

Styrelsehandling nr 11b

Utfärdat 2020-05-14

Diarienummer 2020-0086

Handläggare:

Lars Magnusson

Telefon: 031-719 31 53

E-post: lars.magnusson@framtiden.se

Framtidenkoncernen – Prognos 2, 2020

Informationsärende

Styrelsen Förvaltnings AB Framtiden

Att anteckna prognosen för 2020.

Sammanfattning

(Prognosen redovisas inklusive GöteborgsLokaler, vilket inte ingår i prognos 1 eller föregående års utfall. GöteborgsLokalers prognos för helåret utgör därmed en avvikelse mot prognos 1/2019).

Sammantaget beräknas Framtidenkoncernen att för helåret 2020 redovisa ett resultat efter finansnetto på 725 mnkr, vilket är 17 mnkr lägre än prognos 1, 2020. GöteborgsLokaler bidrar positivt med 13 mnkr.

Intäkterna beräknas till 6 146 mnkr för helåret, vilket är 195 mnkr högre än prognos 1. Påverkan på intäkterna med anledning av konsolidering av GöteborgsLokaler uppgår till +192 mnkr.

Driftkostnaderna är 78 mnkr högre än prognos 1. Påverkan på driftkostnaderna med anledning av konsolidering av GöteborgsLokaler uppgår till -87 mnkr. Resterande positiv avvikelse på 9 mnkr är främst beroende på lägre värmekostnader än vad som antogs i prognos 1 (varmare än normalt).

Underhållskostnaderna är 60 mnkr högre än prognos 1. GöteborgsLokaler prognosticerar 25 mnkr i underhållskostnader. Resterande 36 mnkr i högre kostnader är främst att förklara till ökning av bland annat planerat underhåll, men också omallokering från investering i befintligt bestånd.

Det totala investeringarna prognosticeras för 2020 till 4 387 mnkr, vilket är 216 mnkr högre än prognos 1. Avvikelsen härrör främst till högre investeringar i befintligt bestånd (122 mnkr), där GöteborgsLokalers prognos motsvarar 145 mnkr. Investeringar i nyproduktion är högre med 52 mnkr och investeringarna i konverteringar ökar med 32 mnkr.

Kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd och övriga investeringar uppgår till 475 mnkr, vilket är 105 mnkr lägre än prognos 1, vilket främst förklaras med det ett negativt kassaflöde inom GöteborgsLokaler (-87 mnkr) samt de högre underhållskostnaderna än prognos i övrig verksamhet.

Det positiva kassaflödet innebär en självfinansieringsgrad uppgående till 17 procent av nyproduktionen, konverteringar etc. samt förvärven.

Kassaflödet efter totala investeringar uppgår till -2 450 mnkr, vilket är 182 mnkr sämre än prognos 1 för året.

Låneskulden beräknas att vid årets slut vara 22,9 mdkr, vilket är i 4,2 mdkr högre än vid 2019 års utgång.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ärendet är en redogörelse över finansiell prognos för Framtidenkoncernen och är i sig en bedömning av den ekonomiska dimensionen.

Bedömning ur ekologisk och social dimension

Bolaget inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån dessa dimensioner.

Bilagor

1. Resultaträkning
2. Balansräkning
3. Resultat per bolag

Ärendet

Underlag till styrelsen att anteckna prognos 2, 2020.

Beskrivning av ärendet

(Prognosen redovisas inklusive GöteborgsLokaler, vilket inte ingår i prognos 1 eller föregående års utfall. GöteborgsLokalers prognos för helåret utgör därmed en avvikelse mot prognos 1/2019).

Intäkter

Koncernens totala intäkter prognosticeras till 6 146 mnkr för 2020, vilket är 195 mnkr högre än prognos 1. Påverkan på intäkterna med anledning av konsolidering av GöteborgsLokaler uppgår till +192 mnkr.

(mnkr)	Prognos 2 2020	Prognos 1 2020	Avvikelse
<i>Hysesintäkter</i>	6 015	5 832	184
<i>Förvaltningsintäkter</i>	131	119	11
<i>Driftskostnader</i>	-2 615	-2 537	-78
<i>Fastighetsskatt</i>	-139	-131	-8
<i>Centrala kostnader</i>	-192	-181	-11
<i>Övriga rörelseposter</i>	1	9	-8
Fastighetsresultat	3 201	3 111	90
<i>Underhållskostnader</i>	-1 025	-965	-60
<i>Avskrivningar</i>	-1 105	-1 065	-40
Resultat före jämförelsestörande poster	1 071	1 082	-10
<i>Jämförelsestörande poster</i>	-97	-100	3
Rörelseresultat	974	981	-7
<i>Finansnetto</i>	-249	-239	-10
Resultat efter finansnetto	725	743	-17

Driftskostnader

Driftskostnaderna prognosticeras till 2 615 mnkr, vilket är 78 mnkr högre än prognos 1. Påverkan på driftkostnaderna med anledning av konsolidering av GöteborgsLokaler uppgår till -87 mnkr.

Driftskostnaderna exklusive konsolidering av GöteborgsLokaler uppgår därmed till 2 528 mnkr, vilket är en positiv avvikelse på 9 mnkr mot prognos 1 främst beroende på lägre värmekostnader (+26 mnkr) än tidigare antagande (varmare än normalt). Övriga driftskostnader är 13 mnkr högre än prognos främst med anledning av högre skadekostnader.

(mnr)	Driftskostnader (exkl. GöteborgsLokaler)			
	2020P2	2020P1	Avvikelse vs. prognos	Avvikelse vs föreg. år
Värme	-485	-510	26	-24
El o gas	-140	-138	-1	7
Vatten	-197	-196	-1	-6
Renhållning	-165	-164	-2	-7
Fastighetskötsel	-626	-629	4	-26
Reparationer	-298	-292	-6	10
Driftsadministration	-438	-441	3	-28
Övriga driftskostnader	-179	-166	-13	3
Summa driftskostnader	-2 528	-2 537	9	-70

Centrala kostnader

De centrala kostnaderna prognosticeras till 192 mnr vilket är 11 mnr högre än prognos 1. Avvikelsen är till största delen hänförlig till GöteborgsLokalers prognos (-9 mnr).

Underhållskostnader

Underhållskostnaderna prognosticeras till 1 025 mnr, vilket är 60 mnr högre än prognos 1. GöteborgsLokaler prognosticerar 25 mnr i underhållskostnader. Resterande avvikelse på 36 mnr är främst ökat planerat underhåll (-19 mnr) samt omallokering från investering i befintligt bestånd (-11 mnr).

Finansnetto

Finansnetto prognosticeras till -249 mnr för 2020, vilket är 10 mnr sämre än prognos 1. Avvikelsen är till största delen hänförlig till GöteborgsLokalers prognos (-9 mnr).

Investeringar

Det totala investeringarna prognosticeras för 2020 till 4 387 mnr, vilket är 216 mnr högre än prognos 1. Avvikelsen härrör främst till högre investeringar i befintligt bestånd (122 mnr), där GöteborgsLokalers prognos motsvarar 145 mnr. Resterande lägre investeringar i befintligt bestånd på 23 mnr är främst beroende på tidsförskjutningar samt omallokering till underhållskostnader. Investeringar i nyproduktion ökar med 52 mnr, bl.a. på grund av uppdateringar gällande projekt Hogenskildsgatan och Titteridamm. Investeringarna i konverteringar ökar med 32 mnr på grund av ökning antal projekt.

(mnr)	2020P2		Avvikelse vs prognos	2019AC	
	jan-dec	jan-dec		jan-dec	Avvikelse vs föreg år
- i befintligt bestånd	-1 420	-1 298	-122	-971	-449
- i konverteringar	-194	-163	-32	-120	-74
- i solelssatsning	-41	-44	4	-14	-26
- i nyproduktion	-2 436	-2 383	-52	-2 034	-401
- i förvärv	-265	-257	-8	-43	-222
- i övrigt	-31	-26	-5	-19	-12
Totala investeringar	-4 387	-4 172	-216	-3 202	-1 185

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

Prognos vad gäller underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår totalt till 2 445 mnkr, vilket är 182 mnkr högre än prognos 1. GöteborgsLokalers prognos motsvarar 170 mnkr. Resterande ökning inom underhåll och investeringar i befintligt bestånd är främst relaterad till ökning inom Familjebostäder med 39 mnkr (bland annat ökat planerat underhåll med 19 mnkr), medan Poseidon minskar med 19 mnkr (främst tidsförskjutning av projekt på Näverlursgatan).

Kassaflöde

Kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd och övriga investeringar prognosticeras 475 mnkr, vilket är 105 mnkr lägre än prognos 1, vilket främst förklaras med det negativa kassaflödet inom GöteborgsLokaler (-87 mnkr) samt högre underhållskostnader än prognos inom tidigare verksamhet.

Kassaflöde efter totala investeringar uppgår till -2 450 mnkr, vilket är 182 sämre än prognos 1, främst relaterat till GöteborgsLokalers tillkommande prognos samt ökade investeringar i nyproduktion och konverteringar.

Kassaflöde före nyproduktion och markförvärv uppgår till 486 mnkr, vilket innebär att en självfinansieringsgrad på 17% av investeringarna i nyproduktionen, konverteringarna etc. samt förvärven uppnås.

(mnkr)	Exklusive GöteborgsLokaler			2019AC		Göteborgs-Lokaler	Inkl. Göteborgs-Lokaler
	2020P2 jan-dec	2020P1 jan-dec	Avvikelse	jan-dec	Avvikelse	2020P2 jan-dec	2020P2 jan-dec
Kassaflöde från verksamheten	3 107	3 107	0	2 939	169	92	3 200
<i>Underhållskostnader</i>	-1 001	-965	-36	-904	-96	-25	-1 025
<i>Investering i befintligt bestånd</i>	-1 275	-1 298	23	-971	-304	-145	-1 420
<i>Övriga investeringar</i>	-31	-26	-4	-19	-12	-1	-31
<i>Finansnetto</i>	-239	-239	-1	-239	0	-9	-249
Kassaflöde e. UH/ibb och övriga inv.	562	579	-18	805	-243	-87	475
<i>Försäljningslikvider</i>	12	0	12	21	-9	0	12
Kassaflöde innan nyproduktion & förvärv	574	579	-6	826	-252	-87	486
<i>Investeringar i nyproduktion</i>	-2 436	-2 383	-52	-2 034	-401	0	-2 436
<i>Konverteringar etc.</i>	-194	-163	-32	-120	-74	0	-194
<i>Solelsatsningar</i>	-41	-44	4	-14	-26	0	-41
<i>Investeringar i förvärv</i>	-267	-257	-9	-43	-224	1	-265
Kassaflöde - totalt	-2 364	-2 268	-96	-1 386	-977	-86	-2 450
<i>Självfinansieringsgrad</i>	20%	21%	-1%	38%	-18%		17%

Låneskulder

Låneskulden beräknas att vid årets slut vara 22,9 mdkr, vilket är i 4,2 mdkr högre än vid 2019 års utgång. Ökningen av skulden beror främst på, utöver det negativa kassaflödet, övertagande av lån på 0,8 mnkr och upptaget förvärvslån 0,4 mnkr i samband med förvärvet av GöteborgsLokaler.

Personal

Vid utgången av 2020 är antalet anställda 1 149 stycken enligt prognosen, vilket är en ökning med 65 personer mot prognos 1 för 2020. Avvikelsen är hänförlig till konsolideringen av GöteborgsLokaler.

Resultaträkning -**Koncernen***Prognos 2, 2020*

<i>(mnkr)</i>	Prognos 2	Prognos 1	Utfall
	2020	2020	2019
<i>Hysesintäkter</i>	6 015	5 832	5 601
<i>Förvaltningsintäkter</i>	131	119	118
<i>Driftskostnader</i>	-2 615	-2 537	-2 457
<i>Fastighetsskatt</i>	-139	-131	-127
<i>Centrala kostnader</i>	-192	-181	-156
<i>Övriga rörelseposter</i>	1	9	-47
Fastighetsresultat	3 201	3 111	2 932
<i>Underhållskostnader</i>	-1 025	-965	-904
<i>Avskrivningar</i>	-1 105	-1 065	-1 013
Resultat före jämförelsestörande poster	1 071	1 082	1 015
<i>Jämförelsestörande poster</i>	-97	-100	-58
Rörelseresultat	974	981	956
<i>Finansnetto</i>	-249	-239	-239
Resultat efter finansnetto	725	743	717

Balansräkning - Koncernen

Prognos 2, 2020

(mnkr)	Prognos 2 2020	Prognos 1 2020	Utfall 2019
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	36 520	34 974	31 980
Omsättningstillgångar	1 551	1 294	1 427
Summa tillgångar	38 071	36 267	33 407
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11 729	11 701	10 925
Avsättningar	1 622	1 537	1 518
Låneskulder	22 904	21 275	18 750
Övriga skulder	1 816	1 754	2 215
Summa eget kapital och skulder	38 071	36 267	33 407
<i>Soliditet</i>	30,8%	32,3%	32,7%

Resultaträkning - Koncernen

Prognos 2 2020

Resultat efter finansnetto per bolag

(mnkr)	Prognos 2 2020	Prognos 1 2020	Utfall 2019
Poseidon	312	326	326
Bostadsbolagskoncernen	336	331	319
Familjebostäder	170	176	178
Gårdstensbostäder	21	29	26
Framtiden Byggutveckling	0	0	1
GöteborgsLokaler	13	-	-
Egnahemsbolaget	-14	-4	-43
Bygga Hem	0	0	-2
Störningsjouren	0	0	-1
Summa bolag	839	858	803
Moderbolaget	2	3	1
Resultat fastighetsförsäljning	8	8	17
Nedskrivning/återföring nedskrivning	-105	-108	-86
Koncernmässiga avskrivningar	-18	-18	-18
Summa koncernen	725	743	717