknadsvärde

(mnkr)	2023-08-31	2022-12-31	2022-08-31
Ingående balans	123 512	125 161	125 161
Omklassificering mark från varulager	-4	-30	-30
Fastighetsinvesteringar, inklusive värdebevarande underhåll samt förvärv	2 018	3 888	2 338
Fastighetsförsäljningar	-	-	-
Övrig värdeförändring	-8 569	-5 507	618
Utgående balans	**116 957**	**123 512**	**128 087**

De totala fastighetsinvesteringarna under perioden uppgick till 2 018 mnkr (2 338), varav 431 mnkr (699) avsåg nyproduktion.

Under perioden har 341 bostäder (422) färdigställts för inflyttning, varav 279 hyresrätter (370), 60 bostadsrätter och äganderätter (28) och 2 lägenheter (24) som tillkommit genom konverteringar. Antal bostäder i produktion är cirka 650 stycken.

Nybyggnation pågår bland annat i projekten Selma Stad, Selma Litteraturgatan, Gamlestaden, Björlanda Ängar samt Stackmoln.

Framtidenkoncernens redovisade egna kapital uppgick per den 31 augusti till 74 481 mnkr (84 127), vilket ger en soliditet på 63 procent (65).

Koncernens totala lånevolym uppgick per 31 augusti till 24 806 mnkr (23 984), vilket ger en belåningsgrad på 21 procent (18).

mnkr	2023-08-31	2022-12-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	117 779	124 476	129 051
Omsättningstillgångar	928	718	1 019
SUMMA TILLGÅNGAR	**118 707**	**125 194**	**130 071**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	74 481	80 018	84 127
Avsättningar	17 862	19 320	20 465
Låneskulder	24 806	23 989	23 984
Rörelseskulder	1 557	1 867	1 495
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**118 707**	**125 194**	**130 071**

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