

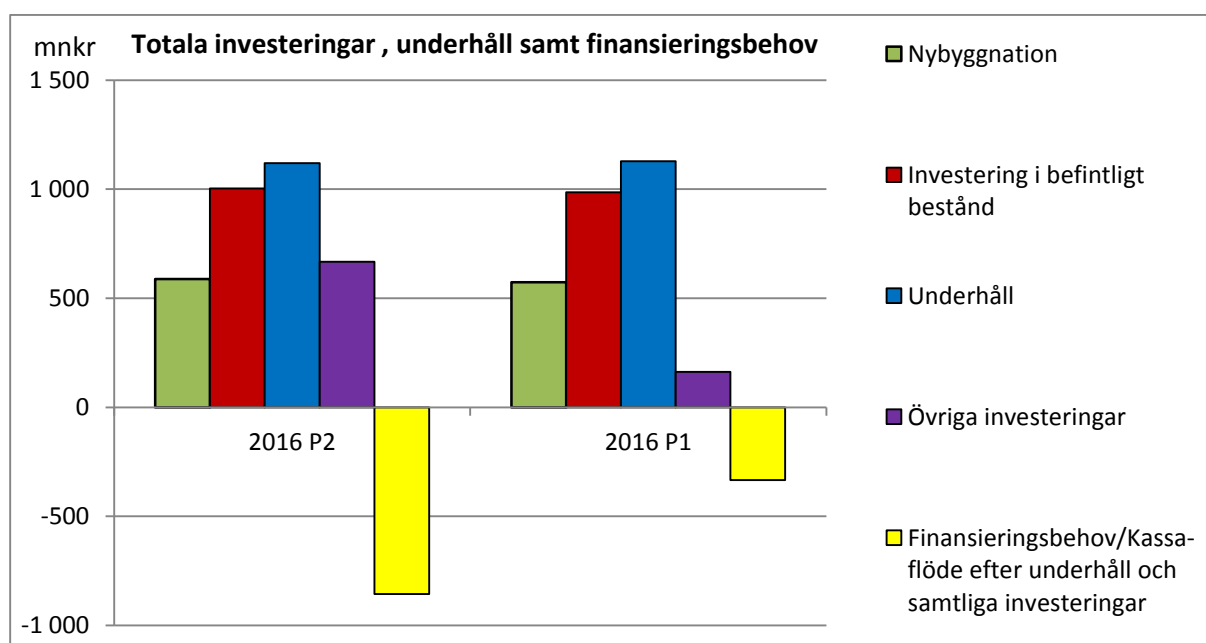
Prognos 2 2016 Framtidenkoncernen

Sammanfattning

Sammantaget beräknar Framtidenkoncernen för helåret 2016 redovisa ett resultat efter finansnetto om 461 mnkr, vilket är 7 mnkr lägre än föregående prognos. Bostadsbolagets förvärv i Hammarkullen beräknas stå för merparten av avvikelserna mellan prognoserna, bland annat 11 mnkr i ökade upplåningskostnader.

Resultaträkning (mnkr)	Prognos 2 2016	Prognos 1 2016	Avvikelse
Intäkter	5 260	5 195	65
Driftskostnader	-2 195	-2 151	-44
Fastighetsavgift/skatt	-102	-101	-1
Centrala kostnader	-120	-116	-4
Övriga rörelseposter	51	50	1
Fastighetsresultat	2 894	2 877	17
Underhållskostnader	-1 120	-1 129	9
Avskrivningar	-932	-921	-11
Rörelseresultat	842	827	15
Finansnetto	-381	-359	-22
Resultat efter finansiella poster	461	468	-7

De totala investeringarna beräknas till 2 259 mnkr vilket är 537 mnkr högre än tidigare prognos. Förvärvet i Hammarkullen redovisas till 493 mnkr och fanns inte med i föregående prognos. Investeringar i nyproduktion och i befintligt bestånd beräknas bli 589 respektive 1 004 mnkr, vilket är 16 respektive 18 mnkr högre än tidigare prognos. Underhåll och investering i befintligt bestånd beräknas till 2 124 mnkr, en minskning med 9 mnkr. Koncernens finansieringsbehov för 2016 beräknas till knappt 900 mnkr.



Kommentarer

Koncernbokslutet är sammanställt i enlighet med inrapporterade prognoser från dotterbolagen. Per 6 april fusioneras Rysåsen Fastighet AB med moderbolaget.

Resultat efter finansnetto

För 2016 beräknar Framtidenkoncernen redovisa ett resultat efter finansnetto om 461 mnkr, vilket är 7 mnkr lägre i jämförelse mot tidigare prognos, 468 mnkr. Kommentarer görs utifrån större avvikelser mot tidigare prognos och/eller av mer informerande karaktär.

Intäkter

Koncernens totala intäkter för år 2016 beräknas till 5 186 mnkr, en ökning med 62 mnkr mot tidigare prognos. Bostadsbolagets förvärv i Hammarkullen beräknas ge 55 mnkr i hyresintäkter vilka inte fanns med i tidigare prognos. Övrig avvikelse består bland annat av beräknade ökning av hyresintäkter för tillval och parkeringar, fakturering till hyresgäst samt ett beräknat lägre hyresbortfall. Totalt hyresbortfall beräknas till 110 mnkr mot tidigare prognos 113 mnkr, en minskning med 2 mnkr på lägenheter och 1 mnkr på lokaler. Bland förvaltningsintäkterna redovisas bredbandsintäkter, ersättningar från hyresgäster och förvaltningsuppdrag.

Driftskostnader

Driftskostnaderna beräknas uppgå till 2 195 mnkr (prognos 1, 2 151 mnkr), vilket motsvarar 447 kr/kvm (445 kr/kvm). På följande sida redovisas kostnaderna per bolag.

Driftskostnader 2016	Prognos 2		Prognos 1		Avvikelse	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Värme	-499	-102	-497	-103	-2	1
El och gas	-129	-26	-126	-27	-3	1
VA	-193	-39	-190	-39	-3	0
Avfall/renhållning	-135	-28	-132	-27	-3	-1
Fastighetsskötsel	-522	-106	-509	-105	-13	-1
Reparationer	-247	-50	-234	-48	-13	-2
Driftsadministration	-357	-73	-349	-72	-8	-1
Övriga driftskostnader	<u>-113</u>	<u>-23</u>	<u>-114</u>	<u>-24</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
S:a driftskostnader	-2 195	-447	-2 151	-445	-44	-2

Sammantaget är driftskostnaderna 44 mnkr högre jämfört med tidigare prognos. Merparten av ökningen är till följd av Hammarkulleförvärvet, se nedan i fördelningen per bolag, där Bostadsbolagskoncernen ökar med 45 mnkr, eller 8 kr/kvm.

Poseidons driftskostnader ökar med 6 mnkr eller 3 kr/kvm bland annat till följd av högre kostnader för köpta tjänster inom fastighetsskötsel.

Familjebostäder minskar sina driftskostnader med 8 mnkr eller 7 kr/kvm främst till följd av för högt beräknad värmekostnad i prognos 1.

Per bolag 2016	Prognos 2		Prognos 1		Avvikelse	
	mnr	kr/kvm	mnr	kr/kvm	mnr	kr/kvm
Poseidon	-809	-440	-803	-437	-6	-3
Bostadsbolagskoncernen	-737	-458	-692	-450	-45	-8
Familjebostäder	-545	-441	-553	-448	8	7
Gårdstensbostäder	-100	-457	-99	-454	-1	-3
Egnahemskoncernen	-4	-452	-4	-437	0	-15
Störningsjouren	-19	-	-19	-	0	-
Delsumma	-2 214	-452	-2 170	-449	-44	-3
Eliminering/avrundning	19	5	19	4	0	1
Summa	-2 195	-447	-2 151	-445	-44	-2

* Elimineringarna avser främst internfakturering avseende förvaltningsarvoden.

Centrala kostnader

De centrala kostnaderna är 4 mnr högre än tidigare och avser främst kostnader för Byggutveckling. Avvikelsena finns bland annat i Byggutveckling som beräknas fakturera ut 2 mnr mer än i föregående prognos. Dessutom finns kostnader i samband med Hammarkulleförvärvet på drygt 1 mnr.

Underhållskostnader

För året beräknar Framtidenkoncernen en underhållskostnad om 1 120 mnr eller 228 kr/kvm en minskning med 9 mnr jämfört med tidigare prognos. Fördelat per bolag enligt nedan.

Underhåll	Prognos 2		Prognos 1		Avvikelse	
	mnr	kr/kvm	mnr	kr/kvm	mnr	kr/kvm
Poseidon	-417	-227	-417	-227	0	0
Bostadsbolagskoncernen	-309	-192	-308	-200	-1	8
Familjebostäder	-364	-295	-374	-303	10	8
Gårdstensbostäder	-30	-137	-30	-137	0	0
Egnahemskoncernen	-1	-81	-1	-73	0	-8
Avrundning	1	0	1	0	0	0
Summa	-1 120	-228	-1 129	-233	9	5

Inom Familjebostäder avser minskningen ett antal fasadprojekt som beräknas få en lägre kostnad än i föregående prognos.

Avskrivningar

Avskrivningarna ökar med 11 mnr till 932 mnr, främst till följd av Hammarkulleförvärvet och en ökad utraneringskostnad inom Poseidon.

Finansnetto

Finansnettot beräknas bli 22 mnr högre än föregående prognos och består av ökade lånekostnader för Hammarkulleförvärvet, 11 mnr, ökade kostnader för derivat till följd av fortsatt negativa räntor och högre volymer. Positiv effekt ger lägre kostnader för befintlig låneportfölj.

Investeringar

De totala investeringarna uppgår till 2 259 mnkr, vilket är 537 mnkr högre än tidigare prognos.

Investeringarna i nyproduktion redovisas till 589 mnkr och är 16 mnkr högre än prognos och avser främst förskjutning i tid på projekt Dr Forselius Backe inom Poseidon.

Nyproduktion	Prognos 2 2016 mnkr	Prognos 1 2016 mnkr	Avvikelse
Poseidon	-278	-260	-18
Bostadsbolagskoncernen	-66	-70	4
Familjebostäder	-244	-243	-1
Avrundning	<u>-1</u>	<u>0</u>	<u>-1</u>
Summa	-589	-573	-16

Investeringarna i befintligt bestånd beräknas till 1 004 mnkr, totalt 18 mnkr lägre än föregående prognos.

Investering i befintligt bestånd	Prognos 2 2016 mnkr	Prognos 1 2016 mnkr	Avvikelse
Poseidon	-372	-340	-32
Bostadsbolagskoncernen	-304	-304	0
Familjebostäder	-277	-287	10
Gårdstensbostäder	-50	-54	4
Egnahemsbolaget	<u>-1</u>	<u>-1</u>	<u>0</u>
Summa	-1 004	-986	-18

Avvikelsen inom Poseidon består av flertalet projekt. Tidigarelagda projekt i jämförelse mot prognos är Näverlurgatan, Dr Forselius Backe, Zachrissonsgatan samt Skäppan. Inom Familjebostäder finns en förskjutning i tid på fönster och fasadprojektet på Opalgatan.

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

Summeras underhållet och investeringar i befintligt bestånd beräknas dessa till 2 124 mnkr mot 2 115 mnkr i tidigare prognos. Sett till kr/kvm beräknas 433 mot 437. Att kr/kvm minskar trots att kostnaden beräknas öka förklaras av Hammarkulleförvärvet. En plan för underhållsarbeten är uppstartad, inklusive genomgång av samtliga lägenheter. I avvaktan på utfallet av genomgången redovisas ingen underhållskostnad eller investering i detta bestånd. Fördelningen mellan bolagen är följande:

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd	Prognos 2		Prognos 1		Avvikelse	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Poseidon	-789	-430	-757	-412	-32	-18
Bostadsbolagskoncernen	-613	-381	-612	-398	-1	17
Familjebostäder	-641	-519	-661	-535	20	16
Gårdstensbostäder	-80	-367	-84	-381	4	14
Egnahemskoncernen	-2	-198	-2	-189	0	-9
Avrundning	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa	-2 124	-433	-2 115	-437	-9	4

Kassaflöde

Kassaflödet definieras som resultat efter finansnetto plus avskrivningar och nedskrivningar, minskat med återförda nedskrivningar och före underhållskostnader. För år 2016 beräknas kassaflödet till 2 522 mnkr, en ökning med 5 mnkr jämfört med prognos. Se tabell nästa sida.

Kassaflöde före investeringar och underhåll 2016	Prognos 2 mnkr	Prognos 1 mnkr	Avvikelse
Poseidon	988	986	2
Bostadsbolagskoncernen	792	791	1
Familjebostäder	611	607	4
Gårdstensbostäder	74	76	-2
Egnahemskoncernen	55	54	1
Moderbolaget	2	4	-2
Avrundning	<u>0</u>	<u>-1</u>	<u>1</u>
Summa	2 522	2 517	5

Kassaflödet minskat med underhållskostnader och samtliga investeringar beräknas för 2016 till -857 mnkr. I föregående prognos beräknades -335 mnkr och främsta avvikelsen är förvärvet av Hammarkullen. Fördelas per bolag enligt nedan:

Kassaflöde efter underhåll och totala investeringar 2016	Prognos 2 mnkr	Prognos 1 mnkr	Avvikelse
Poseidon	-140	-88	-52
Bostadsbolagskoncernen	-410	82	-492
Familjebostäder	-352	-374	22
Gårdstensbostäder	-9	-9	0
Egnahemskoncernen	53	52	1
Moderbolaget	2	3	-1
Avrundning	<u>-1</u>	<u>-1</u>	<u>0</u>
Summa	-857	-335	-522

Låneskulder

Per 2016-12-31 beräknas koncernens låneskuld till 16,1 mdkr mot föregående prognos, 15,5 mdkr. Av ökningen om 0,6 mdkr står Hammarkulleförvärvet för 0,45 mdkr. Vid ingången av 2016 var låneskulden 15,2 mdkr.

Soliditeten

Soliditeten, d.v.s. andelen eget kapital i förhållande till de totala tillgångarna, beräknas till 33,3 % vid periodens utgång vilket är i nivå med årsskiftet 2015.

Antalet anställda

Vid periodens utgång beräknas antalet anställda till 910 att jämföra mot föregående prognos 909 st. Vid årsskiftet 2015 var antalet anställda 893, en ökning med 17 st, varav Byggutveckling har en ökning med 14 st. Totalt beräknas Byggutveckling ha 24 st anställda per årsskiftet 2016.

Bilaga 1: Resultaträkning

Bilaga 2: Balansräkning

Bilaga 3: Resultat per bolag

Bilaga 4: Investeringar och fastighetsresultat

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta

att anteckna prognosen för 2016

FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN

Mariette Hilmersson