

# FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN

Delårsrapport januari – juni 2011



## Sammanfattning

- Hyresförhandlingarna ledde till hyreshöjningar för bostäder på i genomsnitt 1,31-1,95 procent på helårsbasis för bostadsföretagen i koncernen.
- Periodens nettoomsättning uppgick till 2 476 mnkr (2 387).
- Driftsöverskottet för perioden uppgick till 1 267 mnkr (1 181).
- Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick till -506 mnkr (-30).
- Resultat efter finansiella poster uppgick till 444 mnkr (897).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 329 mnkr (660).
- Antalet vakanta lägenheter uppgick till 36 (42), vilket motsvarar 0,1 procent (0,1).
- De totala investeringarna uppgick till 1 050 mnkr (1 064). Av detta avsåg 232 mnkr (198) nyproduktion.
- Koncernens soliditet uppgick till 52 procent (51).

## Ägardirektiv

Förvaltnings AB Framtiden är moderbolag i Göteborgs Stads allmännyttiga bostadskoncern som också omfattar kommersiella lokaler, parkeringar, egnahem och störningsservice. Göteborgs Stads motiv för att äga fastigheter beskrivs i ett ägardirektiv som beslöts av kommunfullmäktige 14 april 2011.

Grundläggande motiv för kommunen är:

- Genom bostadsföretagen aktivt kunna agera på bostads- och fastighetsmarknaden i syfte att stärka Göteborgs roll som regioncentrum och bidra till stadens utveckling.
- De boende ska genom bostadsföretagen ges ett långtgående inflytande över sin bostad och över dess närmaste omgivning.

- Bostadsföretagen ska bidra till stärkt egenförsörjning och ökad välfärd i bostadsområden där sådana behov finns.

## Affärsidé

- Framtidenkoncernen ska vara 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.



## Verksamhet

Förvaltnings AB Framtiden äger och förvaltar via dotterbolag cirka 69 800 (69 400) lägenheter, 558 000 (559 000) kvm lokaler och cirka 47 000 (47 000) bilplatser, samtliga belägna inom Göteborgs Stad. De helägda dotterbolagen är Bostads AB Poseidon, Göteborgs stads bostadsaktiebolag, Familjebostäder i Göteborg AB, Gårdstensbostäder AB, AB HjällboBostaden, 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 444 mnkr, vilket är en försämring med 453 mnkr jämfört med samma period föregående år. Resultatförsämringen beror framför allt på värdeförändringen av förvaltningsfastigheter, som under årets sex första månader visar ett negativt resultat på -506 mnkr. Det kan jämföras med föregående periods negativa resultat på -30 mnkr. Föregående delår gynnades fastighetsvärdet av sänkta direktavkastningskrav samtidigt som det belastades av stora insatser i fastighetsbeståndet. Under den aktuella perioden har direktavkastningskraven varit oförändrade samtidigt som investeringarna fortsatt i ungefär samma omfattning. En stor del av åtgärderna är inte värdehöjande utan värdebevarande vilket inte ger någon ökning av marknadsvärdena, utan uttrycks genom en negativ värdeutveckling.

Nedan redovisas resultatet efter finansnetto för bolagen under perioden. Redovisningen baseras på årsredovisningslagen.

### Resultat efter finansnetto, mnkr

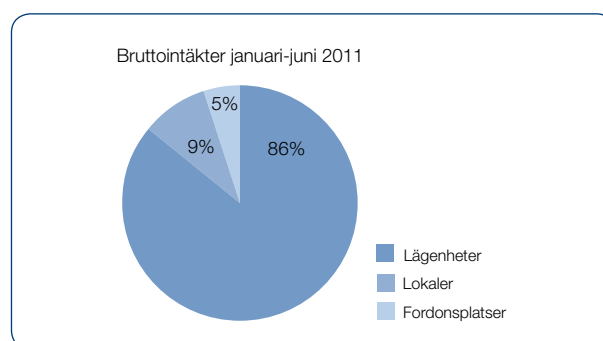
	2011-06-30	2010-06-30	2010-12-31
Poseidon	57	48	116
Bostadsbolaget	-4	14	3
Familjebostäder	35	43	20
GöteborgsLokaler	6	1	8
Gårdstensbostäder	-5	0	-4
HjällboBostaden	-16	-23	-38
Parkeringsbolaget	29	26	57
Egnahemskoncernen	-29	-1	-24
Störningsjouren	0	0	1
Scandinavium	1	0	1
Rysåsen	0	0	0
Förvaltnings AB Framtiden	-3	-2	-7
	71	106	133

Bostadsföretagens planerade underhåll enligt årsredovisningslagen utförs i olika takt hos bolagen, t ex utför Bostadsbolaget sitt planerade underhåll för 2011 i en snabbare takt än övriga bostadsföretag. Egnahemskoncernens negativa resultat efter finansnetto beror på att ytterligare avsättningar har gjorts under 2011 på totalt 30 mnkr för bedömda tillkommande kostnader avseende åtgärda-

de av fuktskador på bostäder uppförda med enstegstättade putsfasader. Totalt uppgår avsättningen till 78 mnkr.

## Hyresintäkter och vakanser

Periodens hyresintäkter ökade med 75 mnkr jämfört med samma period föregående år och uppgår till 2 375 mnkr. Största delen av ökningen kan hänföras till de hyreshöjningar som genomförts under 2011, både i samband med enskilda ombyggnader och vid de allmänna årliga hyresförhandlingarna. Vid årets hyresförhandling höjdes bostadshyrorna inom koncernens bolag med i genomsnitt 1,31-1,95 procent på helårsbasis. Dessutom har intäkter tillkommit i takt med att pågående nyproduktion har färdigställts.



Det totala hyresbortfallet har ökat med 5 mnkr jämfört med motsvarande period föregående år. Hyresbortfallet för lägenheter har ökat med 3 mnkr medan bortfallet för lokaler och fordonsplatser har ökat med 1 mnkr vardera.

### Hyresbortfall, mnkr

	2011-06-30	2010-06-30	2010-12-31
Lägenheter	30	27	57
Lokaler	17	16	33
Fordonsplatser	11	10	21
	58	53	111

Den 30 juni uppgick antalet vakanta lägenheter till 36 (42), vilket motsvarar en vakansgrad på 0,1 procent (0,1). Vakanserna finns främst på Hisingen och omfattar där 21 (16) lägenheter. Vakansgraden för lokaler var den 30 juni 5,4 procent (5,2), vilket motsvarar en yta på cirka 30 000 kvm (29 000).

### Vakanta lägenheter, antal

	2011-06-30	2010-06-30	2010-12-31
Poseidon	30	19	19
Bostadsbolaget	5	15	15
Familjebostäder	1	5	1
Gårdstensbostäder	0	3	0
HjällboBostaden	0	0	0
Egnahemsbolaget	0	0	0
	36	42	35

Hyresförhandlingarna för 2012 kommer att påbörjas under senare delen av hösten 2011.

### Kostnader för fastighetsförvaltningen

Driftskostnaderna har ökat med 1 mnkr till 1 149 mnkr. Elkostnader, driftsadministration och övriga driftskostnader har ökat medan värmekostnader och fastighetsskötseln har minskat. De taxebundna kostnaderna har ökat med 7 mnkr och utgör 46 procent (46) av de totala driftskostnaderna. Fastighetsskatten har ökat med 2 mnkr till 60 mnkr.

### Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Värdeförändringen av förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -506 mnkr, vilket ska jämföras med -30 mnkr motsvarande period föregående år.

### Finansnetto

Finansnettot uppgår till -233 mnkr (-191), av detta utgör räntebidragen 1 mnkr (3). Det försämrade finansnettot förklaras främst av högre räntenivåer. Marknadsvärderingen av derivatportföljen påverkar finansnettot positivt med 25 mnkr. Motsvarande period föregående år påverkades finansnettot positivt med 36 mnkr.

### Förvaltningsfastigheter

#### Marknadsanalys hyres- och fastighetsmarknaden i Göteborg

Priserna på hyresfastigheter steg snabbt under 2009 och 2010 för att stabiliseras under första halvåret 2011. Det finns just nu en stark efterfrågan på såväl kommersiella fastigheter som bostadsfastigheter, men tillgången på bostadsfastigheter är begränsad. Trots detta noteras inte högre priser än vid årsskiftet vilket sannolikt har att göra med en förväntan på högre räntor. Intresset för bostadsfastigheter är stort i hela Göteborgsområdet utom för fastigheter med stora renoveringsbehov som är belägna i mindre attraktiva områden. Det är ingen skillnad mot tidigare då sådana objekt har varit svårålda sedan finanskrisen 2008. De noterade avsluten indikerar direktavkastningskrav på samma nivå som vid årsskiftet 2010/2011. Av den anledningen är de direktavkastningskrav och kalkylräntor som används i värderingen vid halvårsskiftet oförändrade i förhållande till årsskiftet.

Köparna av bostadsfastigheter domineras fortsatt av bostadsrättsföreningar, men antalet noterade förvärv första kvartalet 2011 är lägre än första kvartalet 2010. Det gäller både förvärv gjorda av bostadsrättsföreningar och andra aktörer. Även på hyresmarknaden är läget oförändrat, med fortsatt stark efterfrågan på såväl det befintliga beståndet som de lägenheter som nyproduceras till något högre hyror.

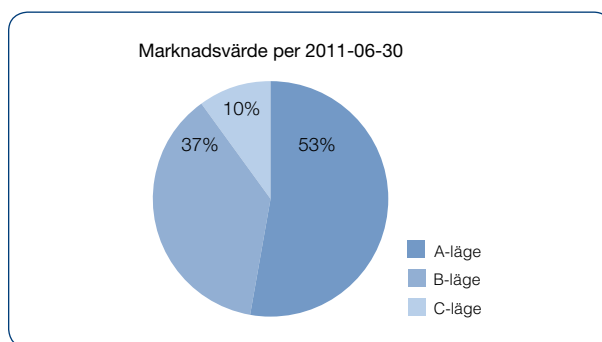
### Fastighetsvärdering

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 tre externa värderingsföretag. Värdetidpunkten är den 30 juni 2011.

Med ett sammanlagt avkastningsvärde på 52 825 mnkr vid utgången av juni 2011 innebär värdet en förbättring med 501 mnkr sedan årsskiftet. Värdeökningen förklaras av värdehöjande investeringar på 545 mnkr. Det totala investeringsbeloppet på 993 mnkr omfattar även åtgärder av värdebevarande karaktär som inte ökar fastigheternas marknadsvärden, vilket medför att den totala värdeförändringen blir negativ.

Genomsnittligt direktavkastningskrav uppgår till 5,2 procent (5,4) och genomsnittlig kalkylränta uppgår till 7,2 procent (7,4). Båda räntekraven sänktes inför värderingen vid årsbokslutet 2010, men ingen förändring har skett sedan årsskiftet.

Marknadsvärde, mnkr	2011-06-30	2010-06-30	2010-12-31
Ingående balans	52 324	48 087	48 087
Fastighetsinvesteringar, inklusive värdebevarande underhåll samt förvärv	993	1 035	2 261
Fastighetsförsäljningar	0	-14	-36
Övrig värdeförändring	-492	-28	2 012
Utgående balans	52 825	49 080	52 324



### Försäljningar

Under perioden har inga fastigheter sålts.

### Investeringar

De totala fastighetsinvesteringarna under perioden uppgick till 993 mnkr (1 034), varav 232 mnkr (198) avsåg nyproduktion. Nybyggnad pågår på Eriksberg, i norra Gårda samt på Riksdalersgatan i Högsbo. Investeringar i befintliga fastigheter avser betydligt fler projekt, varav några av de största är etappvis ombyggnad av Lövgärdet, Backa Röd och Södra Biskopsgården.

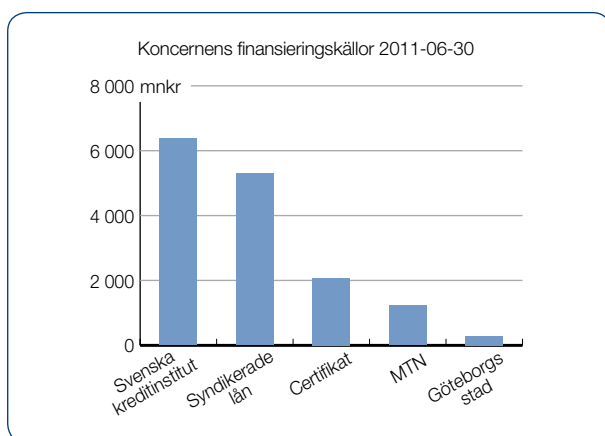
### Finansiering

Framtidenkoncernens redovisade egna kapital uppgår per den 30 juni 2011 till 28 295 mnkr (25 565), vilket ger en synlig soliditet på 52 procent (51).

### Lånestruktur

Koncernens totala lånevolym uppgår per 30 juni 2011 till 15 272 mnkr (15 003), vilket ger en belåningsgrad på 29 procent (33).

Under de senaste åren har ett arbete pågått med att diversifiera koncernens finansieringskällor. Idag har koncernen lån på både bank- och kapitalmarknaden. Målsättningen är att öka andelen lån på kapitalmarknaden. Vid utgången av juni månad hade Förvaltnings AB Framtiden 11 682 mnkr (13 360) i utestående banklån, 284 mnkr (240) i lån hos Göteborgs Stad, 2 081 mnkr (1 403) utestående på certifikatsmarknaden och 1 225 mnkr (0) utestående på MTN-marknaden. Både certifikat- och MTN-programmen är riktade till den svenska marknaden.



Bolaget har av Standard and Poor's tilldelats A+ i ett långsiktigt kreditbetyg med stabil utsikt och ett kortsiktigt kreditbetyg A-1 samt betyget K1 på den nordiska rating-skalan. Större delen av koncernens finansiering på bankmarknaden sker med fastighetsinteckningar som säkerhet. Den genomsnittliga löptiden på låneportföljen uppgår till 2,4 år (2,7).

#### Låneportföljens förfallostruktur (inkl kreditlöften) 2011-06-30

	mnkr	Andel %
2011	0	0
2012	6 351	41
2013	2 826	19
2014	3 650	24
2015	1 945	13
2016	500	3
2017	0	0
2018	0	0
2019-	0	0
	15 272	100

Marknadsvärdet på koncernens skuldportfölj uppgick till 15 337 mnkr per den 30 juni, vilket ska ställas i relation till dess nominella värde på 15 272 mnkr.

#### Ränteförfallostruktur

Den genomsnittliga räntebindningen för koncernens kreditportfölj uppgår till 2,1 år (1,8). Genomsnittlig ränta avseende nettoexponeringen uppgår till 3,49 procent (2,90). Koncernens genomsnittliga låneränta, exkl räntebidrag, under perioden uppgick till 3,52 procent (3,15). För löpande justeringar av ränterisken används huvudsakligen derivatinstrument, främst ränteswappar och FRAs (kortfristiga ränteterminskontrakt). Även CAPs används

i en mindre omfattning. Derivatportföljen hade vid utgången av juni i år ett totalt nominellt nettovärde på 13 795 mnkr.

#### Derivatportföljens fördelning, 2011-06-30

	Nominellt värde, mnkr	Marknadsvärde, mnkr
Ränteswappar netto	-8 145	-58
FRAs	-5 050	4
Caps	-600	3
	-13 795	-51

Marknadsvärdet på derivatportföljen uppgår till -51 mnkr. Detta innebär att derivatportföljen förbättrats med 257 mnkr i värde jämfört med 30 juni 2010, vilket främst beror på ränteuppgången.

#### Finansiell nettoexponering avseende lån, kassa, placeringar och derivatinstrument, 2011-06-30

	Nettoexponering, mnkr	Genomsnittlig ränta, %
2011	7 777	3,64
2012	976	3,45
2013	1 676	3,64
2014	1 025	2,76
2015	1 200	2,93
2016	1 025	3,21
2017	550	4,14
2018	300	3,83
2019-	550	3,30
	15 079	3,49

#### Transaktioner med närstående

	2011-01-01 --2011-06-30	2010-01-01 --2010-06-30	2010-01-01 --2010-12-31
<b>Intäkter, %</b>			
Göteborgs Stads nämnder och bolag	4,8	4,4	5,0
<b>Kostnader, %</b>			
Göteborgs Stads nämnder och bolag	35,4	42,8	33,8

#### Personal

Antalet anställda inom koncernen uppgick till 890 (889) 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 möjlighetsavsnittet i årsredovisningen 2010 sidorna 47-50.

Inga väsentliga förändringar i koncernens bedömning av risker har uppstått efter upprättandet av årsredovisningen för 2010.

## 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 0 mnkr. Koncernens totala investeringar beräknas uppgå till 3 151 mnkr för helåret, varav 500 mnkr avser förvärv.

## Moderbolaget

Moderbolagets omsättning uppgick till 16,9 mnkr (16,7) och avser fakturering till dotterbolagen för koncerngemensamma kostnader. Bolagets resultat före skatt uppgick till -2,6 mnkr (-1,6). Finansnettot för perioden uppgick till -4,5 mnkr (-3,2).

Antalet anställda i moderbolaget uppgick till 10 (11) personer.

Den 1 oktober 2011 tillträder Anneli Snobl som ny verkställande direktör och koncernchef efter Östen Carlson som varit tillförordnad sedan 1 december 2010.

## 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. För information om koncernens redovisningsprinciper, se årsredovisning 2010 sidorna 68-74.

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

Styrelsen och verkställande direktören försäkras 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 18 augusti 2011

Anneli Hulthén  
ordförande

Helene Odenjung  
vice ordförande

Jonas Ransgård  
ledamot

Owe Nilsson  
ledamot

Thomas Martinsson  
ledamot

Elisabet Rothenberg  
ledamot

Marina Johansson  
ledamot

Mats Pilhem  
ledamot

Östen Carlson  
verkställande direktör



# Koncernens rapport över totalresultat

mnkr	2011-01-01 --2011-06-30	2010-01-01 --2010-06-30	2010-01-01 --2010-12-31
Hysesintäkter	2 375	2 300	4 624
Förvaltningsintäkter	101	87	182
	2 476	2 387	4 806
<b>Kostnader för fastighetsförvaltningen</b>			
Driftskostnader	-1 149	-1 148	-2 191
Fastighetsskatt	-60	-58	-118
	-1 209	-1 206	-2 309
<b>Driftsöverskott/Bruttoresultat</b>	<b>1 267</b>	<b>1 181</b>	<b>2 497</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-506	-30	2 000
Centrala kostnader (inkl avskrivningar)	-56	-57	-109
Byggverksamhet	-31	-9	-34
Övriga rörelseintäkter	3	3	7
<b>Rörelseresultat</b>	<b>677</b>	<b>1 088</b>	<b>4 361</b>
Finansnetto *	-233	-191	-204
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>444</b>	<b>897</b>	<b>4 157</b>
Skatt på periodens resultat	-115	-237	-1 096
<b>Periodens resultat</b>	<b>329</b>	<b>660</b>	<b>3 061</b>
<b>Koncernens totalresultat för perioden</b>	<b>329</b>	<b>660</b>	<b>3 061</b>
Totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	329	660	3 058
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	3
<b>Totalresultat för året</b>	<b>329</b>	<b>660</b>	<b>3 061</b>
Resultat per aktie för resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare under perioden (uttryckt i kr per aktie)	3 293	6 600	30 584
<i>* varav värdeförändring derivatinstrument</i>	25	36	242

## Koncernens rapport över finansiell ställning

mnkr	2011-06-30	2010-06-30	2010-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	44	23	37
Materiella anläggningstillgångar	53 071	49 315	52 565
Finansiella anläggningstillgångar	125	86	154
	53 240	49 424	52 756
Omsättningstillgångar	690	682	625
<b>Summa tillgångar</b>	<b>53 930</b>	<b>50 106</b>	<b>53 381</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	28 295	25 565	27 966
Långfristiga skulder	19 125	17 617	18 460
Kortfristiga skulder	6 510	6 924	6 955
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>53 930</b>	<b>50 106</b>	<b>53 381</b>

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

tkr	Hänförligt till moderföretagets aktieägare				Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel				
Ingående balans 2010-01-01	10 000	100 000	24 788 473	24 898 473	6 012	24 904 485	
Överföring/förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	-	1 305	1 305	-1 305	0	
Övrigt	-	-	-3	-3	-	-3	
Totalresultat	-	-	3 058 357	3 058 357	2 887	3 061 244	
<b>Utgående balans 2010-12-31</b>	<b>10 000</b>	<b>100 000</b>	<b>27 848 132</b>	<b>27 958 132</b>	<b>7 594</b>	<b>27 965 726</b>	
Ingående balans 2011-01-01	10 000	100 000	27 848 132	27 958 132	7 594	27 965 726	
Överföring/förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	-	0	0	6	6	
Övrigt	-	-	2	2	0	2	
Totalresultat	-	-	329 286	329 286	0	329 286	
<b>Utgående balans 2011-06-30</b>	<b>10 000</b>	<b>100 000</b>	<b>28 177 420</b>	<b>28 287 420</b>	<b>7 600</b>	<b>28 295 020</b>	



## Koncernens rapport över kassaflödesanalyser

mnkr	2011-01-01 --2011-06-30	2010-01-01 --2010-06-30	2010-01-01 --2010-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	926	847	1 661
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-476	-320	293
Kassaflöde från den löpande verksamheten	450	527	1 954
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 012	-1 038	-2 324
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	593	589	396
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>31</b>	<b>78</b>	<b>26</b>
Likvida medel vid årets början	162	136	136
Periodens kassaflöde	31	78	26
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>193</b>	<b>214</b>	<b>162</b>
<b>Förändring av räntebärande skuld</b>			
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång	-14 908	-14 526	-14 526
Ökning/minskning av räntebärande låneskuld	-424	-563	-408
Ökning av avsättningar	0	0	0
Ökning/minskning av likvida medel	31	77	26
<b>Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång</b>	<b>-15 301</b>	<b>-15 012</b>	<b>-14 908</b>

## Segmentsrapportering

2011-06-30	Poseidon	Bostads- bolaget	Familje- bostäder	Övriga bolag	Elim	Totalt
Intäkter	799	731	548	441	-41	2 478
Fastighetsresultat	334	299	191	117	-4	937
Resultat efter finansnetto, ÅRL	57	-4	35	-16	-11	61
Marknadsvärdering, förvaltningsfastigheter och finansiella instrument samt övrigt	102	106	149	13	13	383
<b>Resultat efter finansnetto, IFRS</b>	<b>159</b>	<b>102</b>	<b>184</b>	<b>-3</b>	<b>2</b>	<b>444</b>
Summa tillgångar, ÅRL	10 984	7 337	4 607	17 462	-14 056	26 334
Justering till marknadsvärde, förvaltningsfastig- heter och finansiella instrument samt övrigt	8 884	9 461	7 913	1 729	-391	27 596
<b>Summa tillgångar, IFRS</b>	<b>19 868</b>	<b>16 798</b>	<b>12 520</b>	<b>19 191</b>	<b>-14 447</b>	<b>53 930</b>
2010-06-30	Poseidon	Bostads- bolaget	Familje- bostäder	Övriga bolag	Elim	Totalt
Intäkter	774	704	542	403	-41	2 382
Fastighetsresultat	312	273	173	85	0	843
Resultat efter finansnetto, ÅRL	48	14	43	0	-19	86
Marknadsvärdering, förvaltningsfastigheter och finansiella instrument samt övrigt	357	80	325	31	18	811
<b>Resultat efter finansnetto, IFRS</b>	<b>405</b>	<b>94</b>	<b>368</b>	<b>31</b>	<b>-1</b>	<b>897</b>
Summa tillgångar, ÅRL	10 725	7 149	4 600	16 202	-12 786	25 890
Justering till marknadsvärde, förvaltningsfastig- heter och finansiella instrument samt övrigt	7 592	8 543	7 032	1 445	-396	24 216
<b>Summa tillgångar, IFRS</b>	<b>18 317</b>	<b>15 692</b>	<b>11 632</b>	<b>17 647</b>	<b>-13 182</b>	<b>50 106</b>
2010-12-31	Poseidon	Bostads- bolaget	Familje- bostäder	Övriga bolag	Elim	Totalt
Intäkter	1 558	1 415	1 082	845	-82	4 818
Fastighetsresultat	655	539	364	209	-1	1 766
Resultat efter finansnetto, ÅRL	116	3	20	50	-71	118
Marknadsvärdering, förvaltningsfastigheter och finansiella instrument samt övrigt	1 652	1 169	895	311	12	4 039
<b>Resultat efter finansnetto, IFRS</b>	<b>1 768</b>	<b>1 172</b>	<b>915</b>	<b>361</b>	<b>-59</b>	<b>4 157</b>
Summa tillgångar, ÅRL	10 855	7 275	4 583	17 163	-13 725	26 151
Justering till marknadsvärde, förvaltningsfastig- heter och finansiella instrument samt övrigt	8 786	9 321	7 811	1 716	-404	27 230
<b>Summa tillgångar, IFRS</b>	<b>19 641</b>	<b>16 596</b>	<b>12 394</b>	<b>18 879</b>	<b>-14 129</b>	<b>53 381</b>

## Resultaträkningar, moderbolaget

mnkr	2011-01-01 --2011-06-30	2010-01-01 --2010-06-30	2010-01-01 --2010-12-31
Förvaltningsintäkter	17	17	32
Centrala administrationskostnader	-15	-15	-32
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>0</b>
Finansnetto	-5	-3	50
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-3</b>	<b>-1</b>	<b>50</b>
Skatt på periodens resultat	1	0	2
<b>Periodens resultat</b>	<b>-2</b>	<b>-1</b>	<b>52</b>

## Rapport över totalresultat, moderbolaget

mnkr	2011-01-01 --2011-06-30	2010-01-01 --2010-06-30	2010-01-01 --2010-12-31
<b>Periodens resultat</b>	<b>-2</b>	<b>-1</b>	<b>52</b>
<b>Övrigt totalresultat:</b>			
Koncernbidrag	0	0	12
Skatteeffekt koncernbidrag	0	0	-3
<b>Totalresultat för perioden</b>	<b>-2</b>	<b>-1</b>	<b>61</b>

## Balansräkningar, moderbolaget

mnkr	2011-06-30	2010-06-30	2010-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	1	1	1
Finansiella anläggningstillgångar	9 038	9 714	9 988
	9 039	9 715	9 989
Omsättningstillgångar	5 294	3 419	3 957
<b>Summa tillgångar</b>	<b>14 333</b>	<b>13 134</b>	<b>13 946</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	1 277	1 213	1 279
Långfristiga skulder	7 855	8 191	8 405
Kortfristiga skulder	5 201	3 730	4 262
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>14 333</b>	<b>13 134</b>	<b>13 946</b>

## Koncernens nyckeltal

	2011-06-30	2010-06-30	2010-12-31
Fastighetsinvesteringar, mnkr	993	1 035	2 261
Soliditet, %	52	51	52
Antal anställda	890	889	888
Lägenhetsyta, kvm tusental	4 420	4 396	4 408
Lokalyta, kvm tusental	558	559	558
Parkeringsplatser, antal	47 297	47 244	47 195
Lägenheter, antal	69 760	69 430	69 607
Vakansgrad lägenheter, %	0,1	0,1	0,1
Vakansgrad lokaler, %	5,4	5,2	5,5

## 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.



#### **Bostads AB Poseidon**

Box 1, 424 21 Angered  
Tel 031-332 10 00, Fax 031-332 10 01  
e-post [bostads.ab.poseidon@poseidon.goteborg.se](mailto:bostads.ab.poseidon@poseidon.goteborg.se)  
[www.poseidon.goteborg.se](http://www.poseidon.goteborg.se)

#### **Göteborgs stads bostadsaktiebolag**

Box 5044, 402 21 Göteborg  
Tel 031-731 50 00, Fax 031-731 51 50  
e-post [info@bostadsbolaget.se](mailto:info@bostadsbolaget.se)  
[www.bostadsbolaget.se](http://www.bostadsbolaget.se)

#### **Familjebostäder i Göteborg AB**

Box 5151, 402 26 Göteborg  
Tel 031-731 67 00, Fax 031-731 67 01  
e-post [info@familjebostader.goteborg.se](mailto:info@familjebostader.goteborg.se)  
[www.familjebostader.goteborg.se](http://www.familjebostader.goteborg.se)

#### **Gårdstensbostäder AB**

Box 4, 424 21 Angered  
Tel 031-332 60 00, Fax 031-332 60 01  
e-post [gbg@gardstensbostader.se](mailto:gbg@gardstensbostader.se)  
[www.gardstensbostader.se](http://www.gardstensbostader.se)

#### **AB HjällboBostaden**

Box 43, 424 22 Angered  
Tel 031-43 69 00, Fax 031-43 69 19  
e-post [hjallbobostaden@hjallbobostaden.goteborg.se](mailto:hjallbobostaden@hjallbobostaden.goteborg.se)  
[www.hjallbobostaden.goteborg.se](http://www.hjallbobostaden.goteborg.se)

#### **Göteborgs Egnahems AB**

Box 4034, 422 04 Hisings Backa  
Tel 031-707 70 00, Fax 031-707 70 29  
e-post [egnahemsbolaget@egnahemsbolaget.se](mailto:egnahemsbolaget@egnahemsbolaget.se)  
[www.egnahemsbolaget.se](http://www.egnahemsbolaget.se)

#### **Bygga Hem i Göteborg AB**

Sankt Jörgens väg 2, 422 49 Hisings Backa  
Tel 031-55 86 90  
e-post [egnahemsbolaget@egnahemsbolaget.se](mailto:egnahemsbolaget@egnahemsbolaget.se)  
[www.egnahemsbolaget.se](http://www.egnahemsbolaget.se)

#### **Göteborgs Stads Parkeringsaktiebolag**

Box 7174, 402 33 Göteborg  
Tel 031-774 37 00, Fax 031-13 62 66  
e-post [p-bolaget@p-bolaget.goteborg.se](mailto:p-bolaget@p-bolaget.goteborg.se)  
[www.p-bolaget.goteborg.se](http://www.p-bolaget.goteborg.se)

#### **Förvaltnings AB GöteborgsLokaler**

Box 5265, 402 25 Göteborg  
Tel 031-335 01 00, Fax 031-335 84 34  
e-post [info@goteborgslokaler.se](mailto:info@goteborgslokaler.se)  
[www.goteborgslokaler.se](http://www.goteborgslokaler.se)

#### **Störningsjouren i Göteborg AB**

Gårdavägen 1, 412 50 Göteborg  
Tel 031-773 83 80, Fax 031-773 83 87  
e-post [info@storningsjouren.goteborg.se](mailto:info@storningsjouren.goteborg.se)  
[www.storningsjouren.goteborg.se](http://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  
e-post [info@goteborgslokaler.se](mailto: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  
e-post [info@goteborgslokaler.se](mailto:info@goteborgslokaler.se)

## **FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN**

Förvaltnings AB Framtiden  
Box 111, 401 21 Göteborg  
Besöksadress: Åvägen 40  
Tel 031-773 75 50, Fax 031-773 75 64  
e-post: [framtiden@framtiden.se](mailto:framtiden@framtiden.se) | [www.framtiden.se](http://www.framtiden.se)  
Organisationsnr. 556012-6012