

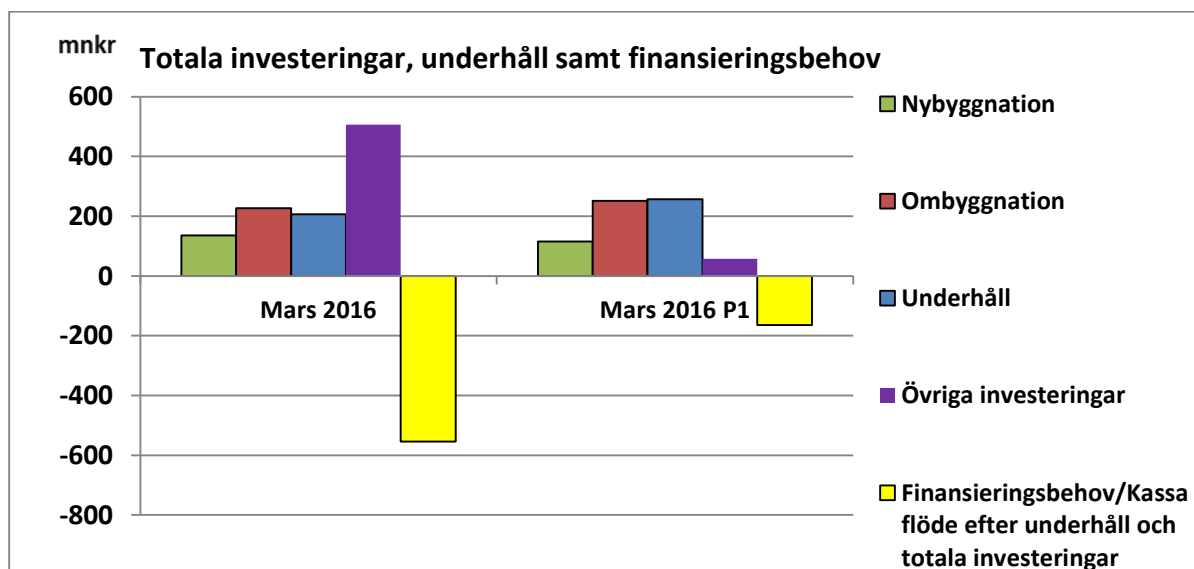
## Bokslut januari – mars 2016 Framtidenkoncernen

### Sammanfattning

Sammantaget redovisar Framtidenkoncernen ett resultat efter finansnetto om 87 mnkr, vilket är 53 mnkr högre än prognos. För perioden är det främst lägre underhållskostnader än beräknat som har påverkat resultatet positivt. Fastighetsresultatet redovisas till 615 mnkr, vilket är 7 mnkr bättre än prognos.

Resultaträkning	Utfall mnkr	Prognos 1 mnkr	Avvikelse
Intäkter	1 308	1 296	12
Driftskostnader	-631	-625	-6
Fastighetsavgift/skatt	-26	-25	-1
Centrala kostnader	-30	-30	0
Övriga rörelseposter	-6	-8	2
<b>Fastighetsresultat</b>	<b>615</b>	<b>608</b>	<b>7</b>
Underhållskostnader	-206	-257	51
Avskrivningar	-226	-225	-1
<b>Resultat före jämförelsestörande poster</b>	<b>183</b>	<b>126</b>	<b>57</b>
Jämförelsestörande poster			
- resultat fastighetsförsäljning	0	0	0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>183</b>	<b>126</b>	<b>57</b>
Finansnetto	-96	-92	-4
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>87</b>	<b>34</b>	<b>53</b>

De totala investeringarna för perioden är 869 mnkr mot prognosens 425 mnkr, en avvikelse på 444 mnkr. Främsta avvikelsen beror på att förvärvet i Hammarkullen inte var med i prognosen. Underhåll och investering i befintligt bestånd redovisas till 433 mnkr mot prognosens 509 mnkr. Finansieringsbehovet redovisas till -554 mnkr för perioden mot prognosens -164 mnkr.



### Kommentarer

Koncernbokslutet är sammanställt i enlighet med inrapporterade bokslut från dotterbolagen. Bostadsbolagets förvärv i Hammarkullen per den 1 februari 2016 är ej medräknad i prognos 1.

### Resultat efter finansnetto

För perioden redovisar Framtidenkoncernen ett resultat efter finansnetto om 87 mnkr, vilket är 53 mnkr bättre i jämförelse mot prognosens 34 mnkr. Kommentarer görs utifrån större avvikelser mot prognos och/eller av mer informerande karaktär.

### Intäkter

Koncernens totala intäkter per mars 2016 uppgick till 1 308 mnkr och är 12 mnkr högre än prognosens 1 296 mnkr. Merparten 10 mnkr är hyresintäkter i de förvärvade fastigheterna i Hammarkullen.

### Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgår till 631 mnkr (prognos, 625 mnkr), vilket motsvarar 129 kr/kvm (prognos, 129 kr/kvm).

Driftskostnader Januari - mars 2016	Utfall		Prognos 1		Avvikelse	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Värme	-215	-44	-216	-44	1	0
El och gas	-35	-7	-35	-7	0	0
VA	-48	-10	-47	-10	-1	0
Avfall/renhållning	-33	-7	-33	-7	0	0
Fastighetsskötsel	-125	-25	-122	-25	-3	0
Reparationer	-64	-13	-58	-12	-6	-1
Driftsadministration	-88	-18	-87	-18	-1	0
Övriga driftskostnader	<u>-23</u>	<u>-5</u>	<u>-27</u>	<u>-6</u>	<u>4</u>	<u>1</u>
<b>S:a driftskostnader</b>	<b>-631</b>	<b>-129</b>	<b>-625</b>	<b>-129</b>	<b>-6</b>	<b>0</b>

Sammantaget är driftskostnaderna 6 mnkr högre än prognos. Förvärvet av fastigheterna i Hammarkullen är inte med i prognosen. En jämförelse av kr/kvm visar att det inte är någon avvikelse på de totala driftskostnaderna medan det inom driftskostnader finns en mindre avvikelse på två poster, reparationer och övriga driftskostnader.

På nästa sida redovisas driftskostnaderna per bolag med avvikelser främst på Bostadsbolagskoncernen(BB-koncernen) där kostnaderna har ökat med 15 mnkr eller 3 kr/kvm. Hammarkulleförvärvet har ökat driftskostnaderna med närmare 10 mnkr, inklusive köpta konsultkostnader. Resterande avvikelse finns bland annat i ökade personalkostnader både inom fastighetsskötseln och driftsadministrationen, till en del hänförliga till periodiserings avvikelser. Familjebostäder avviker positivt med 7 mnkr. Merparten av denna minskning består av lägre kostnader för värme, köpta skötseltjänster samt lägre kostnader än beräknat för driftsadministration och övriga driftskostnader.

Fördelning per bolag	Utfall 2016		Prognos 1 2016		Avvikelse	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Poseidon	-233	-127	-233	-127	0	0
Bostadsbolagskoncernen	-212	-132	-197	-129	-15	-3
Familjebostäder	-157	-127	-164	-133	7	6
Gårdstensbostäder	-30	-135	-30	-136	0	1
Egnahemsbolagen	-1	-131	-1	-118	0	-13
Störningsjouren	<u>-5</u>	-	<u>-5</u>	-	<u>0</u>	-
	-638	-130	-630	-130	-8	-9
Eliminering/avrundning *	<u>7</u>	<u>1</u>	<u>5</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>0</u>
<b>Summa</b>	<b>-631</b>	<b>-129</b>	<b>-625</b>	<b>-129</b>	<b>-6</b>	<b>0</b>

\* Elimineringarna avser främst internfakturering avseende förvaltningsarvoden.

### Övriga rörelseposter

Utfallet är 2 mnkr bättre än prognos. I posten ingår bland annat Egnahemsbolagets byggverksamhet och Bygga Hems uthyrningsverksamhet av moduler, samt övriga bolags intäkter av engångskaraktär. Egnahemsbolaget redovisar 1 mnkr bättre resultat än prognos bland annat till följd av lägre administrationskostnader och ett lägre inkuransavdrag på varulagret. Bolaget har inga resultatavräknade fastigheter per första kvartalet vilket är i nivå med prognos.

### Underhållskostnader

För perioden har koncernen redovisat 206 mnkr i underhållskostnader, vilket är 51 mnkr lägre än prognos. De största avvikelserna finns inom Poseidon och Familjebostäder med 29 mnkr respektive 22 mnkr. Merparten av avvikelsen beror på att flera projekt har förskjutits i tid av olika anledningar.

### Investeringar kommentar

De totala investeringarna uppgår till 869 mnkr, vilket är 444 mnkr högre än prognosens 425 mnkr. Förvärvet av fastigheterna i Hammarkullen är redovisade till 493 mnkr. I prognosen fanns 50 mnkr i förvärv och avsåg mark på Torpagatan inom Poseidon. Detta förvärv är framflyttat.

Investeringarna i nyproduktion redovisas till 136 mnkr och är 21 mnkr högre än prognos, varav 19 mnkr återfinns inom Poseidon. Avvikelsen är tidigare lagda investeringar i ett flertal projekt.

Nyproduktion Januari-mars 2016	Utfall mnkr	Prognos 1 mnkr	Avvikelse
Poseidon	-62	-43	-19
Bostadsbolagskoncernen	-21	-19	-2
Familjebostäder	-53	-54	1
Avrundning	<u>0</u>	<u>1</u>	<u>-1</u>
<b>Summa</b>	<b>-136</b>	<b>-115</b>	<b>-21</b>

Investeringar i befintligt bestånd är redovisas till 227 mnkr att jämföra mot prognos 252 mnkr, en avvikelse på 25 mnkr. Familjebostäders avvikelse om 10 mnkr består av förskjutningar i tid på ett flertal projekt.

Investering i befintligt bestånd, januari - mars 2016	Utfall mnkr	Prognos 1 mnkr	Avvikelse
Poseidon	-99	-105	6
Bostadsbolagskoncernen	-53	-62	9
Familjebostäder	-58	-68	10
Gårdstensbostäder	-17	-17	0
Egnahemsbolaget	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Summa</b>	<b>-227</b>	<b>-252</b>	<b>25</b>

### Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

Summeras underhållet och investeringar i befintligt bestånd redovisas dessa till 433 mnkr mot 509 mnkr i prognos. Sett till kr/kvm redovisas per mars 88 mot prognosens 105.

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd, januari - mars 2016	Utfall		Prognos 1		Avvikelse	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Poseidon	-173	-94	-201	-110	28	16
Bostadsbolagskoncernen	-128	-80	-135	-88	7	8
Familjebostäder	-111	-90	-150	-122	39	32
Gårdstensbostäder	<u>-21</u>	<u>-95</u>	<u>-23</u>	<u>-106</u>	<u>2</u>	<u>11</u>
<b>Summa</b>	<b>-433</b>	<b>-88</b>	<b>-509</b>	<b>-105</b>	<b>76</b>	<b>17</b>

### Kassaflöde

Kassaflödet definieras som resultat efter finansnetto plus avskrivningar och nedskrivningar minskat med återförda nedskrivningar samt före kostnader för underhåll. För perioden redovisas kassaflödet till 521 mnkr, en ökning med 3 mnkr jämfört med prognos.

Kassaflöde före investeringar och underhåll januari - mars 2016	Utfall mnkr	Prognos 1 mnkr	Avvikelse
Poseidon	216	214	2
Bostadsbolagskoncernen	165	173	-8
Familjebostäder	131	124	7
Gårdstensbostäder	13	13	0
Egnahemskoncernen	-6	-8	2
Moderbolaget	1	1	0
Avrundning	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>0</u>
<b>Summa</b>	<b>521</b>	<b>518</b>	<b>3</b>

Kassaflödet minskat med underhållskostnader och totala investeringar eller finansieringsbehovet redovisas till -554 mnkr mot prognos -164 mnkr. Avvikelsen är 391 mnkr och merparten består av Hammarkulleförvärvet där 450 mnkr av 493 mnkr lånades upp.

Kassaflöde efter underhåll och totala investeringar januari - mars 2016	Utfall mnkr	Prognos 1 mnkr	Avvikelse
Poseidon	-24	-82	58
Bostadsbolagskoncernen	-482	16	-498
Familjebostäder	-36	-82	46
Gårdstensbostäder	-8	-10	2
Egnahemskoncernen	-7	-8	1
Moderbolaget	1	1	0
Avrundning	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>Summa</b>	<b>-554</b>	<b>-164</b>	<b>-391</b>

#### Låneskulder

Per 2016-03-31 hade koncernen en utestående låneskuld om 15,9 mdkr, en ökning med 0,7 mdkr sedan årsskiftet, varav 0,45 mdkr är Hammarkulleförvärvet.

#### Soliditeten

Soliditeten, d.v.s. andelen eget kapital i förhållande till de totala tillgångarna, uppgick till 32,7 % vid periodens utgång, vilket är 0,6 % lägre än årsskiftet 2015.

Bilaga 1: Resultaträkning

Bilaga 2: Balansräkning

Bilaga 3: Resultat per bolag

Bilaga 4: Investeringar och fastighetsresultat

#### Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta

att fastställa resultat- och balansräkningen per 2016-03-31

#### FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN

Mariette Hilmersson