

Bokslut Framtidenkoncernen 2016

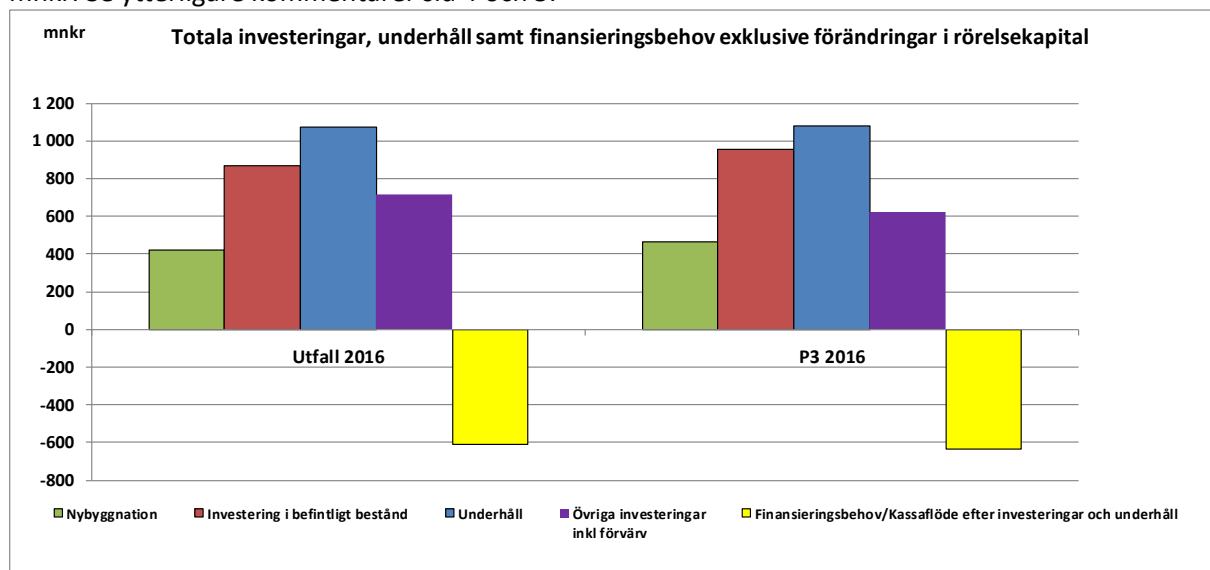
Sammanfattning

Sammantaget redovisar Framtidenkoncernen ett resultat efter finansnetto om 447 mnkr, vilket är 22 mnkr lägre än prognos och främst hänförbart till högre driftskostnader (reparationer).

Fastighetsresultatet redovisas till 2 831 mnkr, -30 mnkr lägre än prognos.

Resultaträkning, mnkr	Utfall 2016	Prognos 3 2016	Avvikelse
Intäkter	5 262	5 265	-3
Driftskostnader	-2 243	-2 221	-22
Fastighetsavgift/skatt	-109	-108	-1
Centrala kostnader	-134	-134	0
Övriga rörelseposter	55	59	-4
Fastighetsresultat	2 831	2 861	-30
Underhållskostnader	-1 076	-1 083	7
Avskrivningar	-928	-922	-6
Resultat före jämförelsestörande poster	827	856	-29
Jämförelsestörande poster			
- resultat fastighetsförsäljning	2	0	2
- avsättning putsfasader	-15	-15	0
- återföring nedskrivning	4	-	4
- nedskrivning	-2	-	-2
Rörelseresultat	816	841	-25
Finansnetto	-369	-372	3
Resultat efter finansiella poster	447	469	-22
Bokslutsdispositioner	-304	-	-304
Skatt	-34	-	-34
Resultat efter skatt	109	469	-360

De totala investeringarna för perioden är 2 007 mnkr mot prognosens 2 048 mnkr. Investeringarna i nybyggnation är 421 mnkr mot prognosens 467 mnkr. Underhåll och investering i befintligt bestånd redovisas till 1 946 mnkr mot prognosens 2 040 mnkr. Under året har låneskulder ökat med drygt 680 mnkr. Se ytterligare kommentarer sid 4 och 5.



Kommentarer

I det externa årsbokslutet redovisar koncernen enligt IFRS (International Financial Reporting Standards), vilket bland annat innebär att koncernens fastigheter redovisas till marknadsvärde i balansräkningen. I koncernens interna redovisning sker redovisningen i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Koncernbokslutet är sammanställt i enlighet med inrapporterade bokslut från dotterbolagen.

Intäkter

Koncernens totala intäkter uppgick till 5 262 mnkr för 2016 att jämföra med 5 121 mnkr i prognos.

Hysesintäkterna redovisas till 5 186 mnkr, vilket är 5 mnkr lägre än prognos, 5 042 mnkr, och består till övervägande del av högre hyresbortfall. Av koncernens 72 338 st lägenheter är 40 vakanta vid periodens utgång, en vakansgrad om 0,1 %. Totalt var 684 lägenheter vid december månads utgång avställda för ombyggnation, vilket var 142 fler än prognos. Per bolag redovisas:

Avställda lägenheter	Utfall 2016	Prognos 2016
Poseidon	298	248
Bostadsbolaget	86	53
Familjebostäder	298	230
Gårdstensbostäder	2	1
Summa	684	532

Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgår till 2 243 mnkr (prognos, 2 221 mnkr), vilket motsvarar 458 kr/kvm (prognos, 453 kr/kvm). Sammantaget är driftskostnaderna 22 mnkr högre än prognos.

Driftskostnader januari-december 2016	Utfall		Prognos 3		Avvikelse	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Värme	-492	-100	-497	-101	5	1
El och gas	-125	-26	-126	-26	1	0
VA	-195	-40	-193	-39	-2	-1
Avfall/renhållning	-140	-29	-138	-28	-2	-1
Fastighetsskötsel	-524	-107	-525	-107	1	0
Reparationer	-272	-55	-253	-52	-19	-3
Driftsadministration	-363	-74	-358	-73	-5	-1
Övriga driftskostnader	<u>-132</u>	<u>-27</u>	<u>-131</u>	<u>-27</u>	<u>-1</u>	<u>0</u>
S:a driftskostnader	-2 243	-458	-2 221	-453	-22	-5

Ett mildare klimat har gjort att värmekostnaderna för året blivit lägre än prognos. Reparationerna är 19 mnkr högre än prognos främst hänförligt till ökade kostnader för köpta tjänster för skador, bland annat vattenskador, bränder mm. Driftsadministrationen är något högre än prognos avseende bland annat högre personalkostnader, högre kostnader för IT-tjänster och konsulter.

Driftskostnaderna fördelade per bolag

Fördelning per bolag	Utfall 2016		Prognos 3 2016		Avvikelse	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Poseidon	-827	-455	-824	-454	-3	-1
Bostadsbolagskoncernen	-762	-471	-743	-457	-19	-14
Familjebostäder	-550	-444	-550	-444	0	0
Gårdstensbostäder	-100	-456	-100	-456	0	0
Egnahemskoncernen	-4	-415	-4	-460	0	45
Störningsjouren	<u>-20</u>	-	<u>-19</u>	-	<u>-1</u>	-
	-2 263	-462	-2 240	-457	-23	-1
Eliminering/avrundning	<u>20</u>	<u>4</u>	<u>19</u>	<u>4</u>	1	1
Summa	-2 243	-458	-2 221	-453	-22	0

* Elimineringarna avser främst internfakturering avseende förvaltningsarvoden.

Övriga rörelseposter

Utfallet är 4 mnkr lägre än prognos. I posten ingår bland annat Egnahemsbolagets byggverksamhet och Bygga Hems uthyrningsverksamhet av moduler. För perioden har byggverksamheten ett resultat som är 5 mnkr lägre än prognos. Avvikelsen består främst av ökade produktionskostnader.

Egnahemsbolaget har under 2016 resultatavräknat 167 st bostäder, vilket är i nivå med prognos.

För år 2015 resultatavräknades 56 st bostäder.

Underhållskostnader

Under 2016 uppgår koncernens underhållskostnader till 1 076 mnkr, vilket är 7 mnkr lägre än prognos. Poseidon, Bostadsbolaget och Gårdstensbostäder har ett utfall något lägre än prognos främst på grund av senarelagda projekt. Ett högre underhåll än prognos finns inom Familjebostäder hänförligt till ökat planerat och löpande underhåll på distrikten.

Underhållskostnader	Utfall 2016		Prognos 3		Avvikelse	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Poseidon	-399	-220	-403	-222	4	2
Bostadsbolagskoncernen	-300	-186	-308	-189	8	3
Familjebostäder	-345	-279	-339	-274	-6	-5
Gårdstensbostäder	-31	-143	-33	-149	2	6
Avrundning	<u>-1</u>	<u>0</u>	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>-2</u>	<u>0</u>
Summa	-1 076	-220	-1 083	-221	7	1

Jämförelsestörande poster

De jämförelsestörande posterna är sammantaget något lägre än prognos, en kostnad om 11 mnkr mot prognosens 15 mnkr. I prognosen fanns endast Egnahemsbolagets avsättning för putsfasader med efter Högsta domstolens dom 2014 gällande uppförande av putsfasader. Avsättningen avser främst bedömda regresskrav från försäkringsbolag.

Positiv påverkan har återförda nedskrivningar, vilka är 4 mnkr högre än prognos.

Två fastigheter inom Poseidon står för merparten av återföringarna, en i Backa och en i Gårdsten.

Finansnetto

Finansnettot redovisas till -369 mnkr, 3 mnkr lägre än prognos, bland annat till följd av lägre derivatkostnader med sammantaget lägre räntenivåer vid nya avtal. Genomsnittlig räntesats i kreditportföljen uppgick till 2,07 % och den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick till 2,36 %.

Investeringar

De totala investeringarna uppgår till 2 007 mnkr, vilket är 41 mnkr lägre än prognosens 2 048 mnkr. Under året har förvärv gjorts på 662 mnkr där Hammarkulleförvärvet inom Bostadsbolaget redovisas till 493 mnkr. Resterande belopp är hänförliga till mark till olika nybyggnadsprojekt.

Investeringarna i nyproduktion redovisas till 421 mnkr och är 46 mnkr lägre än prognos.

	Utfall mnkr	Prognos 3 mnkr	Avvikelse	Utfall 2015
Nyproduktion				
Poseidon	-215	-227	12	-279
Bostadsbolagskoncernen	-55	-56	1	-81
Familjebostäder	-151	-184	33	-145
Egnahemsbolaget *)	-	0	-	-4
Avrundning	-	-	-	-1
Summa	-421	-467	46	-510

* Avser omklassificering från varulager.

Inom Poseidon är investeringarna 12 mnkr lägre än prognos vilket främst är en periodiseringseffekt där ett flertal projekt har förskjutna kostnader, bland annat Örgryte Torp 14 mnkr vilket balanseras av Torpagatan 3 mnkr.

Även Familjebostäder här lägre investeringar än prognos till följd av förskjutningar i tid, främst hänförligt till projekten på Opaltorget och Majstångsgatan.

Investeringar i befintligt bestånd redovisas till 870 mnkr, 87 mnkr lägre än prognos.

Främsta avvikelsen finns inom Bostadsbolaget, 67 mnkr. Avvikelsen består av förskjutningar i tid pga fördröjningar i upphandlingsprocessen.

Per bolag redovisas:

	Utfall mnkr	Prognos 3 mnkr	Avvikelse	Utfall 2015
Investering i befintligt bestånd				
Poseidon	-320	-359	39	-342
Bostadsbolagskoncernen	-237	-304	67	-227
Familjebostäder	-267	-251	-16	-212
Gårdstensbostäder	-49	-46	-3	-30
Egnahemskoncernen	-1	-1	0	-2
Eliminering GS o avrundning	4	4	0	0
Summa	-870	-957	87	-813

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

Summeras underhållet och investeringar i befintligt bestånd redovisas dessa till 1 946 mnkr mot 2 040 mnkr i prognos. Sett till kr/kvm redovisas 397 mot prognosens 416.

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd	Utfall		Prognos 3		Avvikelse	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Poseidon	-720	-396	-762	-420	42	24
Bostadsbolagskoncernen	-537	-332	-612	-377	75	45
Familjebostäder	-613	-495	-590	-477	-23	-18
Gårdstensbostäder	-80	-367	-79	-360	-1	-7
Egnahemskoncernen	-1	-170	-2	-213	1	43
Elim Geografisk samordning o avrundn	5	-	5	0	0	0
Summa	-1 946	-397	-2 040	-416	94	19

Kassaflöde

När kassaflödet definieras som resultat efter finansnetto plus avskrivningar och justeringar för jämförelsestörande poster samt före kostnader för underhåll redovisas 2 471 mnkr att jämföra med 2 498 mnkr i prognos.

Kassaflöde 2016 *)	Utfall	Prognos 3	Avvikelse
	mnkr	mnkr	
Poseidon	962	961	1
Bostadsbolagskoncernen	767	789	-22
Familjebostäder	611	610	1
Gårdstensbostäder	71	72	-1
Egnahemskoncernen	58	62	-4
Moderbolaget	2	2	0
Störningsjouren	0	2	-2
Summa	2 471	2 498	-27

*) Exklusive Geografisk samordning

Kassaflödet efter underhåll och totala investeringar, både i nyproduktion, befintligt bestånd och övrigt, redovisas för perioden till -612 mnkr att jämföra mot prognosens -613 mnkr.

Fördelat per bolag redovisas:

Kassaflöde efter underhåll och totala investeringar 2016 *)	Utfall	Prognos 3	Avvikelse
	mnkr	mnkr	
Poseidon	-82	-45	-37
Bostadsbolagskoncernen	-336	-392	56
Familjebostäder	-241	-250	9
Gårdstensbostäder	-11	-9	-2
Egnahemskoncernen	58	60	-2
Moderbolaget	1	1	0
Avrundning	-1	2	-3
Summa	-612	-633	21

*) Exklusive Geografisk samordning

Bokslutsdispositioner och skatt

Som ett led i en skattedisposition, där Göteborgs Stadshus AB har ett uppdrag att inom Göteborgs stads bolagssfär samla skattemässiga resultat, lämnar koncernen 304 mnkr i koncernbidrag via moderbolaget till Stadshus AB. Ett aktieägartillskott erhålls från Stadshus AB på 237 mnkr, vilket motsvarar koncernbidraget med avdrag för skatt, 22 procent.

Inom koncernen har bolagens skattemässiga resultat utjämnats genom att Poseidon, Bostadsbolaget, Gårdstensbostäder och Egnahemsbolaget lämnat koncernbidrag till moderbolaget och erhåller sedan aktieägartillskott tillbaka enligt modellen ovan. Moderbolaget lämnar koncernbidrag till Familjebostäder och erhåller sedan utdelning tillbaka, som motsvarar 78 procent av koncernbidraget.

Dessutom lämnas utdelning av Bostadsbolaget och Familjebostäder motsvarande 1,34 procent av aktiekapitalet. Ingen utdelning lämnades av Poseidon, då bolaget redovisar ett negativt resultat.

Koncernbidrag har också skickats mellan Poseidon, Familjebostäder och Bostadsbolaget för att utjämna skillnaderna mellan köpeskilling och marknadsvärde på fastigheterna som flyttades i den geografiska samordningen.

Sammantaget redovisas en skattekostnad i koncernen på 34 mnkr för 2016, vilken består av både aktuell och uppskjuten skatt, 5 mnkr respektive 29 mnkr.

Värdering av koncernens fastighetsbestånd

Vid årsskiftet hade koncernens fastigheter ett sammanlagt avkastningsvärde på 82,0 mdkr (77,1) inklusive marknadsvärdet av pågående nyproduktion och värdet av ombyggnadstillägg. Detta värde överstiger summan av bokfört värde på fastigheterna och ombyggnadstillägg med 56,1 mdkr (50,6). Det totala värdet på 82,0 mdkr motsvarar 16 722 kr/kvm (15 968). Direktavkastningskraven för bostäder varierar mellan 2,50 - 5,3 % beroende på läge.

Fastigheterna är värderade i en intern värderingsmodell med extern kvalitetssäkring av indata. Två externa värderingsinstitut gör oberoende bedömningar av kalkylräntor och direktavkastningskrav i olika lägen. Ett representativt urval av fastigheterna, 60 bostadsfastigheter, externvärderas varje år för att kvalitetssäkra den interna värderingsmodellen. Den externa värderingen jämförs med den interna. De externt värderade fastigheterna värderas i genomsnitt 13,5 procent (8,7) högre än samma fastigheter värderade i den interna modellen. Den främsta anledningen till värdeskillnaden beror främst på att värderingsinstituten har lägre direktavkastningskrav i de mest centrala A-lägena, där merparten av bostadsfastigheterna förvärvas av bostadsrättsföreningar.

I den interna värderingen av fastigheterna uppgick det genomsnittliga direktavkastningskravet till 3,9 procent (4,1). Beroende på den positiva värdeutvecklingen för bostadsfastigheter i alla lägen, har värderingsmodellens direktavkastningskrav sänkts i läge A3-A5 samt i alla B- och C-lägen. Det genomsnittliga avkastningskravet för bostäder uppgår till 3,7 procent (4,0).

Låneskulder

Per 2016-12-31 hade koncernen en utestående låneskuld om 15,8 mdkr, vilket är en ökning med drygt 680 mnkr jämfört med årsskiftet 2015. Majoriteten är hänförligt till förvärv av fastighet på Bredfjällsgatan (493 mnkr). Lån på MTN-marknaden och banklån ersätts successivt av motsvarande lån från Göteborgs Stad i samband med lånefall.

Soliditeten

Soliditeten, d.v.s. andelen eget kapital i förhållande till de totala tillgångarna, uppgick till 33,0 % vid årets utgång att jämföra med redovisade 33,3 % vid årsskiftet 2015.

Koncernens justerade soliditet (hänsyn tagen till övervärden i fastighetsbeståndet och verkliga värden på derivat) uppgick vid utgången av 2016 till 62 %, samma nivå som 2015.

Personal

Antalet tillsvidareanställda i koncernen var vid året slut 921 st, vilket är 12 personer färre än beräknat i prognos. Vid årsskiftet 2015 var motsvarande siffra 865 st.

Bilaga 1: Resultaträkning

Bilaga 2: Balansräkning

Bilaga 3: Resultat per bolag

Bilaga 4: Investeringar och fastighetsresultat

Bilaga 5: Kapitaldispositioner

Bilaga 6: Årsredovisning

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta

att fastställa Förvaltningsberättelsen för 2016.

att fastställa Resultat- och Balansräkning per 2016-12-31.

att genomföra föreslagna kapitaldispositioner inom koncernen i form av koncernbidrag.

att föreslå bolagsstämman att disponera vinsten i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen.

FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN

Mariette Hilmersson

Koncernen

Bokslut januari - december 2016

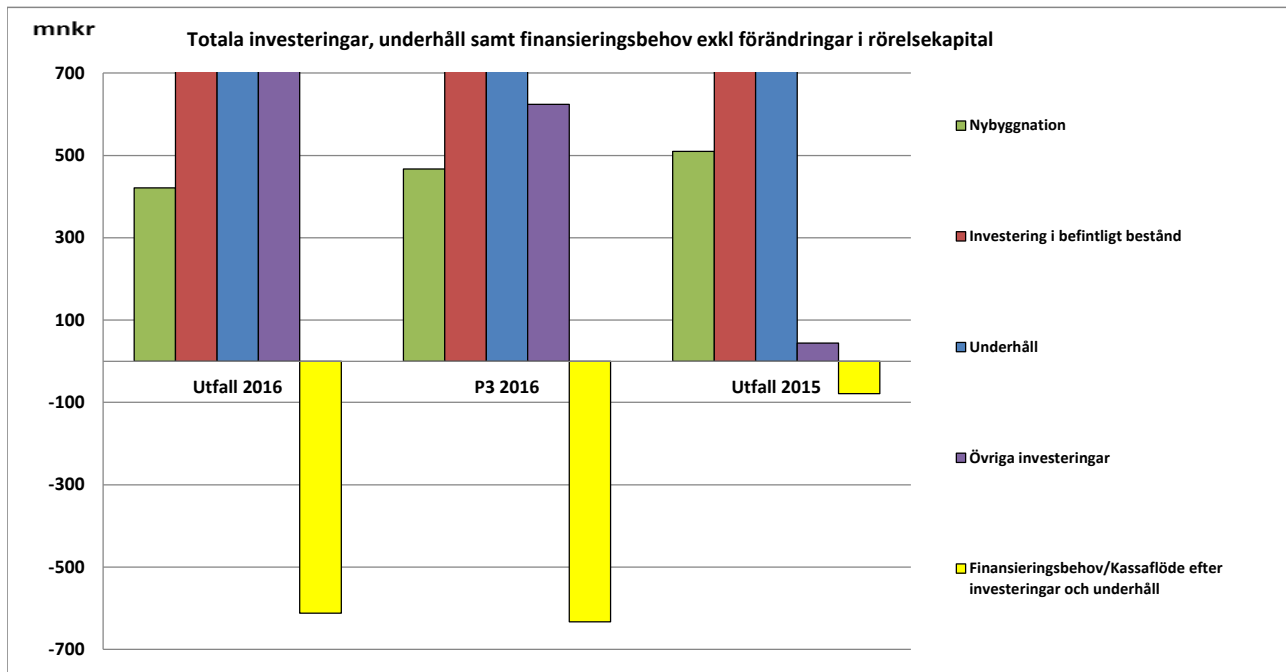
Resultaträkning (mnkr)	Utfall 2016	Prognos 3 2016	Utfall 2015
Hysesintäkter	5 186	5 191	5 047
Förvaltningsintäkter	76	74	74
Driftskostnader	-2 243	-2 221	-2 100
Fastighetsskatt	-109	-108	-101
Centrala kostnader	-134	-134	-113
Övriga rörelseintäkter/kostnader	55	59	-2
Fastighetsresultat	2 831	2 861	2 805
Underhållskostnader	-1 076	-1 083	-1 082
Avskrivningar i förvaltningen	-928	-922	-901
Resultat före jämförelsestörande poster	827	856	822
Jämförelsestörande poster			
- resultat fastighetsförsäljning	2	0	9
- avsättning putsfasader	-15	-15	-53
- avgångsvederlag VD	-	-	-6
- återföring nedskrivning	4	-	54
- nedskrivning	-2	0	-27
Rörelseresultat	816	841	799
Finansnetto	-369	-372	-392
Resultat efter finansiella poster	447	469	407

Koncernen
Bokslut januari - december 2016

Balansräkning (mnkr)	Utfall 2016	Prognos 3 2016	Utfall 2015
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	27 782	27 842	26 714
Omsättningstillgångar	835	642	603
Summa tillgångar	28 617	28 484	27 317
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9 449	9 531	9 103
Avsättningar	1 609	1 586	1 561
Låneskulder	15 843	15 968	15 160
Övriga skulder	1 716	1 399	1 493
Summa eget kapital och skulder	28 617	28 484	27 317

Koncernen**Bokslut januari - december 2016**

Resultat efter finansnetto (mnkr)	Utfall 2016	Prognos 3 2016	Utfall 2015
Poseidon	130	130	134
Bostadsbolagskoncernen	199	213	211
Familjebostäder	75	81	73
Gårdstensbostäder	<u>19</u>	<u>20</u>	<u>20</u>
Summa	423	444	438
Framtiden Byggutveckling	0	0	0
Egnahemskoncernen	48	52	-5
Störningsjouren	0	0	0
Summa bolag	471	496	433
Moderbolaget	2	2	4
Avskrivningar koncernen	-15	-15	-8
Eliminering resultat fastighetsförsäljning	201	201	-
Eliminering/avrundning	<u>0</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
Summa koncernen	659	685	430
Resultat fastighetsförsäljning/Geografisk samordning	-199	-201	9
Avsättning putsfasader	-15	-15	-53
Avgångsvederlag VD	-	-	-6
Återförd nedskrivning	4	-	54
Nedskrivning	-2	-	-27
Koncernen totalt	447	469	407



FASTIGHETSRESULTAT	Utfall 2016 2 831	Prognos 3 2016 2 861	Utfall 2015 2 805
Poseidon	1 114	1 113	1 118
Bostadsbolagskoncernen	899	922	922
Familjebostäder	687	688	686
Gårdstensbostäder	77	79	81
Framtiden Byggutveckling	0	0	0
Egnahemskoncernen	54	59	-2
Störningsjouren	0	0	0
Moderbolaget	0	0	0

BOKSLUT 2016

belopp i tkr

KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT FRAMTIDENKONCERNEN

	Koncernbidrag <u>skattedispositon</u>	Koncernbidrag <u>geogr samordning</u>	Aktieägar- <u>tillskott</u>	<u>Totalt</u>
GIVANDE BOLAG				
Poseidon	-205 000	0	159 900	-45 100
Bostadsbolaget	-132 000	0	102 960	-29 040
Gårdstensbostäder	-2 000	0	1 560	-440
Egnahemsbolaget	-31 000	0	24 180	-6 820
Familjebostäder	0	-124 582	0	-124 582
Framtiden	<u>-383 000</u>	<u>0</u>	<u>-288 600</u>	<u>-671 600</u>
	-753 000	-124 582	0	-877 582
MOTTAGANDE BOLAG				
Poseidon	0	51 191	0	51 191
Bostadsbolaget	0	73 391	0	73 391
Familjebostäder	79 000	0	0	79 000
Framtiden	370 000	0	237 120	607 120
Göteborgs Stadshus AB	<u>304 000</u>	<u>0</u>	<u>-237 120</u>	<u>66 880</u>
	753 000	124 582	0	877 582
	0	0	0	0

De skattemässiga dispositionerna medför att nedan skattemässiga utdelningar lämnas:

Poseidon	0
Bostadsbolaget	0
Familjebostäder	<u>61 620</u>
	61 620

Utöver ovanstående lämnar Bostadsbolaget och Familjebostäder utdelning på totalt 904 tkr (1,34 % av aktiekapitalet).