

## Prognos 3 2016

### Sammanfattning

Resultat efter finansnetto uppgår till 8 mkr i prognos 3, vilket är -120 mkr lägre än prognos 2 för 2016.

Prognosen inkluderar en realisationsförlust på -122 mkr till följd av geografisk samordning inom Framtiden koncernen vilket ej var medtaget i tidigare prognos. Köpeskillingen är beräknad utifrån skattemässigt restvärde och en utjämning av värdeöverföringarna kommer att ske mellan bolagen med hjälp av koncernbidrag vid årets slut.

Resultaträkning mkr	Prognos 3 2016	Prognos 2 2016	Avvikelse	Budget 2016
Intäkter	2 019	2 026	-7	2 039
Driftkostnader	-825	-809	-16	-802
Underhåll	-403	-417	14	-417
Fastighetsavgift/skatt	-41	-41	0	-40
<b>Driftöverskott</b>	<b>750</b>	<b>759</b>	<b>-9</b>	<b>780</b>
Av- och nedskrivningar	-428	-442	14	-430
<b>Bruttoresultat</b>	<b>322</b>	<b>317</b>	<b>5</b>	<b>350</b>
Centrala kostnader	-42	-37	-5	-36
Övriga intäkter och kostnader	2	2	0	1
Jämförelsestörande poster.	-122	0	-122	
<b>Rörelseresultat</b>	<b>160</b>	<b>282</b>	<b>-122</b>	<b>315</b>
Finansnetto	-152	-154	2	-148
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>8</b>	<b>128</b>	<b>-120</b>	<b>167</b>

Totala investeringarna prognostiseras till 890 mkr, vilket är 179 mkr högre än prognos 2. Fastighetsförvärv till följd av geografisk samordning är den största orsaken till avvikelserna.

Investeringar mkr	Prognos 3 2016	Prognos 2 2016	Avvikelse	Budget 2016
Förvärv Geografisk samordning	287	0	287	0
Förvärv övrigt	0	50	-50	0
Nyproduktion	227	278	-51	310
Befintligt bestånd	359	372	-13	340
Inventarier och immateriella anl.tillg.	17	11	6	8
<b>S:a Investeringar</b>	<b>890</b>	<b>711</b>	<b>179</b>	<b>658</b>

Försäljningar/överlåtelse prognostiseras till -391 mkr, varav -388 avser fastighetsöverlåtelse till följd av geografisk samordning inom Framtiden koncernen.

Försäljningar/Överlåtelse mkr	Prognos 3 2016	Prognos 2 2016	Avvikelse	Budget 2016
Överlåtelse Geografisk samordning	-388	0	-388	0
Utrangering fastighetskomponent	-3	-14	11	-8
Inventarier och immateriella tillg.	0	0	0	0
<b>S:a Försäljningar/överlåtelse</b>	<b>-391</b>	<b>-14</b>	<b>-377</b>	<b>-8</b>

Balansomslutningen prognostiseras till 12 465 mkr.

Balansräkning mkr	Prognos 3 2016-12-31	Prognos 2 2016-12-31	Budget 2016-12-31	Utfall 2015-12-31
<i>Tillgångar</i>				
Anläggningstillgångar	12 344	12 535	12 426	12 265
Omsättningstillgångar	121	93	88	115
<b>S:a Tillgångar</b>	<b>12 465</b>	<b>12 628</b>	<b>12 514</b>	<b>12 380</b>
<i>Eget kapital och skulder</i>				
Eget kapital	4 430	4 550	4 602	4 423
Obeskattade reserver	172	172	171	172
Avsättningar	682	723	703	723
Skulder	7 181	7 183	7 038	7 062
<b>S:a eget kapital och skulder</b>	<b>12 465</b>	<b>12 628</b>	<b>12 514</b>	<b>12 380</b>

## Kommentarer

### Intäkter

Totala intäkter prognostiseras till 2 019 mkr, vilket är en minskning med -7 mkr jämfört med prognos 2. Avvikelsen består av lägre intäkter för bostäder -7 mkr, lägre intäkter lokaler -1 mkr, oförändrade parkeringsintäkter och högre förvaltningsintäkter +1 mkr.

De lägre intäkterna för bostäder och lokaler är en följd av geografisk samordning, -9 mkr samt ett lägre hyresbortfall 2 mkr.

### Driftkostnader

Driftkostnader beräknas uppgå till -825 mkr år 2016, vilket är -16 mkr högre än tidigare prognos. Taxebundna kostnader avviker 1 mkr, fastighetsskötsel -1 mkr, reparationer -3 mkr, driftsadministration -5 mkr och övriga driftkostnader -8 mkr.

Inom taxebundet avviker värme 1 mkr, el 1 mkr, avfall -1 mkr och vatten oförändrat.

Avvikelsen inom fastighetsskötsel beror på högre kostnader till följd av geografisk samordning i kombination med lägre personalomkostnader. Reparationskostnaderna är högre till följd av omklassificering samt fler utförda reparationer. Den högre driftsadministrationen beror på tillkommande koncerngemensamma kostnader -4 mkr för Fastighetsakademien, Jubileumssatsningen och Framtidens fastighetslabb samt tillkommande kostnader för IT-



system -1 mkr. Avvikelsen inom övriga driftkostnader förklaras främst av högre kostnader för skador i kombination med lägre kostnader för boinflytande.

### **Underhåll**

Underhållskostnader prognostiseras till -403 mkr vilket är 14 mkr lägre än tidigare prognos och budget. Avvikelsen beror på omklassificering av kostnader i projekt Decemborgsgatan till aktivering.

### **Fastighetsavgift/skatt**

Fastighetsskatt prognostiseras till -41 mkr vilket är samma nivå som tidigare prognos.

### **Av- och nedskrivningar**

Avskrivningar beräknas uppgå till -428 mkr, vilket är 14 mkr lägre än tidigare prognos. Justering har gjorts för lägre utrangeringskostnad vid komponentutbyte 11 mkr, lägre avskrivningar på grund av framflyttad aktivering 1 mkr samt lägre avskrivningar till följd av geografisk samordning 2 mkr.

### **Centrala kostnader**

Centrala kostnader prognostiseras till -42 mkr vilket är -5 mkr högre än tidigare prognos. Avvikelsen beror på ett högre administrationsarvode för Framtidens Byggtveckling AB.

### **Övriga intäkter och kostnader**

Övriga intäkter och kostnader prognostiseras till 2 mkr vilket är i nivå med tidigare prognos.

### **Jämförelsestörande poster**

Jämförelsestörande poster prognostiseras till -122 mkr och utgörs av realisationsresultat i samband med geografisk samordning. Köpeskillingen är beräknad utifrån skattemässigt restvärde och en utjämning av värdeöverföringarna kommer att ske mellan bolagen med hjälp av koncernbidrag.

### **Finansnetto**

Finansnettot prognostiseras till -152 mkr vilket är 2 mkr lägre kostnader än tidigare prognos. Avvikelsen beror på lägre lånekostnader samt lägre aktiverad ränta. Den genomsnittliga finansieringskostnaden prognostiseras till 2,30 %.

### **Investeringar**

Investeringarna prognostiseras totalt till 890 mkr, vilket är 179 mkr högre än prognos 2. Avvikelse förvärv avser fastighetsöverlåtelse inom geografisk samordning, 287 mkr, samt tidigare prognostiserade markköp, -50 mkr.

Lägre prognostiserade investeringar avseende nyproduktion, -51 mkr, beror främst på lägre kostnader i projekten Glasmästaregatan, Kviberg och Elins gård samt förskjutning i tid i projekt Wadköpingsgatan.

Lägre prognostiserade investeringar avseende befintligt bestånd, -13 mkr, beror främst på förskjutningar i tid i projekten Lövgärdet etapp 4, Blekeslätten, kvarteret Skäppan och Zackrissonsgatan, lägre kostnader i projekten Glasmästaregatan och Lövgärdet etapp 3 samt omklassificering och utökning av projekt Decemborgsgatan.



### **Skulder**

Totala skulder prognostiseras till 7 181 mkr vid årets slut, vilket är i nivå med tidigare prognos.

Låneskulder utgör 6 600 mkr att jämföra mot tidigare prognos 6 550 mkr. Per 2015-12-31 var låneskulden 6 509 mkr.

### **Antal och ytor**

Antalet lägenheter prognostiseras till 26 840 vid årets slut, vilket är en minskning med -16 lägenheter under året. 20 lägenheter tillkommer i projekt Näverlursgatan, 1 lägenhet genom konvertering av lokal till lägenhet och -37 lägenheter avgår netto till följd av geografisk samordning.

Bostadsytan prognostiseras till 1 711 986 kvm och den totala ytan till 1 810 216 kvm.

### **Antal anställda**

Antal tillsvidareanställda prognostiseras till 259 vid årets slut, vilket är en bedömd nettoökning med 8 anställda under året.

Göteborg 2016-09-19

Catharina Törnqvist  
Chef Administrativ utveckling