

Framtidenkoncernen – mars 2019 utfall

Sammanfattning

Framtidenkoncernen redovisar per den 31 mars 2019 ett resultat efter finansnetto till 103 mnkr, vilket är 6 mnkr högre än prognos 1 för perioden.

De viktigaste förklaringsposterna till avvikelsen i resultatet är att underhållet är 17 mnkr lägre främst relaterat till tidsförskjutningar i projekt. Driftskostnaderna avviker också positivt främst beroende på lägre värmekostnader som en följd av varmare väder än antaget. Hyresintäkterna är dock lägre än prognos vilket är att förklara med att hyreshöjning först genomförs från 1 april 2019, istället för 1 januari.

De totala investeringarna för perioden uppgår till 634 mnkr, vilket är 55 mnkr lägre än prognos. Avvikelsen härrör främst från lägre investeringar i befintligt bestånd vilket har sin grund i förskjutningar i projekt. Investeringar i nyproduktion och konverteringar har också ett lägre utfall än prognos.

Utfallet för kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd och övriga investeringar uppgår till 208 mnkr vilket är 46 mnkr högre än prognos 1, vilket främst förklaras med lägre underhåll & investeringar i befintligt bestånd (tidsförskjutningar).

Kassaflöde före nyproduktion och förvärv uppgår också till 208 mnkr. Det innebär att en självfinansieringsgrad uppnås till 47 procent av nyproduktionen, konverteringar etc. samt förvärven.

Låneskulder per den 31 mars 2019 uppgår till 17,6 mdkr.

Kommentarer

Resultat

Intäkter

Koncernens totala intäkter redovisas till 1 395 mnkr för perioden, vilket är 12 mnkr lägre än prognos 1.

Hyresintäkter

För perioden uppgår de totala hyresintäkterna till 1 369 mnkr, vilket är 13 mnkr lägre än prognos. Den huvudsakliga anledningen till avvikelsen är att utfallet från hyresförhandlingen gav en hyresökning från 1 april 2019, medan prognos 1 antog en hyresökning från 1 januari.

| (mnkr) | Utfall 2019 | Prognos 1, 2019 | |
|--|-------------|-----------------|-----------|
| | JAN - MAR | JAN - MAR | Avvikelse |
| <i>Hyresintäkter</i> | 1 369 | 1 382 | -13 |
| <i>Förvaltningsintäkter</i> | 26 | 25 | 1 |
| <i>Driftskostnader</i> | -698 | -708 | 10 |
| <i>Fastighetsskatt</i> | -30 | -30 | 0 |
| <i>Centrala kostnader</i> | -36 | -36 | 0 |
| <i>Övriga rörelseposter</i> | -13 | -12 | -1 |
| Fastighetsresultat | 618 | 621 | -3 |
| <i>Underhållskostnader</i> | -164 | -180 | 17 |
| <i>Avskrivningar</i> | -243 | -242 | 0 |
| Resultat före jämförelsestörande poster | 212 | 199 | 13 |
| <i>Jämförelsestörande poster</i> | -44 | -37 | -7 |
| Rörelseresultat | 168 | 161 | 7 |
| <i>Finansnetto</i> | -65 | -65 | -1 |
| Resultat efter finansnetto | 103 | 97 | 6 |

Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgår till 698 mnkr för perioden jämfört med 708 mnkr i prognos 1, dvs en positiv avvikelse med 10 mnkr främst beroende på lägre värmekostnader (+18) med anledning av att det är varmare än normalt. Driftsadministrationen är 12 mnkr lägre främst på grund av förskjutningar i tid. Övriga driftskostnader avviker 16 mnkr negativt främst relaterat till högre försäkringskostnader (skador samt lägre ersättning från Göta Lejon än antaget för skador 2018).

(mnkr)

| | Driftskostnader | | | | | |
|------------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------------|------------------|-------------------------|---------------------------|
| | 2019AC JAN - MAR | Avvikelse vs prognos | Avvikelse vs föreg. år | 2019AC kr/kvm | Avvikelse vs prognos | Avvikelse vs föreg. år |
| Värme | -207 | 18 | 17 | -42 | 3 | 4 |
| El o gas | -41 | -4 | -5 | -8 | -1 | -1 |
| Vatten | -47 | -0 | -3 | -10 | -0 | -1 |
| Renhållning | -39 | -1 | -3 | -8 | -0 | -1 |
| Fastighetsskötsel | -141 | 6 | -8 | -28 | 1 | -2 |
| Reparationer | -76 | -5 | -3 | -15 | -1 | -0 |
| Driftsadministration | -97 | 12 | 1 | -20 | 2 | 0 |
| Övriga driftskostnader | -49 | -16 | -14 | -10 | -3 | -3 |
| Summa driftskostnader | -698 | 10 | -18 | -141 | 1 | -3 |

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna redovisas till 164 mnkr vilket är 17 mnkr lägre än prognos. Avvikelse är främst relaterat till tidsförskjutningar i projekt samt en förändrad redovisningsprincip där tillval till en högre grad aktiveras inom investeringar i befintligt bestånd.

Jämförelsestörande poster

De jämförelsestörande posterna redovisas till -44 mnkr vilket är 7 mnkr sämre än prognos. I posten redovisas ett utfall på nedskrivningar i nyproduktionsprojekt till -55 mnkr, vilket är 18 mnkr högre än prognos, samt har en återföring av reserv för putsavsättningar gjorts i Egnahemsbolaget vilket ger +11 mnkr

Investeringar

Det totala investeringarna för perioden är 634 mnkr, vilket är 55 mnkr lägre än prognos 1. Avvikelsen är till stor del beroende på lägre investeringar i befintligt bestånd (+28), beroende främst på förskjutning i tid. Lägre investeringar i nyproduktion (+16 mnkr) samt konverteringar (+15 mnkr) är också förklaringar till de lägre totala investeringarna.

| (mnkr) | 2019AC JAN - MAR | 2018P JAN - MAR | Avvikelse vs prognos | 2017AC jan - MAR |
|-----------------------------|---------------------|--------------------|-------------------------|---------------------|
| - i befintligt bestånd | -182 | -209 | 28 | -167 |
| - i konverteringar | -5 | -21 | 15 | -6 |
| - i solelssatsning | -0 | -2 | 2 | 0 |
| - i nyproduktion | -438 | -454 | 16 | -372 |
| - i förvärv | -0 | 0 | -0 | -52 |
| - i övrigt | -9 | -4 | -5 | -4 |
| Totala investeringar | -634 | -689 | 55 | -601 |

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

Utfall 2018 för underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår totalt till 345 mnkr vilket är 44 mnkr lägre än prognos 1. Främst att förklara med tidsförskjutningar i projekt.

Kassaflöde

Utfallet för mars 2019 visar på ett kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd och övriga investeringar på 208 mnkr, vilket är 46 mnkr högre än prognos 1. Avvikelsen kan förklaras främst av lägre underhåll och investeringarna i befintligt bestånd (+44) mot prognos.

Kassaflöde efter totala investeringar uppgår till -236 mnkr, vilket är 79 högre än prognos, främst relaterat till de lägre investeringarna i konverteringar samt nyproduktion.

Kassaflöde före nyproduktion och förvärv uppgår till 208 mnkr. Det innebär att en självfinansieringsgrad på 47% av nyproduktionen, konverteringar etc. samt förvärven uppnås.

| (mnkr) | 2019AC | | | 2019P1 | | | 2018AC | | |
|--|-------------|-------------|-----------|-------------|-------------|-----------|-------------|-------------|-----------|
| | JAN - MAR | JAN - MAR | Avvikelse | JAN - MAR | JAN - MAR | Avvikelse | JAN - MAR | JAN - MAR | Avvikelse |
| Kassaflöde från verksamheten | 628 | 620 | 8 | 619 | 619 | 9 | 619 | 619 | 9 |
| <i>Underhållskostnader</i> | -164 | -180 | 17 | -198 | -198 | 34 | -198 | -198 | 34 |
| <i>Investering i befintligt bestånd</i> | -182 | -209 | 28 | -167 | -167 | -14 | -167 | -167 | -14 |
| <i>Övriga investeringar</i> | -9 | -4 | -5 | -4 | -4 | -5 | -4 | -4 | -5 |
| <i>Finansnetto</i> | -65 | -65 | -1 | -63 | -63 | -2 | -63 | -63 | -2 |
| Kassaflöde e. UH/ibb och övriga inv. | 208 | 162 | 46 | 187 | 187 | 21 | 187 | 187 | 21 |
| <i>Försäljningslikvider</i> | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | -1 | 1 | 1 | -1 |
| Kassaflöde innan nyproduktion & förvärv | 208 | 162 | 46 | 188 | 188 | 20 | 188 | 188 | 20 |
| <i>Investeringar i nyproduktion</i> | -438 | -454 | 16 | -372 | -372 | -66 | -372 | -372 | -66 |
| <i>Konverteringar etc.</i> | -5 | -21 | 15 | -6 | -6 | 0 | -6 | -6 | 0 |
| <i>Solelsatsningar</i> | 0 | -2 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| <i>Investeringar i förvärv</i> | 0 | 0 | 0 | -52 | -52 | 52 | -52 | -52 | 52 |
| Kassaflöde - totalt | -236 | -314 | 79 | -242 | -242 | 7 | -242 | -242 | 7 |
| <i>Självfinansieringsgrad</i> | 47% | 34% | 13% | 44% | 44% | 3% | 44% | 44% | 3% |

Låneskulder

Per 2019-03-31 är koncernens låneskuld 17,6 mdkr. Vid ingången av 2019 var låneskulden 17,0 mdkr.

Personal

Vid utgången av mars månad är antalet anställda 1 018 stycken, vilket är en ökning med en person från 31 december 2018.

Bilaga 1: Resultaträkning

Bilaga 2: Balansräkning

Bilaga 3: Resultat per bolag

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta

att fastställa resultat- och balansräkning per 2019-03-31.

FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN

Terje Johansson
VD Koncernchef

Lars Just
Ekonomichef

Resultaträkning - Koncernen

Bokslut mars 2019

| (mnkr) | Utfall 2019 | Prognos 1, 2019 | Utfall 2017 |
|--|-------------|-----------------|-------------|
| | JAN - MAR | JAN - MAR | JAN - MAR |
| <i>Hysesintäkter</i> | 1 369 | 1 382 | 1 347 |
| <i>Förvaltningsintäkter</i> | 26 | 25 | 20 |
| <i>Driftskostnader</i> | -698 | -708 | -679 |
| <i>Fastighetsskatt</i> | -30 | -30 | -29 |
| <i>Centrala kostnader</i> | -36 | -36 | -36 |
| <i>Övriga rörelseposter</i> | -13 | -12 | -7 |
| Fastighetsresultat | 618 | 621 | 617 |
| <i>Underhållskostnader</i> | -164 | -180 | -198 |
| <i>Avskrivningar</i> | -243 | -242 | -234 |
| Resultat före jämförelsestörande poster | 212 | 199 | 185 |
| <i>Jämförelsestörande poster</i> | -44 | -37 | -41 |
| Rörelseresultat | 168 | 161 | 144 |
| <i>Finansnetto</i> | -65 | -65 | -63 |
| Resultat efter finansnetto | 103 | 97 | 81 |

Balansräkning - Koncernen

Bokslut mars 2019

| <i>(mnkr)</i> | <i>Utfall 2019</i> <i>31-mar</i> | <i>Utfall 2018</i> <i>31-dec</i> | <i>Utfall 2018</i> <i>31-mar</i> |
|---------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | 30 220 | 29 885 | 29 003 |
| Omsättningstillgångar | 651 | 1 062 | 403 |
| Summa tillgångar | 30 871 | 30 948 | 29 406 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 10 434 | 10 354 | 9 969 |
| Avsättningar | 1 503 | 1 522 | 1 600 |
| Låneskulder | 17 571 | 17 018 | 16 474 |
| Övriga skulder | 1 362 | 2 053 | 1 363 |
| Summa eget kapital och skulder | 30 871 | 30 948 | 29 406 |
| <i>Soliditet</i> | <i>33,8%</i> | <i>33,5%</i> | <i>33,9%</i> |

Resultaträkning - Koncernen

Bokslut mars 2019

Resultat efter finansnetto

| (mnkr) | Utfall 2019 | Prognos 1, 2018 | Utfall 2018 |
|---------------------------------------|-------------|-----------------|-------------|
| | JAN - MAR | JAN - MAR | JAN - MAR |
| <i>Poseidon</i> | 61 | 70 | 48 |
| <i>Bostadsbolagskoncernen</i> | 65 | 53 | 64 |
| <i>Familjebostäder</i> | 36 | 27 | 22 |
| <i>Gårdstensbostäder</i> | 4 | 1 | 2 |
| <i>Framtiden Byggutveckling</i> | -1 | 0 | 0 |
| <i>Egnahemsbolaget</i> | -3 | -14 | -11 |
| <i>Bygga Hem</i> | -1 | 0 | 1 |
| <i>Störningsjouren</i> | 0 | 0 | 1 |
| Summa bolag | 162 | 138 | 128 |
| <i>Moderbolaget</i> | 0 | 0 | -2 |
| <i>Resultat fastighetsförsäljning</i> | 0 | 0 | 2 |
| <i>Nedskrivningar, netto</i> | -55 | -37 | -43 |
| <i>Koncernmässiga avskrivningar</i> | -5 | -5 | -4 |
| Summa koncernen | 103 | 97 | 81 |