

## **Framtidenkoncernen – Budget 2020**

### **Förslag till styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden**

att besluta att godkänna budgeten för 2020

#### **Sammanfattning**

Sammantaget beräknas Framtidenkoncernen att för helåret 2020 redovisa ett resultat efter finansnetto på 732 mnkr, vilket är 251 mnkr högre än prognos 3 för 2019.

De totala intäkterna uppgår till 5 951 mnkr, vilket är en ökning med 238 mnkr mot prognos 3, 2019. Hyresintäkterna ökar med 230 mnkr vilket till stor del förklaras med årlig hyresjustering, tillkommande hyror för nyproduktion, ombyggnad och tillval. Förvaltningsintäkterna ökar med 8 mnkr, vilket till största delen förklaras med ökade intäkter för Framtidens bredband.

Driftkostnaderna budgeteras för 2020 till totalt 2 536 mnkr, vilket är 79 mnkr högre än i prognos 3, 2019. Främst är det värmekostnaderna, som har normalårskorrigerats, driftsadministrationen samt fastighetskötseln som ger den negativa effekten. Övriga driftkostnader beräknas bli lägre främst beroende på lägre beräknade skadekostnader.

De centrala kostnaderna ökar med 19 mnkr till totalt 180 mnkr. Förändringen härrör till största delen till Byggutveckling bl.a. med anledning av ökade personalkostnader.

Underhållskostnaderna budgeteras till 950 mnkr vilket är 24 mnkr högre än prognos 3, 2019. Förändringen hänförs främst till en högre kapitalallokering inom Poseidon (-56 mnkr). Familjebostäder är dock 32 mnkr lägre i underhållskostnader än 2019 främst med anledning av den extrasatsning på åtgärder som gjordes under 2019.

Avskrivningarna uppgår till 1 071 mnkr vilket är 63 mnkr högre än prognos 3, 2019, främst med anledning av tillkommande investeringar.

De jämförelsestörande posterna budgeteras till -128 mnkr vilket är 118 mnkr lägre prognos 3, 2019. Inom posten är nedskrivningarna budgeterade till -131 mnkr vilket är 141 mnkr i lägre jämfört med P3 2019. En negativ effekt om 23 mnkr är en konsekvens vid jämförelse mot 2019 både vad gäller den återföring av avsättning för putsfasader på 11 mnkr som gjordes under 2019 samt de lägre realisationsvinsterna som beräknas under 2020 om 12 mnkr.

Under 2020 kommer de totala investeringarna att uppgå till 4 292 mnkr, att jämföra med prognos 3 för 2019 om 3 625 mnkr. Investeringarna ligger därmed på en högre nivå om 668 mnkr. Investeringarna i nyproduktionen beräknas till 2 686 mnkr mot 2 081 mnkr i prognos 3. Investeringar i befintligt bestånd ökar med 230 mnkr till 1 330 mnkr och investeringar relaterade till konverteringar minskar med 43 mnkr.

Underhåll och investering i befintligt bestånd budgeteras därmed totalt till 2 280 mnkr, vilket är 254 mnkr högre än prognos 3, 2019. Ökningen återfinns främst inom Poseidon, som ökar 167 mnkr, och Bostadsbolaget som ökar med 84 mnkr i förhållande till P3 2019, beroende på behov av stamreoveringar, projekt för klimatskal, badrum etc.

Kassaflödet efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd samt övriga investeringar beräknas bli 570 mkr vilket är 48 mkr lägre än 2019. Kassaflöde före nyproduktion och förvärv uppgår till 573 mkr, vilket innebär en självfinansieringsgrad på 20% (att jämföra med 26% i 2019).

Låneskulder den 31 december 2020 beräknas till 22,1 mdkr, vilket är 2,7 mdkr högre än slutet på 2019 enligt prognos 3.

## **FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN**

Terje Johansson  
VD och koncernchef

Lars Just  
Ekonomichef

## **Bilagor**

1. Resultaträkning
2. Balansräkning
3. Resultat per bolag

## Kommentarer till Budget 2020

### Resultat

#### Intäkter

Koncernens totala intäkter beräknas till 5 951 mnkr under 2020, vilket är 238 mnkr högre i förhållande till prognos 3 för 2019.

#### Hyresintäkter

De totala hyresintäkterna beräknas för 2020 uppgå till 5 832 mnkr, vilket är 230 mnkr högre än för prognos för 2019. Ökningen är främst att hänföra till årlig hyresjustering, tillkommande intäkter med anledning av nyproduktion, ombyggnation och parkeringsplatser.

#### Förvaltningsintäkter

De ökade förvaltningsintäkterna på 8 mnkr i förhållande till prognos 3 för 2019 är främst att relatera till högre bredbandsintäkter.

(mnkr)	2020 Budget	2019 P3	2018 AC
	Jan - Dec	Jan - Dec	Jan - Dec
<i>Hyresintäkter</i>	5 832	5 602	5 405
<i>Förvaltningsintäkter</i>	120	111	81
<i>Driftskostnader</i>	-2 536	-2 458	-2 354
<i>Fastighetsskatt</i>	-131	-129	-117
<i>Centrala kostnader</i>	-180	-161	-150
<i>Övriga rörelseposter</i>	7	-55	-40
<b>Fastighetsresultat</b>	<b>3 112</b>	<b>2 911</b>	<b>2 824</b>
<i>Underhållskostnader</i>	-950	-926	-944
<i>Avskrivningar</i>	-1 071	-1 008	-963
<b>Resultat före jämförelsestörande poster</b>	<b>1 091</b>	<b>977</b>	<b>917</b>
<i>Jämförelsestörande poster</i>	-128	-246	-174
<b>Rörelseresultat</b>	<b>962</b>	<b>731</b>	<b>743</b>
<i>Finansnetto</i>	-231	-251	-256
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>732</b>	<b>480</b>	<b>487</b>

#### Driftskostnader

Driftskostnaderna beräknas uppgå till 2 536 mnkr för 2020 jämfört med 2 458 mnkr i prognos 3 2019, dvs en negativ avvikelse på 79 mnkr. Av driftskostnaderna utgör de taxebundna kostnaderna 1 026 mnkr, vilket är 48 mnkr högre än 2019. Värmekostnaderna är 39 mnkr högre beroende på att de har normalårskorrigerats. Vatten och renhållning har respektive ökat med 7 mnkr, medan elkostnaderna förväntas sjunka med 5 mnkr.

Driftsadministrationen är 31 mnkr högre, främst relaterat till personalrelaterade kostnader, nya brandvarnare etc. inom Bostadsbolagets bestånd. Fastighetsskötseln är 21 mnkr högre också det främst till personalrelaterade kostnader.

Övriga driftkostnader beräknas bli 22 mnkr lägre främst beroende på lägre beräknade skadekostnader, främst inom Poseidon.

(mnkr)

	<b>Driftskostnader</b>			
	2020BU	Avvikelse	2020BU	Avvikelse
		vs. prognos	kr/kvm	vs. prognos
Värme	-522	-39	-104	-7
El o gas	-142	5	-28	1
Vatten	-198	-7	-40	-1
Renhållning	-164	-7	-33	-1
Fastighetsskötsel	-620	-21	-124	-3
Reparationer	-292	-1	-58	0
Driftsadministration	-444	-31	-89	-5
Övriga driftskostnader	-154	22	-31	5
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 536</b>	<b>-79</b>	<b>-506</b>	<b>-12</b>

### Centrala kostnader

De centrala kostnaderna budgeteras till 180 mnkr vilket är 19 mnkr högre än prognos 3, 2019. Ökningen är främst att relatera till Framtiden Byggtutveckling (-14 mnkr), där bl.a. anställning kommer att ske under 2020 av icke ersatta tjänster under 2019, samt uppkommer helårseffekter under 2020 av nyanställda under 2019. Ökade kostnader finns också i bolagen (-2) att relatera till ökade lönekostnader etc.

### Övriga rörelseposter

Övriga rörelseposter, främst att hänföra till Egnahemsbolagets verksamhet, är 62 mnkr högre än prognos för 2019. Ökningen beror främst på fler sålda bostäder jämfört med 2019P3, vilket ger ett ökat projektresultat.

### Underhållskostnader

Underhållskostnaderna budgeteras till 950 mnkr vilket är 24 mnkr högre än prognos 3, 2019. Förändringen hänförs främst till en högre kapitalallokering inom Poseidon (-56 mnkr). Familjebostäder är dock 32 mnkr lägre i underhållskostnader än 2019 främst med anledning av den extrasatsning på åtgärder som gjordes under 2019.

### Jämförelsestörande poster

De jämförelsestörande posterna budgeteras till -128 mnkr vilket är 118 mnkr lägre än prognos 3, 2019. Inom posten är nedskrivningarna budgeterade till -131 mnkr vilket är 141 mnkr i lägre jämfört med P3 2019. Många projekt med nedskrivningsbehov påbörjades under 2019 och eftersom nedskrivningar bokas i början av projektet i takt med upparbetning så bedöms nedskrivningar bli lägre än under 2019.

Projekt som främst berörs av nedskrivningar är bl.a. Selma 2 (Litteraturgatan), Selma 1 (Selma Stad) och Robertshöjd/Smörslottsgatan.

En negativ effekt om 23 mnkr är en konsekvens vid jämförelse mot 2019 både vad gäller den återföring av avsättning för putsfasader på 11 mnkr som gjordes under 2019 samt de lägre realisationsvinsterna som beräknas under 2020 om 12 mnkr.

### Avskrivningar

Avskrivningarna budgeteras till 1 071 mnkr, vilket är 63 mnkr högre än P3 2019. Ökningen är relaterad till aktiveringar i nyproduktionsprojekt.

### **Finansnetto**

Finansnettot uppgår till -231 mnkr, vilket är 20 mnkr mer positivt än prognos 3 för 2019. Ökningen kan förklaras av att gamla derivatavtal ersatts av nya med lägre fast ränta, +14, samt en lägre rörlig räntekostnad för derivaten +17. Den positiva effekten balanseras dock negativt av en ökad lånevolym med -13 mnkr.

### **Investeringar**

De totala investeringarna för 2020 budgeteras till 4 292 mnkr, vilket är 668 mnkr högre än prognos 3, 2019. Ökningen är till största delen hänförlig till nyproduktionen (-605) vilket är beroende på den ytterligare upptrappning som sker under 2020.

Investeringar i befintligt bestånd ökar med 230 mnkr i förhållande till 2019, bl.a. beroende på ett ökat resultatutrymme under 2020 i förhållande till 2019, vilket bidrar till ett ökat kassaflöde från verksamheten.

Solelssatsningar förväntas öka med 24 mnkr främst inom Bostadsbolaget (-15), beroende på att satsningarna börjar komma på plats.

Investeringar i förvärv är 153 mnkr lägre med anledning av att större markförvärv prognosticeras under 2019, bl.a. på Litteraturgatan.

	2020BU	2019P3	Avvikelse
(mnkr)	jan-dec	jan-dec	vs prognos
- i befintligt bestånd	-1 330	-1 100	-230
- i konverteringar	-114	-157	43
- i solelssatsning	-37	-13	-24
- i nyproduktion	-2 686	-2 081	-605
- i förvärv	-99	-252	153
- i övrigt	-26	-22	-4
<b>Totala investeringar</b>	<b>-4 292</b>	<b>-3 625</b>	<b>-668</b>

### **Kassaflöde**

Kassaflödet från verksamheten ökar med 190 mnkr drivet av ett högre fastighetsresultat.

Under 2020 beräknas kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd samt övriga investeringar till 570 mnkr, vilket är 48 mnkr lägre än prognos 3, 2019. Minskningen förklaras främst av att projekt för underhåll- och investeringar i befintligt bestånd inte kommit igång under 2019 i den takt som planerades, och därmed skjuts över till 2020, samt ett behov för underhåll.

Underhåll- och investeringar i befintligt bestånd ökar med 254 mnkr mellan prognos 3, 2019 och Budget 2020.

Kassaflöde efter totala investeringar uppgår till -2 363 mnkr vilket är 500 sämre än prognos 3 för 2019, vilket dessutom främst förklaras av högre nyproduktion.

Kassaflöde innan nyproduktion och förvärv uppgår till 573 mnkr. Det innebär att en självfinansieringsgrad på 20% kan uppnås av den budgeterade nyproduktionen, konverteringar etc. samt förvärven.

<i>(mnkr)</i>	2020BU	2019P3	Avvikelse
	jan-dec	jan-dec	
<b>Kassaflöde från verksamheten</b>	<b>3 107</b>	<b>2 917</b>	<b>190</b>
<i>Underhållskostnader</i>	-950	-926	-24
<i>Investering i befintligt bestånd</i>	-1 330	-1 100	-230
<i>Övriga investeringar</i>	-26	-22	-4
<i>Finansnetto</i>	-231	-251	20
<b>Kassaflöde e. UH/ibb och övriga inv.</b>	<b>570</b>	<b>618</b>	<b>-48</b>
<i>Försäljningslikvider</i>	3	22	-18
<b>Kassaflöde innan nyproduktion &amp; förvärv</b>	<b>573</b>	<b>640</b>	<b>-67</b>
<i>Investeringar i nyproduktion</i>	-2 686	-2 081	-605
<i>Konverteringar etc.</i>	-114	-157	43
<i>Solelsatsningar</i>	-37	-13	-24
<i>Investeringar i förvärv</i>	-99	-252	153
<b>Kassaflöde - totalt</b>	<b>-2 363</b>	<b>-1 862</b>	<b>-500</b>
<i>Självfinansieringsgrad</i>	20%	26%	-6%

### Låneskulder

Låneskulder den 31 december 2020 beräknas till 22,1 mdkr, vilket är 2,7 mdkr högre än slutet på 2019 enligt prognos 3. Vid ingången av 2020 prognosticeras låneskulden vara 19,4 mdkr.

### Antalet anställda

I slutet av 2020 budgeteras antalet anställda till 1 071 stycken, en ökning med 39 stycken i jämförelse med prognos för utgången 2019.

## Resultaträkning - Koncernen

Budget 2020

<i>(mnkr)</i>	<b>2020BU</b>	<b>2019 P3</b>	<b>Utfall 2018</b>
	<b>jan-dec</b>	<b>jan-dec</b>	<b>jan-dec</b>
<i>Hysesintäkter</i>	5 832	5 602	5 405
<i>Förvaltningsintäkter</i>	120	111	81
<b>Intäkter</b>	<b>5 952</b>	<b>5 713</b>	<b>5 486</b>
<i>Driftskostnader</i>	-2 536	-2 458	-2 354
<i>Fastighetsskatt</i>	-131	-129	-117
<i>Centrala kostnader</i>	-180	-161	-150
<i>Övriga rörelseposter</i>	7	-55	-40
<b>Fastighetsresultat</b>	<b>3 112</b>	<b>2 911</b>	<b>2 824</b>
<i>Underhållskostnader</i>	-950	-926	-944
<i>Avskrivningar</i>	-1 071	-1 008	-963
<i>Jämförelsestörande poster</i>	-128	-246	-174
<b>Rörelseresultat</b>	<b>962</b>	<b>731</b>	<b>743</b>
<i>Finansiella intäkter</i>	2	2	2
<i>Finansiella kostnader</i>	-233	-253	-259
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>732</b>	<b>480</b>	<b>487</b>

## Resultaträkning – Koncernen – per bolag

Budget 2020

### Resultat efter finansnetto

<i>(mnkr)</i>	2020BU	2019 P3	Utfall 2018
	jan-dec	jan-dec	jan-dec
<i>Poseidon</i>	341	332	213
<i>Bostadsbolagskoncernen</i>	320	301	340
<i>Familjebostäder</i>	187	157	151
<i>Gårdstensbostäder</i>	30	25	24
<i>Framtiden Byggutveckling</i>	0	-8	0
<i>Egnahemsbolaget</i>	-3	-52	-39
<i>Bygga Hem</i>	0	0	0
<i>Störningsjouren</i>	0	-1	2
<b>Summa bolag</b>	<b>875</b>	<b>755</b>	<b>690</b>
<i>Moderbolaget</i>	2	0	-5
<i>Resultat fastighetsförsäljning</i>	3	16	63
<i>Nedskrivningar, netto</i>	-131	-273	-244
<i>Koncernmässiga avskrivningar</i>	-18	-18	-18
<b>Summa koncernen</b>	<b>732</b>	<b>480</b>	<b>487</b>



## Balansräkning - Koncernen

Budget 2020

(mnkr)	Budget 2020 2020-12-31	Prognos 3, 2019 2019-12-31	Utfall 2018 2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar	35 332	32 239	29 885
Omsättningstillgångar	1 187	970	1 062
<b>Summa tillgångar</b>	<b>36 519</b>	<b>33 209</b>	<b>30 948</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	11 590	10 842	10 354
Avsättningar	1 464	1 435	1 522
Låneskulder	22 107	19 430	17 018
Övriga skulder	1 359	1 502	2 053
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>36 519</b>	<b>33 209</b>	<b>30 948</b>
<i>Soliditet</i>	<i>31,7%</i>	<i>32,6%</i>	<i>33,5%</i>