

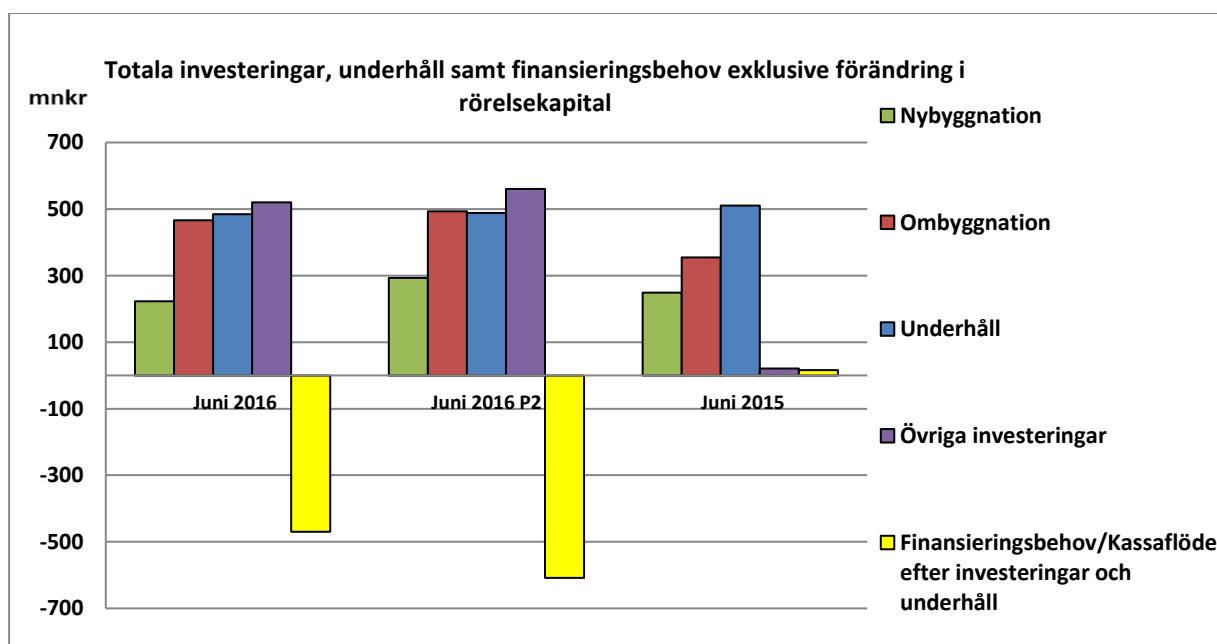
Bokslut januari – juni 2016 Framtidenkoncernen

Sammanfattning

Sammantaget redovisar Framtidenkoncernen ett resultat efter finansnetto om 283 mnkr mot prognosens 278 mnkr, 5 mnkr bättre än prognos. Fastighetsresultatet redovisas till 1 409 mnkr vilket är 5 mnkr lägre än prognos främst till följd av högre driftskostnader.

Resultaträkning, mnkr	Utfall	Prognos 2	Avvikelse
	jan-juni 2016	jan-juni 2016	
Intäkter	2 624	2 621	3
Driftskostnader	-1 145	-1 134	-11
Fastighetsavgift/skatt	-51	-51	0
Centrala kostnader	-60	-61	1
Övriga rörelseposter	41	39	2
Fastighetsresultat	1 409	1 414	-5
Underhållskostnader	-484	-488	4
Avskrivningar	-452	-455	3
Resultat före jämförelsestörande poster	473	471	2
Jämförelsestörande poster			
- resultat fastighetsförsäljning	0	-	0
Rörelseresultat	473	471	2
Finansnetto	-190	-193	3
Resultat efter finansiella poster	283	278	5

De totala investeringarna för perioden är 1 209 mnkr mot prognosens 1 346 mnkr. Investeringarna i nybyggnation är 223 mnkr mot prognosens 293 mnkr. Förvärvet i Hammarkullen redovisas till 493 mnkr. Underhåll och investering i befintligt bestånd redovisas till 950 mnkr mot prognosens 981 mnkr. Finansieringsbehovet redovisas till 470 mnkr, 138 mnkr lägre än prognos. Se vidare sid 5.



Kommentarer

Koncernbokslutet är sammanställt i enlighet med inrapporterade bokslut från dotterbolagen. Per 1 april genomfördes Geografisk samordning som innebar försäljningar och köp av fastigheter mellan Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder för att underlätta och effektivisera förvaltning. Uppkomna värdeöverföringar mellan bolagen kommer att regleras vid årsskiftet via koncernbidrag. Rysåsen Fastighets AB, tidigare ägare till fastigheten på Selma Lagerlöfs torg, fusionerades i april med moderbolaget.

Resultat efter finansnetto

För perioden redovisar Framtidenkoncernen ett resultat efter finansnetto om 283 mnkr, vilket är 5 mnkr bättre än prognos. Kommentarer görs utifrån större avvikelser mot prognos och/eller av mer informerande karaktär.

Intäkter

Koncernens totala intäkter per juni 2016 uppgick till 2 624 mnkr och är 3 mnkr högre än prognosens 2 621 mnkr. 49 st lägenheter av koncernens 72 317 st är vakanta per sista juni.

Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgår till 1 145 mnkr (prognos, 1 134 mnkr), vilket motsvarar 234 kr/kvm (prognos, 231 kr/kvm). Sammantaget är driftskostnaderna 11 mnkr högre än prognos. Ökade kostnader för driftsadministration, 5 mnkr, finns främst hos Poseidon och Bostadsbolagskoncernen bland annat till följd av ökade konsultkostnader. Reparationerna är 3 mnkr till följd av ökade köpta reparationstjänster, bland annat för vattenskador.

Driftskostnader januari-juni 2016	Utfall		Prognos 2		Avvikelse	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Värme	-289	-59	-289	-59	0	0
El och gas	-65	-13	-64	-13	-1	0
VA	-97	-20	-97	-20	0	0
Avfall/renhållning	-68	-14	-67	-14	-1	0
Fastighetsskötsel	-260	-53	-259	-53	-1	0
Reparationer	-129	-26	-126	-25	-3	-1
Driftsadministration	-183	-38	-178	-36	-5	-2
Övriga driftskostnader	<u>-54</u>	<u>-11</u>	<u>-54</u>	<u>-11</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
S:a driftskostnader	-1 145	-234	-1 134	-231	-11	-3

Driftskostnaderna fördelade per bolag redovisas nedan.

Fördelning per bolag	Utfall 2016		Prognos 2 2016		Avvikelse	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Poseidon	-420	-230	-416	-227	-4	-3
Bostadsbolagskoncernen	-387	-241	-382	-238	-5	-3
Familjebostäder	-283	-229	-281	-228	-2	-1
Gårdstensbostäder	-52	-239	-52	-237	0	-2
Egnahemskoncernen	-2	-230	-2	-237	0	7
Störningsjouren	<u>-9</u>	-	<u>-10</u>	-	<u>0</u>	-
	-1 153	-236	-1 143	-233	-11	-2
Eliminering/avrundning	<u>8</u>	<u>2</u>	<u>9</u>	<u>2</u>	0	-1
Summa	-1 145	-234	-1 134	-231	-11	-3

* Elimineringarna avser främst internfakturering avseende förvaltningsarvoden.

Övriga rörelseposter

I posten ingår bland annat Egnahemsbolagets byggverksamhet och Bygga Hems uthyrningsverksamhet av moduler. Utfallet är 2 mnkr bättre än prognos bland annat beroende på lägre personalkostnader till följd av senarelagda rekryteringar. Egnahemsbolaget har resultatavräknat 98 st bostäder, vilket är i nivå med prognos.

Underhållskostnader

För perioden har koncernen nedlagt 484 mnkr i underhållskostnader, vilket är 4 mnkr lägre än prognos. Mellan bolagen går avvikelserna åt olika håll. Tidigarelagda projekt finns inom Poseidon och Bostadsbolaget medan det inom Familjebostäder och Gårdstensbostäder är förskjutningar i projekten. Hos Familjebostäder är det främst ett antal fasadprojekt samt radon och stammar på Mercuriusgatan som är förskjutna i tid till följd av överprövade upphandlingar.

Underhåll januari - juni 2016	Utfall		Prognos 2		Avvikelse	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Poseidon	-196	-108	-187	-102	-9	-6
Bostadsbolagskoncernen	-152	-95	-145	-90	-7	-5
Familjebostäder	-125	-102	-142	-95	17	-7
Gårdstensbostäder	-10	-44	-15	-69	5	25
Avrundning	<u>-1</u>	<u>0</u>	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>-2</u>	<u>0</u>
Summa	-484	-99	-488	-100	4	1

Investeringar

De totala investeringarna uppgår till 1 209 mnkr, vilket är 137 mnkr lägre än prognosens 1 346 mnkr. I prognosen beräknades förvärven till 534 mnkr där det förutom Hammarkulleförvärvet beräknades ett inköp av mark inom Familjebostäder om 40 mnkr. Detta inköp är förskjutet i tid.

Investeringarna i nyproduktion redovisas till 223 mnkr och är 70 mnkr lägre än prognos. Inom Poseidon har investeringarna på Glasmästaregatan och Elins gård blivit 21 respektive 8 mnkr lägre. I samband med slutregleringar av Glasmästaregatan har det uppmärksamats att tidigare års effektivitets- och samordningsvinster inte funnits med i de rullande prognoserna. För Elins gårds del avser de lägre investeringarna främst reserveringar för osäkra poster som återtagits. Inom Familjebostäder är det projekten Uggleberget, Bankogatan och Majstångsgatan som har förskjutits i tid.

Nyproduktion januari - juni 2016	Utfall mnkr	Prognos 2 mnkr	Avvikelse
Poseidon	-89	-128	39
Bostadsbolaget	-36	-40	4
Familjebostäder	<u>-98</u>	<u>-125</u>	<u>27</u>
Summa	-223	-293	70

Investeringar i befintligt bestånd är redovisas till 467 mnkr avviker med 26 mnkr mot prognos. Se tabell nästa sida.

Främsta avvikelserna finns inom Poseidon och Gårdstensbostäder med 9 respektive 13 mnkr. I Poseidons siffra ingår lägre kostnader för projektet på Glasmästaregatan, 11 mnkr. Se ovan kommentar under nyproduktion. För Gårdstensbostäders del är det förskjutningar i tid på ett flertal projekt. Knappt 4 mnkr avser ombyggnationen från lokal till bostäder på Muskotgatan. De nya BmSS bostäderna (bostäder med särskild service) och seniorbostäder beräknas vara klara under hösten.

Övriga projekt som är förskjutna i tid är bland annat garagerenoveringen i Gårdstens centrum samt fönsterprojekt.

Investering i befintligt bestånd, januari - juni 2016	Utfall mnkr	Prognos 2 mnkr	Avvikelse
Poseidon	-188	-197	9
Bostadsbolagskoncernen	-114	-119	5
Familjebostäder	-133	-132	-1
Gårdstensbostäder	-31	-44	13
Egnahemsbolaget	-1	0	-1
Avrundning	<u>0</u>	<u>-1</u>	<u>1</u>
Summa	-467	-493	26

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

Summeras underhållet och investeringar i befintligt bestånd redovisas dessa till 950 mnkr mot 981 mnkr i prognos. Sett till kr/kvm redovisas per juni 194 mot prognosens 200. Fördelning per bolag enligt nedan:

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd, januari - juni 2016	Utfall		Prognos 2		Avvikelse	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Poseidon	-384	-211	-384	-209	0	-2
Bostadsbolagskoncernen	-266	-166	-264	-164	-2	-2
Familjebostäder	-258	-209	-274	-222	16	13
Gårdstensbostäder	-41	-187	-59	-269	18	82
Egnahemskoncernen	-1	-280	-1	-177	0	-103
Avrundning	<u>0</u>	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>-1</u>	<u>-0</u>
Summa	-950	-194	-981	-200	31	6

Kassaflöde

När kassaflödet definieras som resultat efter finansnetto plus avskrivningar och nedskrivningar minskat med återförda nedskrivningar samt före kostnader för underhåll redovisas 1 222 mnkr att jämföra med 1 226 mnkr i prognos.

Kassaflöde januari - juni 2016 *)	Utfall mnkr	Prognos 2 mnkr	Avvikelse
Poseidon	477	480	-3
Bostadsbolagskoncernen	374	376	-2
Familjebostäder	294	294	0
Gårdstensbostäder	33	34	-1
Egnahemskoncernen	43	41	2
Moderbolaget	2	1	1
Avrundning	<u>-1</u>	<u>0</u>	<u>-1</u>
Summa	1 222	1 226	-4

*) Exklusive Geografisk samordning

Kassaflödet efter underhåll och totala investeringar, både i nyproduktion, befintligt bestånd och övrigt, bland annat förvärv av bostäder i Hammarkullen, redovisas för perioden till -470 mnkr att jämföra mot prognosens -608 mnkr. Fördelat per bolag redovisas:

Kassaflöde efter underhåll och totala investeringar, januari - juni 2016 *)	Utfall	Prognos 2	
	mnkr	mnkr	Avvikelse
Poseidon	-7	-40	33
Bostadsbolaget	-428	-434	6
Familjebostäder	-67	-150	83
Gårdstensbostäder	-9	-26	17
Egnahemskoncernen	41	39	2
Moderbolaget	1	1	0
Avrundning	<u>-1</u>	<u>2</u>	<u>-3</u>
Summa	-470	-608	138

*) Exklusive Geografisk samordning

Låneskulder

Per 2016-06-30 hade koncernen en utestående låneskuld om 16,1 mdkr, en ökning med 0,9 mdkr sedan årsskiftet. Bland annat ingår Bostadsbolagets förvärv i Hammarkullen ingår med 0,45 mdkr samt ökad upplåning för Poseidon och Familjebostäder med 0,1 mdr vardera.

Värdering av koncernens fastighetsbestånd och derivatportfölj

Fastighetsbestånd

Marknadsvärdet på koncernens fastigheter är beräknat med en intern värderingsmodell där varje fastighet har åsatts ett marknadsvärde. Värderingsmodellen bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under de kommande tio åren samt ett beräknat restvärde för år elva.

Direktavkastningskraven, är avstämde med två externa värderingsföretag. Genomsnittlig beräknad direktavkastning för bostäder uppgår till 3,7 procent jämfört med årsskiftets 4,0 procent.

Vid utgången av juni 2016 hade koncernens fastigheter ett värde på 78 028 mnkr. Värdeökningen uppgick totalt till 887 mkr eller 1,1 procent jämfört med årsskiftet. Förändringen beror till största delen på investeringar i fastighetsbeståndet. Periodens fastighetsinvesteringar inklusive underhåll och förvärv uppgick till 1 667 mnkr (1 117). Det totala investeringsbeloppet, exklusive förvärv, omfattar även åtgärder av värdebevarande karaktär som inte ökar fastigheternas marknadsvärden. Pågående ny- och ombyggnadsprojekt beräknas ha ökat värdet med 0,7 procentenheter och förvärv av fastigheter i Hammarkullen med 0,6 procentenheter. Värdeökningen på grund av investeringar visas dels genom värdeökning av projektfastigheter, dels genom ökade hyresintäkter. Ökade hyresintäkter i pågående projekt har också bidragit till värdeökningen. Då hyresförhandlingarna inte nådde upp till den nivå som antogs i värderingen vid årsskiftet påverkades värdet negativt med 0,2 procentenheter avseende bostäder.

Marknadsvärdet överstiger det bokförda värdet på fastigheterna med 50,8 mdkr.

Soliditeten

Soliditeten, d.v.s. andelen eget kapital i förhållande till de totala bokförda tillgångarna, uppgick till 32,9 % vid periodens utgång, vilket är 0,4 procentenheter lägre än årsskiftet.

Koncernens justerade soliditet (hänsyn tagen till övervärden i fastighetsbeståndet och verkliga värden på derivat) uppgick för perioden till 61 % att jämföra med 62 % vid utgången av 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 2016-06-30

FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN

Mariette Hilmersson