

Framtidenkoncernen - Delårsrapport

Januari - augusti 2024

- **Koncernens intäkter uppgick till 4 867 mnkr (4 582) inkluderat en hyreshöjning på 5,35% från 1 mars 2024 för Poseidon och Familjebostäder och med 4,50% från 1 maj 2024 för Bostadsbolaget och Gårdstensbostäder**
- **De totala fastighetsinvesteringarna uppgick till 3 148 mnkr (2 018). Av detta avsåg 623 mnkr (431) nyproduktion.**
- **Under perioden har 273 bostäder (341) färdigställt för inflyttning.**
- **Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheterna uppgick till 128 200 mnkr (116 957). Vid årsskiftet 2023/2024 uppgick marknadsvärdet till 117 669 mnkr.**
- **Koncernens soliditet uppgick till 63 procent (63).**
- **Belåningsgraden uppgick till 20 procent (21).**
- **Antalet anställda inom koncernen uppgick till 1 345 (1 318) personer.**

- Under de senaste årens osäkerhet på marknaden har Framtidenkoncernen haft en försiktig hållning och hög beredskap. Det arbete har lagt en grund som, när läget nu förbättras, ger oss en god utgångspunkt för fortsatt utveckling, säger Terje Johansson, VD på Framtidenkoncernen.

- En stabilisering på marknaden vidmakthåller och förbättrar förutsättningarna för att leverera på våra uppdrag. Det handlar bland annat om att inget område i Göteborg ska finnas på polisens lista över särskilt utsatta, att vara med och bidra till en hållbar utveckling samt att bygga nya bostäder i staden, säger Terje Johansson, VD på Framtidenkoncernen.

Framtidenkoncernen äger och förvaltar cirka 76 000 lägenheter (75 800), cirka 512 000 kvm lokaler (501 000), vilka samtliga belägna inom Göteborgs kommun.

Under årets åtta första månader har inflationen normaliserats samtidigt som Sveriges Riksbank påbörjat sänkningen av styrräntan och dessutom aviserat om ytterligare sänkningar senare under året. Under de senaste två årens ekonomiskt ansträngande år, med hög inflation och höga räntenivåer, har koncernen anpassat och positionerat sig väl för att bibehålla sin starka finansiella ställning.

Inom nyproduktionen syns en fortsatt nedgång i antalet färdigställda bostäder under årets första åtta månader, 273 bostäder jämfört med 341 bostäder under 2023, men utvecklingen i år följer koncernens förväntan.

Det ansträngda läget inom bygg- och fastighetsbranschen kan skapa möjligheter för Framtidenkoncernen och ge positiv påverkan på kommande investeringar.

Resultat efter finansnetto uppgår till +9 019 mnkr, vilket är ett högre resultat med +15 992 mnkr jämfört med samma period föregående år. Det högre resultatet är till största delen en konsekvens av positiv värdeförändring i förvaltningsfastigheterna sedan föregående år, främst relaterat till ett högre driftnetto som en följd av de närmaste årens avtalade hyreshöjningar. Koncernen avtalade under våren två- och treårsöverenskommelser med Hyresgästföreningen.

Koncernens finansnetto uppgår till -549 miljoner kronor, vilket är 125 mnkr högre jämfört med samma period föregående år. Det är främst en konsekvens av högre räntenivåer.

(mnkr)	2024	2023	2022
	JAN - AUG	JAN - AUG	JAN - AUG
<i>Intäkter</i>	4 867	4 582	4 371
<i>Förvaltningskostnader</i>	-2 518	-2 395	-2 167
Driftöverskott	2 349	2 187	2 205
<i>Värdeförändring förvaltningsfastigheter</i>	7 386	-8 569	618
<i>Centrala kostnader</i>	-145	-137	-132
<i>Övriga rörelseposter</i>	-23	-30	31
Rörelseresultat	9 568	-6 548	2 721
<i>Finansnetto</i>	-549	-425	437
Resultat efter finansnetto	9 019	-6 973	3 158

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

Det operativa kassaflödet uppgår till 540 mnkr, vilket är 320 mnkr högre än motsvarande period under föregående år. Det högre kassaflödet beror främst på en försiktigare takt inom investeringar i befintligt bestånd orsakat av en osäker omvärld. Dessutom bidrog den årliga hyresjusteringen positivt på driftnettot, men motverkades av högre kostnadsnivåer.

Direktavkastningskraven för bostäder i Göteborg är i princip oförändrade sedan årsskiftet. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen av bostadsfastigheter uppgick till 3,86 procent.

Vid utgången av augusti 2024 hade koncernens fastigheter ett värde på 128 200 mnkr. Fastighetsportföljens värde ökade totalt med 10 531 mnkr, vilket motsvarar en ökning med 8,9 procent jämfört med årsskiftet.

Den positiva värdeförändringen beror dels på ett högre driftnetto med anledning av hyreshöjningar genom två-respektive treåriga avtalsöverenskommelser, dels de investeringar som gjorts i våra fastigheter under perioden.

Marknadsvärde

<i>(mnkr)</i>	2024-08-31	2023-12-31	2023-08-31
Ingående balans	117 669	123 512	123 512
Fastighetsinvesteringar, inklusive värdebevarande underhåll samt förvärv	3 148	3 110	2 018
Fastighetsförsäljningar	-3	-5	-
Övrig värdeförändring	7386	-8944	-8569
Övrigt		-4	-4
Utgående balans	128 200	117 669	116 957

De totala fastighetsinvesteringarna under perioden uppgick till 3 148 mnkr (2 018), varav 623 mnkr (431) avsåg nyproduktion.

Under perioden har 273 bostäder (341) färdigställt för inflyttning, varav 241 är hyresrätter (279) och 32 lägenheter (2) som tillkommit genom konverteringar. Hitintills under året har inga bostadsrätter eller äganderätter färdigställt (60).

Bostäder i produktion uppgår till cirka 1 100 stycken. Nybyggnation pågår bland annat i projekten Selma Litteraturgatan, Smörslottsgatan/Robertshöjd, Masthuggskajen, Björlanda Ängar, Kvisljungeby Ängar samt Stackmoln.

Koncernens totala lånevolym uppgick per 31 augusti till 26 363 mnkr (24 806), vilket ger en belåningsgrad på 20 procent (21).

<i>mnkr</i>	2024-08-31	2023-12-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	128 811	118 371	117 779
Omsättningstillgångar	1 120	852	928
SUMMA TILLGÅNGAR	129 930	119 223	118 707
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	82 112	74 692	74 481
Avsättningar	19 711	17 950	17 862
Låneskulder	26 363	24 779	24 806
Rörelseskulder	1 745	1 803	1 557
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	129 930	119 223	118 707

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