

## Bokslut januari – augusti 2017 Framtidenkoncernen

### Sammanfattning

Sammantaget redovisar Framtidenkoncernen ett resultat efter finansnetto på 469 mkr, vilket är 8 mkr högre än prognos. För perioden är det främst lägre underhållskostnader än beräknat som har påverkat resultatet positivt.

Fastighetsresultatet redovisas till 1 974 mkr, vilket är 6 mkr sämre än prognos.

<b>Resultaträkning, mkr</b>	<b>Utfall 2017</b>	<b>Prognos 2 2017</b>	<b>Avvikelse</b>
Intäkter	3 565	3 567	-2
Driftskostnader	-1 495	-1 487	-8
Fastighetsavgift/skatt	-76	-76	0
Centrala kostnader	-92	-91	-1
Övriga rörelseposter	72	67	5
<b>Fastighetsresultat</b>	<b>1 974</b>	<b>1 980</b>	<b>-6</b>
Underhållskostnader	-660	-682	22
Avskrivningar	-625	-629	4
<b>Resultat före jämförelsestörande poster</b>	<b>689</b>	<b>670</b>	<b>19</b>
<b>Jämförelsestörande poster</b>			
Resultat fastighetsförsäljning	7	2	5
Avsättning putsfasad	-18	0	-18
<b>Rörelseresultat</b>	<b>678</b>	<b>671</b>	<b>6</b>
Finansnetto	-208	-211	2
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>469</b>	<b>461</b>	<b>8</b>

De totala investeringarna för perioden är 981 mkr mot prognosens 1 213 mkr, en avvikelse på 232 mkr. Avvikelsen härrör till förvärv med 172 mkr, nyproduktion med 54 mkr och investeringar i befintligt bestånd med 10 mkr. Avvikelsen beror till största delen på senarelagda investeringar.

Underhåll och investering i befintligt bestånd redovisas till 1 207 mkr mot prognosens 1 239 mkr, vilket utgör en avvikelse på 32 mkr.

Kassaflödet efter underhåll och totala investeringar redovisas till 119 mkr vilket ska jämföras med en prognos om -118 mkr. Avvikelsen på 236 mkr är beroende på en lägre grad av investeringar.

### Kommentarer

Koncernbokslutet är sammanställt i enlighet med inrapporterade bokslut från dotterbolagen. Kommentarer görs utifrån större avvikelser mot prognos och/eller av mer informerande karaktär.

### Intäkter

Koncernens totala intäkter per augusti 2017 uppgick till 3 565 mnkr och är 2 mnkr lägre än prognosens 3 567 mnkr.

### Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgår till 1 495 mnkr (prognos, 1 487 mnkr), vilket motsvarar 305 kr/kvm (prognos, 303 kr/kvm).

Driftskostnader januari-augusti 2017	Utfall		Prognos 2		Avvikelse	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Värme	-306	-62	-309	-63	4	1
El och gas	-80	-16	-80	-16	-1	0
VA	-119	-24	-123	-25	4	1
Avfall/renhållning	-96	-19	-94	-19	-1	0
Fastighetsskötsel	-362	-74	-365	-74	3	1
Reparationer	-188	-38	-177	-36	-11	-2
Driftsadministration	-250	-51	-252	-51	2	0
Övriga driftskostnader	<u>-94</u>	<u>-19</u>	<u>-86</u>	<u>-18</u>	<u>-8</u>	<u>-2</u>
<b>S:a driftskostnader</b>	<b>-1 495</b>	<b>-305</b>	<b>-1 487</b>	<b>-303</b>	<b>-8</b>	<b>-2</b>

Sammantaget är driftskostnaderna 8 mnkr högre än prognos. Inom driftskostnader avviker värme positivt med 4 mnkr och vatten & avlopp med 4 mnkr. De positiva avvikelserna är främst hänförliga till lägre förbrukning under perioden. De negativa avvikelserna för reparationer (-11 mnkr) och för övriga driftskostnader (-8 mnkr) är främst beroende på högre kostnader för skador än beräknat.

Driftskostnaderna fördelar sig per bolag enligt följande:

Fördelning per bolag januari-augusti 2017	Utfall		Prognos 2		Avvikelse	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Poseidon	-543	-299	-544	-300	1	1
Bostadsbolagskoncernen	-515	-317	-510	-314	-5	-3
Familjebostäder	-367	-295	-363	-292	-5	-3
Gårdstensbostäder	-67	-308	-67	-305	-1	-3
Egnahemskoncernen	-1	-369	-1	-349	0	-20
Störningsjouren	-15	-	-15	-	0	-
Eliminering/avrundning*	<u>14</u>	<u>-</u>	<u>13</u>	<u>4</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>Summa</b>	<b>-1 495</b>	<b>-305</b>	<b>-1 487</b>	<b>-303</b>	<b>-8</b>	<b>-2</b>

\*) Elimineringarna avser främst internfakturering avseende förvaltningsarvodet.

### Övriga rörelseposter

Utfallet för övriga rörelseposter är 5 mnkr bättre än prognos. I posten ingår bland annat Egnahemsbolagets byggverksamhet och Bygga Hems uthyrningsverksamhet av moduler, samt övriga bolags intäkter av engångskaraktär. Största delen av avvikelsen kommer från Egnahemsbolaget (4 mnkr) där en stor del kan förklaras till återförda avsättningar för projekt där ansvarstiden löpt ut.

### Underhållskostnader

För perioden har koncernen redovisat 660 mnkr i underhållskostnader, vilket är 22 mnkr lägre än prognos. Avvikelserna kommer från Bostadsbolaget (8 mnkr), Poseidon (6 mnkr) och Familjebostäder (5 mnkr). Merparten av avvikelsen beror på att flera projekt har förskjutits i tid men också en viss förändring i aktiveringsgrad.

### Jämförelsestörande poster

I Egnahemsbolaget har ytterligare avsättning har gjorts med 18 mnkr för putsfasader.

### Investeringar

De totala investeringarna uppgår till 981 mnkr, jämfört med en prognos på 1 213 mnkr. En varians uppgående till 232 mnkr lägre än prognos.

Investeringarna i nyproduktion redovisas till 393 mnkr och är 57 mnkr lägre än prognos. Avvikelsen beror till största delen beror på senarelagda investeringar, men också till förändrade kostnadsbedömningar i förhållande till prognosens upprättande.

Koncernjusteringen avser till största delen projektkostnader i Byggutveckling som per 31 augusti ännu inte fakturerats systerbolagen.

<b>Nyproduktion januari - augusti 2017</b>	<b>Utfall mnkr</b>	<b>Prognos 2 mnkr</b>	<b>Avvikelse</b>
Poseidon	-207	-249	43
Bostadsbolagskoncernen	-18	-44	26
Familjebostäder	-149	-154	5
Koncernjustering	<u>-20</u>	<u>0</u>	<u>-16</u>
<b>Summa</b>	<b>-393</b>	<b>-447</b>	<b>57</b>

Investeringar i befintligt bestånd är redovisas till 547 mnkr att jämföra mot prognos 447 mnkr, en avvikelse på 57 mnkr. De positiva avvikelserna i Bostadsbolaget och Poseidon beror till största delen på att projekt senarelagts. Avvikelsen i Familjebostäder är till största delen beroende på förändring i aktiveringsgrad på några projekt samt en ökad kostnad i ett projekt.

<b>Investering i befintligt bestånd januari - augusti 2017</b>	<b>Utfall mnkr</b>	<b>Prognos 2 mnkr</b>	<b>Avvikelse</b>
Poseidon	-191	-195	4
Bostadsbolagskoncernen	-153	-167	14
Familjebostäder	-190	-176	-14
Gårdstensbostäder	<u>-14</u>	<u>-19</u>	<u>5</u>
<b>Summa</b>	<b>-547</b>	<b>-557</b>	<b>10</b>

### Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

Summeras underhållet och investeringar i befintligt bestånd redovisas dessa till 1 208 mnkr mot 1 239 mnkr i prognos. Kronor per kvadratmeter visar på 196 i utfall mot 194 i prognos.

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd, januari - augusti 2017	Utfall		Prognos 2		Avvikelse	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Poseidon	-430	-237	-440	-242	10	5
Bostadsbolagskoncernen	-325	-200	-347	-213	22	13
Familjebostäder	-421	-338	-412	-332	-8	-6
Gårdstensbostäder	-32	-148	-40	-182	8	34
Egnahemsbolaget	0	-86	0	0	0	-86
Avrundning	<u>0</u>	-	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-0</u>
<b>Summa</b>	<b>-1 208</b>	<b>-196</b>	<b>-1 239</b>	<b>-194</b>	<b>31</b>	<b>-2</b>

### Kassaflöde

Kassaflödet definieras som resultat efter finansnetto plus avskrivningar och nedskrivningar minskat med återförda nedskrivningar samt före kostnader för underhåll. För perioden redovisas kassaflödet till 1 760 mnkr, en minskning med 17 mnkr jämfört med prognos.

Kassaflöde före investering och underhåll januari - augusti 2017	Utfall	Prognos 2	
	mnkr	mnkr	Avvikelse
Poseidon	675	680	-5
Bostadsbolagskoncernen	542	545	-4
Familjebostäder	429	426	3
Gårdstensbostäder	49	50	-2
Egnahemsbolaget	59	67	-8
Bygga Hem	7	7	0
Moderbolaget	2	1	1
Störningsjouren	2	0	1
Avrundning	<u>-3</u>	<u>0</u>	<u>-3</u>
<b>Summa</b>	<b>1 760</b>	<b>1 777</b>	<b>-17</b>

Koncernens finansieringsbehov (kassaflödet ovan minskat med underhållskostnader och totala investeringar) uppgår till 119 mnkr mot prognosens -118 mnkr. Avvikelsen uppgår till 236 mnkr och beror främst på lägre investeringar genom förvärv än prognos.

Kassaflöde efter underhåll och totala investeringar januari - augusti 2017	Utfall	Prognos 2	
	mnkr	mnkr	Avvikelse
Poseidon	15	-79	94
Bostadsbolagskoncernen	189	103	87
Familjebostäder	-144	-225	81
Gårdstensbostäder	16	10	6
Egnahemsbolaget	58	67	-9
Bygga Hem	7	7	0
Moderbolaget	1	0	1
Störningsjouren	2	0	1
Koncernjustering/eliminering	-24	0	-24
<b>Summa</b>	<b>119</b>	<b>-118</b>	<b>236</b>

### Låneskulder

Per 2017-08-31 hade koncernen en utestående låneskuld på 15,9 mdkr, en ökning med 46 mnkr sedan årsskiftet.

### Soliditeten

Soliditeten, d.v.s. andelen eget kapital i förhållande till de totala tillgångarna, uppgick till 34,5 % vid periodens utgång, vilket är 1,5 %-enheter högre än årsskiftet 2016.

Bilaga 1: Resultaträkning

Bilaga 2: Balansräkning

Bilaga 3: Resultat per bolag

### Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta

att fastställa resultat- och balansräkningen per 2017-08-31

### FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN

Mariette Hilmersson

**Koncernen**

**Bokslut januari - augusti 2017**

<b>Resultaträkning (mnkr)</b>	<b>Utfall jan-aug 2017</b>	<b>Prognos 2 jan-aug 2017</b>	<b>Utfall jan-aug 2016</b>
Hysesintäkter	3 514	3 519	3 449
Förvaltningsintäkter	51	49	50
Driftskostnader	-1 495	-1 487	-1 449
Fastighetsskatt	-76	-76	-69
Centrala kostnader	-92	-91	-83
Övriga rörelseintäkter/kostnader	72	67	50
<b>Fastighetsresultat</b>	<b>1 974</b>	<b>1 980</b>	<b>1 948</b>
Underhållskostnader	-660	-682	-594
Avskrivningar i förvaltningen	-625	-629	-609
<b>Resultat före jämförelsestörande poster</b>	<b>689</b>	<b>670</b>	<b>744</b>
<b>Jämförelsestörande poster</b>			
Resultat fastighetsförsäljning	7	2	0
Avsättning putsfasader	-18	0	-15
<b>Rörelseresultat</b>	<b>678</b>	<b>671</b>	<b>730</b>
Finansnetto	-208	-211	-252
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>469</b>	<b>461</b>	<b>478</b>

**Koncernen**  
**Bokslut januari - augusti 2017**

<b>Balansräkning (mnkr)</b>	<b>Utfall aug 2017</b>	<b>Utfall dec 2016</b>	<b>Utfall aug 2016</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar	28 119	27 782	27 497
Omsättningstillgångar	333	835	597
<b>Summa tillgångar</b>	<b>28 452</b>	<b>28 617</b>	<b>28 094</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	9 811	9 449	9 474
Avsättningar	1 613	1 609	1 576
Låneskulder	15 889	15 843	15 856
Övriga skulder	1 138	1 716	1 188
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>28 452</b>	<b>28 617</b>	<b>28 094</b>

**Koncernen****Bokslut januari - augusti 2017**

	<b>Utfall</b>	<b>Prognos 2</b>	<b>Utfall</b>
<b>Resultat efter finansnetto (mnkr)</b>	<b>jan-aug</b>	<b>jan-aug</b>	<b>jan-aug</b>
	<b>2017</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Poseidon	150	149	155
Bostadsbolagskoncernen	186	182	153
Familjebostäder	69	57	122
Gårdstensbostäder	<u>18</u>	<u>16</u>	<u>23</u>
<b>Summa</b>	<b>423</b>	<b>404</b>	<b>453</b>
Byggutveckling	-3	0	0
Egnahemskoncernen	71	64	45
Störningsjouren	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>1</u>
<b>Summa bolag</b>	<b>492</b>	<b>468</b>	<b>499</b>
Moderbolaget	1	1	4
Avskrivningar koncernen	-13	-9	-9
Eliminering resultat fastighetförsäljning	-	-	201
Eliminering/avrundning	<u>0</u>	<u>-1</u>	<u>-1</u>
<b>Summa koncernen</b>	<b>481</b>	<b>459</b>	<b>694</b>
Resultat fastighetförsäljning	7	2	-201
Avsättning putsfasader	<u>-18</u>	-	<u>-15</u>
<b>Koncernen totalt</b>	<b>469</b>	<b>461</b>	<b>478</b>