

Budget 2018 Framtidenkoncernen

Sammanfattning

Framtidenkoncernen har inför budgetåret 2018 ställt kassaflödeskrav mot dotterbolagen. De mål som har ställts på bolagen ska konsoliderat på koncernnivå visa som högst 1 800 mnkr i underhåll och investeringar i befintligt bestånd samt som lägst 840 mnkr i kassaflöde efter underhåll och investeringar i befintligt bestånd. Kraven är ställda exklusive konverteringar/investeringar hänförliga till nya bostäder.

Budgeten för 2018 visar underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppstigande till 1 763 mnkr (exklusive konverteringar) (1 851 mnkr inklusive konverteringar) samt ett kassaflöde efter underhåll och investeringar i befintligt bestånd på 857 mnkr (exklusive konverteringar) (769 mnkr inklusive konverteringar).

Framtidenkoncernen beräknas redovisa ett resultat efter finansnetto för helåret 2018 om 825 mnkr, vilket är 255 mnkr bättre än prognos för 2017.

De främsta avvikelserna härrör till intäkterna (+106) där en hyreshöjning finns budgeterad samt inom underhållskostnaderna (+246), där budgetkrav ställda på dotterbolagen har givit effekt. Negativa avvikelser finns dock dels inom övriga rörelseposter (-98), vilket främst kommer från Egnahemsbolagets lägre antal färdigställda och resultatavräknade projekt under 2018 än 2017, dels driftskostnaderna som ökar med 30 mnkr där främst ökade kostnader för fastighetskötseln slår igenom.

Resultaträkning, mnkr	Budget 2018	2017 P3	Avvikelse
Intäkter	5 461	5 355	106
Driftskostnader	-2 300	-2 271	-30
Fastighetsavgift/skatt	-116	-115	-1
Centrala kostnader	-143	-148	4
Övriga rörelseposter	-31	67	-98
Fastighetsresultat	2 871	2 889	-18
Underhållskostnader	-833	-1 079	246
Avskrivningar	-954	-943	-11
Resultat före jämförelsestörande poster	1 084	867	217
Jämförelsestörande poster			
Resultat fastighetsförsäljning	16	20	-5
Övrig jmf-störande poster	0	-18	18
Rörelseresultat	1 100	869	231
Finansnetto	-275	-299	24
Resultat efter finansiella poster	825	570	255

De totala investeringarna beräknas bli 3 197 mnkr jämfört med 1 977 mnkr i prognos för 2017. Investeringarna i nybyggnation beräknas till 2 020 mnkr, vilket är 1 166 mnkr högre än prognos för 2017 om 853 mnkr.

Underhåll och investering i befintligt bestånd redovisas till 1 851 mnkr mot 1 990 mnkr i prognos 2017. Upplåningsbehovet beräknas till 1 410 mnkr.

Kommentarer

Varje bolag har hanterat och bedömt risker och möjligheter för 2018 avseende uthyrning, hyresbortfall, kostnader etc. Koncernbudgeten är sammanställd i enlighet med inrapporterade budgetar för dotterbolagen.

Intäkter

Koncernens totala intäkter beräknas till 5 461 mnkr 2017, en ökning med 106 mnkr mot prognos 2017.

Hyresintäkter

De totala hyresintäkterna beräknas för 2018 uppgå till 5 383 mnkr, vilket är 103 mnkr bättre än prognos 2017. Hyresintäkterna för lägenheter beräknas uppgå till 4 974 mnkr, vilket är 96 mnkr högre än prognosen för 2017. Den större delen av intäktsökningen kommer från en beräknad hyreshöjning, tillkommande intäkter vid ny- och ombyggnad samt lägre hyresbortfall.

Övriga hyresintäkter ökar med 7 mnkr jämfört med prognos 2017, till största delen hänförligt till ökade intäkter för parkeringsplatser.

Det totala hyresbortfallet beräknas till 91 mnkr för 2018, vilket är en minskning med 8 mnkr jämfört med prognos 2017. Bortfallet för lägenheter uppgår i budgeten till 53 mnkr mot 59 mnkr i prognos 2017.

Antalet vakanta lägenheter beräknas till 41 st per den sista december 2018 mot prognosens 22 st för 2017. Antalet lägenheter avställda för ombyggnad och reparation beräknas till 269 st, mot 418 st i prognosen för 2017.

Förvaltningsintäkterna beräknas till 77 mnkr, en ökning med 3 mnkr från prognos 2017, och innehåller bredbandsintäkter, ersättningar från hyresgäster och förvaltningsuppdrag.

Driftskostnader

Driftskostnaderna beräknas uppgå till 2 300 mnkr för 2018 att jämföra med 2 271 mnkr i prognos 2017. Det är en ökning av kostnaderna med 29 mnkr, vilket motsvarar 1% eller 6 kr/kvm.

Driftskostnader	2018 Budget	2017P3	Avvikelse (mnkr)	Avvikelse %	Avvikelse (kr/kvm)
Värme	-499	-483	-16	-3%	-3
El o gas	-122	-123	1	1%	0
Vatten	-185	-181	-4	-2%	-1
Renhållning	-146	-143	-3	-2%	-1
Fastighetsskötsel	-574	-551	-23	-4%	-5
Reparationer	-259	-269	10	4%	2
Driftsadministration	-388	-383	-6	-2%	-1
Övriga driftskostnader	-129	-139	11	8%	2
Summa driftskostnader	-2 300	-2 271	-29	-1%	-6

Fastighetsskötseln beräknas öka med 23 mnkr eller 5 kr/kvm. Avvikelsen finns inom samtliga bolag och beror främst på ökade personalrelaterade kostnader bl.a. genom tillkommande kostnader för trygghetsvårdar inom Poseidon, fastighetsjour inom Familjebostäder etc.

Värmekostnaden har ökat med 16 mnkr eller 3%. Den största förklaringen är taxejusteringar men också en ökad förbrukning är skäl till ökad kostnad.

Reparationer avviker positivt med 10 mnkr bl.a. beroende på minskade budgeterade skador, Bostadsbolaget gör mer i egen regi etc.

De övriga driftskostnaderna beräknas minska med 11 mnkr, 2 kr/kvm, främst beroende på lägre bedömda skadekostnader jämfört med prognos 2017. Största avvikelsen återfinns i Poseidon.

Driftskostnaderna fördelar sig per bolag enligt nedan:

Bolag	2018 Budget		2017 P3		Avvikelse	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Poseidon	-839	-463	-836	-461	-4	-3
Bostadsbolagskoncernen	-773	-475	-770	-474	-3	-2
Familjebostäder	-578	-464	-558	-448	-20	-16
Gårdstensbostäder	-105	-479	-102	-466	-3	-14
Egnahemsbolaget	-2	-497	-2	-538	0	41
Bygga Hem	-1	-513	-2	-437	1	-77
Störningsjouren	-30	-	-23	-	-7	-
Eliminering/avrundning*	27	-	21	-	6	-
Summa	-2 300	-469	-2 271	-462	-29	-6

*) Elimineringarna avser främst internfakturering avseende förvaltningsarvoden.

Administrationskostnader

Administrationskostnaderna beräknas öka med 2 mnkr jämfört med prognos 2017 bl.a. att hänföra till kostnadsuppräkning/justering för vakanta tjänster 2017 i Familjebostäder, anställning av en koncernsäkerhetschef inom Störningsjouren. En positiv avvikelse på 7 mnkr inom Framtiden Byggutveckling främst beroende på lägre administrativa kostnader till följd av ökad projektvolym och mer arbete i projekt.

Administrationskostnader per bolag	2018 Budget	2017P3	Avvikelse (mnkr)
Poseidon	-191	-190	-1
Bostadsbolagskoncernen	-161	-161	0
Familjebostäder	-147	-143	-4
Gårdstensbostäder	-24	-24	0
Framtiden Byggutveckling	-15	-22	7
Egnahemskoncernen	-6	-5	-1
Störningsjouren	-7	-5	-3
Moderbolag	-57	-55	-2
Eliminering/koncernarvode	77	73	4
Summa	-532	-530	-2

Memo: Visar centrala kostnader och driftsadministration

Övriga rörelseposter

Nettot av övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader beräknas bli 98 mnkr lägre jämfört med prognos 2017. Övriga rörelseintäkter består till största delen av byggverksamheten inom Egnahemsbolaget.

Egnahemsbolagets byggverksamhet beräknas ha ett negativt rörelseresultat om 29 mnkr att jämföra med ett positivt på 69 i prognosen för 2017. Avvikelsen består till största delen av att färre projekt kan resultat-

avräknas i 2018 jämför med 2017. En viss del av avvikelsen kan också förklaras av ökade administrativa kostnader (bl.a. utökad bemanning).

Underhållskostnader

För 2018 beräknar Framtidenkoncernen en underhållskostnad om 833 mnkr eller 170 kr/kvm, att jämföra med prognos 2016 om 1 079 mnkr eller 220 kr/kvm.

Underhåll	2018 Budget		2017P3		Avvikelse	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Poseidon	-311	-172	-383	-211	72	39
Bostadsbolagskoncernen	-187	-115	-313	-192	126	77
Familjebostäder	-304	-244	-350	-281	46	38
Gårdstensbostäder	-31	-141	-33	-151	2	10
Egnahemsbolaget	-1	-164	0	-94	0	-70
Summa	-833	-170	-1 079	-220	246	50

Avskrivningar

Avskrivningarna i fastighetsförvaltningen beräknas i budgeten för koncernen till 954 mnkr att jämföra med 943 mnkr i prognos 2017.

Ökningar finns kommer främst från Bostadsbolaget och Familjebostäder och är beroende på nya förvaltningsobjekt, ökade avskrivningar med anledning av nybyggnads- och ombyggnadsprojekt.

Jämförelsestörande poster

De jämförelsestörande posterna i budgeten för 2018 beräknas till 16 mnkr, vilket är 13 mnkr bättre än prognos för 2017. Avvikelsen beror till största delen på gjorda avsättningar för putsfasader i Egnahemsbolaget under 2017.

Finansnetto

Finansnettot beräknas i budgeten till -275 mnkr mot -299 mnkr i prognos 2017, en förbättring om 24 mnkr. Jämfört mot prognos 2017 förklaras 11 mnkr av det sammantagna nettot av lägre kostnader i derivatportföljen, lägre lånemarginaler samt en lägre negativ ränta på den korta upplåningen. Resterande skillnad härrör sig främst till ökad aktiverad ränta, 12 mnkr.

Investeringar

De totala investeringarna beräknas till 3 197 mnkr, vilket är 1 219 mnkr högre än prognos 2017. Nyproduktionen beräknas till 2 020 mnkr under 2018, vilket är 1 166 mnkr högre än prognos 2017.

Nyproduktion 2017	Budget 2018	2017P3	Avvikelse
	mnkr	mnkr	
Poseidon	-778	-341	-437
Bostadsbolagskoncernen	-308	-54	-254
Familjebostäder	-784	-341	-443
Byggutveckling*	-150	-117	-33
Summa	-2 020	-853	-1 166

* Nedlagt, ej fakturerat dotterbolagen

Investeringar i befintligt bestånd redovisas till 1 017 mnkr, en ökning med 106 mnkr jämfört med prognos 2017.

Investering i befintligt bestånd	Budget 2018	2017P3	Avvikelse
	mnkr	mnkr	
Poseidon	-340	-276	-64
Bostadsbolagskoncernen	-372	-295	-77
Familjebostäder	-277	-311	34
Gårdstensbostäder	-28	-29	1
Summa	-1 017	-911	-106

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

Under 2018 beräknas underhåll och investeringar i befintligt bestånd (inklusive konverteringar) till 1 851 mnkr jämfört med 1 990 mnkr i prognos 2017. Sett till kr/kvm beräknas 377, vilket är 28 kr/kvm lägre än prognos 2017.

I budget 2018 ingår konverteringar/investeringar hänförliga till nya bostäder för Poseidon med 59 mnkr och Familjebostäder med 29 mnkr.

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd	2018 Budget		2017P3		Avvikelse	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Poseidon	-651	-360	-659	-363	8	4
Bostadsbolagskoncernen	-559	-344	-608	-374	49	30
Familjebostäder	-581	-466	-661	-531	80	65
Gårdstensbostäder	-59	-270	-62	-286	4	16
Egnahemsbolaget	-1	-164	0	-94	0	-70
Summa	-1 851	-377	-1 990	-405	140	28

Kassaflöde

Kassaflöde efter kostnader för underhåll samt investeringar i befintligt bestånd beräknas till 769 mnkr i budget 2018, att jämföra med 610 mnkr i prognos 2017.

Fördelas enligt följande per bolag:

Kassaflöde (efter underhåll och investeringar i befintligt bestånd)	2018 Budget	2017 P3	Avvikelse
	mnkr	mnkr	
Poseidon	403	352	51
Bostadsbolagskoncernen	299	212	87
Familjebostäder	65	-26	91
Gårdstensbostäder	15	10	5
Egnahemsbolaget	-22	57	-79
Bygga Hem	9	10	-1
Moderbolaget	0	1	-1
Avrundning	0	-7	7
Summa	769	610	159

Kassaflödet minskat med underhållskostnader och samtliga investeringar beräknas för 2018 till -1 410 mnkr (upplåningsbehov). I föregående prognos beräknades -456 mnkr.

Kassaflöde (efter totala investeringar)	2018 Budget mnr	2017 P3 mnr	Avvikelse
Poseidon	-377	-62	-315
Bostadsbolagskoncernen	-47	96	-143
Familjebostäder	-836	-440	-397
Gårdstensbostäder	14	9	5
Egnahemsbolaget	-22	57	-79
Bygga Hem	9	10	-1
Byggutveckling/eliminering	-151	-127	-24
Summa	-1 410	-456	-954

Låneskulder

Per 2018-12-31 beräknas koncernens låneskuld till 17,4 mdkr mot föregående prognos, 16,2 mdkr, en ökning med 1 200 mnkr. 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 34,4 % vid per 31 december 2018, jämfört med 34,1 % prognos 2017. Vid årsskiftet 2016 var motsvarande siffra 33,0 %.

Personal

Antalet anställda vid utgången av 2018 beräknas uppgå till 989 medarbetare, vilket är 44 fler än prognos 2017. Förändringar finns inom flera bolag. Bostadsbolaget (+17) och Poseidon (+8) ökar bemanning i utvecklingsområden och Störningsjouren (+13) inrättar bl.a. en fastighetsjour.

Antal anställda	Budget 2018	Prognos 3 2017	Avvikelse
Poseidon	266	258	8
Bostadsbolaget	330	313	17
Familjebostäder	235	235	0
Gårdstensbostäder	31	30	1
Egnahemsbolaget	33	28	5
Störningsjouren	44	31	13
Framtiden Byggutveckling	29	29	0
Förvaltnings AB Framtiden	21	21	0
Koncernen totalt	989	945	44

Bilaga 1: Resultaträkning

Bilaga 2: Balansräkning

Bilaga 3: Resultat per bolag

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta

att godkänna budgeten för 2018

FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN

Mariette Hilmersson

Koncernen
Budget 2018

Resultaträkning (mnkr)	Budget 2018	Prognos 3 2017	Utfall 2016
Hysesintäkter	5 384	5 281	5 186
Förvaltningsintäkter	77	74	76
Driftskostnader	-2 300	-2 271	-2 243
Fastighetsskatt	-116	-115	-109
Centrala kostnader	-143	-148	-134
Övriga rörelseintäkter/kostnader	-31	67	55
Fastighetsresultat	2 871	2 889	2 831
Underhållskostnader	-833	-1 079	-1 076
Avskrivningar i förvaltningen	-954	-943	-928
Resultat före jämförelsestörande poster	1 084	867	827
Jämförelsestörande poster			
- resultat fastighetsförsäljning	16	20	2
- återföring nedskrivning	-	-	4
- nedskrivning	-	-	-2
- avsättning putsfasader	-	-18	-15
Rörelseresultat	1 100	869	816
Finansnetto	-275	-299	-369
Resultat efter finansiella poster	825	570	447

Koncernen

Budget 2017

Balansräkning (mnkr)	Budget 2018	Prognos 3 2017	Utfall 2016
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	30 941	28 802	27 782
Omsättningstillgångar	602	584	835
Summa tillgångar	31 544	29 386	28 617
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10 858	10 029	9 449
Avsättningar	1 608	1 632	1 609
Låneskulder	17 421	16 202	15 843
Övriga skulder	1 656	1 523	1 716
Summa eget kapital och skulder	31 544	29 386	28 617

Koncernen
Budget 2018

	Budget	Prognos 3	Utfall
Resultat efter finansnetto exklusive jämförelsestörande poster (mnkr)	2018	2017	2016
Poseidon	313	188	130
Bostadsbolagskoncernen	387	231	199
Familjebostäder	143	90	75
Gårdstensbostäder	23	<u>19</u>	<u>19</u>
Summa	865	528	423
Framtiden Byggutveckling	-1	-8	0
Egnahemskoncernen	-37	65	48
Störningsjouren	0	0	0
Summa bolag	827	585	471
Moderbolaget	0	0	2
Avskrivningar koncernen	-18	-18	-15
Eliminering resultat fastighetförsäljning	=	=	<u>201</u>
Summa koncernen	809	568	659
Resultat fastighetsförsäljning/Geografisk samordning	16	20	-199
Avsättning putsfasader	-	-18	-15
Återförd nedskrivning	-	-	4
Nedskrivning	-	-	-2
Koncernen totalt	825	570	447