

Framtidenkoncernen – utfall mars 2018

Sammanfattning

Framtidenkoncernen redovisar per den 31 mars 2018 ett resultat efter finansnetto på 81 mnkr, vilket är 43 mnkr lägre än Prognos 1 för mars 2018.

De viktigaste förklaringsposterna till avvikelsen i resultatet är högre driftskostnader (-9 mnkr), främst hänförligt till reparationer till följd av skador (vattenskador, vandalisering etc.) samt högre värmekostnader beroende på kallare väder än normalt. Dessutom har resultatet belastats av nedskrivning av nyproduktionsprojekt (-43 mnkr).

De totala investeringarna för perioden uppgår till 601 mnkr, att jämföra med prognosen om 701 mnkr. Investeringarna ligger därmed på en lägre nivå om 99 mnkr. Investeringarna i nyproduktion redovisas till 372 mnkr mot 435 mnkr i Prognos 1. En avvikelse beroende på lägre upparbetning i projekt samt förskjutning av projektstart.

Underhåll och investering i befintligt bestånd redovisas till 365 mnkr, vilket är 30 mnkr lägre än Prognos 1. Även denna avvikelse är att hänföra till lägre upparbetning i projekt samt förskjutning av projektstart.

Utfallet för kassaflöde efter underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår till 191 mnkr vilket är 28 mnkr högre än Prognos 1. Kassaflöde före nyproduktion och förvärv uppgår till 188 mnkr för perioden, vilket ger en självfinansieringsgrad på 44% av nyproduktionen, konverteringar etc. samt förvärven.

Låneskulder per den 31 mars 2018 uppgår till 16,5 mdkr, vilket är i linje med Prognos 1.

Kommentarer

Resultat

Intäkter

Koncernens totala intäkter redovisas till 1 368 mnkr för första kvartalet 2018, vilket är i linje med Prognos 1.

Hyresintäkter

För perioden uppgår de totala hyresintäkterna till 1 347 mnkr och förvaltningsintäkterna till 20 mnkr. Avvikelsen inom intäkterna är relaterade till högre bruttointäkter, lägre vakanser och högre övrig försäljning (bl.a. ökade parkeringsintäkter).

(mnkr)	Utfall 2018	Prognos 1, 2018	
	jan - mar	jan - mar	Avvikelse
Hyresintäkter	1 347	1 347	1
Förvaltningsintäkter	20	20	1
Driftskostnader	-679	-671	-9
Fastighetsskatt	-29	-29	0
Centrala kostnader	-36	-35	0
Övriga rörelseposter	-7	-11	4
Fastighetsresultat	617	621	-4
Underhållskostnader	-198	-196	-2
Avskrivningar	-234	-237	3
Resultat före jämförelsestörande poster	185	188	-3
Jämförelsestörande poster	-41	1	-42
Rörelseresultat	144	189	-45
Finansnetto	-63	-65	2
Resultat efter finansnetto	81	124	-43

Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgår till 679 mnkr för perioden jämfört med 671 mnkr i prognos 1, dvs en negativ avvikelse med 9 mnkr. Den största avvikelsen härrör till reparationer vilket utgör 8,5 mnkr och som främst är hänförligt till köpta tjänster i samband med skador (vattenskador, vandalisering etc.). Värmekostnaden avviker negativt (-4,6) beroende på kallare väder än normalt.

(mnkr)	Driftskostnader					
	2018AC jan - mar	Avvikelse vs prognos	Avvikelse vs föreg. år	2018AC kr/kvm	Avvikelse vs prognos	Avvikelse vs föreg. år
Värme	-224	-5	-19	-46	-1	-4
El o gas	-36	-2	-2	-7	-0	-0
Vatten	-44	2	-0	-9	0	0
Renhållning	-36	1	-1	-7	0	-0
Fastighetsskötsel	-132	5	-6	-27	1	-1
Reparationer	-73	-9	1	-15	-2	0
Driftsadministration	-98	1	-4	-20	0	-1
Övriga driftskostnader	-35	-3	-2	-7	-1	-0
Summa driftskostnader	-679	-9	-33	-138	-2	-6

Övriga rörelseposter

Övriga rörelseposter avviker positivt med 4 mnkr där Egnahemsbolaget utgör +2. Det är beroende av att i prognos 1 ligger hela resultatet för Kryddhyllan i juni men inflyttning sker vid tre tillfällen, februari, maj & juni och det är då resultatet redovisas.

Jämförelsestörande poster

De jämförelsestörande posterna beräknas till -41 mnkr vilket är 42 mnkr sämre än prognos 1. Avvikelsen är att hänföra till nedskrivningar av nyproduktionsprojekt (-43), där marknadsvärde bedöms ligga under produktionskostnad (Adventsvägen, Kortedala Torg, Saffransgatan (garage)). Reavinster uppgående till 2,3 mnkr påverkar resultatet positivt.

Finansnetto

Finansnettot är 2 mnkr bättre mot prognos 1, främst beroende på en lägre räntenivå.

Investeringar

Det totala investeringarna för perioden 2018 är 601 mnkr, vilket är 99 mnkr lägre än prognos 1.

Avvikelsen är till största delen hänförlig till lägre nyproduktionen (-63) än prognosticerat. Poseidon redovisar 50 mnkr lägre nyproduktion till följd av lägre upparbetning i projekt (främst för Makrillen och Adventsvägen) samt framskjuten projektstart på Hogenskildsgatan. Familjebostäder har lägre nyproduktion (-37) i projekt på Donsö, Grevegårdsgatan samt Merkuriusgatan.

(mnkr)	Nyproduktion				
	Utfall	Prognos	vs prognos	Avvikelse Föreg. År	vs föreg. år
Bostadsbolaget	-54	-69	15	-9	-45
Familjebostäder	-165	-202	37	-33	-132
Gårdstensbostäder	-1	-1	0	0	-1
Poseidon	-113	-163	50	-90	-23
Bygga Hem	0	-1	1	0	0
Koncernjusteringar	-39	0	-39	-16	-23
Total	-372	-436	63	-148	-224

Investering i befintligt bestånd uppgår till totalt 167 mnkr, dvs en lägre nivå än prognosticerat med 32 mnkr. Avvikelsen är till största delen beroende på lägre upparbetning i projekt och framskjuten projektstart.

Kassaflöde

Utfallet för mars 2018 visar på ett kassaflöde efter underhåll och investeringar i befintligt bestånd på 191 mnkr vilket är 28 mnkr högre än Prognos 1. Avvikelsen kan förklaras främst av den de lägre investeringarna i befintligt bestånd som redovisas (+32), medan "Kassaflödet från verksamheten" påverkar negativt (-4), bl.a. genom den ökning av driftskostnader som redovisas ovan.

Kassaflöde efter totala investeringar uppgår till -242 mnkr, vilket är 94 högre än prognos som bl.a. kan förklaras av lägre nivå av nyproduktion.

Kassaflöde före nyproduktion och förvärv uppgår till 188 mnkr. Det innebär att en självfinansieringsgrad på 44% uppnås av nyproduktionen, konverteringar etc. samt förvärven.

(mnkr)	2018AC	2018P1	Avvikelse	2017AC	Avvikelse
	jan - mar	jan - mar		jan - mar	
Kassaflöde från verksamheten	619	623	-4	625	-6
<i>Underhållskostnader</i>	-198	-196	-2	-234	36
<i>Investering i befintligt bestånd</i>	-167	-199	32	-179	12
<i>Finansnetto</i>	-63	-65	2	-83	19
Kassaflöde e. UH/investering i bb	191	162	28	130	60
<i>Försäljningslikvider</i>	1	3	-2	0	1
<i>Övriga investeringar</i>	-4	-4	0	-8	4
Kassaflöde innan nyproduktion & förvärv	188	161	27	122	66
<i>Investeringar i nyproduktion</i>	-372	-436	63	-148	-224
<i>Konverteringar etc.</i>	-6	-8	2	0	-6
<i>Solelssatsningar</i>	0	0	0	0	0
<i>Investeringar i förvärv</i>	-52	-53	1	0	-52
Kassaflöde - totalt	-242	-336	94	-26	-216
<i>Självfinansieringsgrad</i>	44%	32%	11%	82%	-39%

Låneskulder

Per 2018-03-31 är koncernens låneskuld 16,5 mdkr vilket också är i linje med Prognos 1. Vid ingången av 2018 var låneskulden 16,0 mdkr.

Antalet anställda

Vid utgången av mars månad är antalet anställda 963 stycken, vilket är en ökning med 23 stycken från 31 december 2017. Prognos för 31 december 2018 är 1 002 anställda.

Bilaga 1: Resultaträkning

Bilaga 2: Balansräkning

Bilaga 3: Resultat per bolag

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta

att fastställa resultat- och balansräkningen per 2018-03-31

FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN

Martin Blixt

Resultaträkning - Koncernen

Bokslut mars 2017

(mnkr)	Utfall 2018 jan - mar	Prognos 1, 2018 jan - mar	Utfall 2017 jan - mar
<i>Hysesintäkter</i>	1 347	1 347	1 313
<i>Förvaltningsintäkter</i>	20	20	20
<i>Driftskostnader</i>	-679	-671	-646
<i>Fastighetsskatt</i>	-29	-29	-28
<i>Centrala kostnader</i>	-36	-35	-33
<i>Övriga rörelseposter</i>	-7	-11	-2
Fastighetsresultat	617	621	623
<i>Underhållskostnader</i>	-198	-196	-234
<i>Avskrivningar</i>	-234	-237	-228
Resultat före jämförelsestörande poster	185	188	161
<i>Jämförelsestörande poster</i>	-41	1	0
Rörelseresultat	144	189	161
<i>Finansnetto</i>	-63	-65	-83
Resultat efter finansnetto	81	124	79

Balansräkning - Koncernen

Bokslut mars 2017

(mnkr)	Utfall 2018 31-mar	Utfall 2017 31-dec	Utfall 2017 31-mar
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	29 003	28 685	27 894
Omsättningstillgångar	403	640	518
Summa tillgångar	29 406	29 325	28 412
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9 969	9 906	9 509
Avsättningar	1 600	1 641	1 604
Låneskulder	16 474	16 016	15 981
Övriga skulder	1 363	1 762	1 317
Summa eget kapital och skulder	29 406	29 325	28 412
 <i>Soliditet</i>	 33,9%	 33,8%	 33,5%

Resultat per bolag

Bokslut mars 2017

Resultat efter finansnetto

(mnkr)	Utfall 2018 jan - mar	Prognos 1, 2018 jan - mar	Utfall 2017 jan - mar
<i>Poseidon</i>	48	52	30
<i>Bostadsbolagskoncernen</i>	64	72	45
<i>Familjebostäder</i>	22	16	6
<i>Gårdstensbostäder</i>	2	0	3
Summa	136	140	84
<i>Framtiden Byggutveckling</i>	0	0	0
<i>Egnahemsbolaget</i>	-11	-13	-3
<i>Bygga Hem</i>	1	1	1
<i>Störningsjouren</i>	1	0	1
Summa bolag	128	128	83
<i>Moderbolaget</i>	-2	0	0
<i>Avskrivningar koncernen</i>	-4	-4	-4
<i>Resultat fastighetsförsäljning</i>	2	1	0
<i>Nedskrivningar, netto</i>	-43	0	0
Koncernen totalt	81	124	79