

## **Framtidenkoncernen – Prognos 1, 2019**

### **Sammanfattning**

Sammantaget beräknas Framtidenkoncernen att för helåret 2018 redovisa ett resultat efter finansnetto på 500 mnkr, vilket är 43 mnkr lägre än Budget 2019.

Främsta anledningen till den negativa resultatförändringen är beroende på ökade nedskrivningar i nyproduktionsprojekt (-49), bl.a. beroende på tidsförskjutningar i projekt som har nedskrivningar (jämfört med vad som antogs i budget).

Totala investeringarna för 2019 prognosticeras till 3 681 mnkr, vilket är 74 mnkr lägre än Budget 2019 till största delen är beroende på tidsförskjutning i nyproduktionsprojekt.

Kassaflödet efter underhåll och investeringar i befintligt bestånd samt övriga investeringar beräknas bli 511 mnkr vilket är 48 mnkr lägre än Budget 2019. Avvikelsen kan förklaras främst med den satsning som Familjebostäder gör på trygghetsskapande om säkerhetshöjande åtgärder.

Låneskulder beräknas att vid årets slut vara 19,4 mdkr vilket är i 0,3 mnkr lägre än Budget

## Kommentarer

### Resultat

#### Intäkter

Koncernens totala intäkter beräknas till 5 671 mnkr under 2019, vilket är 7 mnkr högre i förhållande till Budget 2019.

#### Hysesintäkter

De totala hyresintäkterna beräknas för 2019 uppgå till 5 563 mnkr, vilket är 7 mnkr högre än Budget. Avvikelsen härrör bl.a. till standardhöjande aktiviteter och lägre bortfall avställda i framflyttade projekt.

(mnkr)	2019 P1	2019 Budget	Avvikelse
	Jan - Dec	Jan - Dec	
<i>Hysesintäkter</i>	5 563	5 556	7
<i>Förvaltningsintäkter</i>	108	108	0
<i>Driftskostnader</i>	-2 432	-2 421	-11
<i>Fastighetsskatt</i>	-120	-120	0
<i>Centrala kostnader</i>	-154	-154	0
<i>Övriga rörelseposter</i>	-50	-40	-10
<b>Fastighetsresultat</b>	<b>2 915</b>	<b>2 928</b>	<b>-14</b>
<i>Underhållskostnader</i>	-953	-978	25
<i>Avskrivningar</i>	-1 006	-998	-8
<b>Resultat före jämförelsestörande poster</b>	<b>956</b>	<b>953</b>	<b>3</b>
<i>Jämförelsestörande poster</i>	-188	-145	-43
<b>Rörelseresultat</b>	<b>769</b>	<b>808</b>	<b>-39</b>
<i>Finansnetto</i>	-269	-265	-4
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>500</b>	<b>542</b>	<b>-43</b>

#### Driftskostnader

Driftskostnaderna beräknas uppgå till 2 432 mnkr för 2019 jämfört med 2 421 mnkr i Budget, dvs en negativ avvikelse på 11 mnkr. Den största avvikelsen finns inom taxebundna kostnader (-14) där främst prisökningar för värme och vatten inom Bostadsbolaget slår igenom. Positiv avvikelse redovisas inom driftsadministration +5 mnkr.

(mnkr)

	Driftskostnader					
	2019P1	Avvikelse vs budget	Avvikelse vs föreg. år	2019P1 kr/kvm	Avvikelse vs budget	Avvikelse vs föreg. år
Värme	-521	-8	-17	-105	-2	-3
El o gas	-133	-1	-7	-27	-0	-1
Vatten	-189	-5	-10	-38	-1	-2
Renhållning	-153	0	-5	-31	-0	-1
Fastighetsskötsel	-598	0	-23	-121	-0	-4
Reparationer	-282	-0	-2	-57	-0	0
Driftsadministration	-426	5	-27	-86	1	-5
Övriga driftskostnader	-129	-1	14	-26	-0	3
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 432</b>	<b>-11</b>	<b>-78</b>	<b>-490</b>	<b>-2</b>	<b>-12</b>

### Övriga rörelseposter

Övriga rörelseposter avviker negativt med 10 mnkr vilket är beroende på förskjutning av projekt i Sisjön inom Egnahemsbolaget.

### Underhållskostnader

Underhållskostnaderna är 25 mnkr lägre än budget 2019 med anledning av omklassificering och omprioritering till investering i befintligt bestånd inom Poseidon +60 mnkr. Familjebostäder avviker negativt med 35 mnkr satsning på trygghetsskapande om säkerhetshöjande åtgärder.

### Jämförelsestörande poster

De jämförelsestörande posterna beräknas till -188 mnkr vilket är -43 mnkr jämfört med Budget 2019. Avvikelsen är att hänföra till att beräknade nedskrivningar av nyproduktionsprojekt påverkar resultatet negativt med 200 mnkr, vilket 49 mnkr högre än Budget (bl.a. med anledning av högre produktionstakt i Titteridamm-projektet och tidsförskjutning i Donsö och Selma 1 projekten).

Realisationsvinster prognosticeras till 11 mnkr, vilket är 7 mnkr högre än Budget (försäljning ytterligare förvaltningsfastigheter inom Egnahemsbolaget).

### Investeringar

Det totala investeringarna för 2019 prognosticeras till 3 681 mnkr, vilket är 74 mnkr lägre än Budget 2019. Avvikelsen är till största delen hänförlig till lägre nyproduktionen på 143 mnkr där största delen är beroende på tidsförskjutning i ett projekt inom Poseidon (Kaverös påbyggnad, 159 mnkr).

(mnkr)	2019P1 jan-dec	2019BU jan-dec	Avvikelse vs prognos	2018AC jan-dec	Avvikelse vs föreg år
- i befintligt bestånd	-1 162	-1 106	-56	-750	-411
- i konverteringar	-153	-153	0	-36	-117
- i solelssatsning	-20	-18	-3	-0	-20
- i nyproduktion	-2 203	-2 346	143	-1 635	-568
- i förvärv	-128	-118	-10	-86	-41
- i övrigt	-16	-16	-0	-14	-1
<b>Totala investeringar</b>	<b>-3 681</b>	<b>-3 756</b>	<b>74</b>	<b>-2 523</b>	<b>-1 159</b>

Investeringar i befintligt bestånd på totalt 1 162 mkr ökar med 56 mkr, till största delen beroende omklassificering och omprioritering frånunderhållskostnader och investering befintligt bestånd inom Poseidon.

### Kassaflöde

Prognosen visar ett kassaflöde efter underhåll och investeringar i befintligt bestånd och övriga investeringar på 511 mkr vilket är 48 mkr lägre än Budget 2019. Avvikelsen kan förklaras främst den satsning som Familjebostäder gör på trygghetsskapande om säkerhetshöjande åtgärder. Viss negativ avvikelse härrör också till de högre driftskostnaderna samt de lägre Övriga rörelseposter.

Kassaflöde efter totala investeringar uppgår till -1 976 mkr vilket är 92 bättre än prognos, vilket kan förklaras av minskningen i investeringar i nyproduktionen.

Kassaflöde innan nyproduktion och förvärv uppgår till 528 mkr. Det innebär att en självfinansieringsgrad på 21% kan uppnås av den prognosticerade nyproduktionen, konverteringar etc. samt förvärven.

(mkr)	2019P1 jan-dec	2019BU jan-dec	Avvikelse	2018AC jan-dec	Avvikelse
<b>Kassaflöde från verksamheten</b>	<b>2 910</b>	<b>2 923</b>	<b>-13</b>	<b>2 838</b>	<b>72</b>
<i>Underhållskostnader</i>	-953	-978	25	-944	-8
<i>Investering i befintligt bestånd</i>	-1 162	-1 106	-56	-750	-411
<i>Övriga investeringar</i>	-16	-16	0	-14	-1
<i>Finansnetto</i>	-269	-265	-4	-256	-13
<b>Kassaflöde e. UH/ibb och övriga inv.</b>	<b>511</b>	<b>560</b>	<b>-48</b>	<b>873</b>	<b>-361</b>
<i>Försäljningslikvider</i>	17	7	10	157	-140
<b>Kassaflöde innan nyproduktion &amp; förvärv</b>	<b>528</b>	<b>567</b>	<b>-38</b>	<b>1 030</b>	<b>-502</b>
<i>Investeringar i nyproduktion</i>	-2 203	-2 346	143	-1 635	-568
<i>Konverteringar etc.</i>	-153	-153	0	-36	-117
<i>Solelsatsningar</i>	-20	-18	-3	0	-20
<i>Investeringar i förvärv</i>	-128	-118	-10	-86	-41
<b>Kassaflöde - totalt</b>	<b>-1 976</b>	<b>-2 068</b>	<b>92</b>	<b>-728</b>	<b>-1 248</b>
<i>Självfinansieringsgrad</i>	21%	22%	0%	59%	-37%

### **Låneskulder**

Per 2019-12-31 beräknas koncernens låneskuld till 19,4 mdkr vilket är i 0,3 mkr lägre än Budget 2019. Vid ingången av 2019 var låneskulden 17,0 mdkr.

### **Antalet anställda**

I prognosen för 2019 beräknas antalet anställda till 1 022 stycken, en ökning med 1 person i jämförelse med Budget 2019.

Bilaga 1: Resultaträkning

Bilaga 2: Balansräkning

Bilaga 3: Resultat per bolag

### **Förslag till beslut**

Styrelsen föreslås besluta

att anteckna prognosen för 2019

### **FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN**

Martin Blixt

## Resultaträkning - Koncernen

Prognos 1 2019

<i>(mnkr)</i>	2019 P1	Budget 2019	Utfall 2018
	jan-dec	jan-dec	jan-dec
<i>Hysesintäkter</i>	5 563	5 556	5 405
<i>Förvaltningsintäkter</i>	108	108	81
<b>Intäkter</b>	<b>5 671</b>	<b>5 664</b>	<b>5 486</b>
<i>Driftskostnader</i>	-2 432	-2 421	-2 354
<i>Fastighetsskatt</i>	-120	-120	-117
<i>Centrala kostnader</i>	-154	-154	-150
<i>Övriga rörelseposter</i>	-50	-40	-40
<b>Fastighetsresultat</b>	<b>2 915</b>	<b>2 928</b>	<b>2 824</b>
<i>Underhållskostnader</i>	-953	-978	-944
<i>Avskrivningar</i>	-1 006	-998	-963
<i>Jämförelsestörande poster</i>	-188	-145	-174
<b>Rörelseresultat</b>	<b>769</b>	<b>808</b>	<b>743</b>
<i>Finansiella intäkter</i>	3	2	2
<i>Finansiella kostnader</i>	-271	-268	-259
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>500</b>	<b>542</b>	<b>487</b>

## Balansräkning - Koncernen

Prognos 1, 2019

(mnkr)	Prognos 1, 2019	Budget 2019	Utfall 2018
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar	32 563	32 738	29 885
Omsättningstillgångar	1 042	1 024	1 062
<b>Summa tillgångar</b>	<b>33 605</b>	<b>33 762</b>	<b>30 948</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	10 942	10 928	10 354
Avsättningar	1 500	1 594	1 522
Låneskulder	19 366	19 678	17 018
Övriga skulder	1 797	1 562	2 053
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>33 605</b>	<b>33 762</b>	<b>30 948</b>
<i>Soliditet</i>	32,6%	32,4%	33,5%

## Resultaträkning - Koncernen

Prognos 1 2019

### Resultat efter finansnetto

(mnkr)	2019 P1	Budget 2019	Utfall 2018
	jan-dec	jan-dec	jan-dec
<i>Poseidon</i>	330	279	213
<i>Bostadsbolagskoncernen</i>	306	305	340
<i>Familjebostäder</i>	104	147	151
<i>Gårdstensbostäder</i>	23	23	24
<i>Framtiden Byggutveckling</i>	0	0	0
<i>Egnahemsbolaget</i>	-58	-50	-39
<i>Bygga Hem</i>	0	0	0
<i>Störningsjouren</i>	0	0	2
<b>Summa bolag</b>	<b>704</b>	<b>704</b>	<b>690</b>
<i>Moderbolaget</i>	1	1	-5
<i>Resultat fastighetsförsäljning</i>	11	4	63
<i>Nedskrivningar, netto</i>	-199	-149	-244
<i>Koncernmässiga avskrivningar</i>	-18	-18	-18
<b>Summa koncernen</b>	<b>500</b>	<b>542</b>	<b>487</b>