

Framtidenkoncernen – utfall augusti 2018

Sammanfattning

Framtidenkoncernen redovisar per den 31 augusti 2018 ett resultat efter finansnetto på 521 mnkr, vilket är 138 mnkr högre än prognos 2.

De viktigaste förklaringsposterna till avvikelsen i resultatet är 54 mnkr lägre nedskrivningar i nyproduktionsprojekt än prognos, till största delen hänförligt till förskjutningar i tid av projekt. Avvikelse finns också för underhållskostnader (+46), också detta främst hänförligt till tidsförskjutning, samt inom driftskostnader där främst prognosen för driftsadministration, fastighetsskötsel och värmekostnader var högre än utfallet.

De totala investeringarna för perioden uppgår till 1 572 mnkr, att jämföra med prognosen om 1 729 mnkr. Investeringarna ligger därmed på en lägre nivå om 157 mnkr. Avvikelse finns främst inom investeringar i nyproduktion. Avvikelsen är främst beroende på tidsförskjutning i projekt.

Utfallet för kassaflöde efter underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår till 773 mnkr vilket är 98 mnkr högre än prognos 2. Kassaflöde före nyproduktion och förvärv uppgår till 838 mnkr för perioden, vilket ger en självfinansieringsgrad på 75% av nyproduktionen, konverteringar etc. samt förvärven.

Låneskulder per den 31 augusti 2018 uppgår till 16,8 mdkr.

Kommentarer

Resultat

Intäkter

Koncernens totala intäkter redovisas till 3 651 mnkr för perioden, vilket är 4 mnkr högre än prognos 2.

Hyresintäkter

För perioden uppgår de totala hyresintäkterna till 3 599 mnkr och förvaltningsintäkterna till 52 mnkr. Avvikelsen inom intäkterna är bl.a. relaterade till högre bruttointäkter.

(mnkr)	Utfall 2018	Prognos 2, 2018	
	jan - aug	jan - aug	Avvikelse
Hyresintäkter	3 599	3 595	4
Förvaltningsintäkter	52	52	0
Driftskostnader	-1 544	-1 564	21
Fastighetsskatt	-78	-77	-1
Centrala kostnader	-93	-95	2
Övriga rörelseposter	-12	-19	7
Fastighetsresultat	1 924	1 892	32
Underhållskostnader	-538	-583	46
Avskrivningar	-632	-636	4
Resultat före jämförelsestörande poster	755	673	82
Jämförelsestörande poster	-61	-114	53
Rörelseresultat	694	559	135
Finansnetto	-173	-176	3
Resultat efter finansnetto	521	383	138

Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgår till 1 544 mnkr för perioden jämfört med 1 564 mnkr i prognos 2, dvs en positiv avvikelse med 20,5 mnkr. Den största avvikelsen härrör till driftsadministration i huvudsak beroende på personalrelaterade kostnader. Positiv avvikelse finns också inom fastighetsskötsel (periodiseringsavvikelse bl.a. beroende på senare start av trygghetsvårdar) samt värme +5, i huvudsak beroende på lägre förbrukning.

(mnkr)	Driftskostnader							
	2018AC	2018P	Avvikelse	Avvikelse	2018AC	Avvikelse	Avvikelse	
	jan - aug	jan - aug	vs prognos	vs föreg. år	kr/kvm	vs prognos	vs föreg. år	
Värme	-331	-336	5	-26	-67	1	-5	
El o gas	-82	-84	2	-2	-17	0	-0	
Vatten	-118	-120	2	0	-24	0	0	
Renhållning	-99	-98	-1	-3	-20	-0	-1	
Fastighetsskötsel	-377	-383	6	-15	-77	1	-3	
Reparationer	-179	-180	0	9	-36	0	2	
Driftsadministration	-259	-266	7	-9	-53	1	-2	
Övriga driftskostnader	-97	-97	0	-3	-20	-0	-1	
Summa driftskostnader	-1 544	-1 564	21	-48	-314	4	-9	

Övriga rörelseposter

Övriga rörelseposter avviker positivt med 6,5 mnkr vilket är beroende på återföring av avklarade avsättningar inom Egnahemsbolaget.

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna redovisas till 538 mnkr vilket är 46 mnkr lägre än prognos. Avvikelse redovisad inom Poseidon (+32 mnkr) samt Gårdstensbostäder (+9 mnkr) relaterat till tidsförskjutning i flera underhållsprojekt. Familjebostäder redovisar också en positiv avvikelse på 25 mnkr (lägre underhåll i distrikten och åtgärder som skjutits fram i tid). Bostadsbolaget har en avvikelse på -20 främst relaterat till ökade inköp inom det planerade underhållet.

Jämförelsestörande poster

De jämförelsestörande posterna redovisas till -61 mnkr vilket är 53 mnkr bättre än prognos. I posten redovisas ett utfall på nedskrivningar i nyproduktionsprojekt till -103 mnkr, vilket 54 bättre än prognos (bl.a. hänförligt till Titteridamm (+55), Donsö (+17), Makrillen (-32), koncern (+11)). Avvikelserna är till största delen beroende på förskjutningar i tid av nyproduktionsprojekt.

Finansnetto

Finansnettot rapporteras till 173 mnkr, vilket är 3 mnkr bättre än prognos 2.

Investeringar

Det totala investeringarna för perioden är 1 572 mnkr, vilket är 157 mnkr lägre än Prognos 2.

Avvikelsen är till stor del beroende på lägre investeringar i konverteringar +33 (antal konverteringar lägre än prognos), lägre investeringar i befintligt bestånd +20 (främst beroende på tidsförskjutning), investeringar i nyproduktion +49 beroende på främst tidsförskjutning i projekt inom Familjebostäder (+79) och Poseidon (+58). (En omallokering påverkar avvikelsen i investering i nyproduktion -57 och investering i förvärv +57).

(mnkr)	2018AC jan - aug	2018P jan - aug	Avvikelse vs prognos	2017AC jan - aug
- i befintligt bestånd	-447	-467	20	-547
- i konverteringar	-24	-57	33	0
- i solelssatsning	-0	0	-0	0
- i nyproduktion	-1 009	-1 057	49	-393
- i förvärv	-84	-137	53	-18
- i övrigt	-9	-11	2	-22
Totala investeringar	-1 572	-1 729	157	-981

Kassaflöde

Utfallet för augusti 2018 visar på ett kassaflöde efter underhåll och investeringar i befintligt bestånd på 773 mnkr vilket är 98 mnkr högre än prognos 2. Avvikelsen kan förklaras främst av lägre underhållskostnader (+46) och investeringarna i befintligt bestånd (+20). "Kassaflödet från verksamheten" påverkar också positivt (+30), främst beroende på ett högre driftsöverskott.

Kassaflöde efter totala investeringar uppgår till -278 mnkr, vilket är 247 högre än prognos.

Kassaflöde före nyproduktion och förvärv uppgår till 838 mnkr. Det innebär att en självfinansieringsgrad på 75% uppnås av nyproduktionen, konverteringar etc. samt förvärven.

(mnr)	2018AC			2018P2			2017AC	
	jan - aug	jan - aug	Avvikelse	jan - aug	jan - aug	Avvikelse	jan - aug	Avvikelse
Kassaflöde från verksamheten	1 930	1 900	30	1 963		-33		
<i>Underhållskostnader</i>	-538	-583	46	-660		123		
<i>Investering i befintligt bestånd</i>	-447	-467	20	-547		101		
<i>Finansnetto</i>	-173	-176	3	-208		36		
Kassaflöde e. UH/investering i bb	773	675	98	547		226		
<i>Försäljningslikvider</i>	74	63	11	0		74		
<i>Övriga investeringar</i>	-9	-11	2	-22		13		
Kassaflöde innan nyproduktion & förvärv	838	726	112	526		312		
<i>Investeringar i nyproduktion</i>	-1 009	-1 057	49	-393		-615		
<i>Konverteringar etc.</i>	-24	-57	33	0		-24		
<i>Solelssatsning</i>	0	0	0	0		0		
<i>Investeringar i förvärv</i>	-84	-137	53	-18		-66		
Kassaflöde - totalt	-278	-525	247	114		-392		
<i>Självfinansieringsgrad</i>	75%	58%	17%	128%		-53%		

Låneskulder

Per 2018-08-31 är koncernens låneskuld 16,8 mdkr. Vid ingången av 2018 var låneskulden 16,0 mdkr. Prognos 3 visar på en låneskuld om 17,4 mdkr per den 31 december 2018.

Antalet anställda

Vid utgången av augusti månad är antalet anställda 997 stycken, vilket är en ökning med 78 stycken från 31 december 2017. Prognos 3 visar på antal anställda om 1 010 stycken per den 31 december 2018

Bilaga 1: Resultaträkning

Bilaga 2: Balansräkning

Bilaga 3: Resultat per bolag

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta

att fastställa resultat- och balansräkningen per 2018-08-31

FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN

Martin Blixt

Resultaträkning - Koncernen

Bokslut augusti 2018

(mnkr)	Utfall 2018	Prognos 2, 2018	Utfall 2017
	jan - aug	jan - aug	jan - aug
<i>Hysesintäkter</i>	3 599	3 595	3 514
<i>Förvaltningsintäkter</i>	52	52	51
<i>Driftskostnader</i>	-1 544	-1 564	-1 495
<i>Fastighetsskatt</i>	-78	-77	-76
<i>Centrala kostnader</i>	-93	-95	-92
<i>Övriga rörelseposter</i>	-12	-19	72
Fastighetsresultat	1 924	1 892	1 974
<i>Underhållskostnader</i>	-538	-583	-660
<i>Avskrivningar</i>	-632	-636	-625
Resultat före jämförelsestörande poster	755	673	689
<i>Jämförelsestörande poster</i>	-61	-114	-11
Rörelseresultat	694	559	678
<i>Finansnetto</i>	-173	-176	-208
Resultat efter finansnetto	521	383	469

Balansräkning - Koncernen

Bokslut augusti 2018

<i>(mnkr)</i>	Utfall 2018	Utfall 2017	Utfall 2017
	31-aug	31-dec	31-aug
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	29 481	28 685	28 119
Omsättningstillgångar	410	640	333
Summa tillgångar	29 891	29 325	28 452
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10 387	9 906	9 811
Avsättningar	1 545	1 641	1 613
Låneskulder	16 762	16 016	15 889
Övriga skulder	1 199	1 762	1 138
Summa eget kapital och skulder	29 891	29 325	28 452
<i>Soliditet</i>	<i>34,7%</i>	<i>33,8%</i>	<i>34,5%</i>

Resultaträkning - Koncernen

Bokslut augusti 2018

Resultat efter finansnetto

(mnkr)	Utfall 2018	Prognos 2, 2018	Utfall 2017
	jan - aug	jan - aug	jan - aug
<i>Poseidon</i>	213	176	150
<i>Bostadsbolagskoncernen</i>	249	258	186
<i>Familjebostäder</i>	125	87	69
<i>Gårdstensbostäder</i>	23	14	18
<i>Framtiden Byggutveckling</i>	1	1	-3
<i>Egnahemsbolaget</i>	-17	-25	53
<i>Bygga Hem</i>	1	1	2
<i>Störningsjouren</i>	1	0	1
Summa bolag	597	512	476
<i>Moderbolaget</i>	-3	-3	1
<i>Resultat fastighetsförsäljning</i>	42	43	5
<i>Nedskrivningar, netto</i>	-103	-157	0
<i>Koncernmässiga avskrivningar</i>	-12	-12	-13
<i>Eliminering</i>	0	0	0
Summa koncernen	521	383	469