

Bokslut Framtidenkoncernen 2017

Sammanfattning

Sammantaget redovisar Framtidenkoncernen ett resultat efter finansnetto om 568 mnkr, vilket är 2 mnkr lägre än prognos. Resultat efter skatt visar ett resultat på 195 mnkr.

Fastighetsresultatet redovisas till 2 880 mnkr vilket innebär en negativ avvikelse på 9 mnkr mot prognos.

(mnkr)	Utfall 2017	Prognos 3, 2017	
	jan - dec	jan - dec	Avvikelse
<i>Hysesintäkter</i>	5 283	5 281	2
<i>Förvaltningsintäkter</i>	79	74	5
<i>Driftskostnader</i>	-2 288	-2 271	-17
<i>Fastighetsskatt</i>	-114	-115	1
<i>Centrala kostnader</i>	-143	-148	5
<i>Övriga rörelseposter</i>	62	67	-5
Fastighetsresultat	2 880	2 889	-9
<i>Underhållskostnader</i>	-1 080	-1 079	-1
<i>Avskrivningar</i>	-954	-943	-11
Resultat före jämförelsestörande poster	845	867	-22
<i>Jämförelsestörande poster</i>	22	2	20
<i>- resultat fastighetsförsäljning</i>	129	20	109
<i>- avsättning putsfasader</i>	-18	-18	0
<i>- nedskrivning</i>	-94	0	-94
<i>- återföring nedskrivning</i>	5	0	5
Rörelseresultat	867	869	-1
<i>Finansnetto</i>	-299	-299	0
Resultat efter finansnetto	568	570	-2
<i>Bokslutsdispositioner</i>	-336	0	-336
<i>Skatt</i>	-37	0	-37
Resultat efter skatt	195	570	-375

De totala investeringarna för perioden uppgår till 2 008 mnkr att jämföra med en prognos på 1 977 mnkr. Investeringarna i nybyggnation var 721 mnkr mot prognosens 853 mnkr medan investeringar i förvärv var 333 mnkr, vilket är 156 mnkr över prognos.

Underhåll och investering i befintligt bestånd redovisas till 2 001 mnkr mot prognosens 1 990 mnkr, dvs en ökning mot prognos med 11 mnkr.

Under året har låneskulder ökat med 173 mnkr.

Kommentarer

I Årsredovisningen redovisar koncernen enligt IFRS (International Financial Reporting Standards), vilket bland annat innebär att koncernens fastigheter redovisas till marknadsvärde i balansräkningen.

I rapportering internt inom kommunen redovisar koncernens i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Det är den interna redovisningen som presenteras i denna rapport.

Koncernbokslutet är sammanställt i enlighet med inrapporterade bokslut från dotterbolagen.

Intäkter

Koncernens totala intäkter uppgick till 5 362 mnkr för 2017 att jämföra med 5 355 mnkr i prognos, dvs en positiv avvikelse med 7 mnkr.

Hysesintäkterna redovisas till 5 283 mnkr, vilket är 2 mnkr högre än prognos. Förvaltningsintäkterna redovisas till 79 mnkr, 5 mnkr bättre än prognos, vilket till största delen kan förklaras med högre intäkt för trygghetsboenden och bredband inom Familjebostäder.

Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgår till 2 288 mnkr (prognos, 2 271 mnkr), vilket motsvarar 465 kr/kvm (prognos, 462 kr/kvm). Sammantaget är driftskostnaderna 17 mnkr högre än prognos.

(mnkr)

	Driftskostnader					
	2017AC jan - dec	2017P3 jan - dec	Avvikelse vs prognos	2017AC kr/kvm	2017P3 kr/kvm	Avvikelse vs prognos
Värme	-467	-483	15	-95	-98	3
El o gas	-122	-123	1	-25	-25	0
Vatten	-180	-181	1	-37	-37	0
Renhållning	-144	-143	-1	-29	-29	-0
Fastighetsskötsel	-547	-551	3	-111	-112	1
Reparationer	-296	-269	-27	-60	-55	-5
Driftsadministration	-377	-383	5	-77	-78	1
Övriga driftskostnader	-155	-139	-16	-31	-28	-3
Summa driftskostnader	-2 288	-2 271	-17	-465	-462	-2

Högre driftskostnader är främst hänförligt till högre kostnader för skador (ex. vattenskador, vandalisering, skadedjur), vilket till stor del förklarar avvikelserna inom reparationer (-27) och övriga driftskostnader (-16).

Ett mildare klimat under senare delen av året har bidragit till att värmekostnaderna för året blivit lägre än prognos (+15).

Driftskostnaderna fördelade per bolag är enligt följande:

	Driftskostnader (mnr)			Driftskostnader, kr per kvm		
	Utfall	Prognos	Avvikelse vs prognos	Utfall per kvm	Prognos per kvm	Avvikelse
Bostadsbolaget	-775	-770	-5	-472	-474	1
Familjebostäder	-568	-558	-11	-457	-448	-9
Gårdstensbostäder	-106	-102	-4	-485	-466	-20
Poseidon	-833	-836	3	-459	-461	1
Egnahemsbolaget	-2	-2	-0	-571	-538	-32
Bygga Hem	-2	-2	0	-393	-437	44
Störningsjouren	-23	-23	0	-	-	-
Koncernjusteringar	21	21	-1	-	-	-
Total	-2 288	-2 271	-17	-465	-462	-2

Störst avvikelse redovisas inom Familjebostäder (-11), bl.a. beroende ökade reparationskostnader till följd av skadedjur, högre driftsadministration (bl.a. IT-kostnader). Gårdstensbostäder visar också en negativ avvikelse på 4 mnr beroende på kostnader hänförliga till brand och ökade juridiska kostnader.

Övriga rörelseposter

Utfallet för övriga rörelsekostnader på 62 mnr är 5 mnr lägre än prognos. I posten ingår bland annat Egnahemsbolagets byggverksamhet. För perioden har byggverksamheten ett resultat som är 7 mnr lägre än prognos. Avvikelsen består främst av lägre produktionsvinst på grund av högre produktionskostnader. En bidragande orsak är också högre administrationskostnader (tidigarelagda rekryteringar på bygg- & säljavdelningen).

Underhållskostnader

Under 2017 uppgick koncernens underhållskostnader till 1 080 mnr, vilket är i linje med prognos. Avvikelser noteras dock per bolag där Poseidon har negativ avvikelse på 17 mnr (främst återställande av skadade lägenheter, saneringskostnader av en f.d. bensinstation). Familjebostäder har högre underhållskostnader på 9 mnr, främst förklarar till det inre lägenhetsunderhållet. Bostadsbolaget redovisar en positiv avvikelse på 20 mnr, bl.a. p.g.a. förskjutning i tid av projekt, men också avslutade projekt etc.

Jämförelsestörande poster

De jämförelsestörande posterna har ett utfall på 22 mnr vilket är 20 mnr bättre än prognos. Positiva avvikelser på totalt 109 mnr är att relatera till resultat av fastighetsförsäljningar främst inom Bostadsbolaget, medan negativa avvikelser kommer från nedskrivning av fastigheter om 94 mnr. Återföring av nedskrivningar ger en positiv avvikelse på 5 mnr.

Finansnetto

Finansnettot redovisas till -299 mnr vilket är i linje med prognos. Den genomsnittliga finansieringskostnaden för 2017 uppgick till 1,92 procent jämfört med prognos 1,91 procent. Den genomsnittliga räntesatsen i kreditportföljen uppgick till 1,65 procent (2,07 procent år 2016).

Investeringar

De totala investeringarna uppgår till 2 008 mnr, vilket är 31 mnr högre än prognosens 1 977 mnr.

(mnr)	Utfall 2017	Prognos 2017	Avvikelse
- i befintligt bestånd	-921	-911	-10
- i nyproduktion	-721	-853	133
- i förvärv	-333	-177	-155
- i övrigt	-33	-35	2
Totala investeringar	-2 008	-1 977	-31

Under året har investeringar i förvärv gjorts på 333 mnr inom koncernen vilket är 155 mnr högre än prognos. Avvikelsen härrör till Bostadsbolagets genomförda bytesaffär med Willhem (-172 mnr) samt förskjutning gällande markköp i Poseidon (+16 mnr).

Investeringarna i nyproduktion redovisas till 721 mnr vilket innebär 133 mnr lägre än prognos. Avvikelsen återfinns till största delen i Familjebostäder med ett lägre utfall i bland annat Uggleberget, Opalgatan och Donsö brofäste. Projekten fortlöper enligt plan men prognosen har legat för högt.

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd redovisas till 2 001 mnr (mot 1 990 mnr i prognos). Utfall per kvadratmeter uppgår till 406 kr, vilket är 1 kr högre än prognos.

(mnr)	Underhåll & Investeringar i bb			Underhåll & Investeringar i bb/kvm		
	Utfall	Prognos	Avvikelse vs prognos	Utfall per kvm	Prognos per kvm	Avvikelse
Bostadsbolaget	-580	-608	28	-353	-374	20
Familjebostäder	-679	-661	-18	-546	-531	-14
Gårdstensbostäder	-67	-62	-5	-308	-286	-22
Poseidon	-675	-659	-16	-372	-363	-9
Total	-2 001	-1 990	-11	-406	-405	-1

Avvikelse härrör till avvikelser inom underhåll (som redovisas ovan) samt avvikelser inom investeringar i befintligt bestånd, främst beroende på tidigareläggning av två projekt inom Familjebostäder. Bostadsbolaget visar en positiv avvikelse med anledning av senareläggning av främst ett projekt.

Kassaflöde

Kassaflödet från verksamheten¹ uppgår till 2 872 mnr att jämföra med 2 881 mnr i prognos. Avvikelsen kan främst härledas till Egnahemsbolaget där ett par projekt har givit lägre produktionsvinst än beräknat.

¹ Definieras som resultat före finansnetto, före avskrivningar, före underhåll samt justering för realisationsresultat från fastighetsförsäljning

(mnr)	Kassaflöde		
	Utfall	Prognos	Avvikelse vs prognos
Bostadsbolaget	920	923	-3
Familjebostäder	700	703	-3
Gårdstensbostäder	73	78	-4
Poseidon	1 129	1 124	4
Egnahemsbolaget	42	49	-7
Bygga Hem	11	11	0
Störningsjouren	1	0	1
Framtiden Byggutveckling	-3	-7	4
Förvaltnings AB Framtiden	-0	0	-1
Koncernjusteringar	0	0	-0
Total	2 872	2 881	-9

Kassaflödet efter finansnetto, underhåll och totala investeringar samt försäljningslikvider visar för perioden -319 mnr att jämföra mot prognosens -408 mnr, dvs. en avvikelse på +89 mnr. Avvikelsen kan till största delen härledas till Familjebostäder (+90) vilket till största delen kan förklaras av det lägre utfallet i nyproduktionsprojekt.

(mnr)	2017AC	2017P3	Avvikelse
	jan - dec	jan - dec	
Kassaflöde från verksamheten	2 872	2 881	-9
<i>Underhållskostnader</i>	-1 080	-1 079	-1
<i>Investering i befintligt bestånd</i>	-921	-911	-10
<i>Finansnetto</i>	-299	-299	0
Kassaflöde e. UH/investering i bb	572	592	-20
<i>Försäljningslikvider</i>	198	67	131
<i>Övriga investeringar (förvärv, nyproduktion, övr. inv)</i>	-1 088	-1 066	-21
Kassaflöde	-319	-408	89

Fördelat per bolag redovisas:

(mnkr)	Kassaflöde		
	Utfall	Prognos	Avvikelse vs prognos
Bostadsbolaget	73	96	-23
Familjebostäder	-349	-440	91
Gårdstensbostäder	-1	9	-10
Poseidon	-16	-20	3
Egnahemsbolaget	55	63	-8
Bygga Hem	10	10	-0
Störningsjouren	1	-0	1
Framtiden Byggutveckling	-4	-9	4
Förvaltnings AB Framtiden	-1	-0	-0
Koncernjusteringar	-87	-117	31
Total	-319	-408	89

Bokslutsdispositioner och skatt

Som ett led i en skattedisposition, där Göteborgs Stadshus AB har ett uppdrag att inom Göteborgs stads bolagssfär samla skattemässiga resultat, lämnar koncernen 336 mnkr i koncernbidrag via moderbolaget till Stadshus AB över resultaträkningen. Ett aktieägartillskott erhålls, över balansräkningen, från Stadshus AB på 262 mnkr, vilket motsvarar koncernbidraget med avdrag för skatt, 22 procent.

Inom koncernen har bolagens skattemässiga resultat utjämnats genom att Poseidon, Bostadsbolaget och Egnahemsbolaget lämnat koncernbidrag till moderbolaget och sedan erhållit aktieägartillskott tillbaka enligt modellen ovan. Moderbolaget har lämnat koncernbidrag till Familjebostäder och Gårdstensbostäder och erhållit utdelning tillbaka, som motsvarar 78 procent av koncernbidraget. Utöver detta har koncernbidrag också lämnats till Byggutveckling med 3,5 mnkr på grund av skattemässigt underskott. Dock lämnas ingen utdelning tillbaka då fritt eget kapital saknas i Byggutveckling.

Dessutom lämnas utdelning av Bostadsbolaget och Familjebostäder motsvarande 1,51 procent av aktiekapitalet. Ingen utdelning lämnades av Poseidon, då bolaget redovisar ett negativt resultat efter skatt.

Koncernbidrag har också skickats från Bostadsbolaget till Poseidon för att utjämna skillnaderna mellan köpeskilling och marknadsvärde på de två fastigheterna som flyttades från Poseidon till Bostadsbolaget i samband med försäljningen till Willhem.

Sammantaget redovisas en skattekostnad i koncernen på 37 (34) mnkr för 2017, vilken består av både aktuell och uppskjuten skatt, 11 (5) mnkr respektive 26 (29) mnkr.

Värdering av koncernens fastighetsbestånd

Vid årsskiftet hade koncernens fastigheter ett sammanlagt avkastningsvärde på 87 913 mnkr (82 010) inklusive marknadsvärdet av pågående nyproduktion och värdet av ombyggnadstillägg. Detta värde överstiger summan av bokfört värde, enligt K3-regelverket, på fastigheterna och ombyggnadstillägg med 59 626 mnkr (56 142). Det totala värdet på 87 913 mnkr motsvarar 17 876 kr/kvm (16 722).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i den interna värderingen uppgick till 3,9 procent och består av det viktade avkastningskravet mellan bostäder, lokaler och parkering baserat på intäkter i Datschas analysverktyg. Direktavkastningskravet för bostäder varierade mellan 2,0 och 5,0 procent beroende på läge. Till följd av den positiva utvecklingen för bostadsfastigheter i hela Göteborg, har direktavkastningskraven i den interna värderingen sänkts i alla lägen. Jämfört med föregående årsskifte har avkastningskraven sänkts med mellan 0,05 – 0,3 procentenheter.

För lokaler och övriga ytor varierade direktavkastningskravet mellan 5,8 och 9,3 procent vilket är oförändrat jämfört med föregående år.

Fastigheterna är värderade i Datschas analysverktyg med extern kvalitetssäkring av indata. Två externa värderingsinstitut gör oberoende bedömningar av kalkylräntor och direktavkastningskrav i olika lägen. Ett representativt urval av fastigheterna, 60 bostadsfastigheter, externvärderas varje år för att kvalitetssäkra den interna värderingsmodellen. Den externa värderingen jämförs med den interna. De externt värderade fastigheterna värderas i genomsnitt 13,0 procent (13,5) högre än samma fastigheter värderade i den interna modellen. Anledningen till värdeskillnaden beror på att värderingsinstituten har lägre direktavkastningskrav i främst de mest centrala A-lägena, där en betydande andel av bostadsfastigheterna förvärvas av bostadsrättsföreningar, men även i B- och C-lägen.

Låneskulder

Per 2017-12-31 hade koncernen en utestående låneskuld om 16,0 mdkr, vilket är en ökning med 173 mnkr jämfört med årsskiftet 2016. Majoriteten är hänförbart till gjorda investeringar. Lån på MTN-marknaden och banklån ersätts successivt av motsvarande lån från Göteborgs Stad i samband med låneförfall.

Soliditeten

Soliditeten, d.v.s. andelen eget kapital i förhållande till de totala tillgångarna, uppgick till 33,8 % vid årets utgång att jämföra med redovisade 33,0 % vid årsskiftet 2016.

Koncernens justerade soliditet (hänsyn tagen till övervärden i fastighetsbeståndet och verkliga värden på derivat) uppgick vid utgången av 2017 till 63 %, vilket är 1%-enhet högre än 2016.

Personal

Antalet tillsvidareanställda i koncernen var vid året slut 940 st, vilket är 5 personer färre än beräknat i prognos. Vid årsskiftet 2016 var motsvarande siffra 921 st. Det ökade antal anställda över året härrör främst till utökat verksamhet inom Störningsjouren, bl.a. fastighetsjouren.

Bilaga 1: Resultaträkning

Bilaga 2: Balansräkning

Bilaga 3: Resultat per bolag

Bilaga 4: Koncernbidrag och aktieägartillskott

Bilaga 5: Årsredovisning

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta

- att* fastställa Förvaltningsberättelsen för 2017.
- att* fastställa Resultat- och Balansräkning per 2017-12-31.
- att* genomföra föreslagna kapitaldispositioner inom koncernen i form av koncernbidrag.
- att* föreslå bolagsstämman att disponera vinsten i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen.

FÖRVALTNINGS AB

FRAMTIDEN Martin Blixt

tf. VD och koncernchef