

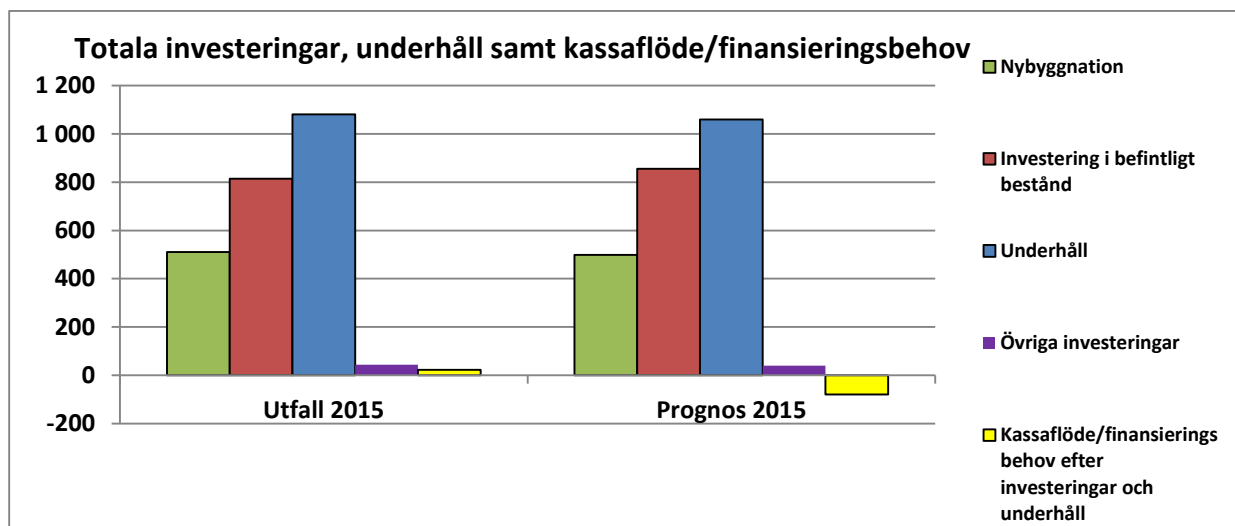
Bokslut Framtidenkoncernen 2015

Sammanfattning

Sammantaget redovisar Framtidenkoncernen ett resultat efter finansnetto om 407 mnkr, vilket är nivå med prognos. Fastighetsresultatet redovisas till 2 805 mnkr, 45 mnkr bättre än prognos.

Resultaträkning, mnkr	Utfall 2015	Prognos 3 2 015	Avvikelse
Intäkter	5 121	5 116	5
Driftskostnader	-2 100	-2 133	33
Fastighetsavgift/skatt	-101	-100	-1
Centrala kostnader	-113	-113	0
Övriga rörelseposter	-2	-10	8
Fastighetsresultat	2 805	2 760	45
Underhållskostnader	-1 082	-1 060	-22
Avskrivningar	-901	-893	-8
Resultat före jämförelsestörande poster	822	807	15
Jämförelsestörande poster			
- resultat fastighetsförsäljning	9	8	1
- återföring nedskrivning	54	29	25
- nedskrivning	-27	-35	8
- avgångsvederlag VD	-6	-7	1
- avsättning putsfasader	-53	-	-53
Rörelseresultat	799	802	-3
Finansnetto	-392	-395	3
Resultat efter finansiella poster	407	407	0
Bokslutsdispositioner	-89	-	-89
Skatt	-74	-89	15
Resultat efter skatt	244	318	-74

De totala investeringarna för perioden är 1 367 mnkr mot prognosens 1 393 mnkr. Investeringarna i nybyggnation är 510 mnkr mot prognosens 498 mnkr. Underhåll och investering i befintligt bestånd redovisas till 1 895 mnkr mot prognosens 1 915 mnkr. Periodens kassaflöde täcker investeringar och underhåll, se vidare sid 4 till 6.



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).

I december kom Högsta domstolens dom T916-13 gällande uppförande av putsfasader. Domen innebär att Egnahemsbolaget gjorde ytterligare en avsättning för putsfasader på 53 mnkr och som främst avser regresskrav från försäkringsbolag.

Under året har dotterbolaget Rysåsen Fastighets AB sålt bolagets enda tillgång, fastigheten vid Selma Lagerlöfs torg, till Fastighetsnämnden. En fusion med moderbolaget har inletts.

Koncernbokslutet är sammanställt i enlighet med inrapporterade bokslut från dotterbolagen.

Intäkter

Koncernens totala intäkter uppgick till 5 121 mnkr för 2015 att jämföra med 5 116 mnkr i prognos.

Hysesintäkterna redovisas till 5 047 mnkr, vilket är 5 mnkr bättre än prognos, 5 042 mnkr, och består till övervägande del av lägre hyresbortfall. Av koncernens 71 345 st lägenheter är 37 vakanta vid periodens utgång, en vakansgrad om 0,1 %. Totalt var 700 lägenheter vid december månads utgång avställda för ombyggnation, vilket var 3 färre än prognos. Per bolag redovisas:

Avställda lägenheter	Utfall 2015	Prognos 2015
Poseidon	329	320
Bostadsbolaget	92	86
Familjebostäder	270	290
Gårdstensbostäder	9	7
Summa	700	703

Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgår till 2 100 mnkr (prognos, 2 133 mnkr), vilket motsvarar 436 kr/kvm (prognos, 443 kr/kvm). Sammantaget är driftskostnaderna 33 mnkr lägre än prognos.

Driftskostnader 2015	Utfall		Prognos 3		Avvikelse	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Värme	-444	-92	-469	-98	25	6
El och gas	-127	-26	-128	-27	1	1
VA	-183	-38	-182	-38	-1	0
Avfall/renhållning	-129	-27	-127	-26	-2	-1
Fastighetsskötsel	-492	-102	-488	-101	-4	-1
Reparationer	-249	-52	-235	-49	-14	-3
Driftsadministration	-327	-68	-348	-72	21	4
Övriga driftskostnader	-149	-31	-156	-32	7	1
S:a driftskostnader	-2 100	-436	-2 133	-443	33	7

Ett mildare klimat har gjort att värmekostnaderna för året blivit 25 mnkr lägre än prognos. Driftsadministrationen är 21 mnkr lägre än prognos avseende bland annat lägre personalkostnader,

lägre kostnader för IT-tjänster och konsulter samt lägre kostnader för reklam och PR. Övriga driftskostnader är 7 mnkr lägre än prognos bland annat till följd av lägre kostnader för bredband. Reparationerna är 14 mnkr högre än prognos. Avvikelsen består främst av ökade kostnader för köpta tjänster för skador, bland annat vattenskador, bränder mm.

Driftskostnaderna fördelade per bolag

Per bolag 2015	Utfall 2015		Prognos 3 2015		Utfall 2014	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Poseidon	-798	-437	-813	-446	-784	-432
Bostadsbolaget	-670	-437	-681	-444	-671	-437
Familjebostäder	-529	-430	-534	-433	-532	-435
Gårdstensbostäder	-96	-440	-99	-453	-94	-433
Rysåsen	-2	-	-2	-	-6	-788
Egnahemsbolagen	-4	-515	-4	-504	-4	-472
Störningsjouren	-15	-	-15	-	-15	-
Delsumma	<u>-2 114</u>	<u>-439</u>	<u>-2 148</u>	<u>-446</u>	<u>-2 106</u>	<u>-438</u>
Eliminering *	<u>14</u>	<u>3</u>	<u>15</u>	<u>3</u>	<u>14</u>	<u>3</u>
Summa	-2 100	-436	-2 133	-443	-2 092	-435

* Elimineringarna avser främst internfakturering avseende förvaltningsarvoden.

Övriga rörelseposter

Utfallet är 8 mnkr bättre än prognos. I posten ingår bland annat Egnahemsbolagets byggverksamhet och Bygga Hems uthyrningsverksamhet av moduler. För perioden har byggverksamheten ett resultat som är 7 mnkr bättre än prognos. Avvikelsen består främst av återförda reserveringar inom byggerörelsen som inte avser putsfasader, 4 mnkr, högre produktionsvinster, 2 mnkr, samt lägre administrationskostnader, 1 mnkr. Egnahemsbolaget har under 2015 resultatavräknat 56 st bostäder, vilket är i nivå med prognos. För år 2014 resultatavräknades 16 st bostäder.

Posten innehåller även projekt av social karaktär inom Gårdstensbostäder och engångsintäkter, spridda över bolagen. Kostnaderna för de sociala projekten inom Gårdstensbostäder är 1 mnkr lägre än prognos.

Underhållskostnader

Under 2015 uppgår koncernens underhållskostnader till 1 082 mnkr, vilket är 22 mnkr mer än prognos. Bland de enskilda bolagen finns avvikelser åt olika håll. Ett högre underhåll än prognos finns inom Poseidon och Bostadsbolaget. Inom Poseidon beror avvikelsen på förskjutningar i tid som lett till högre kostnader och inom Bostadsbolaget är det främst inre underhåll och tillval som är högre än prognos.

Underhåll	Utfall		Prognos 3		Avvikelse	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Poseidon	-395	-216	-384	-210	-11	-6
Bostadsbolaget	-317	-207	-300	-195	-17	-12
Familjebostäder	-336	-273	-340	-276	4	3
Gårdstensbostäder	-35	-161	-37	-170	2	9
Egnahemskoncernen	0	15	0	-7	0	22
Avrundning	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa	-1 082	-224	-1 060	-220	-22	-4

Jämförelsestörande poster

De jämförelsestörande posterna är sammantaget 18 mnkr högre än prognos. Negativ påverkan har Egnahemsbolagets avsättning för putsfasader, -53 mnkr, efter Högsta domstolens dom i december gällande uppförande av putsfasader. Avsättningen avser främst bedömda regresskrav från försäkringsbolag.

Positiv påverkan har återförda nedskrivningar, vilka är 25 mnkr högre än prognos.

Två fastigheter inom Poseidon står för merparten av återföringarna, en i Gamlestaden och en i Lövgärdet, 11 respektive 7 mnkr. Inom Familjebostäder har en externvärdering gjorts på projektfastigheten på Tellusgatan i Bergsjön. Denna har resulterat i återförda nedskrivningar med 4 mnkr samtidigt som nedskrivningarna minskat med 8 mnkr jämfört med prognos.

Finansnetto

Finansnettot redovisas till -392 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 2,44 % och den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick till 2,63 %.

Investeringar

De totala investeringarna uppgår till 1 367 mnkr, vilket är 26 mnkr lägre än prognosens 1 393 mnkr.

Investeringarna i nyproduktion redovisas till 510 mnkr och är 12 mnkr högre än prognos.

	Utfall mnkr	Prognos 3 mnkr	Avvikelse	Utfall 2014
Nyproduktion				
Poseidon	-279	-236	-43	-403
Bostadsbolaget	-81	-99	18	-76
Familjebostäder	-145	-156	11	-184
Egnahemsbolaget *)	-4	-6	2	-11
Avrundningar	<u>-1</u>	<u>-1</u>	<u>0</u>	<u>-1</u>
Summa	-510	-498	-12	-675

* Avser omklassificering från varulager.

Inom Poseidon är investeringarna 43 mnkr högre än prognos. Ett flertal projekt har tidigare lagda kostnader, bland annat Örgryte Torp 20 mnkr, Doktor Forselius Backe 7 mnkr, Mandolingatan 3 mnkr, Adventsvägen 3 mnkr och Holländareplatsen 2 mnkr.

Både Bostadsbolaget och Familjebostäder har lägre investeringar än prognos till följd av förskjutningar i tid. Inom Bostadsbolaget är det främst projekt Egnahemsvägen och inom Familjebostäder är det främst projektet på Bankogatan.

Investeringar i befintligt bestånd redovisas till 813 mnkr, 42 mnkr lägre än prognos.

Främsta avvikelsen finns inom Familjebostäder, 32 mnkr. Avvikelsen består av förskjutningar i tid där hälften är hänförligt till projektet Tellusgatan och resterande del består av ett flertal mindre projekt. Per bolag redovisas:

Investering i befintligt bestånd	Utfall	Prognos 3		Utfall
	mnkr	mnkr	Avvikelse	2014
Poseidon	-342	-344	2	-303
Bostadsbolaget	-227	-231	4	-244
Familjebostäder	-212	-244	32	-214
Gårdstensbostäder	-30	-34	4	-21
Egnahemsbolaget	-2	-2	0	0
Avrundning	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa	-813	-855	42	-782

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

Summeras underhållet och investeringar i befintligt bestånd redovisas dessa till 1 895 mnkr mot 1 915 mnkr i prognos. Sett till kr/kvm redovisas 394 mot prognosens 397.

Underhåll och investeringar	Utfall		Prognos 3		Avvikelse	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Poseidon	-737	-404	-728	-399	-9	-5
Bostadsbolaget	-544	-355	-531	-346	-13	-9
Familjebostäder	-548	-447	-584	-474	36	27
Gårdstensbostäder	-65	-299	-71	-327	6	28
Egnahemskoncernen	-2	-477	-2	-393	0	-84
Avrundning	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa	-1 895	-394	-1 915	-397	20	3

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 2 374 mnkr i prognos.

Kassaflöde 2015	Utfall	Prognos 3	
	mnkr	mnkr	Avvikelse
Poseidon	958	937	21
Bostadsbolaget	785	770	15
Familjebostäder	599	596	3
Gårdstensbostäder	74	70	4
Egnahemskoncernen	17	2	15
Moderbolaget	5	-1	6
Rysåsen	33	0	33
Avrundning	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa	2 471	2 374	97

Kassaflödet efter underhåll och totala investeringar, både i nyproduktion, befintligt bestånd och övrigt, redovisas för perioden till 22 mnkr att jämföra mot prognosens -79 mnkr.

Fördelat per bolag redovisas:

Kassaflöde efter underhåll och totala investeringar, 2015	Utfall mnkr	Prognos 3	
		mnkr	Avvikelse
Poseidon	-70	-35	-35
Bostadsbolaget	143	120	23
Familjebostäder	-105	-154	49
Gårdstensbostäder	7	-1	8
Egnahemskoncernen	10	-7	17
Moderbolaget	4	-2	6
Rysåsen	33	0	33
Summa	22	-79	68

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 89 mnkr i koncernbidrag via moderbolaget till Göteborgs Stadshus AB. Via ett aktieägartillskott lämnas 69 mnkr tillbaka, vilket motsvarar koncernbidraget med avdrag för skatt, 22 %.

Koncernens bostadsbolag utnyttjar det utvidgade reparationsavdraget i skatteberäkningen med tillsammans 483 mnkr. Inom koncernen har bolagens skattemässiga resultat utjämnats genom att Poseidon och Bostadsbolaget lämnat koncernbidrag till moderbolaget och erhåller sedan aktieägartillskott tillbaka enligt modellen ovan. Moderbolaget lämnar koncernbidrag till Gårdsten, Familjebostäder och Egnahemsbolaget och erhåller sedan utdelning tillbaka, 78 % av koncernbidraget. Dessutom tas utdelning från Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder motsvarande 1,58 % av aktiekapitalet.

Sammantaget redovisas en skattekostnad i koncernen om 74 mnkr för 2015, vilken består av både aktuell och uppskjuten skatt, 6 mnkr respektive 68 mnkr.

Värdering av koncernens fastighetsbestånd

Vid årsskiftet hade koncernens fastigheter ett sammanlagt avkastningsvärde på 77,1 mdkr (67,6) inklusive marknadsvärdet av pågående nyproduktion och värdet av ombyggnadstillägg. Detta värde överstiger summan av bokfört värde på fastigheterna och ombyggnadstillägg med 50,6 mdkr (43,0). Det totala värdet på 77,1 mdkr motsvarar 15 968 kr/kvm (14 040). Direktavkastningskraven varierar mellan 2,50 - 5,75 %.

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 8,7 procent högre än samma fastigheter värderade i den interna modellen.

I den interna värderingen av fastigheterna uppgick det genomsnittliga direktavkastningskravet till 4,1 procent (4,5). Beroende på den positiva värdeutvecklingen för bostadsfastigheter i alla lägen, har värderingsmodellens direktavkastningskrav sänkts i alla lägen. Det genomsnittliga avkastningskravet för bostäder uppgår till 4,0 procent (4,4).

Låneskulder

Per 2015-12-31 hade koncernen en utestående låneskuld om 15,2 mdkr, vilket är en ökning med 0,2 mnkr jämfört med årsskiftet 2014. Lån på MTN-marknaden och banklån ersätts successivt av motsvarande lån från Göteborgs Stad i samband med låneförfall.

Soliditeten

Soliditeten, d.v.s. andelen eget kapital i förhållande till de totala tillgångarna, uppgick till 33,3 % vid årets utgång att jämföra med redovisade 33,0 % vid årsskiftet 2014.

Koncernens justerade soliditet (hänsyn tagen till övervärden i fastighetsbeståndet och verkliga värden på derivat) uppgick vid utgången av 2015 till 62 % att jämföra med 59 % 2014.

Personal

Antalet tillsvidareanställda i koncernen var vid året slut 865 st, vilket är 13 personer färre än beräknat i prognos. Vid årsskiftet 2014 var motsvarande siffra 845 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 2015.
- att* fastställa Resultat- och Balansräkning per 2015-12-31.
- 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