

## Prognos 3 2017 Framtidenkoncernen

### Sammanfattning

Sammantaget beräknar Framtidenkoncernen för helåret 2017 redovisa ett resultat efter finansnetto på 570 mnkr, vilket är -9 mnkr lägre än föregående prognos.

Resultaträkning, mnkr	Prognos 3 2017	Prognos 2 2017	Avvikelse
Intäkter	5 355	5 358	-3
Driftskostnader	-2 271	-2 255	-16
Fastighetsavgift/skatt	-115	-114	-1
Centrala kostnader	-148	-138	-10
Övriga rörelseposter	67	60	7
<b>Fastighetsresultat</b>	<b>2 889</b>	<b>2 911</b>	<b>-22</b>
Underhållskostnader	-1 079	-1 090	11
Avskrivningar	-943	-949	6
<b>Resultat före jämförelsestörande poster</b>	<b>867</b>	<b>872</b>	<b>-5</b>
Jämförelsestörande poster			
- resultat fastighetsförsäljning	20	10	10
- avsättning putsfasader	-18	0	-18
<b>Rörelseresultat</b>	<b>869</b>	<b>882</b>	<b>-13</b>
Finansnetto	-299	-303	4
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>570</b>	<b>579</b>	<b>-9</b>

De totala investeringarna beräknas till 1 977 mnkr, vilket är 281 mnkr lägre än tidigare prognos. Avvikelsen är i första hand beroende på förskjutning i tid av nyproduktion, vilken beräknas att uppgå till 853 mnkr på helår (273 mnkr lägre än tidigare prognos).

Underhållskostnaderna beräknas uppgå till 1 079 mnkr, vilket är 11 mnkr lägre än föregående prognos.

Koncernens finansieringsbehov för 2017 beräknas till 456 mnkr.

### Kommentarer

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

### Intäkter

Koncernens totala intäkter för år 2017 beräknas till 5 355 mnkr, en minskning med 3 mnkr mot tidigare prognos. Den negativa avvikelsen är beroende på lägre beräknade hyresintäkter och härrör främst från Poseidon som hade en högre hyreshöjning i tidigare prognos än vad utfallet senare blev.

### Driftskostnader

Driftskostnaderna beräknas uppgå till 2 271 mnkr, en avvikelse på negativt 16 mnkr mot tidigare prognos. Det innebär att kvadratmeterkostnad för drift ökar från 459 kr till 461, en varians på negativt 3 kr.

Den negativa avvikelsen kommer främst från reparationer (-10 mnkr) till följd av skador. Även övriga driftskostnader är negativa mot tidigare prognos (-5 mnkr). Avvikelsen kommer från Poseidon och kan relateras till skador samt ökad försäkringspremie. Driftsadministrationen beräknas öka med 4 mnkr, bland annat till följd av en ökad kostnad för IT-relaterade tjänster och produkter.

Positiva avvikelser är värmen som avviker med 3 mnkr främst beroende på en mildare väder i utfallet än beräknat. Även vatten & avlopp avviker positivt (+5) vilket är beroende på dels lägre förbrukning dels prisminskning.

Driftskostnader 2017	Prognos 3		Prognos 2		Avvikelse mnkr	Avvikelse kr/kvm
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm		
Värme	-483	-98	-486	-99	3	1
El och gas	-123	-25	-122	-25	-1	0
VA	-181	-37	-186	-38	5	1
Avfall/renhållning	-143	-29	-141	-29	-2	0
Fastighetsskötsel	-551	-112	-548	-111	-3	-1
Reparationer	-269	-55	-259	-53	-10	-2
Driftsadministration	-383	-78	-379	-77	-4	-1
Övriga driftskostnader	<u>-139</u>	<u>-28</u>	<u>-134</u>	<u>-27</u>	<u>-5</u>	<u>-1</u>
<b>S:a driftskostnader</b>	<b>-2 271</b>	<b>-462</b>	<b>-2 255</b>	<b>-459</b>	<b>-16</b>	<b>-3</b>

Driftskostnaderna fördelar sig per bolag enligt nedan:

Per bolag 2017	Prognos 3		Prognos 2		Avvikelse	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Poseidon	-836	-461	-828	-456	-8	-5
Bostadsbolagskoncernen	-770	-474	-768	-473	-2	-1
Familjebostäder	-558	-448	-551	-443	-7	-5
Gårdstensbostäder	-102	-463	-101	-463	-1	0
Egnahemsbolaget	-2	-466	-2	-463	0	-3
Bygga Hem	-2	-538	-2	-520	0	-18
Störningsjouren	-23	-	-22	-	-1	-
Eliminering/avrundning*	<u>21</u>	-	<u>19</u>	-	<u>2</u>	-
<b>Summa</b>	<b>-2 271</b>	<b>-462</b>	<b>-2 255</b>	<b>-459</b>	<b>-16</b>	<b>-3</b>

\*) Elimineringarna avser främst internfakturering avseende förvaltningsarvodet.

### Centrala kostnader

De centrala kostnaderna är 9 mnkr högre än tidigare prognos och kan hänföras till fortsatta uppstartskostnader för Byggutveckling (8 mnkr).

### Underhållskostnader

För året beräknar Framtidenkoncernen en underhållskostnad om 1 079 mnkr eller 220 kr/kvm, vilket är 11 mnkr lägre än föregående prognos. Avvikelsen kommer från Familjebostäder och är beroende på försening i ett projekt samt förändrad aktiveringsgrad. Fördelning av underhållskostnader per bolag enligt nedan:

Underhåll	Prognos 3 2017		Prognos 2 2017		Avvikelse	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Poseidon	-383	-211	-383	-211	0	0
Bostadsbolagskoncernen	-313	-192	-310	-191	-3	-1
Familjebostäder	-350	-281	-365	-299	15	18
Gårdstensbostäder	-33	-151	-32	-142	-1	-9
Egnahemskoncernen	0	-94	0	-42	0	-52
Avrundning	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Summa</b>	<b>-1 079</b>	<b>-220</b>	<b>-1 090</b>	<b>-222</b>	<b>11</b>	<b>2</b>

### Avskrivningar

Avskrivningarna beräknas uppgå till 942 mnkr, vilket är 6 mnkr lägre än tidigare prognos.

### Jämförelsestörande poster

I Egnahemsbolaget har ytterligare avsättning har gjorts med 18 mnkr för putsfasader vilket påverkar prognosen negativt.

### Finansnetto

Finansnettot beräknas bli 299 mnkr, vilket är 3 mnkr lägre än tidigare prognos.

### Investeringar

De totala investeringarna uppgår till 1 977 mnkr, vilket är 281 mnkr lägre än tidigare prognos.

Investeringarna i nyproduktion redovisas till 853 mnkr och är 273 mnkr lägre än prognos. I flertalet fall förskjuts projekten i tid med anledning av problem att få in anbud (ex. Mandolingatan inom Poseidon, 62 mnkr).

<b>Nyproduktion 2017</b>	<b>Prognos 3 mnkr</b>	<b>Prognos 2 mnkr</b>	<b>Avvikelse</b>
Poseidon	-341	-510	169
Bostadsbolagskoncernen	-54	-121	67
Familjebostäder	-341	-379	38
Modulbostäder / Byggutveckling	<u>-117</u>	<u>-116</u>	<u>-1</u>
<b>Summa</b>	<b>-853</b>	<b>-1 126</b>	<b>273</b>

Förvärven beräknas minska från 190 mnkr i föregående prognos till 177 mnkr.

Investeringarna i befintligt bestånd beräknas uppgå till 911 mnkr, vilket är i linje med tidigare prognos. Förändringen i Familjebostäder förklaras med en förändring i aktiveringsgrad mellan prognoserna.

Avvikelsen inom Poseidon samt Bostadsbolaget är att hänföra till förskjutningar i tid i flertalet projekt (ex. Zachrissonsgatan och Skäppan inom Poseidon).

<b>Investering i befintligt bestånd 2017</b>	<b>Prognos 3 mnkr</b>	<b>Prognos 2 mnkr</b>	<b>Avvikelse</b>
Poseidon	-276	-290	14
Bostadsbolagskoncernen	-295	-317	22
Familjebostäder	-311	-276	-35
Gårdstensbostäder	-29	-28	-1
Egnahemskoncernen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Summa</b>	<b>-911</b>	<b>-911</b>	<b>0</b>

### Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

Summeras underhållet och investeringar i befintligt bestånd beräknas dessa till 1 990 mnkr mot 2 001 mnkr i tidigare prognos. Sett till kr/kvm beräknas 405 mot 407. Fördelningen mellan bolagen är följande:

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd	Prognos 3 2017		Prognos 2 2017		Avvikelse	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Poseidon	-659	-363	-673	-371	14	8
Bostadsbolagskoncernen	-608	-374	-627	-385	19	11
Familjebostäder	-661	-531	-641	-515	-20	-16
Gårdstensbostäder	<u>-62</u>	<u>-286</u>	<u>-60</u>	<u>-275</u>	<u>-2</u>	<u>-11</u>
<b>Summa</b>	<b>-1 990</b>	<b>-405</b>	<b>-2 001</b>	<b>-407</b>	<b>11</b>	<b>2</b>

### Kassaflöde

Kassaflödet definieras som resultat efter finansnetto plus avskrivningar och nedskrivningar, minskat med återförda nedskrivningar och före underhållskostnader. För år 2017 beräknas kassaflödet till 2 600 mnkr, en minskning med 26 mnkr jämfört med prognos. Kassaflöde per bolag enligt nedan:

Kassaflöde före underhåll och investeringar 2017	Prognos 3 mnkr	Prognos 2 mnkr	Avvikelse
Poseidon	1 011	1 020	-9
Bostadsbolagskoncernen	819	817	2
Familjebostäder	635	637	-2
Gårdstensbostäder	73	74	-1
Egnahemsbolaget	58	67	-9
Bygga Hem	10	10	0
Byggutveckling	-7	0	-7
Moderbolaget	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>0</u>
<b>Summa</b>	<b>2 600</b>	<b>2 626</b>	<b>-26</b>

Kassaflödet minskat med underhållskostnader och samtliga investeringar beräknas för 2017 till -456 mnkr. Den tidigare prognosen visade på -722 mnkr. Främsta avvikelsen är att den förskjutning som prognosticeras i nyproduktionsprojekt. Kassaflöde per bolag enligt nedan:

Kassaflöde efter underhåll och totala investeringar 2017	Prognos 3 mnkr	Prognos 2 mnkr	Avvikelse
Poseidon	-62	-235	173
Bostadsbolagskoncernen	96	14	82
Familjebostäder	-440	-474	34
Gårdstensbostäder	9	13	-4
Egnahemsbolaget	57	66	-9
Bygga Hem	10	10	0
Byggutveckling	-9	-1	-8
Moderbolaget	0	1	-1
Koncernjust. investering. Modulbostäder/Byggutv.	-117	-116	-1
Avrundning	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Summa</b>	<b>-456</b>	<b>-722</b>	<b>266</b>

**Låneskulder**

Per 2017-12-31 beräknas koncernens låneskuld till 16,2 mdkr att jämföra med 16,6 i föregående prognos. Vid ingången av 2017 var låneskulden 15,8 mdkr.

**Soliditeten**

Soliditeten, d.v.s. andelen eget kapital i förhållande till de totala tillgångarna, beräknas till 34,1 % vid periodens utgång, att jämföra med 33,0% vid årsskiftet 2016.

**Antalet anställda**

Vid periodens utgång beräknas antalet anställda till 945, att jämföra mot föregående prognos 966 st.

Vid årsskiftet 2016 var antalet anställda 921, en ökning med 24 personer. Familjebostäder står för 11 st av dessa, Störningsjouren 5 st, moderbolaget 4 st och Egnahemsbolaget 1 st.

Bilaga 1: Resultaträkning

Bilaga 2: Balansräkning

Bilaga 3: Resultat per bolag

**Förslag till beslut**

Styrelsen föreslås besluta

att anteckna prognosen för 2017

**FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN**

Mariette Hilmersson

**Koncernen****Prognos 3 2017**

<b>Resultaträkning (mnkr)</b>	<b>Prognos 3 2017</b>	<b>Prognos 2 2017</b>	<b>Utfall 2016</b>
Hysesintäkter	5 281	5 286	5 186
Förvaltningsintäkter	74	72	76
Driftskostnader	-2 271	-2 255	-2 243
Fastighetsskatt	-115	-114	-109
Centrala kostnader	-148	-138	-134
Övriga rörelseintäkter/kostnader	67	60	55
<b>Fastighetsresultat</b>	<b>2 889</b>	<b>2 911</b>	<b>2 831</b>
Underhållskostnader	-1 079	-1 090	-1 076
Avskrivningar i förvaltningen	-943	-949	-928
<b>Resultat före jämförelsestörande poster</b>	<b>867</b>	<b>872</b>	<b>827</b>
Jämförelsestörande poster			
- resultat fastighetsförsäljning	20	10	2
- återföring nedskrivning	-	-	4
- nedskrivning	-	-	-2
- avsättning putsfasader	-18	-	-15
<b>Rörelseresultat</b>	<b>869</b>	<b>882</b>	<b>816</b>
Finansnetto	-299	-303	-369
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>570</b>	<b>579</b>	<b>447</b>

**Koncernen**  
**Prognos 3 2017**

<b>Balansräkning (mnkr)</b>	<b>Prognos 3 2017</b>	<b>Prognos 2 2017</b>	<b>Utfall 2016</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar	28 802	29 077	27 782
Omsättningstillgångar	584	659	835
<b>Summa tillgångar</b>	<b>29 386</b>	<b>29 736</b>	<b>28 617</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	10 029	10 040	9 449
Avsättningar	1 632	1 575	1 609
Låneskulder	16 202	16 572	15 843
Övriga skulder	1 523	1 549	1 716
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>29 386</b>	<b>29 736</b>	<b>28 617</b>



**Koncernen**  
**Prognos 3 2017**

	<b>Prognos 3 2017</b>	<b>Prognos 2 2017</b>	<b>Utfall 2016</b>
<b>Resultat efter finansnetto exklusive jämförelsestörande poster (mnkr)</b>			
Poseidon	188	206	130
Bostadsbolagskoncernen	231	231	199
Familjebostäder	90	71	75
Gårdstensbostäder	<u>19</u>	<u>21</u>	<u>19</u>
<b>Summa</b>	<b>528</b>	<b>529</b>	<b>423</b>
Framtiden Byggutveckling	-8	0	0
Egnahemskoncernen	65	57	48
Störningsjouren	0	0	0
<b>Summa bolag</b>	<b>585</b>	<b>586</b>	<b>471</b>
Moderbolaget	0	1	2
Avskrivningar koncernen	-18	-18	-15
Eliminering resultat fastighetförsäljning	-	-	<u>201</u>
<b>Summa koncernen</b>	<b>568</b>	<b>569</b>	<b>659</b>
Resultat fastighetsförsäljning/Geografisk samordning	20	10	-199
Avsättning putsfasader	-18	-	-15
Återförd nedskrivning	-	-	4
Nedskrivning	-	-	-2
<b>Koncernen totalt</b>	<b>570</b>	<b>579</b>	<b>447</b>