

**Styrelsehandling nr 14b**

Datum: 2020-12-15

Diarienummer 2020–0253

Handläggare:

Lars Magnusson

Telefon: 031-719 31 53

E-post: lars.magnusson@framtiden.se

## Framtidenkoncernen – Budget 2021

### Förslag till beslut

#### Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden:

Att godkänna budgeten för 2021.

### Sammanfattning

Framtidenkoncernen budgeterar för år 2021 ett resultat efter finansnetto på 414 mnkr, vilket är 182 mnkr lägre än prognos 3, 2020.

Det lägre resultatet i förhållande till prognos för 2020 är främst att förklara till de extra satsningarna i de särskilt utsatta områdena, vilket leder till 190 mnkr högre driftskostnader samt 282 mnkr högre underhållskostnader. Övrig negativ påverkan på resultatet är beroende främst på ökade avskrivningar med anledning av tillkommande nyproduktion, högre värmekostnader på grund av normalårskorrigerering av värmen samt ökning av kostnader inom fastighetskötsel och driftadministration bland annat beroende på allmänna pris- och lönejusteringar.

Poster som påverkar positivt mot prognos för 2020 är främst högre intäkter med 262 mnkr, vilket bland annat är en följd av antagen hyreshöjning samt tillkommande nyproduktion. Egnahemsbolagets verksamhet bidrar också med ett positivt resultat, (+138 mnkr mot prognos för 2020) med anledning av att ett högre antal bostäder budgeteras att resultatavräknas under 2021.

Kassaflödet efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd och övriga investeringar uppgår i budgeten till 343 mnkr, vilket är 302 mnkr lägre än i prognosen för 2020. De extra satsningarna i särskilt utsatta områdena utgör -767 mnkr i förhållande till 2020, medan positiv avvikelse finns främst relaterat till lägre underhåll och investering i befintligt bestånd i övriga områden samt högre driftsöverskott.

Preliminärt kassaflödesmål för 2021 är satt till 818 mnkr, exklusive satsningarna i de särskilt utsatta områdena samt exklusive Egnahemsbolaget och GöteborgsLokaler. De extra satsningarna i särskilt utsatta områdena beräknas till 607 mnkr i budgeten för 2021 (baserat på 2019 som basår). Det innebär att kassaflödet innan extra satsningar i särskilt utsatta områden samt exklusive Egnahemsbolaget och GöteborgsLokaler uppgår till 860 mnkr, vilket är 42 mnkr högre än det preliminära kassaflödesmålet.

### Bedömning ur ekonomisk dimension

Ärendet är en redogörelse över ekonomiskt utfall 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 för beslut att godkänna budgeten för 2021.

### Beskrivning av ärendet

#### Intäkter

Koncernens totala intäkter budgeteras till 6 364 mnkr för 2021, vilket är 262 mnkr högre än prognos 3 för 2020. Den positiva avvikelsen inom hyresintäkterna är främst att förklara till en antagen hyreshöjning med 1,8% för 2021 (utfall från senaste hyresförhandlingen antas i budget), en helårseffekt av hyresökningen som förhandlades för 2020 samt tillkommande nyproduktion.

(mnkr)	Budget 2021	Prognos 3 2020	Avvikelse
<i>Hyresintäkter</i>	6 238	5 970	268
<i>Förvaltningsintäkter</i>	127	133	-6
<i>Driftskostnader</i>	-2 916	-2 619	-297
<i>Fastighetsskatt</i>	-143	-140	-3
<i>Centrala kostnader</i>	-198	-185	-13
<i>Övriga rörelseposter</i>	134	-4	138
<b>Fastighetsresultat</b>	<b>3 241</b>	<b>3 154</b>	<b>86</b>
<i>Underhållskostnader</i>	-1 278	-1 093	-184
<i>Avskrivningar</i>	-1 164	-1 105	-58
<b>Resultat före jämförelsestörande poster</b>	<b>800</b>	<b>956</b>	<b>-156</b>
<i>Jämförelsestörande poster</i>	-115	-109	-6
<b>Rörelseresultat</b>	<b>684</b>	<b>847</b>	<b>-162</b>
<i>Finansnetto</i>	-271	-251	-20
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>414</b>	<b>596</b>	<b>-182</b>

#### Driftskostnader

Driftskostnaderna budgeteras till 2 916 mnkr för året 2021, vilket är 297 mnkr högre än prognos 3 för 2020. Avvikelsen kan främst förklaras till ökad satsning med 190 mnkr under 2021 i utvecklingsområden, vilket främst påverkar fastighetsskötsel, driftsadministration samt övriga driftskostnader.

Övrig avvikelse inom driftskostnader består bland annat av högre värmekostnader (-41 mnkr) främst med anledning av normalårskorrigerings, men också med anledning av bland annat prisökning. Fastighetsskötseln samt driftadministrationen ökar med ca. 59 mnkr främst med anledning av ökade personalkostnader, vilket är beroende dels av löneökningar, dels tillkommande personal. Viss omklassificering görs dessutom från underhåll till fastighetsskötsel, exempelvis besiktningar och serviceavtal.

Övriga driftskostnader avviker 21 mnkr positivt, främst med anledning av lägre försäkringskostnader, i första hand beroende på svårigheter att budgetera skadekostnader.

(mnr)

	Driftskostnader			
	2021BU	Avvikelse vs. prognos	2021BU kr/kvm	Avvikelse vs. prognos
Värme	-527	-41	-101	-7
El o gas	-145	2	-28	1
Vatten	-216	-8	-41	-1
Renhållning	-179	-12	-34	-2
Fastighetsskötsel	-758	-120	-145	-22
Reparationer	-322	-7	-61	-1
Driftsadministration	-566	-92	-108	-17
Övriga driftskostnader	-203	-18	-39	-3
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 916</b>	<b>-297</b>	<b>-557</b>	<b>-52</b>

### Centrala kostnader

De centrala kostnaderna uppgår 198 mnr, vilket är 13 mnr högre än prognos 3 för 2020. Avvikelsen härrör främst till aktiviteter inom Bostadsbolaget som inte genomförts under 2020 med anledning av pandemin (-3,6 mnr) samt en omallokering till centrala kostnader från driftskostnader (-2). Högre kostnader budgeteras också inom Byggtutveckling (-3 mnr), bland annat med anledning av tillkommande tjänster. Dessutom har moderbolaget tagit höjd för ökade kostnader med hänsyn till den extra satsningen i de särskilt utsatta områdena.

### Övriga rörelseposter

Övriga rörelseposter budgeteras till 134 mnr, vilket är 138 mnr mer positivt än prognos 3, 2020. Avvikelsen härrör till Egnahemsbolagets budgeterade resultat från verksamheten. Egnahemsbolaget beräknar resultatavräkna 371 bostäder under 2021, vilket är 194 bostäder fler än prognos 3 för 2020.

### Underhållskostnader

Underhållskostnaderna budgeteras till 1 278 mnr, vilket är 184 mnr högre än prognos. Högre kostnader med 282 mnr kan förklaras med anledning av extra satsning i särskilt utsatta områden. Detta balanseras av lägre kostnader (+98 mnr) inom ramen för övrigt bestånd.

### Avskrivningar

Avskrivningarna budgeteras till 1 164 mnr, vilket är en ökning med 58 mnr i förhållande till prognos 3, 2020. Ökningen är att relatera till aktiveringar av nyproduktionsprojekt som blir färdigställda, dels under senare delen av 2020, dels under 2021.

### Jämförelsestörande poster

De jämförelsestörande posterna (realisationsresultat och nedskrivningar) budgeteras till -115 mnr, vilket är 6 mnr mer negativt än prognos 3, 2020. Realisationsresultatet uppgår till +2 mnr hänförligt till en försäljning inom Egnahemsbolaget. Totalt är realisationsresultatet 12 mnr lägre än 2020, beroende på att färre försäljningar budgeteras under 2021.

Nedskrivningarna beräknas totalt uppgå till 117 mnkr under 2021, vilket är 6 mnkr lägre än prognos. Nedskrivningar är hänförliga till Selma-projektet med 110 mnkr samt projekt i Gårdsten med 7 mnkr.

### Finansnetto

Finansnettot budgeteras till -271 mnkr, vilket är 20 mnkr mer lägre än 2020. Avvikelsen är främst att förklara en ökad lånevolym med anledning av nyproduktionsprojekten.

### Investeringar

De totala investeringarna för budgeteras till 3 946 mnkr, vilket är 9 mnkr lägre än prognos 3 för 2020.

Avvikelse inom investeringar i befintligt bestånd uppgår till -177 mnkr, där -296 mnkr är relaterat till extra satsning i särskilt utsatta områden. Extrasatsningen balanseras positivt med 119 mnkr bland annat beroende på tidsförskjutna och avslutade projekt.

Investeringar i konverteringar bedöms att öka med 111 mnkr i förhållande till prognos 3 för 2020, främst att relatera till Poseidon som ökar med 100 mnkr (bland annat Skolspåret i Hjällbo, 84 mnkr). Familjebostäder ökar cirka 10 mnkr, främst med hänvisning till Kustgatan.

Investeringar i nyproduktion uppgår till 2 139 mnkr vilket är 217 mnkr lägre än prognos 3, 2020, vilket bland annat förklaras till att flera projekt närmar sig färdigställande samt att fluktuation över tid mellan åren beroende på mer kostnadsintensiva delen i ett projekt är tidigt i produktionen.

Investeringar i förvärv budgeteras till 155 mnkr, bland annat i Frihamnen, Selma/Litteraturgatan och på Mandolingatan. Budgeten är 90 mnkr lägre än prognos 3, 2020.

(mnkr)	2021BU jan-dec	2020P3 jan-dec	Avvikelse vs. 2020P3
- i befintligt bestånd	-1 311	-1 134	-177
- i konverteringar	-266	-155	-111
- i solelssatsning	-41	-37	-3
- i nyproduktion	-2 139	-2 356	217
- i förvärv	-155	-244	90
- i övrigt	-35	-28	-7
<b>Totala investeringar</b>	<b>-3 946</b>	<b>-3 955</b>	<b>9</b>

### Kassaflöde

Budgeterat kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd och övriga investeringar uppgår till 342 mnkr, vilket är 302 mnkr lägre än prognos 3, 2020.

Total påverkan av extra insatser i särskilt utsatta områden är -767 mnkr (varav -100 mnkr är tidigare planerade investeringar i Hjällbo) jämfört med prognos 3 för 2020. Extrasatsningen balanseras främst av tidsförskjutningar inom underhåll och investering i befintligt bestånd (+217) samt ett ökat driftsöverskott (+139). Egnahemsbolagets bidrar också med 115 mnkr positivt på kassaflödet.

Kassaflöde efter totala investeringar uppgår till -2 225 mnr, vilket är 94 sämre än prognos 3, främst drivet av extra satsningar inom särskilt utsatta områden samt ökade investeringar för konverteringar. Denna negativa påverkan möts av lägre investeringar i nyproduktionen samt i markförvärv.

Det innebär en självfinansieringsgrad på 15% av investeringarna i nyproduktionen, konverteringarna etc. samt förvärven.

(mnr)	2021BU			2019AC	
	jan-dec	jan-dec	Avvikelse	jan-dec	Avvikelse
<b>Kassaflöde från verksamheten</b>	<b>3 236</b>	<b>3 149</b>	<b>86</b>	<b>2 939</b>	<b>297</b>
<i>Underhållskostnader</i>	-1 278	-1 093	-184	-904	-373
<i>Investering i befintligt bestånd</i>	-1 311	-1 134	-177	-971	-340
<i>Övriga investeringar</i>	-35	-28	-7	-19	-16
<i>Finansnetto</i>	-271	-251	-20	-239	-31
<b>Kassaflöde e. UH/ibb och övriga inv.</b>	<b>342</b>	<b>643</b>	<b>-302</b>	<b>805</b>	<b>-463</b>
<i>Försäljningslikvider</i>	34	19	15	21	13
<b>Kassaflöde innan nyproduktion &amp; förvärv</b>	<b>375</b>	<b>662</b>	<b>-287</b>	<b>826</b>	<b>-450</b>
<i>Investeringar i nyproduktion</i>	-2 139	-2 356	217	-2 034	-105
<i>Konverteringar etc.</i>	-266	-155	-111	-120	-146
<i>Solelsatsningar</i>	-41	-37	-3	-14	-26
<i>Investeringar i förvärv</i>	-155	-244	90	-43	-111
<b>Kassaflöde - totalt</b>	<b>-2 225</b>	<b>-2 131</b>	<b>-94</b>	<b>-1 386</b>	<b>-838</b>
<i>Självfinansieringsgrad</i>	15%	24%	-9%	38%	-23%

### Kassaflödesmål

Preliminärt kassaflödesmål för 2021 är 818 mnr före extra insatser i särskilt utsatta områden samt exklusive Egnahemsbolaget och GöteborgsLokaler. Kassaflöde efter underhåll & investeringar i befintligt bestånd och övriga investeringar uppgår till 342 mnr. Efter justering av Egnahemsbolaget och GöteborgsLokaler med 88 mnr uppgår kassaflödet till 253 mnr.

Extrasatsningar i särskilt utsatta områden i budgeten beräknas till 607 mnr, jämfört med 2019 års utfall som är basår gällande extra satsningar vid uppföljning av kassaflödesmål. Därmed uppgår kassaflödet före extra insatser i särskilt utsatta områden till 860 mnr, det vill säga 42 mnr mer positivt än preliminärt mål.

### Låneskulder

Per december 2021 budgeteras att koncernens låneskuld uppgår till 24,8 mdkr, vilket är en ökning med 2 mdkr från december 2020 (enligt P3).

### Personal

Per 31 december 2021 budgeteras att antalet anställda 1 241 stycken, vilket är en ökning med 79 personer från 31 december 2020 (enligt P3).

**Datum**

**Underskrift**

.....

.....

**Namnförtydligande**

Terje Johansson  
VD och koncernchef

Lars Just  
Ekonomichef

**Resultaträkning - Koncernen***Budget 2021*

<i>(mnkr)</i>	<b>Budget</b>	<b>Prognos 3</b>	<b>Utfall</b>
	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<i>Hysesintäkter</i>	6 238	5 970	5 601
<i>Förvaltningsintäkter</i>	127	133	118
<i>Driftskostnader</i>	-2 916	-2 619	-2 457
<i>Fastighetsskatt</i>	-143	-140	-127
<i>Centrala kostnader</i>	-198	-185	-156
<i>Övriga rörelseposter</i>	134	-4	-47
<b>Fastighetsresultat</b>	<b>3 241</b>	<b>3 154</b>	<b>2 932</b>
<i>Underhållskostnader</i>	-1 278	-1 093	-904
<i>Avskrivningar</i>	-1 164	-1 105	-1 013
<b>Resultat före jämförelsestörande poster</b>	<b>800</b>	<b>956</b>	<b>1 015</b>
<i>Jämförelsestörande poster</i>	-115	-109	-58
<b>Rörelseresultat</b>	<b>684</b>	<b>847</b>	<b>956</b>
<i>Finansnetto</i>	-271	-251	-239
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>414</b>	<b>596</b>	<b>717</b>



## Balansräkning - Koncernen

Budget 2021

<i>(mnkr)</i>	<b>Budget 2021</b>	<b>Prognos 3, 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar	38 724	36 066	31 980
Omsättningstillgångar	1 330	1 521	1 427
<b>Summa tillgångar</b>	<b>40 054</b>	<b>37 587</b>	<b>33 407</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	11 978	11 574	10 925
Avsättningar	1 599	1 600	1 518
Låneskulder	24 835	22 814	18 750
Övriga skulder	1 642	1 599	2 215
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>40 054</b>	<b>37 587</b>	<b>33 407</b>
<i>Soliditet</i>	29,9%	30,8%	32,7%

**Resultaträkning - Koncernen***Budget 2021***Resultat efter finansnetto per bolag**

<i>(mnkr)</i>	Budget	Prognos 3	Utfall
	2021	2020	2019
Poseidon	155	269	326
Bostadsbolagskoncernen	244	275	319
Familjebostäder	8	170	178
Gårdstensbostäder	18	15	26
Framtiden Byggutveckling	0	0	1
GöteborgsLokaler	6	12	-
Egnahemsbolaget	113	-22	-43
Bygga Hem	0	0	-2
Störningsjouren	0	1	-1
<b>Summa bolag</b>	<b>545</b>	<b>721</b>	<b>803</b>
Moderbolaget	1	1	1
Resultat fastighetsförsäljning	2	14	17
Nedskrivning/återföring nedskrivning	-117	-124	-86
Koncernmässiga avskrivningar	-18	-18	-18
<b>Summa koncernen</b>	<b>414</b>	<b>596</b>	<b>717</b>