

Framtidenkoncernen – delårsbokslut, augusti 2019

Förslag till styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden

Styrelsen föreslås besluta

att fastställa resultat- och balansräkning per 2019-08-31.

Sammanfattning

Framtidenkoncernen redovisar per den 31 augusti 2019 ett resultat efter finansnetto till 514 mnkr, vilket är 69 mnkr högre än prognos 2 för perioden.

De viktigaste förklaringsposterna till avvikelsen i resultatet är att underhållet är 59 mnkr lägre främst relaterat till tidsförskjutningar i aktiviteter. Driftskostnaderna avviker också positivt främst beroende på lägre värmekostnader som en följd av varmare väder än antaget. De positiva effekterna motverkas av nedskrivningar i ombyggnadsprojekt, vilket påverkar resultatet negativt med 19 mnkr jämfört med prognos.

De totala investeringarna för perioden uppgår till 1 931 mnkr, vilket är 153 mnkr högre än prognos (nyproduktionen uppgår till 1 288 mnkr av de totala investeringarna). Avvikelsen härrör främst från lägre investeringar i markförvärv på grund av förskjutning i tid, +93 mnkr. Investeringar i befintligt bestånd och investeringar i nyproduktion är också lägre än prognos med 68 mnkr respektive 25 mnkr. Investering i konverteringar har ett högre utfall än prognos med anledning av ökad aktivitet.

Kassaflöde före nyproduktion och markförvärv uppgår också till 735 mnkr, jämfört mot prognos 2, vilket främst förklaras med lägre underhåll & investeringar i befintligt bestånd (främst beroende på tidsförskjutningar). Det positiva kassaflödet innebär en självfinansieringsgrad uppgående till 54 procent av nyproduktionen, konverteringar etc. samt förvärven.

Kassaflöde efter totala investeringar uppgår till -617 mnkr vilket är 240 mnkr högre kassaflöde än prognos 2 för perioden.

Låneskulder per den 31 augusti 2019 uppgår till 18,2 mdkr.

FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN

Terje Johansson
VD och koncernchef

Lars Just
Ekonomichef

Bilagor

1. Resultaträkning
2. Balansräkning
3. Resultat per bolag

Kommentarer

Resultat

Intäkter

Koncernens totala intäkter redovisas till 3 787 mnkr för perioden, vilket är 3 mnkr högre än prognos 2, 2019. Avvikelsen är att härleda till ökade förvaltningsintäkter +4, främst med anledning av högre fakturering inom Familjebostäder.

(mnkr)	Utfall 2019	Prognos 2, 2019	
	JAN - AUG	JAN - AUG	Avvikelse
<i>Hysesintäkter</i>	3 713	3 713	-1
<i>Förvaltningsintäkter</i>	75	71	4
<i>Driftskostnader</i>	-1 606	-1 629	23
<i>Fastighetskatt</i>	-86	-81	-5
<i>Centrala kostnader</i>	-97	-98	1
<i>Övriga rörelseposter</i>	-37	-34	-3
Fastighetsresultat	1 961	1 942	19
<i>Underhållskostnader</i>	-496	-555	59
<i>Avskrivningar</i>	-660	-660	1
Resultat före jämförelsestörande poster	806	727	79
<i>Jämförelsestörande poster</i>	-122	-107	-15
Rörelseresultat	683	619	64
<i>Finansnetto</i>	-169	-173	5
Resultat efter finansnetto	514	446	69

Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgår till 1 606 mnkr för perioden jämfört med 1 629 mnkr i prognos 2, dvs en positiv avvikelse med 23 mnkr. Avvikelsen kan främst förklaras med lägre värmekostnader (+26) med anledning av att det är varmare än normalt. Driftsadministrationen är också lägre (+21 mnkr) dels på grund av förskjutningar av kostnader i tid samt minskat behov av tjänster. Övriga driftskostnader avviker 12 mnkr negativt främst relaterat till högre skador.

(mnr)

	Driftskostnader					
	2019AC JAN - AUG	Avvikelse vs prognos	Avvikelse vs föreg. år	2019AC kr/kvm	Avvikelse vs prognos	Avvikelse vs föreg. år
Värme	-299	26	33	-60	5	7
El o gas	-98	-5	-16	-20	-1	-3
Vatten	-127	-1	-9	-26	-0	-2
Renhållning	-106	-3	-7	-21	-1	-1
Fastighetsskötsel	-397	-3	-19	-80	-1	-3
Reparationer	-190	1	-11	-38	0	-2
Driftsadministration	-269	21	-10	-54	4	-2
Övriga driftskostnader	-120	-12	-23	-24	-2	-5
Summa driftskostnader	-1 606	23	-63	-325	3	-11

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna redovisas till 496 mnr vilket är 59 mnr lägre än prognos. Avvikelsen är främst relaterat till tidsförskjutningar i aktiviteter.

Jämförelsestörande poster

De jämförelsestörande posterna redovisas till -122 mnr vilket är 15 mnr sämre än prognos. I posten redovisas totala nedskrivningar till 143 mnr, varav nedskrivningar i nyproduktionsprojekt uppgår till -123 mnr (1,5 mnr lägre än prognos). Utfall på nedskrivningar i ombyggnadsprojekt uppgår till 19 mnr, vilket inte ingick i prognos (avser projekt Skäppan (-15) och projekt Gärdsås (-4)). Reavinster redovisas till 8,4 mnr vilket är 2 mnr högre än prognos. En återföring av reserv för putsavsättningar har gjorts i Egnahemsbolaget, vilket ger +11 mnr i utfall.

Investeringar

Det totala investeringarna för perioden är 1 931 mnr, vilket är 153 mnr lägre än prognos 2. Avvikelsen härrör främst från lägre investeringar i förvärv på grund av förskjutning i tid, +93 mnr. Investeringar i befintligt bestånd och investeringar i nyproduktion är också lägre än prognos med 68 mnr respektive 25 mnr. Avvikelse främst att förklara med tidsförskjutningar i projekt, bl.a. nyproduktionsprojekt Mandolingatan och Makrillen. Investering i konverteringar har ett högre utfall än prognos med anledning av ökad aktivitet.

(mnr)	2019AC JAN - AUG	2019P JAN - AUG	Avvikelse vs prognos	2018AC jan - AUG
- i befintligt bestånd	-563	-630	68	-447
- i konverteringar	-61	-27	-34	-24
- i solelssatsning	-3	-6	4	-0
- i nyproduktion	-1 288	-1 314	25	-1 009
- i förvärv	-0	-93	93	-84
- i övrigt	-16	-14	-2	-9
Totala investeringar	-1 931	-2 084	153	-1 572

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

Utfall för perioden gällande underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår totalt till 1 058 mnr vilket är 127 mnr lägre än prognos 2. Främst att förklara med tidsförskjutningar i projekt.

Kassaflöde

Utfallet för augusti 2019 visar på ett kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd och övriga investeringar på 726 mnkr, vilket är 149 mnkr högre än prognos 2. Avvikelsen kan förklaras främst med ett lägre underhåll och investeringarna i befintligt bestånd (+127) mot prognos. Även de lägre driftskostnaderna bidrar till ett högre kassaflöde.

Kassaflöde efter totala investeringar uppgår till -617 mnkr, vilket är 240 högre än prognos, främst relaterat till framflyttade investeringar i markförvärv men också lägre investeringar i nyproduktion.

Kassaflöde före nyproduktion och markförvärv uppgår till 735 mnkr. Det innebär att en självfinansieringsgrad på 54% av nyproduktionen, konverteringar etc. samt förvärven uppnås.

(mnkr)	2019AC	2019P2	Avvikelse	2018AC	Avvikelse
	JAN - AUG	JAN - AUG		JAN - AUG	
Kassaflöde från verksamheten	1 969	1 949	20	1 930	39
<i>Underhållskostnader</i>	-496	-555	59	-538	42
<i>Investering i befintligt bestånd</i>	-563	-630	68	-447	-116
<i>Övriga investeringar</i>	-16	-14	-2	-9	-7
<i>Finansnetto</i>	-169	-173	5	-173	4
Kassaflöde e. UH/ibb och övriga inv.	726	576	149	764	-39
<i>Försäljningslikvider</i>	9	6	3	74	-65
Kassaflöde innan nyproduktion & förvärv	735	582	153	838	-103
<i>Investeringar i nyproduktion</i>	-1 288	-1 314	25	-1 009	-280
<i>Konverteringar etc.</i>	-61	-27	-34	-24	-37
<i>Solelsatsningar</i>	-3	-6	4	0	-3
<i>Investeringar i förvärv</i>	0	-93	93	-84	84
Kassaflöde - totalt	-617	-857	240	-278	-339
<i>Självfinansieringsgrad</i>	54%	41%	14%	75%	-21%

Värdering av koncernens fastighetsbestånd

(värden inom parentes avser 2018-12-31)

Per den 31 augusti 2019 hade koncernens fastigheter ett sammanlagt avkastningsvärde på 99 307 mnkr (95 251) inklusive marknadsvärdet av pågående nyproduktion och värdet av ombyggnadstillägg. Detta värde överstiger summan av bokfört värde, enligt K3-regelverket, på fastigheterna och ombyggnadstillägg med 68 651 mnkr (68 153). Det totala värdet på 99 307 mnkr motsvarar 20 032 kr/kvm (19 318).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet (marknadens avkastningskrav) i den interna värderingen uppgick till 3,71 procent. Direktavkastningskravet för bostäder varierade mellan 2,1 och 4,9 procent beroende på läge. Jämfört med föregående årsskifte är avkastningskraven för bostäder oförändrade. För lokaler och övriga ytor varierade direktavkastningskravet mellan 4,9 och 7,9 procent.

Låneskulder

Per 2019-08-31 är koncernens låneskuld 18,2 mdkr. Vid ingången av 2019 var låneskulden 17,0 mdkr. Ökningen beror främst på ökade nyproduktionsinvesteringar.

Personal

Vid utgången av augusti månad är antalet anställda 1 021 stycken, vilket är en ökning med fyra personer från 31 december 2018.

Resultaträkning - Koncernen

Bokslut augusti 2019

(mnkr)	Utfall 2019	Prognos 2, 2019	Utfall 2018
	JAN - AUG	JAN - AUG	JAN - AUG
<i>Hysesintäkter</i>	3 713	3 713	3 599
<i>Förvaltningsintäkter</i>	75	71	52
<i>Driftskostnader</i>	-1 606	-1 629	-1 544
<i>Fastighetsskatt</i>	-86	-81	-78
<i>Centrala kostnader</i>	-97	-98	-93
<i>Övriga rörelseposter</i>	-37	-34	-12
Fastighetsresultat	1 961	1 942	1 924
<i>Underhållskostnader</i>	-496	-555	-538
<i>Avskrivningar</i>	-660	-660	-632
Resultat före jämförelsestörande poster	806	727	755
<i>Jämförelsestörande poster</i>	-122	-107	-61
Rörelseresultat	683	619	694
<i>Finansnetto</i>	-169	-173	-173
Resultat efter finansnetto	514	446	521

Balansräkning - Koncernen

Bokslut augusti 2019

<i>(mnkr)</i>	<i>Utfall 2019 31-aug</i>	<i>Utfall 2018 31-dec</i>	<i>Utfall 2018 31-aug</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	31 009	29 885	29 481
Omsättningstillgångar	757	1 062	410
Summa tillgångar	31 766	30 948	29 891
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10 759	10 354	10 387
Avsättningar	1 491	1 522	1 545
Låneskulder	18 234	17 018	16 762
Övriga skulder	1 281	2 053	1 199
Summa eget kapital och skulder	31 766	30 948	29 891
 <i>Soliditet</i>	 <i>33,9%</i>	 <i>33,5%</i>	 <i>34,7%</i>

Resultaträkning - Koncernen

Bokslut augusti 2019

Resultat efter finansnetto

<i>(mnkr)</i>	Utfall 2019	Prognos 2, 2019	Utfall 2018
	JAN - AUG	JAN - AUG	JAN - AUG
<i>Poseidon</i>	278	264	213
<i>Bostadsbolagskoncernen</i>	249	207	249
<i>Familjebostäder</i>	143	115	125
<i>Gårdstensbostäder</i>	27	17	23
<i>Framtiden Byggutveckling</i>	-6	0	1
<i>Egnahemsbolaget</i>	-30	-28	-17
<i>Bygga Hem</i>	-1	0	1
<i>Störningsjouren</i>	-1	0	1
Summa bolag	658	575	597
<i>Moderbolaget</i>	2	1	-3
<i>Resultat fastighetsförsäljning</i>	8	6	42
<i>Nedskrivningar, netto</i>	-142	-124	-103
<i>Koncernmässiga avskrivningar</i>	-12	-12	-12
<i>Eliminering</i>	0	0	0
Summa koncernen	514	446	521