

## Framtidenkoncernen - Prognos 1, 2018

### Sammanfattning

Sammantaget beräknas Framtidenkoncernen att för helåret 2018 redovisa ett resultat efter finansnetto om 815 mnkr, vilket är 10 lägre än budget för 2018.

Avvikelsen är till stor del hänförlig till högre driftskostnader (-21), där främst branden i Kungsladugård slår igenom (-10). Bostadsbolagskoncernen ökar också bl.a. elkostnaderna samt gör en omallokering av kostnader från underhåll till driftskostnaderna.

Avskrivningarna ökar främst inom Bostadsbolaget där köpet av KB Friskvåderstorget ger en påverkan. Avvikelsen kommer också från Familjebostäder som hade fler aktiverade projekt i slutet av 2017 som också påverkar.

Fastighetsresultatet redovisas till 2 850 mnkr, -21 mnkr lägre än prognos.

(mnkr)	2018 P1	2018 Bu	Avvikelse
	jan - dec	jan - dec	
<i>Hysesintäkter</i>	5 390	5 384	6
<i>Förvaltningsintäkter</i>	77	77	0
<i>Driftskostnader</i>	-2 321	-2 300	-21
<i>Fastighetsskatt</i>	-116	-116	0
<i>Centrala kostnader</i>	-144	-143	-1
<i>Övriga rörelseposter</i>	-37	-31	-6
<b>Fastighetsresultat</b>	<b>2 850</b>	<b>2 871</b>	<b>-21</b>
<i>Underhållskostnader</i>	-828	-833	5
<i>Avskrivningar</i>	-962	-954	-9
<b>Resultat före jämförelsestörande poster</b>	<b>1 060</b>	<b>1 084</b>	<b>-25</b>
<i>Resultat fastighetsförsäljning</i>	22	16	6
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 081</b>	<b>1 100</b>	<b>-18</b>
<i>Finansnetto</i>	-266	-275	9
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>815</b>	<b>825</b>	<b>-10</b>

Enligt prognos kommer de totala investeringarna för perioden uppgå till 3 588 mnkr, att jämföra med budgetens 3 197 mnkr. Investeringarna i nybyggnation beräknas till 2 391 mnkr mot 2 020 mnkr i budget.

Underhåll och investering i befintligt bestånd (exkl. konverteringar etc.) prognosticeras till 1 761 mnkr, vilket är 2 mnkr lägre än budget.

Under året beräknas låneskulder öka med 1 787 mnkr, vilket är 382 högre än budget.

## Kommentarer

### Intäkter

Koncernens totala intäkter beräknas till 5 468 mnkr under 2018, vilket är 6 mnkr högre än budget.

### Hyresintäkter

De totala hyresintäkterna beräknas för 2018 uppgå till 5 390 mnkr. Hyresförhandlingarna för 2018 är ännu inte klara och i avvaktan på ett utfall kvarstår den budgeterade intäkten. Ökningen i hyresintäkter kan främst härledas till Bostadsbolagets köp av KB Friskvåderstorget.

### Driftskostnader

Driftskostnaderna beräknas uppgå till 2 321 mnkr för 2018 jämfört med 2 300 mnkr i budget 2018. där främst branden i Kungsladugård slår igenom (-10). Bostadsbolagskoncernen ökar också bl.a. elkostnaderna samt gör en omallokering av kostnader från underhåll till driftskostnaderna.

### Övriga rörelseposter

Övriga rörelseposter prognosticeras med 6 mnkr lägre än budget, vilket till största delen kan förklaras av lägre produktionsresultat inom Egnahemsbolagets byggverksamhet.

### Avskrivningarna

Avskrivningarna i fastighetsförvaltningen beräknas i prognosen för koncernen till 962 mnkr vilket är 9 mnkr högre än budget, främst beroende på Bostadsbolagets köp av KB Friskvåderstorget. Avvikelsen beror också på fler aktiverade projekt i slutet av 2017 inom Familjebostäder (-4) vilket ger högre avskrivningar än budgeterat.

### Finansnetto

Finansnettot beräknas i prognosen till -266 mnkr, 9 mnkr lägre än budget, vilket är främst att hänföra till en lägre antagen räntenivå i prognosen än i budgeten.

### Investeringar

Det totala investeringarna för 2017 prognosticeras till 3 588 mnkr, vilket är 392 mnkr högre än budget. Avvikelsen är till största delen hänförlig till nyproduktionen (-372) där alltfler projekt bedöms komma in produktionsfasen.

(mnkr)	Nyproduktion			
	Prognos	Budget	Avvikelse	
			vs budget	vs föreg. år
Bostadsbolaget	-376	-308	-68	-321
Familjebostäder	-901	-784	-117	-667
Gårdstensbostäder	-16	0	-16	-16
Poseidon	-923	-778	-145	-584
Egnahemsbolaget	0	0	0	0
Bygga Hem	-5	0	-5	-5
Störningsjouren	0	0	0	0
Framtiden Byggutveckling	0	0	0	0
Förvaltnings AB Framtiden	0	0	0	0
Koncernjusteringar	-170	-150	-20	-78
<b>Total</b>	<b>-2 391</b>	<b>-2 020</b>	<b>-372</b>	<b>-1 671</b>

## Kassaflöde

Prognosen visar ett kassaflöde efter underhåll och investeringar i befintligt bestånd på 830 mnkr vilket är 12 mnkr lägre än budget. Avvikelsen kan förklaras av bland annat den ökning som noterats inom driftskostnader.

Kassaflöde efter totala investeringar uppgår till -1 811 mnkr vilket är 399 lägre än prognos, vilket kan förklaras av den ökning som prognosticeras i nyproduktion.

Kassaflöde före nyproduktion och förvärv uppgår till 740 mnkr. Det innebär att en självfinansieringsgrad på 29% kan uppnås av den prognosticerade nyproduktionen och förvärven.

(mnkr)	2018 Prognos 1	2017 Budget	Avvikelse
	jan - dec	jan - dec	
<b>Kassaflöde från verksamheten</b>	<b>2 858</b>	<b>2 879</b>	<b>-21</b>
<i>Underhållskostnader</i>	-828	-833	5
<i>Investering i befintligt bestånd</i>	-934	-929	-5
<i>Finansnetto</i>	-266	-275	9
<b>Kassaflöde e. UH/investering i bb</b>	<b>830</b>	<b>842</b>	<b>-12</b>
<i>Försäljningslikvider</i>	13	13	0
<i>Övriga investeringar (förvärv, nyproduktion, övr. inv)</i>	-2 654	-2 267	-387
<b>Kassaflöde - totalt</b>	<b>-1 811</b>	<b>-1 413</b>	<b>-399</b>
<b>Kassaflöde före nyproduktion och förvärv</b>	<b>740</b>	<b>742</b>	<b>-2</b>
<b>Investeringar i nyproduktion &amp; förvärv</b>	<b>-2 551</b>	<b>-2 155</b>	<b>-396</b>
<i>Självfinansieringsgrad</i>	29%	34%	-5%

## Låneskulder

Per 2018-12-31 beräknas koncernens låneskuld till 17,8 mdkr mot budget 17,4 mnkr. Vid ingången av 2018 var låneskulden 16,0 mdkr.

## Antalet anställda

I prognosen för 2018 beräknas antalet anställda till 1 006 stycken, en ökning med 17 stycken i jämförelse med budget hänförlig till Störningsjouren, Poseidon och moderbolaget.

Bilaga 1: Resultaträkning

Bilaga 2: Balansräkning

Bilaga 3: Resultat per bolag

## Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta

att anteckna prognosen för 2018

## FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN

Martin Blixt

**Resultaträkning - Koncernen***Prognos 1, jan - dec 2018*

<i>(mnkr)</i>	<b>2018 P1</b>	<b>2018 Bu</b>	
	<b>jan - dec</b>	<b>jan - dec</b>	<b>Avvikelse</b>
<i>Hysesintäkter</i>	5 390	5 384	6
<i>Förvaltningsintäkter</i>	77	77	0
<i>Driftskostnader</i>	-2 321	-2 300	-21
<i>Fastighetsskatt</i>	-116	-116	0
<i>Centrala kostnader</i>	-144	-143	-1
<i>Övriga rörelseposter</i>	-37	-31	-6
<b>Fastighetsresultat</b>	<b>2 850</b>	<b>2 871</b>	<b>-21</b>
<i>Underhållskostnader</i>	-828	-833	5
<i>Avskrivningar</i>	-962	-954	-9
<b>Resultat före jämförelsestörande poster</b>	<b>1 060</b>	<b>1 084</b>	<b>-25</b>
<i>Resultat fastighetsförsäljning</i>	22	16	6
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 081</b>	<b>1 100</b>	<b>-18</b>
<i>Finansnetto</i>	-266	-275	9
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>815</b>	<b>825</b>	<b>-10</b>

**Balansräkning - Koncernen***Prognos 1, 2018*

<i>(mnkr)</i>	<b>Prognos 1, 2018</b>	<b>Budget 2018</b>	<b>Utfall 2017</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar	31 219	30 941	28 685
Omsättningstillgångar	642	602	640
<b>Summa tillgångar</b>	<b>31 861</b>	<b>31 544</b>	<b>29 325</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	10 802	10 858	9 906
Avsättningar	1 627	1 608	1 641
Låneskulder	17 803	17 421	16 016
Övriga skulder	1 630	1 656	1 762
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>31 861</b>	<b>31 544</b>	<b>29 325</b>
<i>Soliditet</i>	<i>33,9%</i>	<i>34,4%</i>	<i>33,8%</i>

**Resultaträkning - Koncernen**

Prognos 1, jan - dec 2018

**Resultat efter finansnetto**

(mnkr)	2018 P1 jan - dec	2018 Bu jan - dec	Avvikelse
<i>Poseidon</i>	313	313	0
<i>Bostadsbolagskoncernen</i>	386	387	-2
<i>Familjebostäder</i>	134	143	-9
<i>Gårdstensbostäder</i>	24	23	2
<b>Summa</b>	<b>856</b>	<b>865</b>	<b>-9</b>
<i>Framtiden Byggutveckling</i>	0	-1	1
<i>Egnahemskoncernen</i>	-45	-38	-7
<i>Bygga Hem</i>	2	2	0
<i>Störningsjouren</i>	0	0	0
<b>Summa bolag</b>	<b>812</b>	<b>827</b>	<b>-15</b>
<i>Moderbolaget</i>	-2	0	-1
<i>Avskrivningar koncernen</i>	-18	-18	0
<b>Summa koncernen</b>	<b>793</b>	<b>809</b>	<b>-16</b>
<i>Resultat fastighetsförsäljning</i>	22	16	6
<b>Koncernen totalt</b>	<b>815</b>	<b>825</b>	<b>-10</b>