

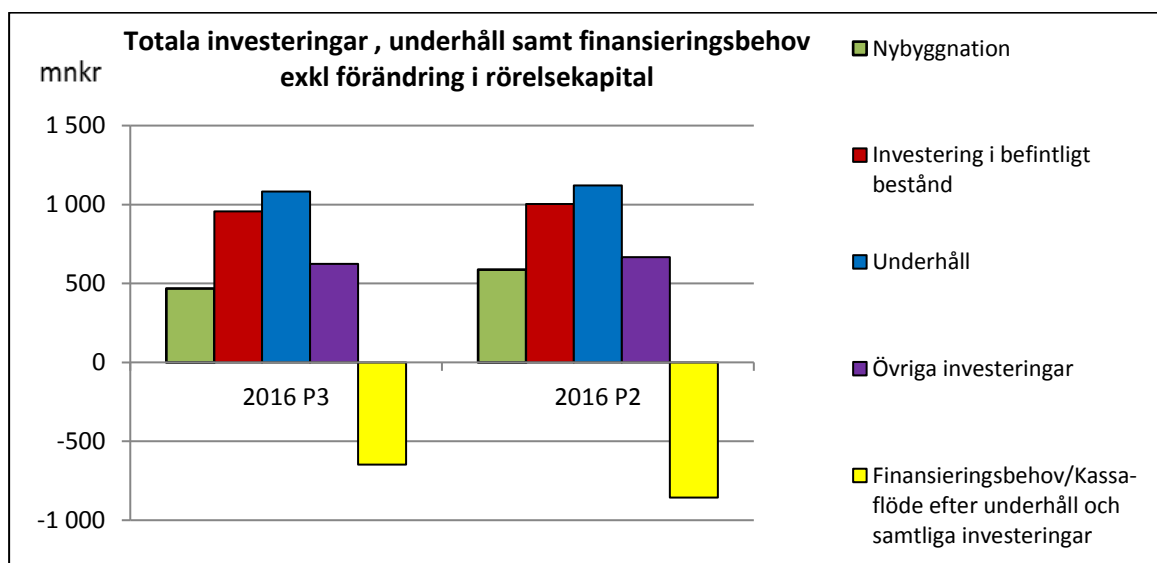
Prognos 3 2016 Framtidenkoncernen

Sammanfattning

Sammantaget beräknar Framtidenkoncernen för helåret 2016 redovisa ett resultat efter finansnetto om 469 mnkr, 8 mnkr högre än föregående prognos. Kostnader som beräknas öka är främst skadekostnader, uppstartskostnaden för Framtiden Byggutveckling och en ytterligare avsättning till putsfasader inom Egnahemsbolaget. Mot detta går främst lägre underhållskostnader och avskrivningar. Fastighetsresultatet beräknas till 2 861 mnkr, 33 mnkr lägre än tidigare prognos.

Resultaträkning (mnkr)	Prognos 3	Prognos 2	Avvikelse
	2016	2016	
Intäkter	5 265	5 260	5
Driftskostnader	-2 221	-2 195	-26
Fastighetsavgift/skatt	-108	-102	-6
Centrala kostnader	-134	-120	-14
Övriga rörelseposter	59	51	8
Fastighetsresultat	2 861	2 894	-33
Underhållskostnader	-1 083	-1 120	37
Avskrivningar	-922	-932	10
Resultat före jämf störande poster	856	842	14
Jämförelsestörande poster			
- avsättning putsfasader	-15	-	-15
Rörelseresultat	841	842	-1
Finansnetto	-372	-381	9
Resultat efter finansiella poster	469	461	8

De totala investeringarna beräknas till 2 049 mnkr vilket är 210 mnkr lägre än tidigare prognos. Investeringar i nyproduktion och i befintligt bestånd beräknas bli 467 respektive 957 mnkr, vilket är 122 respektive 47 mnkr lägre än tidigare prognos. Underhåll och investering i befintligt bestånd beräknas till 2 040 mnkr, en minskning med 84 mnkr. Koncernens finansieringsbehov för 2016 beräknas till drygt 600 mnkr.



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. Koncernens resultat påverkas ej av samordningen. 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 2016 beräknar Framtidenkoncernen redovisa ett resultat efter finansnetto om 469 mnkr, vilket är 8 mnkr högre i jämförelse mot tidigare prognos, 461 mnkr. Kommentarer görs utifrån större avvikelser mot tidigare prognos och/eller av mer informerande karaktär.

Intäkter

Koncernens totala intäkter för år 2016 beräknas till 5 265 mnkr, en ökning med 5 mnkr mot tidigare prognos. Totalt hyresbortfall beräknas till 110 mnkr, i nivå mot tidigare prognos.

Driftskostnader

Driftskostnaderna beräknas uppgå till 2 221 mnkr (prognos 2, 2 195 mnkr), vilket motsvarar 453 kr/kvm (447 kr/kvm). Sammantaget är kostnaderna 26 mnkr högre än tidigare prognos.

Driftskostnader 2016	Prognos 3		Prognos 2		Avvikelse	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Värme	-497	-101	-499	-102	2	1
El och gas	-126	-26	-129	-26	3	0
VA	-193	-39	-193	-39	0	0
Avfall/renhållning	-138	-28	-135	-28	-3	0
Fastighetsskötsel	-525	-107	-522	-106	-3	-1
Reparationer	-253	-52	-247	-50	-6	-2
Driftsadministration	-358	-73	-357	-73	-1	0
Övriga driftskostnader	<u>-131</u>	<u>-27</u>	<u>-113</u>	<u>-23</u>	<u>-18</u>	<u>-4</u>
S:a driftskostnader	-2 221	-453	-2 195	-447	-26	-6

Störst ökning, 18 mnkr eller 4 kr/kvm, finns bland övriga driftskostnader där skadekostnaderna beräknas öka främst inom Poseidon 10 mnkr och Familjebostäder 7 mnkr bland annat till följd fler bränder. Reparationerna beräknas öka med 6 mnkr varav 4 mnkr återfinns i Bostadsbolaget med ökade skadekostnader, bland annat på Hisingen och Hammarkullen.

Per bolag 2016	Prognos 3		Prognos 2		Avvikelse	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Poseidon	-824	-454	-809	-440	-15	-14
Bostadsbolagskoncernen	-743	-457	-737	-458	-6	1
Familjebostäder	-550	-444	-545	-441	-5	-3
Gårdstensbostäder	-100	-456	-100	-457	0	1
Egnahemskoncernen	-4	-460	-4	-452	0	-8
Störningsjouren	<u>-19</u>	<u>-</u>	<u>-19</u>	<u>-</u>	0	-
Delsumma	-2 240	-457	-2 214	-452	-26	-5
Eliminering/avrundn	<u>19</u>	<u>4</u>	<u>19</u>	<u>5</u>	<u>0</u>	<u>-1</u>
Summa	-2 221	-453	-2 195	-447	-26	-6

* Elimineringarna avser främst internfakturering avseende förvaltningsarvoden.

Övriga rörelseposter

I posten ingår bland annat Egnahemsbolagets byggverksamhet och Bygga Hems uthyrningsverksamhet av moduler. Byggverksamheten beräknas redovisa ett resultat om 54 mnkr för 2016, en ökning om 7 mnkr. Förbättringen förklaras av högre produktionsvinster, 4 mnkr, samt lägre administrationskostnader, främst personalkostnader, 3 mnkr. 2016 bedöms 167 st resultatavräkningar, 8 st färre än tidigare prognos varav 6 st återfinns på Torpagatan beroende på överklagat bygglov.

Centrala kostnader

De centrala kostnaderna är 14 mnkr högre än tidigare och avser främst kostnader för Framtiden Byggtutveckling. Ökningen består dels av ökade administrationskostnader i form av kostnader för tidigareläggning av projektstyrningsverktyg och digital fakturahantering, lokalkostnader och juristkostnader, ca 3 mnkr, samt ytterligare personal till utvecklingsavdelningen, ca 2 mnkr.

En omfördelning avseende kostnader till dotterbolagen kommer att ske under prognosperioden. Kostnader direkt kopplade till projekt beräknas att minska med 6 mnkr, från 17 mnkr till 11 mnkr. Dessa kostnader tillsammans med ovan ökade kostnader om 5 mnkr, kommer att faktureras dotterbolagen som administrationsarvode.

Underhållskostnader

För året beräknar Framtidenkoncernen en underhållskostnad om 1 083 mnkr eller 221 kr/kvm en minskning med 37 mnkr jämfört med tidigare prognos. Fördelat per bolag enligt nedan.

Underhåll	Prognos 3 2016		Prognos 2 2016		Avvikelse	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Poseidon	-403	-222	-417	-227	14	5
Bostadsbolagskoncernen	-308	-189	-309	-192	1	3
Familjebostäder	-339	-274	-364	-295	25	21
Gårdstensbostäder	-33	-149	-30	-137	-3	-12
Egnahemskoncernen	-1	-67	-1	-81	0	14
Avrundning	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa	-1 083	-221	-1 120	-228	37	7

Inom Familjebostäder avser minskningen ett antal fasadprojekt där upphandlingen blivit överprövad. Poseidons minskning består främst av projektet Decemborgsgatan som blivit omklassificerat till balansräkningen.

Avskrivningar

Avskrivningarna beräknas minska med 10 mnkr. Avvikelsen finns främst inom Poseidon och merparten består av lägre utranteringskostnad till följd av senarelagd aktivering.

Jämförelsestörande poster

Jämförelsestörande poster i prognosen beräknas öka med 15 mnkr jämfört mot tidigare prognos. Dessa kostnader återfinns hos Egnahemsbolaget och avser en justering av bolagets avsättningar för åtgärdande av enstegade putsfasader. Justeringen baserar sig på förhandlat pris per kvadratmeter. Totalt beräknas 87,1 mnkr avsatta per 2016-12-31.

Finansnettot

Finansnettot beräknas bli 9 mnkr bättre än föregående prognos och beror främst på lägre räntor och marginaler på upplåning från kommunen än vad som beräknats i tidigare prognos samt en något lägre lånevolym än vid tidigare prognostillfälle.

Investeringar

De totala investeringarna beräknas till 2 049 mnkr, vilket är 210 mnkr lägre än tidigare prognos. Investeringarna i nyproduktion beräknas till 467 mnkr och är 122 mnkr lägre än prognos. Inom Familjebostäder är det främst projekten Majstångsgatan och Lyktan som är förskjutna i tid, vilket påverkar med 61 mnkr. Hos Poseidon finns avvikelser på projekten Glasmästaregatan, Elins gård och Nya Kviberg, tillsammans 36 mnkr, vilket beror på lägre kostnader i projekten. Projektet Wadköpingsgatan är framflyttat och påverkar med 10 mnkr.

Nyproduktion	Prognos 3 2016 mnkr	Prognos 2 2016 mnkr	Avvikelse
Poseidon	-227	-278	51
Bostadsbolagskoncernen	-56	-66	10
Familjebostäder	-184	-244	60
Avrundningar	<u>0</u>	<u>-1</u>	<u>1</u>
Summa	-467	-589	122

Investeringarna i befintligt bestånd beräknas till 957 mnkr, totalt 47 mnkr lägre än tidigare.

Investering i befintligt bestånd	Prognos 3 2016 mnkr	Prognos 2 2016 mnkr	Avvikelse
Poseidon	-359	-372	13
Bostadsbolagskoncernen	-304	-304	0
Familjebostäder	-251	-277	26
Gårdstensbostäder	-46	-50	4
Egnahemsbolaget	-1	-1	0
Eliminering Geografisk samordning	<u>4</u>	<u>0</u>	<u>4</u>
Summa	-957	-1 004	47

Inom Familjebostäder, som beräknas ha 26 mnkr i lägre investeringar, avser hela avvikelsen projektet Skäpplandsgatan till följd av förskjutning i tid. Hos Poseidon beräknas 13 mnkr i lägre investeringar. Detta beror på poster åt olika håll. Ett flertal projekt är framflyttade i tid, tillsammans 49 mnkr. Mot detta går främst projektet Decembergatan, som inklusive omklassificering från underhåll beräknas ha en högre investering om totalt 41 mnkr.

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

Summeras underhållet och investeringar i befintligt bestånd beräknas dessa till 2 040 mnkr mot 2 124 mnkr i tidigare prognos. Sett till kr/kvm beräknas 416 mot 433.

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd	Prognos 3		Prognos 2		Avvikelse	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Poseidon	-762	-420	-789	-430	27	10
Bostadsbolagskoncernen	-612	-377	-613	-381	1	4
Familjebostäder	-590	-477	-641	-519	51	42
Gårdstensbostäder	-79	-360	-80	-367	1	7
Egnahemskoncernen	-2	-213	-2	-198	0	-15
Elim Geografisk samordning o avrundn	<u>5</u>	<u>0</u>	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>4</u>	<u>0</u>
Summa	-2 040	-416	-2 124	-437	84	21

Kassaflöde

Kassaflödet definieras som resultat efter finansnetto plus avskrivningar och nedskrivningar, minskat med återförda nedskrivningar och före underhållskostnader. För år 2016 beräknas kassaflödet till 2 498 mnkr, en minskning med 24 mnkr jämfört med tidigare prognos. Geografisk samordning är exkluderat i tabellen nedan.

Kassaflöde före investeringar och underhåll 2016	Prognos 3 mnkr	Prognos 2 mnkr	Avvikelse
Poseidon	961	988	-27
Bostadsbolagskoncernen	789	792	-3
Familjebostäder	610	611	-1
Gårdstensbostäder	72	74	-2
Egnahemskoncernen	62	55	7
Moderbolaget	2	2	0
Avrundning	<u>2</u>	<u>0</u>	<u>2</u>
Summa	2 498	2 522	-24

Kassaflödet minskat med underhållskostnader och samtliga investeringar beräknas för 2016 till -633 mnkr. I föregående prognos beräknades -857 mnkr. Minskningen beror främst på lägre investeringsnivåer. Geografisk samordning är exkluderat i tabellen nedan.

Kassaflöde efter underhåll och totala investeringar 2016	Prognos 3 mnkr	Prognos 2 mnkr	Avvikelse
Poseidon	-45	-140	95
Bostadsbolagskoncernen	-392	-410	18
Familjebostäder	-250	-352	102
Gårdstensbostäder	-9	-9	0
Egnahemskoncernen	60	53	7
Moderbolaget	1	2	-1
Avrundning	<u>2</u>	<u>-1</u>	<u>3</u>
Summa	-633	-857	221

Låneskulder

Per 2016-12-31 beräknas koncernens låneskuld till 16,0 mdkr mot föregående prognos, 16,1 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 33,5 % vid periodens utgång mot 33,3 % vid årsskiftet 2015.

Antalet anställda

Vid periodens utgång beräknas antalet anställda till 933 att jämföra mot föregående prognos 910 st. Vid årsskiftet 2015 var antalet anställda 865, en ökning med 68 st. Av ökningen är 21 hänförliga till Framtiden Byggtutveckling. Av övrig ökning finns merparten inom de tre största bolagen, tillsammans 41 st, där Bostadsbolaget beräknar 24 fler anställda vid årsskiftet 2016 kopplat till bland annat Hammarkulleförvärvet, kundtjänst samt fler personer ute på distrikten.

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