

## Prognos 1 2016 Framtidenkoncernen

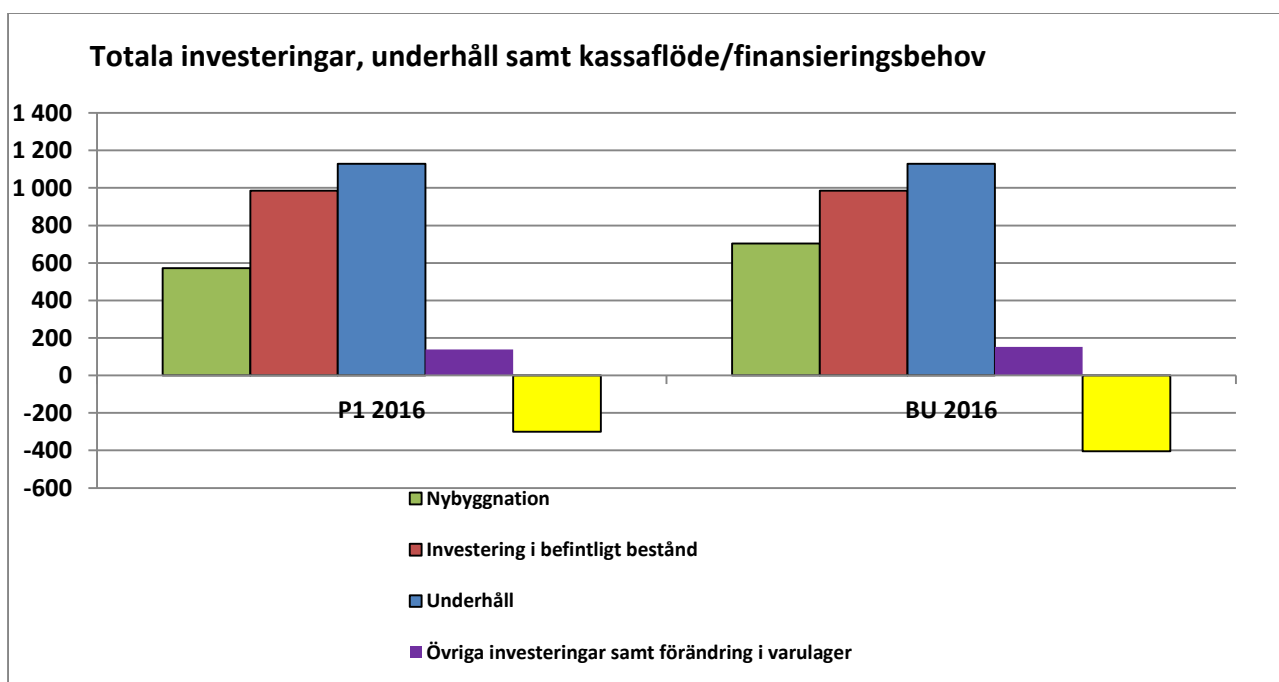
### Sammanfattning

Sammantaget beräknas Framtidenkoncernen redovisa för helåret 2016 ett resultat efter finansnetto om 468 mnkr, vilket är 51 mnkr lägre än budget 2016. Den främsta avvikelser finns inom intäkterna. Utfallet i hyresförhandlingarna är klara för Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder, vilket gett en lägre hyresintäkter än budget.

Med tillträde 1 februari 2016 har Bostadsbolaget förvärvat 890 lägenheter i Hammarkullen. Omsättningen beräknas till ca 60 mnkr per år. Detta förvärv tas in i sin helhet i kommande prognos, P2.

Resultaträkning, mnkr	Prognos 1	Budget	Avvikelse
	2016	2016	
Intäkter	5 195	5 238	-43
Driftskostnader	-2 151	-2 150	-1
Fastighetsavgift/skatt	-101	-101	0
Centrala kostnader	-116	-116	0
Övriga rörelseposter	50	45	5
<b>Fastighetsresultat</b>	<b>2 877</b>	<b>2 916</b>	-39
Underhållskostnader	-1 129	-1 129	0
Avskrivningar	-921	-912	-9
<b>Rörelseresultat</b>	<b>827</b>	<b>875</b>	-48
Finansnetto	-359	-356	-3
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>468</b>	<b>519</b>	-51

De totala investeringarna beräknas bli 1 722 mnkr, vilket är 64 mnkr lägre än budget och avser förskjutningar i tid inom nyproduktionen inom Familjebostäder. Se kommentarer sid 2. Totalt beräknas nyproduktionen till 573 mnkr i prognos mot 704 i budget, en avvikelse med 131 mnkr. I budgeten fanns 67 mnkr i nyproduktionen som avsåg markinköp, vilka i prognosen redovisas som förvärv. Underhåll och investering i befintligt bestånd är oförändrad mot budget och beräknas till 2 115 mnkr. Finansieringsbehovet beräknas till ca 300 mnkr.



**Kommentarer**

Prognosen är sammanställd i enlighet med inrapporterade prognoser för dotterbolagen. Större kända avvikelser har arbetats in i bolagen prognoser förutom att Bostadsbolagets förvärv i Hammarkullen tas med i kommande prognos, P2.

**Intäkter**

Koncernens totala intäkter beräknas till 5 195 mnkr 2016, vilket är en minskning med 43 mnkr jämfört med budget. Avvikelsen finns inom hyresintäkterna.

Hyresintäkter

De totala hyresintäkterna beräknas för 2016 uppgå till 5 167 mnkr vilket är en minskning med 43 mnkr. I januari blev hyresförhandlingarna klara för de tre stora bostadsbolagen. Utfallet blev en hyresökning för 2016 med i genomsnitt 0,5 % jämfört med budgetens 1,5 %. Effekten blev att hyresintäkter för lägenheter minskade med 45 mnkr medan intäkterna för parkeringar ökade med 2 mnkr. Gårdstensbostäders hyresförhandlingar pågår. Totalt bortfall beräknas till 113 mnkr vilket är i nivå med budget. Per årsskiftet 2016 beräknas 511 (700 vid årsskiftet 2015) lägenheter vara avställda för ombyggnad och reparation, samt 28 lägenheter vakanta.

**Driftskostnader**

Driftskostnaderna beräknas uppgå till 2 151 mnkr för 2016 att jämföra med 2 150 mnkr i budget 2016. Avvikelsen beror till största delen på högre beräknade bredbandskostnader.

**Övriga rörelseposter**

Övriga rörelseintäkter består bland annat av byggverksamheten inom Egnahemsbolaget samt den del av Bygga Hems verksamhet som består av uthyrning av moduler. Avvikelsen om 5 mnkr beror på en högre produktionsvinst inom Egnahemsbolaget. Egnahemsbolaget beräknar resultatavräkna 175 bostäder under 2016 att jämföra med 173 st i budget 2016. År 2015 resultatavräknades 56 hus.

**Avskrivningarna**

Avskrivningarna i fastighetsförvaltningen beräknas i prognosen för koncernen till 921 mnkr, en ökning med 9 mnkr jämfört med budget till följd av främst för lågt beräknade avskrivningar i budget.

**Finansnetto**

Finansnettot beräknas i prognosen till 359 mnkr, 3 mnkr högre än budget, bland annat till följd av lägre aktiverad ränta.

**Investeringar**

De totala investeringarna beräknas till 1 722 mnkr, 64 mnkr lägre än budget, och beror på förskjutningar i tid på nyproduktionen i Familjebostäders projekt på Donsö, Uggleberget i Hovås samt Kortedala torg.

Nyproduktionen, totalt 573 mnkr, avviker mot budget med 131 mnkr. Förutom ovan förskjutning i tid, är resterande avvikelse 67 mnkr. I budgeten redovisades markinköp i nyproduktionen. Markinköpen avser nyproduktionen vid Torpagatan inom Poseidon, 50 mnkr, och inom Familjebostäder, 17 mnkr, avseende Opaltorget och Majstångsgatan. Dessa markinköp redovisas som förvärv bland investeringarna.

Nyproduktion per bolag redovisas på nästa sida.

<b>Nyproduktion</b>	<b>Prognos 1 2016 mnkr</b>	<b>Budget 2016 mnkr</b>	<b>Avvikelse</b>	<b>Utfall 2015</b>
Poseidon	-260	-310	50	-279
Bostadsbolaget	-70	-70	0	-81
Familjebostäder	-243	-324	81	-145
Egnahemsbolaget *)	0	0	0	-4
Avrundningar	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	-1
<b>Summa</b>	<b>-573</b>	<b>-704</b>	<b>131</b>	<b>-510</b>

\*) Avser omklassificering från varulager.

### Låneskulder

Per 2016-12-31 beräknas koncernens låneskuld till 15,5 mdkr mot budget 15,6 mnkr. Vid ingången av 2016 var låneskulden 15,2 mdkr.

### Antalet anställda

I prognosen för 2016 beräknas antalet anställda till 909 st, en ökning med 16 st i jämförelse med budget. Övervägande del av ökningen finns inom Poseidon. I budgeten fanns kostnaden för ökad personal medan antalet inte redovisats.

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