

Framtidenkoncernen – Budget 2019

Sammanfattning

Sammantaget beräknas Framtidenkoncernen att för helåret 2019 redovisa ett resultat efter finansnetto på 542 mnkr, vilket är 178 mnkr högre än prognos 3 för 2018.

De totala intäkterna uppgår till 5 664 mnkr, vilket är en ökning med 177 mnkr mot prognos 3, 2018. Hyresintäkterna avviker med 148 mnkr vilket till stor del förklaras med årlig hyresökning, ökade hyror för nyproduktion, ombyggnad och tillval. Förvaltningsintäkterna avviker med 29 mnkr vilket förklaras till största delen med ökade intäkter för Framtidens bredband.

Driftskostnaderna budgeteras för 2019 till totalt 2 421 mnkr vilket är 49 mnkr högre än i prognos 3, 2018. Främst är det kostnader för driftsadministration (-42) och fastighetsskötsel (-20) och som ger den negativa avvikelsen (främst relaterat till personalkostnader). Positiv avvikelse är främst hänförligt till övriga driftskostnader (+35) där flera större skador (brand, vatten etc.) utgjort en hög kostnad under 2018.

Underhållskostnaderna budgeteras till 978 mnkr vilket är 33 mnkr högre än prognos 3, 2018. Avvikelsen främst med anledning ökade distriktsmedel inom Bostadsbolaget (-25).

Budget 2019 gällande avskrivningarna uppgår till 998 mnkr vilket är 38 mnkr högre än prognos 3, 2018, främst att relatera till ökade aktiveringar med anledning tillkommande investeringar.

De jämförelsestörande posterna budgeteras till -145 mnkr vilket är 137 mnkr bättre prognos 3, 2018. Inom posten är nedskrivningarna budgeterade till -149 mnkr vilket är 185 mnkr i positiv avvikelse mot P3. Reavinsten budgeteras +4 vilket utgör en negativ avvikelse med 48 mnkr.

Enligt budgeten för 2019 kommer de totala investeringarna att uppgå till 3 756 mnkr, att jämföra med prognos 3 för 2018 om 2 737 mnkr. Investeringarna ligger därmed på en högre nivå om 1 019 mnkr. Investeringarna i nybyggnation beräknas till 2 346 mnkr mot 1 795 mnkr i prognos 3, vilket är i linje med nyproduktionsplan. Investeringar i befintligt bestånd ökar med 329 mnkr och investeringar relaterade till konverteringar ökar med 119 mnkr.

Underhåll och investering i befintligt bestånd budgeteras därmed till 2 083 mnkr, vilket är 362 mnkr högre än prognos 3, 2018. Ökningen är en följd av det lägre kassaflödeskravet för 2019 i förhållande till 2018.

Kassaflödet efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd samt övriga investeringar beräknas bli 560 mnkr vilket är 265 mnkr lägre än 2018. Kassaflöde före nyproduktion och förvärv uppgår till 567 mnkr, vilket innebär en självfinansieringsgrad på 22% (att jämföra med 48% i 2018).

Låneskulder den 31 december 2019 beräknas till 19,7 mdkr, vilket är 2,3 mdkr högre än slutet på 2018 enligt prognos 3.

Kommentarer till Budget 2019

Resultat

Intäkter

Koncernens totala intäkter beräknas till 5 664 mnkr under 2019, vilket är 177 mnkr högre i förhållande till prognos 3 för 2018.

Hyresintäkter

De totala hyresintäkterna beräknas för 2019 uppgå till 5 556 mnkr, vilket är 148 mnkr högre än för prognos för 2018. Avvikelsen är främst att hänföra till årlig hyresökning. Avvikelsen förklaras också av tillkommande intäkter med anledning av tillkommande nyproduktion, ombyggnad och tillval samt hyresökningar för parkeringsplatser.

Förvaltningsintäkter

De ökade förvaltningsintäkterna på 29 mnkr i förhållande till prognos 3 för 2018 är främst att relatera till högre bredbandsintäkter.

(mnkr)	2018 Bu	2018 P3	Avvikelse
	Jan - Dec	Jan - Dec	
Hyresintäkter	5 556	5 409	148
Förvaltningsintäkter	108	78	29
Driftskostnader	-2 421	-2 372	-49
Fastighetsskatt	-120	-116	-4
Centrala kostnader	-154	-152	-2
Övriga rörelseposter	-40	-32	-8
Fastighetsresultat	2 928	2 815	114
Underhållskostnader	-978	-945	-33
Avskrivningar	-998	-960	-38
Resultat före jämförelsestörande poster	953	910	43
Jämförelsestörande poster	-145	-282	137
Rörelseresultat	808	627	180
Finansnetto	-265	-263	-2
Resultat efter finansnetto	542	364	178

Driftskostnader

Driftskostnaderna beräknas uppgå till 2 421 mnkr för 2019 jämfört med 2 372 mnkr i prognos 3 2018, dvs en negativ avvikelse på 49 mnkr. Den största avvikelsen härrör till driftsadministrationen (-42) och fastighetsskötsel (-20), där ökade personalkostnader påverkar (lönejusteringar, utökad bemanning etc.). Reparationer ökar med 9 mnkr till följd av bl.a. prisökningar, mer i egen regi inom Bostadsbolaget, ökade ytor. De taxebundna kostnaderna ökar totalt med 12 mnkr främst beroende på prisökningar

Övriga driftskostnader budgeteras till 128 mnkr, vilket är 35 mnkr lägre än prognos för 2018. Till största delen förklaras detta med att höga skadekostnader under 2018 som inte budgeteras (främst inom Poseidon och Familjebostäder).

(mnr)

	Driftskostnader			
	2019BU	Avvikelse vs budget	2019BU kr/kvm	Avvikelse kr/kvm
Värme	-513	2	-103	1
El o gas	-133	-6	-27	-1
Vatten	-184	-4	-37	-0
Renhållning	-153	-4	-31	-1
Fastighetsskötsel	-598	-20	-120	-3
Reparationer	-282	-9	-57	-1
Driftsadministration	-431	-42	-87	-8
Övriga driftskostnader	-128	35	-26	7
Summa driftskostnader	-2 421	-49	-488	-6

Fastighetsskatt

Fastighetsskatten för 2019 beräknas till 120 mnr, vilket är 4 mnr högre än 2018. Avvikelsen förklaras bl.a. med ny fastighetstaxering.

Centrala kostnader

De centrala kostnaderna budgeteras till 154 mnr vilket är 2 mnr högre än prognos 3, 2018. Ökningen är främst att relatera till koncernövergripande forskning- & utvecklingsprojekt samt koncerngemensamma HR-specialister.

Övriga rörelseposter

Övriga rörelseposter budgeteras till -40 mnr, vilket är 8 mnr högre kostnader än prognosticerat för 2018. Avvikelsen är främst lägre marginal per resultat-avräknad lägenhet samt högre administrationskostnader inom Egnahemsbolaget.

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna budgeteras till 978 mnr, vilket är 33 mnr högre kostnader än prognos 3. Avvikelsen främst med anledning ökade distriktsmedel inom Bostadsbolaget (-25) samt ökning enligt underhållsplan inom Familjebostäder (-10).

Jämförelsestörande poster

De jämförelsestörande posterna budgeteras till -145 mnr vilket är 137 mnr lägre kostnader än prognos 3, 2018. Inom posten är nedskrivningarna budgeterade till -149 mnr vilket är 185 mnr lägre i jämförelse mot 2018 P3. Nedskrivningarna tas direkt successivt mot projektets uppärbetande. I nedskrivningsbelastade projekt som startades 2017 är i flera fall nedskrivningen tagen fullt ut. I budgeten för 2019 beräknas några större nedskrivningsbelastade projekt produktionsstartas först senare under 2019, vilket inte påverkar året till en stor grad. Projekt som har budgeterade nedskrivningar under 2019 är bl.a. Mandolin-projekten Titteridamm, Mercuriusgatan, Selma-projekten.

Reavinsten budgeteras +4 vilket utgör en negativ avvikelse med 48 mnr mot prognos 3, 2018. Avvikelsen förklaras av positiva reavinster under 2018, bl.a. för försäljning av Westsam-huset. Den positiva budgeterade reavinsten för 2019 härrör till försäljning av förvaltningsfastigheter i Egnahemsbolaget.

Investeringar

Det totala investeringarna för 2019 budgeteras till 3 756 mnkr, vilket är 1 019 mnkr högre än prognos 3, 2018. Avvikelsen är till största delen hänförlig till nyproduktionen (-551) vilket är beroende på upptrappning som sker under 2019.

Investeringar i befintligt bestånd ökar med 329 mnkr i förhållande till 2018, bl.a. beroende på tillkommande projekt under 2019.

Konverteringarna förväntas öka med 119 mnkr främst inom Bostadsbolaget (-112), där 70 nya bostäder förväntas genom konverteringar.

(mnkr)	2019BU jan-dec	2018P3 jan-dec	Avvikelse vs prognos
- i befintligt bestånd	-1 106	-777	-329
- i konverteringar	-153	-34	-119
- i solelssatsning	-17,5	-10,1	-7
- i nyproduktion	-2 346	-1 795	-551
- i förvärv	-118	-104	-13
- i övrigt	-16	-17	1
Totala investeringar	-3 756	-2 737	-1 019

Kassaflöde

Prognosen visar ett kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd samt övriga investeringar på 560 mnkr vilket är 265 mnkr lägre än prognos 3, 2018. Avvikelsen förklaras främst med det lägre kassaflödekravet för 2019 än för 2018 och därmed att större medel läggs på underhåll & lägre investeringar i befintligt bestånd, totalt -362 mnkr. Kassaflödet från verksamheten visar en positiv avvikelse på 98 mnkr.

Kassaflöde efter totala investeringar uppgår till -2 068 mnkr vilket är 1 049 sämre än prognos 3 för 2018, vilket dessutom förklaras av högre nyproduktion och högre konverteringar.

Kassaflöde innan nyproduktion och förvärv uppgår till 567 mnkr. Det innebär att en självfinansieringsgrad på 22% kan uppnås av den budgeterade nyproduktionen, konverteringar etc. samt förvärven.

(mnkr)	2019BU	2018P3	Avvikelse
	jan-dec	jan-dec	
Kassaflöde från verksamheten	2 923	2 826	98
<i>Underhållskostnader</i>	-978	-945	-33
<i>Investering i befintligt bestånd</i>	-1 106	-777	-329
<i>Övriga investeringar</i>	-16	-17	1
<i>Finansnetto</i>	-265	-263	-2
Kassaflöde e. UH/ibb och övriga inv.	560	824	-265
<i>Försäljningslikvider</i>	7	100	-93
Kassaflöde innan nyproduktion & förvärv	567	924	-358
<i>Investeringar i nyproduktion</i>	-2 346	-1 795	-551
<i>Konverteringar etc.</i>	-153	-34	-119
<i>Solelssatsningar</i>	-18	-10	-7
<i>Investeringar i förvärv</i>	-118	-104	-13
Kassaflöde - totalt	-2 068	-1 019	-1 049
<i>Självfinansieringsgrad</i>	22%	48%	-26%

Låneskulder

Låneskulder den 31 december 2019 beräknas till 19,7 mdkr, vilket är 2,3 mdkr högre än slutet på 2018 enligt prognos 3. Vid ingången av 2019 prognosticeras låneskulden vara 17,4 mdkr.

Antalet anställda

I slutet av 2019 budgeteras antalet anställda till 1 021 stycken, en ökning med 11 stycken i jämförelse med prognos för utgången 2018.

Bilaga 1: Resultaträkning

Bilaga 2: Balansräkning

Bilaga 3: Resultat per bolag

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta

att godkänna budgeten för 2019

FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN

Martin Blixt

Resultaträkning - Koncernen

Budget 2019

<i>(mnkr)</i>	2019 BU	2018 P3	2017 Utfall
	jan-dec	jan-dec	jan-dec
<i>Hysesintäkter</i>	5 556	5 409	5 283
<i>Förvaltningsintäkter</i>	108	78	79
Intäkter	5 664	5 487	5 362
<i>Driftskostnader</i>	-2 421	-2 372	-2 288
<i>Fastighetsskatt</i>	-120	-116	-114
<i>Centrala kostnader</i>	-154	-152	-143
<i>Övriga rörelseposter</i>	-40	-32	62
Fastighetsresultat	2 928	2 815	2 880
<i>Underhållskostnader</i>	-978	-945	-1 080
<i>Avskrivningar</i>	-998	-960	-954
<i>Jämförelsestörande poster</i>	-145	-282	22
Rörelseresultat	808	627	867
<i>Finansiella intäkter</i>	2	2	2
<i>Finansiella kostnader</i>	-268	-265	-301
Resultat efter finansnetto	542	364	568

Balansräkning - Koncernen

Budget 2019

<i>(mnkr)</i>	Budget 2019	Prognos 3, 2018	Utfall 2017
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	32 738	30 030	28 685
Omsättningstillgångar	1 024	727	640
Summa tillgångar	33 762	30 757	29 325
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10 928	10 303	9 906
Avsättningar	1 594	1 605	1 641
Låneskulder	19 678	17 389	16 016
Övriga skulder	1 562	1 460	1 762
Summa eget kapital och skulder	33 762	30 757	29 325
<i>Soliditet</i>	<i>32,4%</i>	<i>33,5%</i>	<i>33,8%</i>

Resultaträkning - Koncernen

Budget 2019

Resultat efter finansnetto

(mnkr)	2019 BU	2018 P3	Utfall 2017
	jan-dec	jan-dec	jan-dec
<i>Poseidon</i>	279	217	167
<i>Bostadsbolagskoncernen</i>	305	346	247
<i>Familjebostäder</i>	147	122	76
<i>Gårdstensbostäder</i>	23	21	19
<i>Framtiden Byggutveckling</i>	0	0	-3
<i>Egnahemsbolaget</i>	-50	-37	37
<i>Bygga Hem</i>	0	-1	3
<i>Störningsjouren</i>	0	0	1
Summa bolag	704	669	546
<i>Moderbolaget</i>	1	-4	0
<i>Resultat fastighetsförsäljning</i>	4	52	129
<i>Nedskrivningar, netto</i>	-149	-334	-89
<i>Koncernmässiga avskrivningar</i>	-18	-18	-18
<i>Eliminering</i>	0	0	0
Summa koncernen	542	364	568