

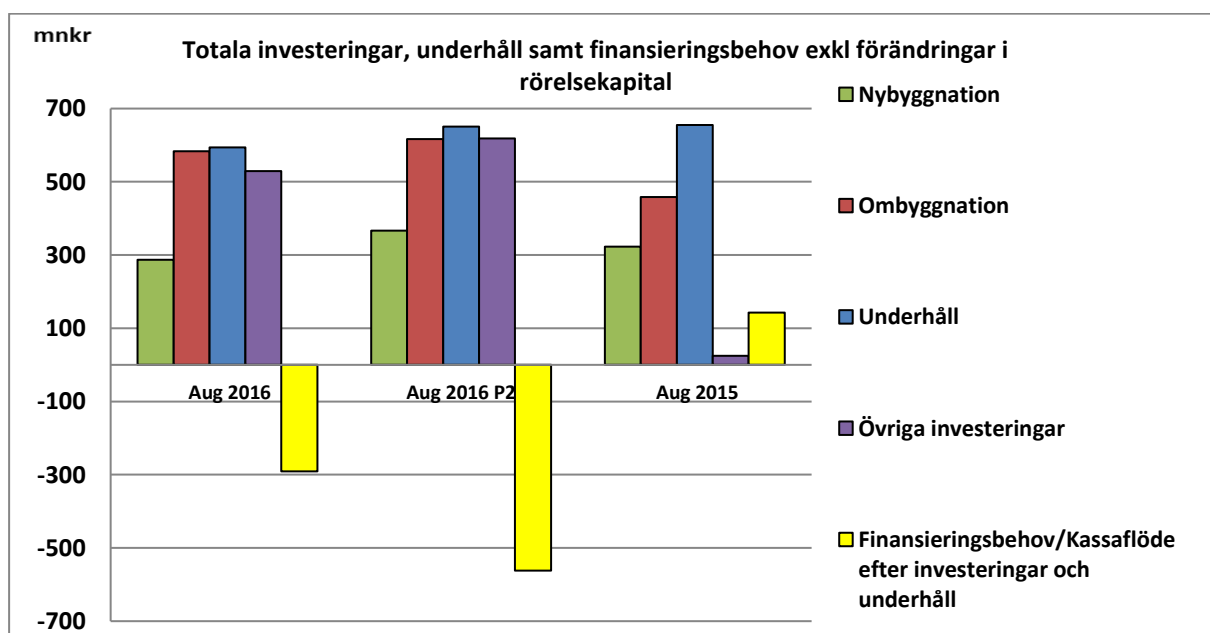
Bokslut januari – augusti 2016 Framtidenkoncernen

Sammanfattning

Sammantaget redovisar Framtidenkoncernen ett resultat efter finansnetto om 478 mnkr, 58 mnkr bättre än prognosens 420 mnkr. Underhållskostnaderna är 57 mnkr lägre främst till följd av förskjutningar i tid med bland annat försening på grund av överprövade handlingar samt en omklassificering till balansräkningen. Fastighetsresultatet redovisas till 1 948 mnkr, vilket är 6 mnkr högre än prognos. Inom Egnahemsbolaget har en justering av bolagets avsättningar för åtgärdande av enstegade putsfasader gjorts med 15 mnkr. Justeringen baseras på förhandlat pris.

Resultaträkning, mnkr	Utfall	Prognos 2	Avvikelse
	jan-aug 2016	jan-aug 2016	
Intäkter	3 499	3 499	0
Driftskostnader	-1 449	-1 451	2
Fastighetsavgift/skatt	-69	-68	-1
Centrala kostnader	-83	-80	-3
Övriga rörelseposter	50	42	8
Fastighetsresultat	1 948	1 942	6
Underhållskostnader	-594	-651	57
Avskrivningar	-609	-614	5
Resultat före jämförelsestörande poster	745	677	68
Jämförelsestörande poster			
- resultat fastighetsförsäljning	0	-	0
- avsättning putsfasader	-15	-	-15
Rörelseresultat	730	677	53
Finansnetto	-252	-257	5
Resultat efter finansiella poster	478	420	58

De totala investeringarna för perioden är 1 399 mnkr mot prognosens 1 602 mnkr. Investeringarna i nybyggnation är 287 mnkr mot prognosens 367 mnkr. Se vidare sid 3. Förvärvet i Hammarkullen redovisas till 493 mnkr. Underhåll och investering i befintligt bestånd är 1 177 mnkr mot prognosens 1 268 mnkr. Finansieringsbehovet redovisas till 291 mnkr, 271 mnkr lägre än prognos.



Kommentarer

Koncernbokslutet är sammanställt i enlighet med inrapporterade bokslut från dotterbolagen. Per 1 april genomfördes Geografisk samordning (GS) 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 478 mnkr, vilket är 58 mnkr bättre än prognos. Kommentarer görs utifrån större avvikelser mot prognos och/eller av mer informerande karaktär.

Intäkter

Koncernens totala intäkter per augusti 2016 uppgick till 3 499 mnkr och är i nivå med prognos. 33 st lägenheter av koncernens 72 277 st är vakanta per sista augusti.

Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgår till 1 449 mnkr (prognos, 1 451 mnkr), vilket motsvarar 296 kr/kvm (prognos, 296 kr/kvm).

Driftskostnader januari-augusti 2016	Utfall		Prognos 2		Avvikelse	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Värme	-322	-66	-322	-66	0	0
El och gas	-82	-17	-83	-17	1	0
VA	-129	-26	-129	-26	0	0
Avfall/renhållning	-92	-19	-89	-18	-3	-1
Fastighetskötsel	-347	-71	-350	-72	3	1
Reparationer	-168	-34	-167	-34	-1	0
Driftsadministration	-238	-49	-237	-48	-1	-1
Övriga driftskostnader	<u>-71</u>	<u>-14</u>	<u>-74</u>	<u>-15</u>	<u>3</u>	<u>1</u>
S:a driftskostnader	-1 449	-296	-1 451	-296	2	0

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	-533	-292	-532	-290	0	-2
Bostadsbolagskoncernen	-495	-308	-491	-306	-4	-2
Familjebostäder	-355	-287	-359	-291	4	4
Gårdstensbostäder	-65	-295	-65	-299	0	4
Egnahemskoncernen	-2	-281	-3	-302	1	21
Störningsjouren	<u>-12</u>	-	<u>-13</u>	-	<u>1</u>	-
	-1 462	-298	-1 463	-299	2	-1
Eliminering/avrundning	<u>13</u>	<u>2</u>	<u>12</u>	<u>3</u>	0	1
Summa	-1 449	-296	-1 451	-296	2	0

* Elimineringarna avser främst internfaktureringsavseende förvaltningsarvoden.

Övriga rörelseposter

I posten ingår bland annat Egnahemsbolagets byggverksamhet och Bygga Hems uthyrningsverksamhet av moduler. Byggverksamheten redovisar ett resultat som är 7 mnkr bättre än utfall främst beroende på ökade produktionsvinster, 4 mnkr, samt lägre administrationskostnader, främst personalkostnader, 3 mnkr. Bolaget har resultatavräknat 112 st bostäder mot 111 i prognos.

Underhållskostnader

För perioden har koncernen nedlagt 594 mnkr i underhållskostnader, vilket är 57 mnkr lägre än prognos. Hos Familjebostäder redovisas 27 mnkr lägre underhållskostnader till följd av förskjutningar i tid. Av dessa är 18 mnkr försening till följd av överprövade upphandlingar i ett antal fasadprojekt samt radon- och stamprojekt på Mercuriusgatan. Inom Poseidon finns bland annat 17 mnkr som omklassificerats från underhållskostnad till tillgång på balansräkningen avseende projekt Decembergatan.

Underhållskostnader januari – augusti 2016	Utfall		Prognos 2		Avvikelse	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Poseidon	-221	-121	-245	-133	24	12
Bostadsbolagskoncernen	-190	-118	-190	-118	0	0
Familjebostäder	-170	-137	-197	-160	27	23
Gårdstensbostäder	-14	-63	-19	-87	5	24
Avrundning	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1</u>	<u>0</u>
Summa	-594	-121	-651	-100	57	-21

Jämförelsestörande poster

De jämförelse posterna är kostnader om 15 mnkr som återfinns inom Egnahemsbolaget och avser en justering av bolagets avsättningar för åtgärdande av enstegade putsfasader. Justeringen baserar sig på förhandlat pris per kvadratmeter. Totalt finns 87,1 mnkr i avsättning per 2016-08-31.

Investeringar

De totala investeringarna uppgår till 1 399 mnkr, vilket är 203 mnkr lägre än prognosens 1 602 mnkr. I prognosen beräknades förvärven till 584 mnkr där det förutom Hammarkulleförvärvet beräknades ett inköp av mark inom Familjebostäder, 40 mnkr, samt Poseidon, 50 mnkr. Båda dessa inköp är framflyttade i tid.

Investeringarna i nyproduktion redovisas till 287 mnkr och är 80 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. Vidare är projektet Örgryte Torp etapp 1 och 2 framflyttat och påverkar med 13 mnkr. Inom Familjebostäder är det projekten Bankogatan, Allmänna vägen och Majstångsgatan som har förskjutits i tid.

Nyproduktion januari - augusti 2016	Utfall	Prognos 2	Avvikelse
	mnkr	mnkr	
Poseidon	-127	-172	45
Bostadsbolagskoncernen	-39	-51	12
Familjebostäder	-120	-144	24
Avrundning	<u>-1</u>	<u>0</u>	<u>-1</u>
Summa	-287	-367	80

Investeringar i befintligt bestånd är redovisas till 583 mnkr avviker med 34 mnkr mot prognos. Främsta avvikelsen finns inom Gårdstensbostäder med 10 mnkr där ett flertal projekt förskjutits i tid såsom garagerenoveringen i Centrum etapp 3.

Investering i befintligt bestånd, januari - augusti 2016	Utfall mnkr	Prognos 2 mnkr	Avvikelse
Poseidon	-245	-252	7
Bostadsbolagskoncernen	-147	-150	3
Familjebostäder	-159	-168	9
Gårdstensbostäder	-36	-46	10
Egnahemskoncernen	-1	-1	0
Eliminering GS o avrundning	<u>5</u>	<u>0</u>	<u>5</u>
Summa	-583	-617	34

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

Summeras underhållet och investeringar i befintligt bestånd redovisas dessa till 1 177 mnkr mot 1 268 mnkr i prognos. Sett till kr/kvm redovisas per augusti 240 mot prognosens 259. Fördelning per bolag enligt nedan:

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd, januari - augusti 2016	Utfall		Prognos 2		Avvikelse	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Poseidon	-466	-256	-497	-271	31	15
Bostadsbolagskoncernen	-337	-209	-340	-211	3	2
Familjebostäder	-329	-266	-366	-297	37	31
Gårdstensbostäder	-50	-226	-65	-297	15	71
Egnahemskoncernen	-1	-285	-1	-225	0	-60
Eliminering GS o avrundning	6	-	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>5</u>	<u>-0</u>
Summa	-1 177	-194	-1 268	-200	91	6

Kassaflöde

När kassaflödet definieras som resultat efter finansnetto plus avskrivningar och nedskrivningar minskat med återförda nedskrivningar samt före kostnader för underhåll redovisas 1 702 mnkr att jämföra med 1 691 mnkr i prognos. I tabellen exkluderas effekten av Geografisk samordning.

Kassaflöde januari - augusti 2016	Utfall mnkr	Prognos 2 mnkr	Avvikelse
Poseidon	659	664	-5
Bostadsbolagskoncernen	520	523	-3
Familjebostäder	417	408	9
Gårdstensbostäder	49	49	0
Egnahemskoncernen	52	44	8
Moderbolaget	4	1	3
Störningsjouren	1	0	1
Avrundning	<u>0</u>	<u>2</u>	<u>-2</u>
Summa	1 702	1 691	11

Kassaflödet efter underhåll och totala investeringar, både i nyproduktion, befintligt bestånd och övrigt, bland annat förvärv av bostäder i Hammarkullen, redovisas för perioden till -291 mnkr att jämföra mot prognosens -562 mnkr. I tabellen exkluderas effekten av Geografisk samordning.

Kassaflöde efter underhåll och totala investeringar, januari - augusti 2016	Utfall mnkr	Prognos 2 mnkr	Avvikelse
Poseidon	56	-64	120
Bostadsbolagskoncernen	-361	-377	16
Familjebostäder	-40	-150	110
Gårdstensbostäder	-2	-17	15
Egnahemskoncernen	52	43	9
Moderbolaget	4	2	2
Avrundning	<u>0</u>	<u>1</u>	<u>-1</u>
Summa	-291	-562	271

Låneskulder

Per 2016-08-31 hade koncernen en utestående låneskuld om 15,9 mdkr, en ökning med 0,7 mdkr sedan årsskiftet. Bland annat ingår Bostadsbolagets förvärv i Hammarkullen med 0,45 mdkr samt ökad upplåning för Poseidon och Familjebostäder med 0,1 mdkr vardera.

Soliditeten

Soliditeten, d.v.s. andelen eget kapital i förhållande till de totala bokförda tillgångarna, uppgick till 33,7 % vid periodens utgång, vilket är 0,4 procentenheter högre än årsskiftet.

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 2016-08-31

FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN

Mariette Hilmersson