

Framtidenkoncernen – utfall juni 2018

Sammanfattning

Framtidenkoncernen redovisar per den 30 juni 2018 ett resultat efter finansnetto på 315 mnkr, vilket är 73 mnkr högre än prognos 2.

De viktigaste förklaringsposterna till avvikelsen är 41 mnkr lägre nedskrivningar i nyproduktionsprojekt än prognos, till största delen hänförligt till förskjutningar i tid av projekt. Avvikelser finns också för underhållskostnader (+14), också detta främst hänförligt till tidsförskjutning, samt inom driftskostnader där främst prognosen för värmekostnader var högre än utfallet.

De totala investeringarna för perioden uppgår till 1 250 mnkr, att jämföra med prognosen om 1 328 mnkr. Investeringarna ligger därmed på en lägre nivå om 78 mnkr. Avvikelser finns främst inom investeringar i nyproduktion och inom investeringar i befintligt bestånd. Avvikelsena är främst beroende på tidsförskjutning i projekt.

Utfallet för kassaflöde efter underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår till 498 mnkr vilket är 52 mnkr högre än Prognos 2. Kassaflöde före nyproduktion och förvärv uppgår till 566 mnkr för perioden, vilket ger en självfinansieringsgrad på 62% av nyproduktionen, konverteringar etc. samt förvärven.

Låneskulder per den 30 juni 2018 uppgår till 16,8 mdkr.

Kommentarer

Resultat

Intäkter

Koncernens totala intäkter redovisas till 2 739 mnkr för första halvåret 2018, vilket är 4 mnkr högre än prognos 2.

Hyresintäkter

För perioden uppgår de totala hyresintäkterna till 2 699 mnkr och förvaltningsintäkterna till 40 mnkr. Avvikelsen inom intäkterna är bl.a. relaterade till högre bruttointäkter.

(mnkr)	Utfall 2018	Prognos 2, 2018	Avvikelse
	jan - jun	jan - jun	
Hyresintäkter	2 699	2 695	3
Förvaltningsintäkter	40	40	1
Driftskostnader	-1 218	-1 225	6
Fastighetsskatt	-58	-58	0
Centrala kostnader	-72	-71	-1
Övriga rörelseposter	-11	-16	4
Fastighetsresultat	1 379	1 366	13
Underhållskostnader	-419	-433	14
Avskrivningar	-471	-473	3
Resultat före jämförelsestörande poster	489	459	30
Jämförelsestörande poster	-45	-87	41
Rörelseresultat	444	372	71
Finansnetto	-129	-130	1
Resultat efter finansnetto	315	242	73

Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgår till 1 218 mnkr för perioden jämfört med 1 225 mnkr i prognos 2, dvs en positiv avvikelse med 6,5 mnkr. Den största avvikelsen härrör till värme vilket utgör +4,3 mnkr i huvudsak beroende på lägre förbrukning. Positiva avvikelser finns också inom VA, fastighetsskötsel och driftadministration.

(mnkr)	Driftskostnader							
	2018AC	2018P2	Avvikelse	Avvikelse	2018AC	2018P2	Avvikelse	Avvikelse
	jan - jun	jan - jun	vs prognos	vs föreg. år	kr/kvm	kr/kvm	vs prognos	vs föreg. år
Värme	-299	-303	4	-23	-61	-62	1	-5
El o gas	-65	-66	0	-2	-13	-13	0	-0
Vatten	-89	-90	1	2	-18	-18	0	0
Renhållning	-73	-74	1	-2	-15	-15	0	-0
Fastighetsskötsel	-281	-282	1	-13	-57	-57	0	-3
Reparationer	-139	-138	-1	4	-28	-28	-0	1
Driftsadministration	-198	-199	1	-5	-40	-40	0	-1
Övriga driftskostnader	-75	-74	-1	-4	-15	-15	-0	-1
Summa driftskostnader	-1 218	-1 225	6	-44	-248	-249	1	-8

Övriga rörelseposter

Övriga rörelseposter avviker positivt med 4 mnkr vilket kan hänföras till Egnahemsbolaget. Det är beroende av att i prognos 2 beräknades att de sista 10 inflyttningarna på Kryddhyllan skulle ske i juli månad medan utfallet blev i juni Kryddhyllan, då resultatet redovisas.

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna redovisas till 419 mnkr vilket är 14 mnkr lägre än prognos. En avvikelse finns inom Familjebostäder (lägre underhåll i distrikten och åtgärder som skjutits fram i tid) +13 samt inom Poseidon +9 och Gårdstensbostäder +6 (tidsförskjutning). Bostadsbolaget har en avvikelse på -13 främst relaterat till ökade inköp inom det planerade underhållet.

Jämförelsestörande poster

De jämförelsestörande posterna redovisas till 45 mnkr vilket är 41 mnkr högre än prognos. Avvikelsen är att hänföra till nedskrivningar av nyproduktionsprojekt där bl.a. avvikelser noteras för Titteridamm (+37), Adventsvägen (-31), Beväringsgatan (+9), Makrillen (+8), Donsö (+7), koncern (+18). Avvikelserna är till största delen beroende på förskjutningar i tid av nyproduktionsprojekt.

Finansnetto

Finansnettot rapporteras till 129 mnkr, vilket är 1 mnkr bättre än prognos 2.

Investeringar

Det totala investeringarna för perioden är 1 250 mnkr, vilket är 78 mnkr lägre än Prognos 2.

Avvikelsen är till stor del beroende på lägre investeringar i befintligt bestånd +26 (främst beroende på tidsförskjutning), lägre investeringar i konverteringar +13, investeringar i nyproduktion -18 beroende på främst tidsförskjutning i projekt inom Familjebostäder och Poseidon +76, en omallokering påverkar investering i nyproduktion och investering i förvärv (+55).

(mnkr)	2018AC jan - jun	2018P2 jan - jun	Avvikelse	2017AC jan - jun
- i befintligt bestånd	-337	-363	26	-467
- i konverteringar	-19	-32	13	0
- i solelssatsning	-0	0	-0	0
- i nyproduktion	-806	-788	-18	-223
- i förvärv	-82	-137	55	-494
- i övrigt	-7	-9	2	-26
Totala investeringar	-1 250	-1 328	78	-1 209

Kassaflöde

Utfallet för juni 2018 visar på ett kassaflöde efter underhåll och investeringar i befintligt bestånd på 498 mnkr vilket är 52 mnkr högre än prognos 2. Avvikelsen kan förklaras främst av de lägre investeringarna i befintligt bestånd som redovisas (+26), och lägre underhållskostnader. "Kassaflödet från verksamheten" påverkar också positivt (+10), bl.a. genom högre driftsoverskott.

Kassaflöde efter totala investeringar uppgår till -341 mnkr, vilket är 116 högre än prognos.

Kassaflöde före nyproduktion och förvärv uppgår till 566 mnkr. Det innebär att en självfinansieringsgrad på 62% uppnås av nyproduktionen, konverteringar etc. samt förvärven.

(mnkr)	2018AC jan - jun	2018P2 jan - jun	Avvikelse	2017AC jan - jun	Avvikelse
Kassaflöde från verksamheten	1 383	1 373	10	1 447	-64
<i>Underhållskostnader</i>	-419	-433	14	-528	109
<i>Investering i befintligt bestånd</i>	-337	-363	26	-432	95
<i>Finansnetto</i>	-129	-130	1	-160	31
Kassaflöde e. UH/investering i bb	498	446	52	328	170
<i>Försäljningslikvider</i>	74	63	11	0	74
<i>Övriga investeringar</i>	-7	-9	2	-17	10
Kassaflöde innan nyproduktion & förvärv	566	500	66	311	254
<i>Investeringar i nyproduktion</i>	-806	-788	-18	-298	-508
<i>Konverteringar etc.</i>	-19	-32	13	0	-19
<i>Solelssatsning</i>	0	0	0	0	0
<i>Investeringar i förvärv</i>	-82	-137	55	-18	-64
Kassaflöde - totalt	-341	-456	116	-5	-336
<i>Självfinansieringsgrad</i>	62%	52%	10%	99%	-36%

Låneskulder

Per 2018-06-30 är koncernens låneskuld 16,8 mdkr. Vid ingången av 2018 var låneskulden 16,0 mdkr. Prognos för 31 december 2018 är 17,8 mdkr.

Antalet anställda

Vid utgången av juni månad är antalet anställda 977 stycken, vilket är en ökning med 37 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 2018-06-30

FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN

Martin Blixt

Resultaträkning - Koncernen

Bokslut juni 2018

(mnkr)	Utfall 2018	Prognos 2, 2018	Utfall 2017
	jan - jun	jan - jun	jan - jun
<i>Hysesintäkter</i>	2 699	2 695	2 630
<i>Förvaltningsintäkter</i>	40	40	39
<i>Driftskostnader</i>	-1 218	-1 225	-1 174
<i>Fastighetsskatt</i>	-58	-58	-57
<i>Centrala kostnader</i>	-72	-71	-72
<i>Övriga rörelseposter</i>	-11	-16	75
Fastighetsresultat	1 379	1 366	1 441
<i>Underhållskostnader</i>	-419	-433	-528
<i>Avskrivningar</i>	-471	-473	-464
Resultat före jämförelsestörande poster	489	459	449
<i>Jämförelsestörande poster</i>	-45	-87	2
Rörelseresultat	444	372	451
<i>Finansnetto</i>	-129	-130	-160
Resultat efter finansnetto	315	242	291

Balansräkning - Koncernen

Bokslut juni 2018

<i>(mnkr)</i>	Utfall 2018 30-jun	Utfall 2017 31-dec	Utfall 2017 31-mar
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	29 339	28 685	28 082
Omsättningstillgångar	502	640	353
Summa tillgångar	29 841	29 325	28 434
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10 228	9 906	9 673
Avsättningar	1 552	1 641	1 602
Låneskulder	16 754	16 016	15 920
Övriga skulder	1 307	1 762	1 240
Summa eget kapital och skulder	29 841	29 325	28 434
 <i>Soliditet</i>	 34,3%	 33,8%	 34,0%

Resultat per bolag

Bokslut juni 2018

Resultat efter finansnetto

(mnr)	Utfall 2018	Prognos 2, 2018	Utfall 2017
	jan - jun	jan - jun	jan - jun
<i>Poseidon</i>	129	119	78
<i>Bostadsbolagskoncernen</i>	170	175	115
<i>Familjebostäder</i>	76	57	23
<i>Gårdstensbostäder</i>	14	7	10
Summa	389	358	227
<i>Framtiden Byggutveckling</i>	0	1	-2
<i>Egnahemsbolaget</i>	-16	-20	72
<i>Bygga Hem</i>	1	1	1
<i>Störningsjouren</i>	0	0	1
Summa bolag	374	340	299
<i>Moderbolaget</i>	-5	-2	-1
<i>Avskrivningar koncernen</i>	-9	-9	-9
<i>Resultat fastighetsförsäljning</i>	42	42	2
<i>Nedskrivningar, netto</i>	-87	-129	0
Koncernen totalt	315	242	291