

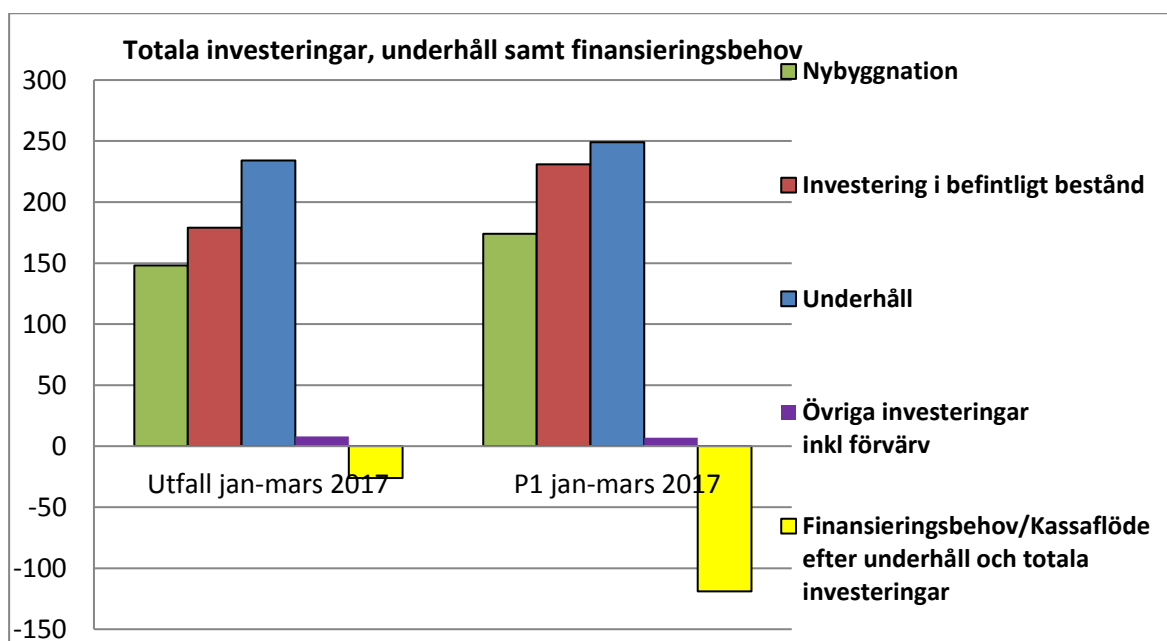
Bokslut januari – mars 2017 Framtidenkoncernen

Sammanfattning

Sammantaget redovisar Framtidenkoncernen ett resultat efter finansnetto på 79 mnkr, vilket är 25 mnkr högre än prognos. För perioden är det främst lägre underhållskostnader än beräknat, som har påverkat resultatet positivt. Fastighetsresultatet redovisas till 623 mnkr, vilket är 2 mnkr bättre än prognos.

Resultaträkning, mnkr	Utfall 2017	Prognos 1 2017	Avvikelse
Intäkter	1 333	1 336	-3
Driftskostnader	-646	-653	7
Fastighetsavgift/skatt	-29	-28	-1
Centrala kostnader	-33	-31	-2
Övriga rörelseposter	-2	-3	1
Fastighetsresultat	623	621	2
Underhållskostnader	-234	-250	16
Avskrivningar	-228	-236	8
Resultat före jämförelsestörande poster	161	135	26
Jämförelsestörande poster			
Resultat fastighetsförsäljning	0	1	-2
Rörelseresultat	161	136	25
Finansnetto	-82	-82	0
Resultat efter finansiella poster	79	54	25

De totala investeringarna för perioden är 335 mnkr mot prognosens 411 mnkr, en avvikelse på 76 mnkr. Avvikelsen beror senarelagda investeringar både i nyproduktions- och ombyggnadsprojekt. Underhåll och investering i befintligt bestånd redovisas till 412 mnkr mot prognosens 480 mnkr. Finansieringsbehovet redovisas till -26 mnkr för perioden mot prognosens -118 mnkr.



Kommentarer

Koncernbokslutet är sammanställt i enlighet med inrapporterade bokslut från dotterbolagen. Kommentarer görs utifrån större avvikelser mot prognos och/eller av mer informerande karaktär.

Intäkter

Koncernens totala intäkter per mars 2017 uppgick till 1 333 mnkr och är 3 mnkr lägre än prognosens 1 336 mnkr. Årets hyresförhandling är per mars ännu inte avslutad.

Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgår till 646 mnkr (prognos, 653 mnkr), vilket motsvarar 132 kr/kvm (prognos, 133 kr/kvm).

Driftskostnader januari-mars 2017	Utfall		Prognos 1		Avvikelse	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Värme	-206	-42	-221	-45	15	3
El och gas	-33	-7	-34	-7	1	0
VA	-44	-9	-48	-10	4	1
Avfall/renhållning	-35	-7	-35	-7	0	0
Fastighetsskötsel	-127	-26	-130	-26	3	0
Reparationer	-75	-15	-63	-13	-12	-2
Driftsadministration	-93	-19	-94	-19	1	0
Övriga driftskostnader	<u>-33</u>	<u>-7</u>	<u>-28</u>	<u>-6</u>	<u>-5</u>	<u>-1</u>
S:a driftskostnader	-646	-132	-653	-133	7	1

Sammantaget är driftskostnaderna 7 mnkr lägre än prognos. Inom driftskostnader avviker värme positivt med 15 mnkr och vatten & avlopp med 4 mnkr. De positiva avvikelserna är främst hänförliga till ett varmt första kvartal respektive en förändrad taxekonstruktion. Reparation och övriga driftskostnader avviker negativt med 12 respektive 5 mnkr och beror på fler skador (bränder och vattensador) än beräknat.

Fördelning per bolag januari-mars 2017	Utfall		Prognos 1		Avvikelse	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Poseidon	-235	-130	-236	-130	1	0
Bostadsbolagskoncernen	-223	-137	-220	-136	-3	-1
Familjebostäder	-159	-128	-164	-132	5	4
Gårdstensbostäder	-29	-131	-30	-140	1	9
Egnahemskoncernen	0	-31	-1	-123	1	92
Störningsjouren	-5	-	-5	-	0	-
Eliminering/avrundning*	<u>5</u>	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>2</u>	<u>1</u>
Summa	-646	-132	-653	-133	7	0

*) Elimineringarna avser främst internfakturering avseende förvaltningsarvodet.

Övriga rörelseposter

Utfallet är 1 mnkr bättre än prognos. I posten ingår bland annat Egnahemsbolagets byggverksamhet och Bygga Hems uthyrningsverksamhet av moduler, samt övriga bolags intäkter av engångskaraktär. Egnahemsbolaget har 13 resultatavräknade fastigheter per första kvartalet, vilket är i nivå med prognos.

Underhållskostnader

För perioden har koncernen redovisat 234 mnkr i underhållskostnader, vilket är 16 mnkr lägre än prognos. Den största avvikelsen finns hos Bostadsbolaget, 13 mnkr. Merparten av avvikelsen beror på att flera projekt har förskjutits i tid.

Investeringar

De totala investeringarna uppgår till 335 mnkr, vilket är 76 mnkr lägre än prognosens 411 mnkr.

Investeringarna i nyproduktion redovisas till 148 mnkr och är 26 mnkr lägre än prognos. Koncernjusteringen avser projektkostnader i Byggutveckling som per 31 mars ännu inte fakturerats systerbolagen. Avvikelsen är senarelagda investeringar i ett flertal projekt.

Nyproduktion januari - mars 2017	Utfall mnkr	Prognos 1 mnkr	Avvikelse
Poseidon	-90	-100	10
Bostadsbolagskoncernen	-9	-7	-2
Familjebostäder	-33	-67	34
Koncernjustering	<u>-16</u>	-	<u>-16</u>
Summa	-148	-174	26

Investeringar i befintligt bestånd är redovisas till 179 mnkr att jämföra mot prognos 231 mnkr, en avvikelse på 52 mnkr. Avvikelserna i Poseidon och Bostadsbolaget beror på att projekt senarelagts och på grund av få och kostsamma anbudssvar.

Investering i befintligt bestånd januari - mars 2017	Utfall mnkr	Prognos 1 mnkr	Avvikelse
Poseidon	-64	-88	24
Bostadsbolagskoncernen	-46	-72	26
Familjebostäder	-64	-65	1
Gårdstensbostäder	<u>-5</u>	<u>-6</u>	<u>1</u>
Summa	-179	-231	52

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

Summeras underhållet och investeringar i befintligt bestånd redovisas dessa till 412 mnkr mot 480 mnkr i prognos. Sett till kr/kvm redovisas per mars 84 mot prognosens 98.

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd, januari - mars 2017	Utfall		Prognos 1		Avvikelse	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Poseidon	-147	-81	-172	-95	25	14
Bostadsbolagskoncernen	-107	-66	-147	-91	40	25
Familjebostäder	-146	-117	-149	-120	3	3
Gårdstensbostäder	-12	-55	-13	-57	1	2
Egnahemskoncernen	0	0	0	0	0	0
Avrundning	<u>0</u>	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>-1</u>	<u>-0</u>
Summa	-412	-84	-480	-98	68	14

Kassaflöde

Kassaflödet definieras som resultat efter finansnetto plus avskrivningar och nedskrivningar minskat med återförda nedskrivningar samt före kostnader för underhåll. För perioden redovisas kassaflödet till 543 mnkr, en ökning med 1 mnkr jämfört med prognos.

Kassaflöde före investering och underhåll januari - mars 2017	Utfall	Prognos 1	
	mnkr	mnkr	Avvikelse
Poseidon	217	221	-4
Bostadsbolagskoncernen	173	175	-2
Familjebostäder	136	132	4
Gårdstensbostäder	15	13	2
Egnahemskoncernen	0	0	0
Moderbolaget	0	0	0
Störningsjouren	1	0	1
Avrundning	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>0</u>
Summa	543	542	1

Koncernens finansieringsbehov (kassaflödet ovan minskat med underhållskostnader och totala investeringar) uppgår till -26 mnkr mot prognosens -118 mnkr. Avvikelsen uppgår till 92 mnkr och beror främst på att utgifterna för nyproduktion, underhåll och investeringarna i befintligt bestånd avviker mot prognos med 26, 16 respektive 52 mnkr.

Kassaflöde efter underhåll och totala investeringar januari - mars 2017	Utfall	Prognos 1	
	mnkr	mnkr	Avvikelse
Poseidon	-22	-52	30
Bostadsbolagskoncernen	53	18	35
Familjebostäder	-43	-85	42
Gårdstensbostäder	3	1	2
Egnahemskoncernen	0	0	0
Moderbolaget	-1	0	-1
Störningsjouren	1	0	1
Koncernjustering/eliminering	<u>-17</u>	<u>0</u>	<u>-17</u>
Summa	-26	-118	92

Låneskulder

Per 2017-03-31 hade koncernen en utestående låneskuld på 16,0 mdkr, en ökning med 0,2 mdkr sedan årsskiftet.

Soliditeten

Soliditeten, d.v.s. andelen eget kapital i förhållande till de totala tillgångarna, uppgick till 33,5 % vid periodens utgång, vilket är 0,5 %-enheter högre än 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 fastställa resultat- och balansräkningen per 2017-03-31

FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN

Mariette Hilmersson

Koncernen

Bokslut januari - mars 2017

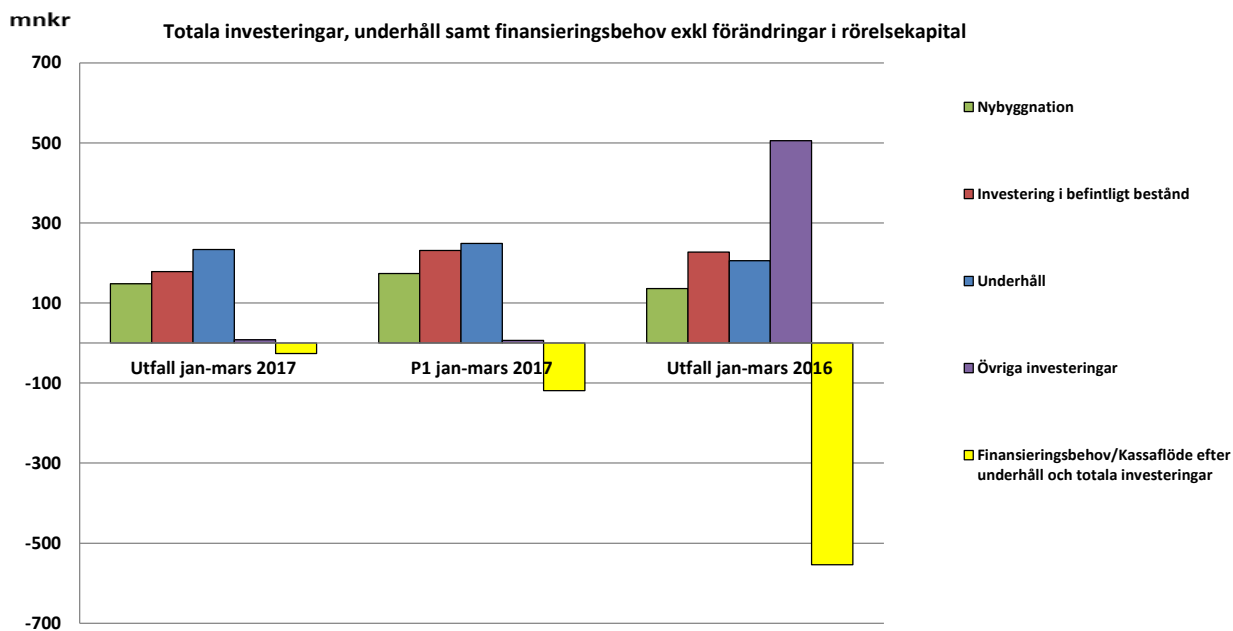
Resultaträkning (mnkr)	Utfall jan-mars 2017	Prognos 1 jan-mars 2017	Utfall jan-mars 2016
Hysesintäkter	1 313	1 317	1 288
Förvaltningsintäkter	20	19	20
Driftskostnader	-646	-653	-631
Fastighetsskatt	-29	-28	-26
Centrala kostnader	-33	-31	-30
Övriga rörelseintäkter/kostnader	-2	-3	-6
Fastighetsresultat	623	621	615
Underhållskostnader	-234	-250	-206
Avskrivningar i förvaltningen	-228	-236	-226
Resultat före jämförelsestörande poster	161	135	183
Jämförelsestörande poster			
Resultat fastighetsförsäljning	0	1	0
Rörelseresultat	161	136	183
Finansnetto	-82	-82	-96
Resultat efter finansiella poster	79	54	87

Koncernen
Bokslut januari - mars 2017

Balansräkning (mnkr)	Utfall Mars 2017	Utfall Dec 2016	Utfall Mars 2016
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	27 894	27 782	27 356
Omsättningstillgångar	518	835	671
Summa tillgångar	28 412	28 617	28 027
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9 509	9 449	9 166
Avsättningar	1 604	1 609	1 559
Låneskulder	15 981	15 843	15 864
Övriga skulder	1 318	1 716	1438
Summa eget kapital och skulder	28 412	28 617	28 027

Koncernen**Bokslut januari - mars 2017**

	Utfall	Prognos 1	Utfall
Resultat efter finansnetto (mnkr)	jan-mars	jan-mars	jan-mars
	2017	2017	2016
Poseidon	30	30	35
Bostadsbolagskoncernen	45	31	24
Familjebostäder	6	-2	31
Gårdstensbostäder	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>5</u>
Summa	84	61	95
Byggutveckling	0	0	0
Egnahemskoncernen	-3	-4	-9
Störningsjouren	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa bolag	82	57	86
Moderbolaget	0	0	1
Avskrivningar koncernen	-4	-5	-2
Eliminering/avrundning	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>2</u>
Summa koncernen	79	53	87
Resultat fastighetsförsäljning	-	1	-
Koncernen totalt	79	54	87



FASTIGHETSRESULTAT	Utfall jan-mars 2017 623	Prognos 1 jan-mars 2017 621	Utfall jan-mars 2016 615
Poseidon	251	254	256
Bostadsbolagskoncernen	202	205	199
Familjebostäder	154	150	151
Gårdstensbostäder	17	15	15
Framtiden Byggutveckling	0	0	0
Egnahemskoncernen	-1	-2	-7
Störningsjouren	1	0	0
Moderbolaget	0	0	0
Avrundning	-1	-1	1