

# Framtiden

Vi bygger det hållbara samhället för Framtiden

DELÅR JANUARI - JUNI 2013



## DELÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2013

- Årets hyresförhandlingarna i koncernens bostadsbolag ledde till hyreshöjningar på mellan 0-3,3 procent på helårsbasis.
- Periodens nettoomsättning uppgick till 2 673 mnkr (2 588).
- Driftsöverskottet för perioden uppgick till 1 449 mnkr (1 387).
- Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick till 179 mnkr (154).
- Resultat efter finansiella poster uppgick till 1 591 mnkr (1 281).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 240 mnkr (1 116).
- De totala investeringarna uppgick till 931 mnkr (1 121). Av detta avsåg 162 mnkr (262) nyproduktion.
- Koncernens soliditet uppgick till 58 procent (54).

### **Kommentar Från VD och koncernchef Anneli Snobl:**

*Vi fortsätter vår positiva utveckling och vi har ytterligare stärkt vår finansiella ställning. Vårt fastighetsunderhåll går enligt plan i nära dialog med hyresgästerna och i våra bostadsområden pågår ständigt aktiviteter för att utveckla boendemiljön och skapa social hållbarhet. Många nybyggnadsprojekt är igång och vår koncern-gemensamma markgrupp arbetar intensivt med att skapa möjligheter för att bygga ännu fler bostäder.*

# Vi bygger det hållbara samhället för Framtiden

Framtidenkoncernens vision

## AFFÄRSIDÉ

- Framtidenkoncernen skapar affärsmässig samhällsnytta och är en strategisk aktör i syfte att stärka Göteborg som bostadsort och regioncentrum.
- Framtidenkoncernen ska erbjuda bostäder åt alla typer av bostadskonsumenter, utveckla torg och mötesplatser med ett varierat utbud av lokaler för butik, kontor och lager samt tillhandahålla attraktiva parkeringsmöjligheter.
- Framtidenkoncernen ska ständigt söka vägar att ge de boende inflytande över sin bostad och dess närmaste omgivning samt möjlighet att utveckla sin egen välfärd.



Vattenlinjen

## FRAMTIDENKONCERNENS ROLL I GÖTEBORG

Förvaltnings AB Framtiden är moderbolag i Göteborgs Stads allmännyttiga bostadskoncern som också omfattar kommersiella lokaler, parkeringar, egnahem och störningsservice. Genom ett medvetet och aktivt agerande på Göteborgs bostads- och fastighetsmarknad ska Framtidenkoncernen vara en strategisk aktör i syfte att stärka Göteborgs roll som regioncentrum och stadens utveckling i övrigt. Koncernen ska även, självt eller i samverkan med andra, bidra till stärkt egenförsörjning och ökad välfärd i de bostadsområden där sådana behov finns. Koncernen ska ha ett långsiktigt hållbart förhållningssätt och beakta såväl ekologiska som sociala och ekonomiska konsekvenser. Ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard och belägenhet ska eftersträvas. Koncernen ska bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer.

## VERKSAMHET

Förvaltnings AB Framtiden äger och förvaltar via dotterbolag cirka 70 500 lägenheter (70 300), cirka 550 000 kvm (553 000) lokaler och cirka 48 000 bilplatser (47 000), samtliga belägna inom Göteborgs kommun. De helägda dotterbolagen är Bostads AB Poseidon, Göteborgs stads bostadsaktiebolag, Familjebostäder i Göteborg AB, Gårdstensbostäder AB, Göteborgs Egnahems AB, Göteborgs Stads Parkerings AB, Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, Störningsjouren i Göteborg AB samt Rysåsen Fastighets AB. Utöver dessa bolag ägs 91,84 procent av aktierna i Idrotts- och Kulturcentrum Scandinavium i Göteborg AB.

## INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Resultat efter finansnetto uppgår till 1 591 mnkr, vilket är en ökning med 310 mnkr jämfört med samma period föregående år. Resultatökningen beror framför allt på värdeförändringen av derivat, som under årets sex första månader visar ett positivt resultat på 250 mnkr. Det kan jämföras med föregående periods positiva resultat på 65 mnkr. Utöver detta har driftöverskottet förbättrats med 61 mnkr, räntenettet med 35 mnkr samt värdeförändringen på förvaltningsfastigheterna förbättrats med 25 mnkr, jämfört med motsvarande period föregående år.

Inom Parkeringsbolaget har ett övertagande av parkeringsverksamheten skett från Park- och Naturförvaltningen per 1:a juni 2013. På årsbasis beräknas inte resultatet påverkas på totalnivå, däremot kommer både förvaltningsintäkter och driftskostnader att öka.

Följande tabell redovisar resultatet efter finansnetto för bolagen under perioden. Redovisningen baseras på årsredovisningslagen.

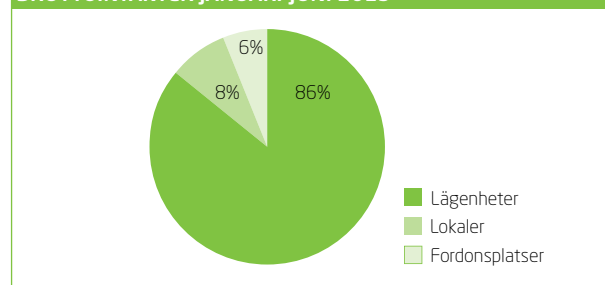
### RESULTAT EFTER FINANSNETTO, MNKR

|                           | 2013-06-30 | 2012-06-30 | 2012-12-31 |
|---------------------------|------------|------------|------------|
| Poseidon                  | 75         | 65         | 45         |
| Bostadsbolaget            | 58         | 47         | 32         |
| Familjebostäder           | 36         | 40         | 35         |
| GöteborgsLokaler          | 12         | 13         | 10         |
| Gårdstensbostäder         | 7          | -2         | 0          |
| Parkeringsbolaget         | 40         | 21         | 66         |
| Egnahemskoncernen         | 10         | 6          | 21         |
| Störningsjouren           | 0          | 0          | 0          |
| Scandinavium              | 3          | 2          | 5          |
| Rysåsen                   | 0          | 0          | 0          |
| Förvaltnings AB Framtiden | 0          | -4         | -5         |
|                           | <b>241</b> | <b>188</b> | <b>209</b> |

### Hyresintäkter och vakanser

Periodens hyresintäkter ökade med 73 mnkr jämfört med samma period föregående år och uppgår till 2 552 mnkr. Största delen av ökningen kan hänföras till hyreshöjningar som genomförts vid de allmänna årliga hyresförhandlingarna och i samband med enskilda ombyggnader. Dessutom har intäkter tillkommit i takt med att nyproduktion har färdigställts. Vid årets hyresförhandling höjdes bostadshyrorna med mellan 0-3,3 procent på helårsbasis.

### BRUTTOINTÄKTER JANUARI-JUNI 2013



Det totala hyresbortfallet har minskat med 1 mnkr jämfört med motsvarande period föregående år. Hyresbortfallet för lägenheter har minskat med 3 mnkr medan bortfallet för lokaler och fordonsplatser har ökat med 1 mnkr vardera.

### HYRESBORTFALL, MNKR

|                | 2013-06-30 | 2012-06-30 | 2012-12-31 |
|----------------|------------|------------|------------|
| Lägenheter     | 24         | 27         | 55         |
| Lokaler        | 19         | 18         | 36         |
| Fordonsplatser | 12         | 11         | 23         |
|                | <b>55</b>  | <b>56</b>  | <b>114</b> |

Den 30 juni uppgick antalet vakanta lägenheter till 27 (26), vilket motsvarar en vakansgrad på 0,0 procent (0,0). Vakansgraden för lokaler var den 30 juni 8,0 procent (7,3), vilket motsvarar en yta på cirka 44 000 kvm (41 000).

| VAKANTA LÄGENHETER, ANTAL |            |            |            |
|---------------------------|------------|------------|------------|
|                           | 2013-06-30 | 2012-06-30 | 2012-12-31 |
| Poseidon                  | 16         | 10         | 19         |
| Bostadsbolaget            | 9          | 12         | 11         |
| Familjebostäder           | 2          | 4          | 3          |
| Gårdstenbostäder          | -          | -          | -          |
|                           | <b>27</b>  | <b>26</b>  | <b>33</b>  |

### Kostnader för fastighetsförvaltningen

Driftskostnaderna har ökat med 30 mnkr till 1 169 mnkr, vilket motsvarar en ökning på 2,6 procent. För perioden uppgår driftskostnaderna till 233 kr/kvm (227). Kostnader för vatten och avlopp, värme, fastighetsskötsel och övriga driftskostnader har ökat medan kostnader för el och reparationer har minskat. De taxebundna kostnaderna har ökat med 21 mnkr och utgör 46 procent (45) av de totala driftskostnaderna. Fastighetsskatten har minskat med 7 mnkr till 55 mnkr.

### Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Värdeförändringen av förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 179 mnkr, vilket ska jämföras med 154 mnkr motsvarande period föregående år. Att värdeökningen ökat i förhållande till tidigare år, beror på att något större förändringar av avkastningskrav och vakansantagande gjordes detta halvår. Liksom tidigare år är hyreshöjningar den viktigaste orsaken bakom värdeförändringen. Hyreshöjningar kan hänföras till investeringar, det vill säga nyproduktion och standardhöjningar i de befintliga fastigheterna. Det allmänna hyrespåslaget som förhandlas varje år var medräknat vid värderingen vid årsskiftet.

### Finansnetto

Finansnettot uppgår till +1 mnkr (-219). Marknadsvärderingen av derivatportföljen påverkar finansnettot positivt med 250 mnkr. Motsvarande period föregående år påverkades finansnettot positivt med 65 mnkr. Finansnettot exkl. värdeförändringen på derivat har förbättrats med 35 mnkr, vilket främst förklaras av lägre räntenivåer.

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Marknaden för bostadshyresfastigheter i Göteborg är fortsatt stark och pristrenden pekar svagt uppåt. De låga direktavkastningskrav på 2-3 procent som tidigare noterats i absoluta centrum, har spridits till att förekomma i hela centrum. Delvis beror detta på att bostadsrättsföreningar nu mer rikostigt beviljats lån samtidigt som räntorna sjunkit, men också allmänt på den stora efterfrågan i förhållande till utbudet. Ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt har åter ökat i omfattning och förekommer nu längre ut från centrum, till exempel i stadsdelar som Brämaregården och Gamlestaden.

De direktavkastningskrav som använts till grund för värderingarna av bostadsfastigheter är i stort sett oförändrade. Bara i läge B2 har avkastningskravet sänkts med 0,25 procentenheter. Dessutom har det långsiktiga vakansantagandet sänkts med i genomsnitt 0,5 procentenheter i läge B2-B4 till följd av den stabila låga vakansnivån.

För kommersiella fastigheter ser marknaden ljusare ut än tidigare med förbättrade finansieringsmöjligheter och ett ökat intresse. Trots det är lokalfastigheter i B- och C-läge relativt svårsålda. Avkastningskraven är därför oförändrade.

### Fastighetsvärdering

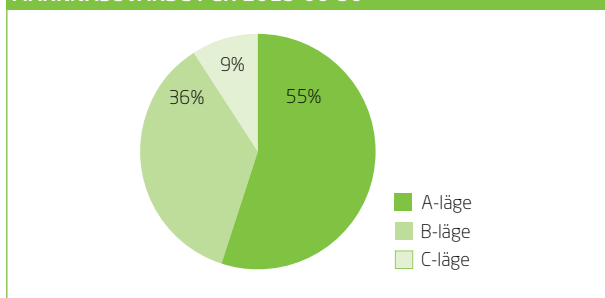
Marknadsvärdet på koncernens fastigheter är beräknat med en intern värderingsmodell där varje fastighet har åsatts ett marknadsvärde. Värderingsmodellen bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under de kommande tio åren samt ett beräknat restvärde för år elva. De viktigaste värderingsparametrarna är avstämda med två externa värderingsföretag. Värdetidpunkten är den 30 juni 2013.

Med ett sammanlagt avkastningsvärde på 63 680 mnkr vid utgången av juni 2013 innebär värdet en ökning med 1 087 mnkr, eller 1,7 procent, sedan årsskiftet. Värdeökningen beror till största delen på ökade driftsnetton på grund av ombyggnation av befintligt bestånd samt nyproduktion av lägenheter. Även ökade lokalhyres- och P-intäkter bidrar till värdeökningen. Periodens fastighetsinvesteringar inklusive underhåll och förvärv har uppgått till 931 mnkr (1 062). Avkastningskraven är i stort sett oförändrade, förutom en sänkning som genomförts för bostäder i läge B2 med 0,25 procentenheter. De beräknade långsiktiga hyresförlusterna har också sänkts med i genomsnitt 0,5 procentenheter i läge B2 till B4. Förändringarna i värderingens parametrar ger tillsammans upphov till en ökning (+0,7 procent) på den totala värdeförändringen. Resterande 1 % förklaras av hyreshöjningar. Genomsnittligt direktavkastningskrav för bostäder uppgår till 4,7 procent (5,2) och genomsnittlig kalkylränta till 6,7 procent (7,2) i värderingen.

### MARKNADSVÄRDE, MNKR

|  | 2013-06-30    | 2012-06-30    | 2012-12-31    |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Ingående balans  | 62 593        | 58 850        | 58 850        |
| Fastighetsinvesteringar, inklusive värdebevarande underhåll samt förvärv | 931           | 1 062         | 2 354         |
| Fastighetsförsäljningar  | -14           | -8            | -18           |
| Övrig värdeförändring  | 170           | 145           | 1 407         |
| <b>Utgående balans</b>   | <b>63 680</b> | <b>60 049</b> | <b>62 593</b> |

## MARKNADSVÄRDE PER 2013-06-30



### Försäljningar

Under perioden har Poseidon avyttrat två fastigheter; Järnbrott 145:2 såldes till HSB Göteborg ek förening, samt en mindre samfällighet som såldes internt till Egnahemsbolaget.

### Investeringar

De totala fastighetsinvesteringarna under perioden uppgick till 931 mnkr (1 062), varav 162 mnkr (262) avsåg nyproduktion. Nybyggnad pågår i Kvillebäcken, i Kviberg, i Bagaregården/Strömmensberg, i Majorna och i Krokslätt. Investeringar i befintliga fastigheter avser betydligt fler projekt, varav några av de största är etappvis ombyggnad av Lövgärdet, Backa Röd och Södra Biskopsgården. Stora projekt med renovering av klimatskal och fasader pågår bland annat i Högsbo Brunnsbo och i Majorna.

## FINANSIERING

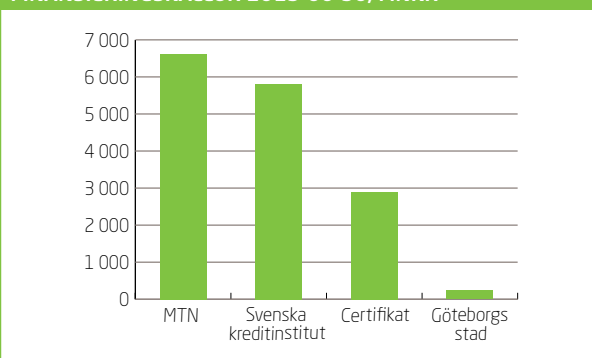
Framtidenkoncernens redovisade egna kapital uppgår per den 30 juni 2013 till 37 597 mnkr (33 002), vilket ger en synlig soliditet på 58 procent (54).

### Lånestruktur

Koncernens totala lånevolym uppgår per 30 juni 2013 till 15 555 mnkr (15 725), vilket ger en belåningsgrad på 24 procent (26).

Under de senaste åren har ett arbete pågått med att diversifiera koncernens finansieringskällor och andelen lån på kapitalmarknaden har ökat successivt. Vid utgången av juni månad hade koncernen 5 810 mnkr (8 862) i utestående banklån, 232 mnkr (240) i lån hos Göteborgs Stad, 2 889 mnkr (2 670) utestående på certifikatsmarknaden och 6 624 mnkr (3 953) utestående på MTN-marknaden. Både certifikat- och MTN-programmen är riktade till den svenska marknaden.

## FINANSIERINGSKÄLLOR 2013-06-30, MNKR



Bolaget har av Standard and Poor's tilldelats AA- i ett långsiktigt kreditbetyg med stabil utsikt och ett kortsiktigt kreditbetyg A-1+ samt betyget K1 på den nordiska ratingskalan.

Större delen av koncernens finansiering på bankmarknaden sker med fastighetsinteckningar som säkerhet. I de flesta av koncernens finansiella avtal finns även en ägarklausul som innebär att avtalet gäller så länge kommunen äger över 50 % av aktierna i bolaget. Utöver detta finns det i ett fåtal finansiella avtal krav på att soliditeten skall uppgå till minst 35 % samt att räntetäckningsgraden får vara lägst 2,0 ggr.

Den genomsnittliga kreditlöptiden på låneportföljen uppgår till 2,4 år (2,4).

### LÅNEPORTFÖLJENS FÖRFALLOSTRUKTUR (INKL KREDITLÖFTEN) 2013-06-30

|               | mnkr          | andel %    |
|---------------|---------------|------------|
| 2013          | 0             | 0          |
| 2014          | 6 716         | 43         |
| 2015          | 2 275         | 15         |
| 2016          | 2 545         | 16         |
| 2017          | 3 153         | 20         |
| 2018          | 866           | 6          |
| 2019          | 0             | 0          |
| 2020-         | 0             | 0          |
| <b>Totalt</b> | <b>15 555</b> | <b>100</b> |

Marknadsvärdet på koncernens skuldportfölj uppgick till 15 700 mnkr per den 30 juni, vilket ska ställas i relation till dess nominella värde på 15 555 mnkr.

### Ränteförfallostruktur

Den genomsnittliga räntebindningen för koncernens ränteportfölj uppgår till 2,9 år (3,0). Genomsnittlig ränta avseende nettoexponeringen uppgår till 3,15 procent (3,55). Koncernens genomsnittliga finansieringskostnad under perioden uppgår till 0,03 procent, att jämföra med den genomsnittliga finansieringskostnaden enligt ÅRL som uppgår till 3,30 procent. För att erhålla önskad ränteförfallostruktur används huvudsakligen räntederivat.

## Derivatinstrument

För löpande justeringar av ränterisken används främst ränteswappar och i mindre omfattning även FRAs (kortfristiga ränteterminskontrakt) och CAPs. Derivatportföljen hade vid utgången av juni i år ett totalt nominellt nettovärde på 11 215 mnkr.

| DERIVATPORTFÖLJENS FÖRDELNING, 2013-06-30, MNKR |                     |               |
|---|---------------------|---------------|
|   | Nominell nettovolym | Marknadsvärde |
| Ränteswappar netto                              | -10 615             | -230          |
| FRAs  | 0                   | 0             |
| Caps  | -600                | 0             |
|   | <b>-11 215</b>      | <b>-230</b>   |

Per den 30 juni 2013 uppgick marknadsvärdet på derivatportföljen till -230 mnkr. Detta innebär att derivatportföljen förbättrats med 98 mnkr i värde jämfört med 30 juni 2012, vilket främst beror på förändrad struktur av derivatportföljen som påverkats positivt av en brantare räntekurva.

Värdering av finansiella instrument till verkligt värde sker genom diskontering av framtida kassaflöden. Samtliga finansiella instrument som värderas till verkligt värde klassificeras som nivå 2 och diskontering sker med utgångspunkt från observerbara marknadsräntor på balansdagen. Finansiella instrument med optionsinslag värderas till aktuellt återköpspris vilket erhålls från motparten. För att minska motpartsexponering i derivatinstrument har internationellt standardiserade nettingavtal, så kallade ISDA-avtal, tecknats.

Verkligt värde fördelar sig enligt nedan:

| VERKLIGT VÄRDE, MNKR               |            |          |            |          |            |          |  |
|------------------------------------|------------|----------|------------|----------|------------|----------|--|
|                                    | 2013-06-30 |          | 2012-06-30 |          | 2012-12-31 |          |  |
|                                    | Tillgångar | Skulder  | Tillgångar | Skulder  | Tillgångar | Skulder  |  |
| Långfristiga<br>Fristående derivat |            |          |            |          |            |          |  |
| -räntederivat                      | 27 583     | -251 874 | 3 739      | -332 587 | 19 554     | -485 494 |  |
| Kortfristiga<br>Fristående derivat |            |          |            |          |            |          |  |
| -räntederivat                      | 4 759      | -10 796  | 20 749     | -19 695  | 941        | -15 811  |  |

## FINANSIELL NETTOEXPONERING AVSEENDE LÅN, KASSA, PLACERINGAR OCH DERIVATINSTRUMENT, 2013-06-30

|       | Nettoexponering, mnkr | Genomsnittlig ränta, % |
|-------|-----------------------|------------------------|
| 2013  | 4 523                 | 4,11                   |
| 2014  | 1 282                 | 2,51                   |
| 2015  | 1 345                 | 2,58                   |
| 2016  | 2 434                 | 2,74                   |
| 2017  | 2 562                 | 3,13                   |
| 2018  | 948                   | 2,79                   |
| 2019  | 700                   | 2,58                   |
| 2020  | 600                   | 2,55                   |
| 2021- | 1 150                 | 2,68                   |
|       | <b>15 544</b>         | <b>3,15</b>            |

## TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

|                                   | 2013-01-01<br>--2013-06-30 | 2012-01-01<br>--2012-06-30 | 2012-01-01<br>--2012-12-31 |
|-----------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Intäkter, %</b>                |                            |                            |                            |
| Göteborgs Stads nämnder och bolag | 4                          | 5                          | 5                          |
| <b>Kostnader, %</b>               |                            |                            |                            |
| Göteborgs Stads nämnder och bolag | 36                         | 34                         | 33                         |

## PERSONAL

Antalet anställda inom koncernen uppgick till 903 (909) personer.

## VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som koncernen står inför är främst hänförliga till förändringar i hyresnivå, vakansgrad, drifts- och underhållskostnadsnivåer samt räntenivåer. En mer detaljerad beskrivning framgår i risk- och känslighetsanalysavsnittet i årsredovisningen 2012 sidorna 58-59.

Inga väsentliga förändringar i koncernens bedömning av risker har uppstått efter upprättandet av årsredovisningen för 2012.

## HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Det har inte inträffat någon väsentlig händelse att redogöra för efter periodens utgång.

## PROGNOS FÖR HELÅRET

Resultatet efter finansnetto, exkl. värdeförändring på förvaltningsfastigheter och finansiella instrument, beräknas för helåret uppgå till 157 mnkr.

Koncernens totala investeringar beräknas uppgå till 2 501 mnkr för helåret.

## MODERBOLAGET

Moderbolagets omsättning uppgick till 17,1 mnkr (15,3) och avser fakturering till dotterbolagen för koncerngemensamma kostnader. Bolagets resultat före skatt uppgick till -0,3 mnkr (-3,8). Finansnettot för perioden uppgick till -2,3 mnkr (-3,0).

Antalet anställda i moderbolaget uppgick till 16 (16) personer.

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Förvaltnings AB Framtiden tillämpar de internationella redovisningsstandarderna, International Financial Reporting Standards (IFRS), sådana de antagits av EU för sin koncernredovisning. Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering samt Årsredovisningslagen och RFR 2. Samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har tillämpats som i den senaste årsredovisningen, om inte annat anges nedan. För information om koncernens redovisningsprinciper, se årsredovisningen 2012 sidorna 72-77.

### Ersättningar till anställda

För det första halvåret 2013 har den finansiella rapporteringen påverkats av ändringar i IAS 19. Ändringarna är hänförliga till redovisningen av förmånsbestämda pensionsplaner.

Ändringen i IAS 19 tar bort möjligheten att använda den så kallade korridormetoden, dvs möjligheten att endast redovisa en andel av aktuariella vinster och förluster som intäkt eller kostnad. Istället ska omvärderingar redovisas löpande i övrigt totalresultat.

Redovisningsprinciperna för förmånsbestämda pensionsplaner är därför förändrade jämfört med koncernens redovisningsprinciper i årsredovisningen 2012. De nya principerna påverkar redovisningen retroaktivt och därför har ingående balans per 2012-01-01 räknats om. Vidare har jämförelsetalen för första halvåret 2012 räknats om.

Övergången till de nya redovisningsprinciperna har medfört att pensionsavsättningen inklusive särskild löneskatt har ökat med 66 859 tkr per 2012-01-01. Underskottet vid övergången redovisas mot balanserade vinstmedel, dvs i eget kapital, vilket innebär att koncernens eget kapital minskar med 51 150 tkr med hänsyn tagen till uppskjuten skatt.

I jämförelsesiffrorna per 2012-06-30 har pensionsavsättningen ökat med 71 864 tkr och uppskjuten skatt har minskat med 15 810 tkr. Ändringen har inneburit att koncernens resultat för första halvåret 2012 har ökat med 203 tkr och övrigt totalresultat har minskat med 4 107 tkr. Resultatet per aktie har till följd av ändringen minskat med 39 kr.

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar härmed att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av bolaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget och de bolag som ingår i koncernen står för.

Göteborg den 27 augusti 2013

Owe Nilsson  
ordförande

Helene Odenjung  
vice ordförande

Rikard Ljunggren  
ledamot

Dario Espiga  
ledamot

Thomas Martinsson  
ledamot

Elisabet Rothenberg  
ledamot

Marina Johansson  
ledamot

Mats Pilhem  
ledamot

Anneli Snobl  
verkställande direktör

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, MNKR

|   | 2013-01-01<br>--2013-06-30 | 2012-01-01<br>--2012-06-30 | 2012-01-01<br>--2012-12-31 |
|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Hysesintäkter   | 2 552                      | 2 479                      | 4 988                      |
| Förvaltningsintäkter  | 121                        | 109                        | 238                        |
|   | 2 673                      | 2 588                      | 5 226                      |
| <b>Kostnader för fastighetsförvaltningen</b>  |                            |                            |                            |
| Driftskostnader   | -1 169                     | -1 139                     | -2 239                     |
| Fastighetsskatt   | -55                        | -62                        | -124                       |
|   | -1 224                     | -1 201                     | -2 363                     |
| <b>Driftsöverskott/Bruttoresultat</b>   | <b>1 449</b>               | <b>1 387</b>               | <b>2 863</b>               |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter   | 179                        | 154                        | 1 344                      |
| Centrala kostnader (inkl avskrivningar)   | -52                        | -52                        | -105                       |
| Byggverksamhet  | 9                          | 5                          | 19                         |
| Övriga rörelseintäkter  | 5                          | 6                          | 8                          |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>1 590</b>               | <b>1 500</b>               | <b>4 129</b>               |
| Finansnetto *   | 1                          | -219                       | -668                       |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>  | <b>1 591</b>               | <b>1 281</b>               | <b>3 461</b>               |
| Skatt på periodens resultat   | -351                       | -165                       | 1 010                      |
| <b>Periodens resultat</b>   | <b>1 240</b>               | <b>1 116</b>               | <b>4 471</b>               |
| <b>Övrigt totalresultat:</b>  |                            |                            |                            |
| <i>Poster som inte återförs till årets resultat</i>   |                            |                            |                            |
| Auktariell förlust på pensionsförpliktelser   | -3                         | -5                         | -11                        |
| Skatt hänförlig till poster som inte kommer att återföras till årets resultat                                       | 0                          | 1                          | 2                          |
| <b>Koncernens totalresultat för perioden</b>  | <b>1 237</b>               | <b>1 112</b>               | <b>4 462</b>               |
| <b>Totalresultat hänförligt till:</b>   |                            |                            |                            |
| Moderföretagets aktieägare  | 1 236                      | 1 112                      | 4 461                      |
| Innehav utan bestämmande inflytande   | 1                          | 0                          | 1                          |
| <b>Totalresultat för året</b>   | <b>1 237</b>               | <b>1 112</b>               | <b>4 462</b>               |
| Resultat per aktie för resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare under perioden (uttryckt i kr per aktie) | 12 364                     | 11 118                     | 44 683                     |
| * varav värdeförändring derivatinstrument   | 250                        | 65                         | -86                        |



## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, MNKR

|                                       | 2013-06-30    | 2012-06-30    | 2012-12-31    |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                     |               |               |               |
| <b>Anläggningstillgångar</b>          |               |               |               |
| Immateriella anläggningstillgångar    | 35            | 40            | 37            |
| Materiella anläggningstillgångar      | 63 864        | 60 374        | 62 783        |
| Finansiella anläggningstillgångar     | 90            | 49            | 89            |
|                                       | <b>63 989</b> | <b>60 463</b> | <b>62 909</b> |
| Omsättningstillgångar                 | 396           | 508           | 386           |
| <b>Summa tillgångar</b>               | <b>64 385</b> | <b>60 971</b> | <b>63 295</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>       |               |               |               |
| Eget kapital                          | 37 600        | 33 002        | 36 363        |
| Långfristiga skulder                  | 20 146        | 20 412        | 21 202        |
| Kortfristiga skulder                  | 6 639         | 7 557         | 5 730         |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> | <b>64 385</b> | <b>60 971</b> | <b>63 295</b> |

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, TKR

— Hänförligt till moderföretagets aktieägare —

|   | Aktie-<br>kapital | Övrigt<br>tillskjutet<br>kapital | Balanserade<br>vinstmedel | Summa             | Innehav utan<br>bestämmande<br>inflytande | Summa eget<br>kapital |
|---|-------------------|----------------------------------|---------------------------|-------------------|---|-----------------------|
| Ingående balans 2012-01-01  | 10 000            | 100 000                          | 31 823 547                | 31 933 547        | 8 481                                     | 31 942 028            |
| Effekt av byte av redovisningsprincip<br>för redovisning av förmånsbestämda<br>pensionsplaner |                   |                                  | -52 150                   | -52 150           |   | -52 150               |
| Justerad ingående balans 2012-01-01   | 10 000            | 100 000                          | 31 771 397                | 31 881 397        | 8 481                                     | 31 889 878            |
| Överföring/förändring innehav utan<br>bestämmande inflytande                                  | -                 | -                                | 204                       | 204               | -205                                      | -1                    |
| Effekt förändrad skattesats   | -                 | -                                | 11 416                    | 11 416            | -   | 11 416                |
| Totalresultat   | -                 | -                                | 4 460 469                 | 4 460 469         | 1 277                                     | 4 461 746             |
| <b>Utgående balans 2012-12-31</b>   | <b>10 000</b>     | <b>100 000</b>                   | <b>36 243 486</b>         | <b>36 353 486</b> | <b>9 553</b>                              | <b>36 363 039</b>     |
| Ingående balans 2013-01-01  | 10 000            | 100 000                          | 36 243 486                | 36 353 486        | 9 553                                     | 36 363 039            |
| Överföring/förändring innehav utan<br>bestämmande inflytande                                  | -                 | -                                | -58                       | -58               | 58  | 0                     |
| Övrigt  | -                 | -                                | 0                         | 0                 | 0   | 0                     |
| Totalresultat   | -                 | -                                | 1 236 435                 | 1 236 435         | 743                                       | 1 237 178             |
| <b>Utgående balans 2013-06-30</b>   | <b>10 000</b>     | <b>100 000</b>                   | <b>37 479 863</b>         | <b>37 589 863</b> | <b>10 354</b>                             | <b>37 600 217</b>     |

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYSER, MNKR

|  | 2013-01-01<br>--2013-06-30 | 2012-01-01<br>--2012-06-30 | 2012-01-01<br>--2012-12-31 |
|--|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 860                        | 939                        | 2 296                      |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                              | -53                        | -174                       | -507                       |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                   | 807                        | 765                        | 1 789                      |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                   | -885                       | -1 046                     | -2 359                     |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                  | 87                         | 226                        | 408                        |
| <b>Periodens kassaflöde</b>  | <b>9</b>                   | <b>-55</b>                 | <b>-162</b>                |
| Likvida medel vid årets början   | 2                          | 164                        | 164                        |
| Periodens kassaflöde   | 9                          | -55                        | -162                       |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                                    | <b>11</b>                  | <b>109</b>                 | <b>2</b>                   |
| Förändring av räntebärande skuld   |                            |                            |                            |
| Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång                               | -15 681                    | -15 639                    | -15 639                    |
| Ökning/minskning av räntebärande låneskuld                                 | -97                        | -143                       | 119                        |
| Ökning av avsättningar   | -63                        | -2                         | 1                          |
| Ökning/minskning av likvida medel  | 9                          | -55                        | -162                       |
| <b>Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång</b>                        | <b>-15 832</b>             | <b>-15 839</b>             | <b>-15 681</b>             |



ALLMÄNNA VÄGEN, MAJORNA

## SEGMENTSRAPPORTERING, MNKR

| 2013-06-30  | Poseidon      | Bostads-<br>bolaget | Familje-<br>bostäder | Övriga<br>bolag | Elim           | Totalt        |
|---|---------------|---------------------|----------------------|-----------------|----------------|---------------|
| Intäkter  | 944           | 790                 | 611                  | 384             | -43            | 2 686         |
| Fastighetsresultat  | 390           | 350                 | 245                  | 123             | -2             | 1 106         |
| Resultat efter finansnetto, ÅRL   | 75            | 58                  | 36                   | 73              | -5             | 237           |
| Marknadsvärdering, förvaltningsfastigheter<br>och finansiella instrument samt övrigt            | 465           | 171                 | 196                  | 313             | 209            | 1 354         |
| <b>Resultat efter finansnetto, IFRS</b>   | <b>540</b>    | <b>229</b>          | <b>232</b>           | <b>386</b>      | <b>204</b>     | <b>1 591</b>  |
| Summa tillgångar, ÅRL   | 11 774        | 7 583               | 5 220                | 18 514          | -16 047        | 27 044        |
| Justering till marknadsvärde, förvaltningsfastigheter<br>och finansiella instrument samt övrigt | 12 844        | 12 930              | 10 098               | 1 795           | -326           | 37 341        |
| <b>Summa tillgångar, IFRS</b>   | <b>24 618</b> | <b>20 513</b>       | <b>15 318</b>        | <b>20 309</b>   | <b>-16 373</b> | <b>64 385</b> |

| 2012-06-30  | Poseidon      | Bostads-<br>bolaget | Familje-<br>bostäder | Övriga<br>bolag | Elim           | Totalt        |
|---|---------------|---------------------|----------------------|-----------------|----------------|---------------|
| Intäkter  | 918           | 753                 | 589                  | 379             | -40            | 2 599         |
| Fastighetsresultat  | 387           | 309                 | 236                  | 92              | -5             | 1 019         |
| Resultat efter finansnetto, ÅRL   | 65            | 47                  | 40                   | 37              | -6             | 183           |
| Marknadsvärdering, förvaltningsfastigheter<br>och finansiella instrument samt övrigt            | 278           | 546                 | 233                  | -204            | 245            | 1 098         |
| <b>Resultat efter finansnetto, IFRS</b>   | <b>343</b>    | <b>593</b>          | <b>273</b>           | <b>-167</b>     | <b>239</b>     | <b>1 281</b>  |
| Summa tillgångar, ÅRL   | 11 784        | 7 520               | 5 180                | 17 822          | -15 236        | 27 070        |
| Justering till marknadsvärde, förvaltningsfastigheter<br>och finansiella instrument samt övrigt | 11 255        | 11 825              | 9 432                | 1 739           | -350           | 33 901        |
| <b>Summa tillgångar, IFRS</b>   | <b>23 039</b> | <b>19 345</b>       | <b>14 612</b>        | <b>19 561</b>   | <b>-15 586</b> | <b>60 971</b> |

| 2012-12-31  | Poseidon      | Bostads-<br>bolaget | Familje-<br>bostäder | Övriga<br>bolag | Elim           | Totalt        |
|---|---------------|---------------------|----------------------|-----------------|----------------|---------------|
| Intäkter  | 1 845         | 1 520               | 1 183                | 773             | -79            | 5 242         |
| Fastighetsresultat  | 774           | 609                 | 461                  | 202             | -7             | 2 039         |
| Resultat efter finansnetto, ÅRL   | 44            | 32                  | 35                   | 126             | -40            | 197           |
| Marknadsvärdering, förvaltningsfastigheter<br>och finansiella instrument samt övrigt            | 1 231         | 1 381               | 617                  | 88              | -54            | 3 263         |
| <b>Resultat efter finansnetto, IFRS</b>   | <b>1 275</b>  | <b>1 413</b>        | <b>652</b>           | <b>214</b>      | <b>-94</b>     | <b>3 460</b>  |
| Summa tillgångar, ÅRL   | 11 764        | 7 561               | 5 221                | 18 469          | -15 947        | 27 068        |
| Justering till marknadsvärde, förvaltningsfastigheter<br>och finansiella instrument samt övrigt | 12 401        | 12 758              | 9 903                | 1 783           | -617           | 36 228        |
| <b>Summa tillgångar, IFRS</b>   | <b>24 165</b> | <b>20 319</b>       | <b>15 124</b>        | <b>20 252</b>   | <b>-16 564</b> | <b>63 296</b> |

## RESULTATRÄKNINGAR, MODERBOLAGET, MNKR

|  | 2013-01-01<br>--2013-06-30 | 2012-01-01<br>--2012-06-30 | 2012-01-01<br>--2012-12-31 |
|--|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Förvaltningsintäkter                     | 17                         | 15                         | 31                         |
| Centrala administrationskostnader        | -15                        | -16                        | -30                        |
| <b>Rörelseresultat</b>                   | <b>2</b>                   | <b>-1</b>                  | <b>1</b>                   |
| Finansnetto                              | -2                         | -3                         | 24                         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> | <b>0</b>                   | <b>-4</b>                  | <b>25</b>                  |
| Skatt på periodens resultat              | 0                          | 1                          | -4                         |
| <b>Periodens resultat</b>                | <b>0</b>                   | <b>-3</b>                  | <b>21</b>                  |

## RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, MODERBOLAGET, MNKR

|                                   | 2013-01-01<br>--2013-06-30 | 2012-01-01<br>--2012-06-30 | 2012-01-01<br>--2012-12-31 |
|-----------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Periodens resultat                | 0                          | -3                         | 21                         |
| <b>Totalresultat för perioden</b> | <b>0</b>                   | <b>-3</b>                  | <b>21</b>                  |



## BALANSRÄKNINGAR, MODERBOLAGET, MNKR

|                                       | 2013-06-30    | 2012-06-30    | 2012-12-31    |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                     |               |               |               |
| <b>Anläggningstillgångar</b>          |               |               |               |
| Materiella anläggningstillgångar      | 1             | 1             | 1             |
| Finansiella anläggningstillgångar     | 5 998         | 9 848         | 11 338        |
|                                       | 5 999         | 9 849         | 11 339        |
| Omsättningstillgångar                 | 10 084        | 5 503         | 4 657         |
| <b>Summa tillgångar</b>               | <b>16 083</b> | <b>15 352</b> | <b>15 996</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>       |               |               |               |
| Eget kapital                          | 1 295         | 1 271         | 1 295         |
| Avsättningar                          | 4             | -             | 4             |
| Långfristiga skulder                  | 9 073         | 8 370         | 10 160        |
| Kortfristiga skulder                  | 5 711         | 5 711         | 4 537         |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> | <b>16 083</b> | <b>15 352</b> | <b>15 996</b> |



BACKA RÖD

## KONCERNENS NYCKELTAL

|                               | 2013-06-30 | 2012-06-30 | 2012-12-31 |
|-------------------------------|------------|------------|------------|
| Fastighetsinvesteringar, mnkr | 931        | 1 062      | 2 354      |
| Soliditet, %                  | 58         | 54         | 58         |
| Antal anställda               | 903        | 909        | 902        |
| Lägenhetsyta, kvm tusental    | 4 469      | 4 460      | 4 466      |
| Lokalyta, kvm tusental        | 550        | 553        | 552        |
| Parkeringsplatser, antal      | 47 918     | 47 235     | 47 861     |
| Lägenheter, antal             | 70 484     | 70 349     | 70 442     |
| Vakansgrad lägenheter, %      | 0,0        | 0,0        | 0          |
| Vakansgrad lokaler, %         | 8,0        | 7,3        | 7,1        |

## DEFINITIONER

### Soliditet

Redovisat eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

### Lägenhetsyta/lokalyta/parkeringsplatser/lägenheter

Lägenhetsyta, lokalyta, parkeringsplatser antal och lägenheter antal redovisas per balansdagen.

### Vakansgrad lägenheter

Antal vakanta lägenheter i procent av antal uthyrningsbara lägenheter vid periodens slut.

### Vakansgrad lokaler

Vakant lokalyta i procent av uthyrningsbar lokalyta vid periodens slut.



MEJRAMGATAN, GÅRDSTEN

### **BOSTADS AB POSEIDON**

Box 1, 424 21 Angered  
Tel 031-332 10 00, Fax 031-332 10 01  
bostads.ab.poseidon@poseidon.goteborg.se  
www.poseidon.goteborg.se

### **GÖTEBORGS STADS BOSTADSAKTIEBOLAG**

Box 5044, 402 21 Göteborg  
Tel 031-731 50 00, Fax 031-731 51 50  
info@bostadsbolaget.se  
www.bostadsbolaget.se

### **FAMILJEBOSTÄDER I GÖTEBORG AB**

Box 5151, 402 26 Göteborg  
Tel 031-731 67 00, Fax 031-731 67 01  
info@familjebostader.se  
www.familjebostader.se

### **GÅRDSTENSBOSTÄDER AB**

Box 4, 424 21 Angered  
Tel 031-332 60 00, Fax 031-332 60 01  
gbg@gardstensbostader.se  
www.gardstensbostader.se

### **GÖTEBORGS EGNAHEMS AB**

Box 4034, 422 04 Hisings Backa  
Tel 031-707 70 00, Fax 031-707 70 29  
egnahemsbolaget@egnahemsbolaget.se  
www.egnahemsbolaget.se

### **BYGGA HEM I GÖTEBORG AB**

Sankt Jörgens väg 2, 422 49 Hisings Backa  
Tel 031-55 86 90  
egnahemsbolaget@egnahemsbolaget.se  
www.egnahemsbolaget.se

### **GÖTEBORGS STADS PARKERINGSAKTIEBOLAG**

Box 7174, 402 33 Göteborg  
Tel 031-774 37 00, Fax 031-13 62 66  
p-bolaget@p-bolaget.goteborg.se  
www.p-bolaget.goteborg.se

### **FÖRVALTNINGS AB GÖTEBORGSLOKALER**

Box 5265, 402 25 Göteborg  
Tel 031-335 01 00, Fax 031-335 84 34  
info@goteborgslokaler.se  
www.goteborgslokaler.se

### **STÖRNINGSJOURNEN I GÖTEBORG AB**

Gårdavägen 1, 412 50 Göteborg  
Tel 031-773 83 80, Fax 031-773 83 87  
info@storningsjouren.goteborg.se  
www.storningsjouren.goteborg.se

### **IDROTTS- OCH KULTURCENTRUM SCANDINAVIUM I GÖTEBORG AB**

c/o Förvaltnings AB GöteborgsLokaler  
Box 5265, 402 25 Göteborg  
Tel 031-335 01 00, Fax 031-335 84 34  
info@goteborgslokaler.se

### **RYSÅSEN FASTIGHETS AB**

c/o Förvaltnings AB GöteborgsLokaler  
Box 5265, 402 25 Göteborg  
Tel 031-335 01 00, Fax 031-335 84 34  
info@goteborgslokaler.se



Vi bygger det hållbara samhället för Framtiden

Box 111, 401 21 Göteborg  
Besöksadress: Åvägen 40  
Tel 031-773 75 50, Fax 031-773 75 64  
framtiden@framtiden.se | www.framtiden.se  
Organisationsnr. 556012-6012