



# Delårsrapport januari - juni 2015



“Framtidenkoncernen har haft en god utveckling under första halvåret. Renovering och underhåll fortskrider enligt plan med stort fokus på miljö och trygghet. Just nu bygger vi ca 1 000 bostäder varav drygt 400 kommer vara klara för inflyttning i år. Vårt mål är att inom tre år nå en årlig produktionstakt om 1 400 bostäder. I höst startar vi upp ett byggherrebolag där vi samlar kompetens och kraft för att kunna öka vårt tempo rejält.”

tf VD och koncernchef  
Mariette Hilmersson

## Delårsrapport i sammandrag januari - juni 2015

- Koncernens bostadsbolag har i den årliga hyresförhandlingen fått en hyreshöjning på, i genomsnitt, 0,73-0,8 procent för helåret.
- Nettoomsättningen uppgick till 2 555 mnkr (2 492).
- Driftsöverskottet uppgick till 1 392 mnkr (1 367).
- Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick till 49 mnkr (113).
- Resultat efter finansiella poster uppgick till 1 279 mnkr (917).
- Resultat efter skatt uppgick till 996 mnkr (728).
- De totala fastighetsinvesteringarna uppgick till 1 117 mnkr (1 210). Av detta avsåg 245 mnkr (331) nyproduktion.
- Koncernens soliditet uppgick till 60 procent (59).
- För att ytterligare fokusera på nyproduktion har styrelsen beslutat att bilda ett byggherrebolag.

## Vision

Vi bygger det hållbara samhället för framtiden

## Affärsidé

Framtidenkoncernen skapar affärsmässig samhällsnytta och är en strategisk aktör i syfte att stärka Göteborg som bostadsort och regioncentrum.

Framtidenkoncernen ska tillföra, erbjuda och utveckla bostäder åt olika typer av bostadskonsumenter.

Framtidenkoncernen ska bidra till trygghet, trivsel och service och ge de boende inflytande över sin bostad och dess närmaste omgivning samt möjlighet att utveckla sin egen välfärd.

## Framtidenkoncernens roll i Göteborg

Förvaltnings AB Framtiden är moderbolag i Göteborgs Stads bostads-koncern som omfattar de allmännyttiga bostadsföretagen, produktion av bostadsrätter, egnahem, stadsutveckling 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 läge 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 71 200 lägenheter (70 800), cirka 311 000 kvm (320 000) lokaler och cirka 39 600 bilplatser (38 000), samtliga belägna inom Göteborgs kommun. De helägda dotterbolagen är Bostads AB Poseidon, Göteborgs stads bostadsaktiebolag, Familjebostäder i Göteborg AB, Gårdstensbostäder AB, Göteborgs Egnahems AB, Störningsjouren i Göteborg AB samt Rysåsen Fastighets AB.

## Intäkter, kostnader och resultat

Resultat efter finansnetto uppgick till 1 279 mnkr, vilket är en ökning med 362 mnkr jämfört med samma period föregående år. Resultatförbättringen beror framför allt på värdeförändringen av derivat, som under årets sex första månader visar ett positivt resultat på 116 mnkr. Det kan jämföras med första halvåret 2014 som visade ett negativt resultat på 267 mnkr. Även koncernens räntenetto har förbättrats med 36 mnkr medan värdeförändringen på förvaltningsfastigheterna har minskat med 64 mnkr, jämfört med motsvarande period föregående år.

### Hyresintäkter och vakanser

Periodens hyresintäkter uppgick till 2 516 mnkr (2 456). Ökningen på 60 mnkr kan till största delen hänföras till de årliga hyresförhandlingarna, till ökade hyror i samband med ombyggnationer av befintligt bestånd samt tillkommande hyresintäkter kopplade till nyproduktionen. Vid årets hyresförhandling höjdes bostadshyror, i koncernens bolag, med i genomsnitt 0,73 till 0,8 procent, på helårsbasis.

Det totala hyresbortfallet har ökat med 4 mnkr jämfört med motsvarande period föregående år. Hyresbortfallet för lägenheter har ökat med 5 mnkr och beror främst på avställda lägenheter i ombyggnadsprojekt.

### Hyresbortfall, mnkr

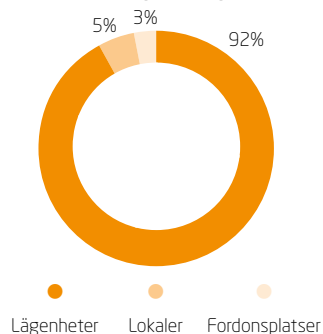
	2015-06-30	2014-06-30	2014-12-31
Lägenheter	31	26	55
Lokaler	13	14	27
Fordonsplatser	13	13	27
	57	53	109

Den 30 juni uppgick antalet vakanta lägenheter till 33 (50), vilket motsvarar en vakansgrad på 0,0 procent (0,1). Vakansgraden för lokaler var den 30 juni 10,1 procent (10,1), vilket motsvarar en yta på cirka 31 000 kvm (32 000).

### Vakanta lägenheter, antal

	2015-06-30	2014-06-30	2014-12-31
Poseidon	14	13	26
Bostadsbolaget	12	33	9
Familjebostäder	5	4	6
Gårdstenbostäder	1	-	-
Egnahemskoncernen	1	-	1
	33	50	42

## Bruttointäkter januari-juni 2015



## Kostnader för fastighetsförvaltningen

Driftskostnaderna uppgick till 1 113 mnkr (1 076). Ökningen på 37 mnkr motsvarar drygt 3 procent. Kostnaden för fastighetsskötsel har ökat med 21 mnkr och beror på ökade inköp av externa tjänster, ökade lönekostnader samt att vissa kostnader omklassificerats från driftsadministration. I övrigt har kostnaderna för värme, vatten och avlopp, renhållning, reparationer och driftsadministration ökat medan kostnader för el och övriga drift minskat. De taxebundna kostnaderna utgör 44 procent (44) av de totala driftskostnaderna.

## Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Värdeförändringen av förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 49 mnkr, vilket ska jämföras med 113 mnkr motsvarande period föregående år. Att värdeökningen minskat i förhållande till tidigare år, beror till största delen på att hyresförhandlingarna inte nådde upp till den nivå som antogs i värderingen vid årsskiftet.

## Finansnetto

Finansnettot uppgick till -93 mnkr (-502). Värderingen av derivatportföljen påverkar finansnettot positivt med 116 mnkr på grund av att de långa räntorna har stigit jämfört med årsskiftet. Motsvarande period föregående år påverkades finansnettot negativt med 267 mnkr. Finansnettot exklusive värdeförändringen på derivat har förbättrats med 27 mnkr, vilket främst förklaras av lägre räntenivåer och lånemarginaler.

## Förvaltningsfastigheter

Intresset för fastighetsmarknaden i Sverige och i Göteborg är fortfarande mycket stark och är sannolikt ett resultat av god tillgång till eget kapital, fortsatt goda möjligheter att finansiera fastighetsinvesteringar och ett ökat intresse för risk. Många investerare har idag svårt att hitta den avkastning de vill ha i andra tillgångsslag och då ökar intresset för fastigheter.

Det starka intresset för fastighetsinvesteringar gäller inom samtliga segment på fastighetsmarknaden. Marknadens syn på direktavkastningskraven i centrala Göteborg är att de sänkts ytterligare till strax under 2 procent på grund av brist på objekt att köpa. Det stora intresset och det låga utbudet av bostadsfastigheter i Göteborg pressar upp priserna på

fastigheter i många lägen. Flera förvärv har skett i C-lägen den senaste tiden som bekräftar stigande priser.

Med hänsyn till fastighetsmarknaden har koncernens direktavkastningskrav sänkts för bostäder i flera B- och C-lägen. Avkastningskraven för lokaler är 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. Direktavkastningskraven är avstämda med två externa värderingsföretag. Värdetidpunkten är den 30 juni 2015.

Vid utgången av juni 2015 hade koncernens fastigheter ett värde på 68 708 mnkr. Värdeökningen uppgick totalt till 1 121 mnkr eller 1,7 procent jämfört med årsskiftet. Förändringen beror till största delen på sänkta direktavkastningskrav för bostäder samt investeringar i fastighetsbeståndet. I läge B2, B3, och B5 har direktavkastningskraven sänkts med 0,25 procentenheter, i C1 med 0,35 procentenheter samt i C2 och C3 med 0,50 procentenheter. Genomsnittligt direktavkastningskrav för bostäder uppgår till 4,0 procent (4,2) och genomsnittlig kalkylränta till 6,0 procent (6,2) i värderingen. Förändringarna av direktavkastningskraven har tillsammans gett en ökning med 1,4 procent på värdet. Ökade hyresintäkter i pågående projekt har också bidragit till värdeökningen.

Periodens fastighetsinvesteringar inklusive underhåll och förvärv uppgick till 1 117 mnkr (1 210). Pågående om- och nybyggnadsprojekt beräknas ha ökat värdet med 0,6 procent. Ett för högt antagande i årsskiftesvärderingen om kommande hyreshöjningar med 0,7 procentenheter påverkade däremot värdet vid halvåret negativt med 0,7 procent. Övriga faktorer gav värdeförändringar med 0,4 procent.

Värdeökningen på grund av investeringar visas dels genom värdeökning av projektfastigheter, dels genom ökade hyresintäkter.

### Försäljningar

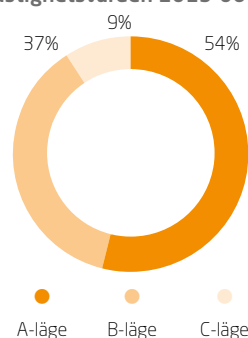
Under första halvåret har tre fastigheter sålts för totalt 40 mnkr varav Rysåsen Fastighets AB sålde fastigheten (Backa 75:20) i april till Fastighetsnämnden för 33 mnkr.

Marknadsvärde, mnkr

	2015-06-30	2014-06-30	2014-12-31
Ingående balans	67 587	63 499*	63 499*
Fastighetsinvesteringar, inklusive värdebevarande underhåll samt förvärv	1 117	1 210	2 562
Fastighetsförsäljningar	-40	-15	-15
Övrig värdeförändring	44	112	1 541
Utgående balans	68 708	64 806	67 587

\*exklusive de sålda bolagens fastighetsvärden, som såldes 2 januari 2014.

Fastighetsvärden 2015-06-30



### Investeringar

De totala fastighetsinvesteringarna under perioden uppgick till 1 117 mnkr (1 210), varav 245 mnkr (331) avsåg nyproduktion. Nybyggnad pågår på flera ställen i staden, bland annat på Elins Gård, Bankogtan, Örgryte Torp och Backa Röd. Koncernen beräknas ha cirka 1 000 bostäder i produktion under året och prognosen på antal färdigställda bostäder för helåret är drygt 400.

Stora underhållsprojekt på främst klimatskal, stammar och badrum pågår i flera av våra områden såsom Långängen, Torpa, Julianska gatan och Brämaregården.

### Finansiering

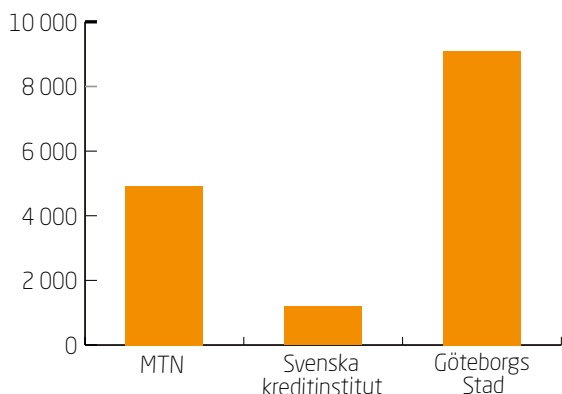
Framtidenkoncernens redovisade egna kapital uppgick per den 30 juni till 41 534 mnkr (38 705), vilket ger en synlig soliditet på 60 procent (59).

### Lånestruktur

Koncernens totala lånevolym uppgick per 30 juni till 15 218 mnkr (15 006), vilket ger en belåningsgrad på 22 procent (23).

Göteborgs Stad har fattat beslut om att upplåning i första hand ska ske via stadens internbank. I samband med låneförfall har därför lån via MTN-marknaden och lån från bankerna successivt ersatts av lån från Göteborgs Stad. Vid utgången av juni månad hade koncernen 1 200 mnkr (5 646) i utestående banklån, 9 097 mnkr (3 988) i lån hos Göteborgs Stad, och 4 921 mnkr (5 372) utestående på den svenska MTN-marknaden.

## Finansieringskällor 2015-06-30



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 rating-skalan.

Framtidenkoncernens finansiering på bankmarknaden har gjorts med fastighetsinteckningar som säkerhet. I de flesta av koncernens finansiella avtal finns en ägarklausul som innebär att avtalet gäller så länge kommunen äger över 50 procent av aktierna i bolaget.

Bolaget har ingen finansieringsrisk då likviditetsförsörjningen tryggas av Göteborgs Stad enligt stadens finanspolicy och finansiella riktlinjer.

## Låneportföljens förfallostruktur 2015-06-30

	mnr	andel %
2015	3 589	24
2016	2 478	16
2017	3 401	22
2018	2 749	18
2019	1 700	11
2020	750	5
2021	0	0
2022	550	4
2023-	0	0
	<b>15 218</b>	<b>100</b>

Marknadsvärdet på koncernens skuldportfölj uppgick till 15 426 mnr per den 30 juni, vilket ska ställas i relation till dess nominella värde på 15 218 mnr. Skillnaden beror på lägre räntenivåer.

### Ränteförfallostruktur

Den genomsnittliga räntebindningen för koncernens ränteportfölj uppgick till 3,2 år (3,0). Genomsnittlig ränta avseende nettoexponeringen uppgick till 2,54 procent (3,10). Koncernens genomsnittliga finansieringskostnad under perioden uppgick till 1,29 procent (6,75). Den största förändringen beror på värdeförändring derivat. Vid beräkning enligt ÅRL och K3 (exklusive värdeförändring i derivatportföljen) uppgick finansieringskostnaden till 2,65 procent (3,16). För att erhålla önskad ränteförfallostruktur används huvudsakligen räntederivat.

## Finansiell nettoexponering avseende lån, kassa, placeringar och derivatinstrument, 2015-06-30

	Lån, mnr	Räntederivat, mnr	Nettoexponering, mnr	Genomsnittlig ränta, %
2015	12 855	-10 935	1 920	4,28
2016	133	2 335	2 468	2,74
2017	1 131	1 450	2 581	2,74
2018	1 099	1 000	2 099	1,61
2019	0	2 000	2 000	2,17
2020	0	1 100	1 100	2,32
2021	0	1 300	1 300	2,66
2022	0	900	900	1,46
2023	0	650	650	2,11
2024	0	200	200	1,02
	<b>15 218</b>	<b>0</b>	<b>15 218</b>	<b>2,54</b>

## Derivatinstrument

För löpande justeringar av ränterisken används främst ränteswappar. Derivatportföljen hade vid utgången av juni i år en total nominell nettovolym av ränteswappar på 11 185 mnkr. Per den 30 juni uppgick marknadsvärdet på derivatportföljen till -624 mnkr. Detta innebär att derivatportföljen försämrats med -118 mnkr i värde jämfört med 30 juni 2014, vilket främst beror på lägre räntenivåer.

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 derivat, mnkr:

	2015-06-30		2014-06-30		2014-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
<b>Långfristiga</b>						
Fristående derivat						
-räntederivat	68 723	-671 640	32 091	-526 212	54 145	-782 267
<b>Kortfristiga</b>						
Fristående derivat						
-räntederivat	0	-20 613	0	-11 570	0	-10 989

Transaktioner med närstående

	2015-01-01 --2015-06-30	2014-01-01 --2014-06-30	2014-01-01 --2014-12-31
<b>Intäkter, %</b>			
Göteborgs Stads nämnder och bolag	4	3	3
<b>Kostnader, %</b>			
Göteborgs Stads nämnder och bolag	41	37	33

## Personal

Antalet anställda inom koncernen uppgick till 860 (828) personer.

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som koncernen står inför är främst hänförliga till förändringar i direktavkastningskrav, hyresnivå, vakansgrad, drifts- och underhållskostnadsnivåer samt räntenivåer. En mer detaljerad beskrivning framgår i risk- och känslighetsanalysavsnittet i årsredovisningen 2014, sidorna 54-56.

Inga väsentliga förändringar i koncernens bedömning av risker har uppstått efter upprättandet av årsredovisningen för 2014.

## 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 352 mnkr.

Koncernens totala fastighetsinvesteringar beräknas uppgå till 2 675 mnkr för helåret.

### Moderbolaget

Moderbolagets omsättning uppgick till 19,2 mnkr (18,4) och avser fakturering till dotterbolagen för koncerngemensamma kostnader. Bolagets resultat före skatt uppgick till -1,2 mnkr (281,9). Finansnettot för perioden uppgick till 2,4 mnkr (279,0). Finansnettot 2014 påverkades av att det i moderbolaget uppstod en vinst på 304 mnkr vid försäljningen av aktierna i dotterbolagen Parkeringsbolaget, Göteborgs-Lokaler och Scandinaviumbolaget. Utöver detta påverkades finansnettot 2014 också av en nedskrivning på 32 mnkr på aktierna i Rysåsen.

Antalet anställda i moderbolaget uppgick till 20 (17) 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 2013 sidorna 78-83.

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 inför.

.....

Göteborg den 31 augusti 2015

Lars Johansson  
ordförande

Gunnar Ekeröth  
1:e vice ordförande

Kjell Björkquist  
2:e vice ordförande

Shadiye Heydari  
ledamot

Rustan Hälleby  
ledamot

Christina Backman  
ledamot

Endrick Schubert  
ledamot

Marie Lindén  
ledamot

Mariette Hilmersson  
t f verkställande direktör



## Koncernens rapport över totalresultat, mnkr

	2015-01-01 --2015-06-30	2014-01-01 --2014-06-30	2014-01-01 --2014-12-31
Hysesintäkter	2 516	2 456	4 937
Förvaltningsintäkter	39	36	72
	2 555	2 492	5 009
<b>Kostnader för fastighetsförvaltningen</b>			
Driftskostnader	-1 113	-1 076	-2 123
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	-50	-49	-98
	-1 163	-1 125	-2 221
<b>Driftsöverskott/Bruttoresultat</b>	<b>1 392</b>	<b>1 367</b>	<b>2 788</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	49	113	1 543
Centrala kostnader (inkl avskrivningar)	-56	-48	-96
Byggverksamhet	-12	-15	-18
Övriga rörelseintäkter	-1	2	6
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 372</b>	<b>1 419</b>	<b>4 223</b>
Finansiella intäkter och kostnader	-209	-235	-450
Värdeförändring derivatinstrument	116	-267	-500
Finansnetto	-93	-502	-950
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>1 279</b>	<b>917</b>	<b>3 273</b>
Skatt på periodens resultat	-283	-189	-707
<b>Periodens resultat</b>	<b>996</b>	<b>728</b>	<b>2 566</b>
<b>Övrigt totalresultat:</b>			
<i>Poster som inte återförs till årets resultat</i>			
Aktuariell förlust på pensionsförpliktelser	2	-12	-21
Skatt hänförlig till poster som inte kommer att återföras till årets resultat	0	3	5
<b>Koncernens totalresultat för perioden</b>	<b>998</b>	<b>719</b>	<b>2 550</b>
<b>Totalresultat hänförligt till:</b>			
Moderföretagets aktieägare	998	723	2 554
Innehav utan bestämmande inflytande	0	-4	-4
<b>Totalresultat för året</b>	<b>998</b>	<b>719</b>	<b>2 550</b>
Resultat per aktie för resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare under perioden (uttryckt i kr per aktie)	9 978	7 233	25 542

## Koncernens rapport över finansiell ställning, mnkr

	2015-06-30	2014-06-30	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	22	28	22
Materiella anläggningstillgångar	68 857	64 950	67 733
Finansiella anläggningstillgångar	90	70	92
	68 969	65 048	67 847
Omsättningstillgångar	486	350	316
<b>Summa tillgångar</b>	<b>69 455</b>	<b>65 398</b>	<b>68 163</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	41 534	38 705	40 536
Långfristiga skulder	25 619	18 921	23 822
Kortfristiga skulder	2 302	7 772	3 805
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>69 455</b>	<b>65 398</b>	<b>68 163</b>

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital, tkr

	Hänförligt till moderföretagets aktieägare				Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa		
Ingående balans 2014-01-01	10 000	100 000	39 166 958	39 276 958	10 871	39 287 829
Överföring/förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-114	-114	0	-114
Lämnad utdelning	-	-	-304 430	-304 430	-	-304 430
Avyttring dotterbolag i samband med koncernintern omstrukturering	-	-	-987 869	-987 869	-6 381	-994 250
Övrigt	-	-	-2 531	-2 531	-	-2 531
Totalresultat	-	-	2 554 237	2 554 237	-4 490	2 549 747
<b>Utgående balans 2014-12-31</b>	<b>10 000</b>	<b>100 000</b>	<b>40 426 251</b>	<b>40 536 251</b>	<b>0</b>	<b>40 536 251</b>
Ingående balans 2015-01-01	10 000	100 000	40 426 251	40 536 251	0	40 536 251
Totalresultat	-	-	997 782	997 782	0	997 782
<b>Utgående balans 2015-06-30</b>	<b>10 000</b>	<b>100 000</b>	<b>41 424 033</b>	<b>41 534 033</b>	<b>0</b>	<b>41 534 033</b>

## Koncernens rapport över kassaflödesanalyser, mnkr

	2015-01-01 --2015-06-30	2014-01-01 --2014-06-30	2014-01-01 --2014-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	939	1 306	2 720
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-103	-515	-634
Kassaflöde från den löpande verksamheten	836	791	2 086
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 079	-210	-1 505
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	246	-581	-581
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Likvida medel vid årets början	1	1	1
Periodens kassaflöde	3	0	0
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Förändring av räntebärande skuld</b>			
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång	-15 308	-15 602	-15 602
Ökning/minskning av räntebärande låneskuld	-229	303	320
Ökning av avsättningar	1	-16	-26
Ökning/minskning av likvida medel	3	0	0
<b>Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång</b>	<b>-15 533</b>	<b>-15 315</b>	<b>-15 308</b>



Hjalmar Bergmans gata i Backa

Foto: Bert Leandersson

## Segmentsrapportering, mnkr

2015-06-30	Poseidon	Bostads- bolaget	Familje- bostäder	Övriga bolag	Elim- inering	Totalt
Intäkter	991	831	630	122	-29	2 545
Fastighetsresultat	372	291	159	16	-1	837
Resultat efter finansnetto, K3	113	95	29	16	-21	232
Marknadsvärdering, förvaltningsfastigheter och finansiella instrument samt övrigt	352	302	187	187	19	1 047
<b>Resultat efter finansnetto, IFRS</b>	<b>465</b>	<b>397</b>	<b>216</b>	<b>203</b>	<b>-2</b>	<b>1 279</b>
Summa tillgångar, ÅRL	12 248	7 849	5 667	17 789	-16 620	26 933
Justering till marknadsvärde, förvaltningsfastig- heter och finansiella instrument samt övrigt	15 503	14 682	11 641	1 007	-311	42 522
<b>Summa tillgångar, IFRS</b>	<b>27 751</b>	<b>22 531</b>	<b>17 308</b>	<b>18 796</b>	<b>-16 931</b>	<b>69 455</b>

2014-06-30	Poseidon	Bostads- bolaget	Familje- bostäder	Övriga bolag	Elim- inering	Totalt
Intäkter	965	807	619	116	-28	2 479
Fastighetsresultat	356	306	208	12	0	882
Resultat efter finansnetto, intern rapportering	42	97	73	275	-332	155
Marknadsvärdering, förvaltningsfastigheter och finansiella instrument samt övrigt	450	272	225	-1 584	1 399	762
<b>Resultat efter finansnetto, IFRS</b>	<b>492</b>	<b>369</b>	<b>298</b>	<b>-1 309</b>	<b>1 067</b>	<b>917</b>
Summa tillgångar, ÅRL	11 841	7 808	5 547	16 305	-15 150	26 351
Justering till marknadsvärde, förvaltningsfastig- heter och finansiella instrument samt övrigt	14 084	13 805	10 644	785	-271	39 047
<b>Summa tillgångar, IFRS</b>	<b>25 925</b>	<b>21 613</b>	<b>16 191</b>	<b>17 090</b>	<b>-15 421</b>	<b>65 398</b>

2014-12-31	Poseidon	Bostads- bolaget	Familje- bostäder	Övriga bolag	Elim- inering	Totalt
Intäkter	1 941	1 626	1 240	241	-51	4 997
Fastighetsresultat	710	579	349	31	0	1 669
Resultat efter finansnetto, intern rapportering	70	164	78	291	-337	266
Marknadsvärdering, förvaltningsfastigheter och finansiella instrument samt övrigt	1 490	846	1 032	-415	53	3 006
<b>Resultat efter finansnetto, IFRS</b>	<b>1 560</b>	<b>1 010</b>	<b>1 110</b>	<b>-124</b>	<b>-284</b>	<b>3 272</b>
Summa tillgångar, ÅRL	12 092	7 826	5 586	16 315	-15 182	26 637
Justering till marknadsvärde, förvaltningsfastig- heter och finansiella instrument samt övrigt	15 129	14 364	11 441	921	-329	41 526
<b>Summa tillgångar, IFRS</b>	<b>27 221</b>	<b>22 190</b>	<b>17 027</b>	<b>17 236</b>	<b>-15 511</b>	<b>68 163</b>

## Resultaträkningar, moderbolaget, mnkr

	2015-01-01 --2015-06-30	2014-01-01 --2014-06-30	2014-01-01 --2014-12-31
Förvaltningsintäkter	19	18	31
Centrala administrationskostnader	-23	-15	-31
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-4</b>	<b>3</b>	<b>0</b>
Finansnetto	2	279	293
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-2</b>	<b>282</b>	<b>293</b>
Bokslutsdispositioner	0	0	-8
Skatt på periodens resultat	0	-2	-1
<b>Periodens resultat</b>	<b>-2</b>	<b>280</b>	<b>284</b>

## Rapport över totalresultat, moderbolaget, mnkr

	2015-01-01 --2015-06-30	2014-01-01 --2014-06-30	2014-01-01 --2014-12-31
Periodens resultat	-2	280	284
<b>Totalresultat för perioden</b>	<b>-2</b>	<b>280</b>	<b>284</b>



Byabacken i Kyrkbyn

Foto: Bert Leandersson

## Balansräkningar, moderbolaget, mnkr

	2015-06-30	2014-06-30	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	1	1	1
Finansiella anläggningstillgångar	15 937	11 937	14 737
	15 938	11 938	14 738
Omsättningstillgångar	784	3 350	559
<b>Summa tillgångar</b>	<b>16 722</b>	<b>15 288</b>	<b>15 297</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	1 276	1 273	1 277
Obeskattade reserver	5	4	5
Avsättningar	0	1	0
Långfristiga skulder	14 229	7 469	12 584
Kortfristiga skulder	1 212	6 541	1 431
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>16 722</b>	<b>15 288</b>	<b>15 297</b>



Anektdotgatan i Brunnsbo

Foto: Niklas Maupöck

## Koncernens nyckeltal

	2015-06-30	2014-06-30	2014-12-31
Fastighetsinvesteringar, mnkr	1 117	1 210	2 562
Soliditet, %	60	59	59
Antal anställda	860	828	845
Lägenhetsyta, kvm tusental	4 509	4 488	4 496
Lokalyta, kvm tusental	311	321	318
Parkeringsplatser, antal	39 609	38 340	38 531
Lägenheter, antal	71 163	70 819	70 942
Vakansgrad lägenheter, %	0,0	0,1	0,1
Vakansgrad lokaler, %	10,1	10,1	9,6

## 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.



Foto: Bert Leandersson

# Framtidenkoncernen

## **Bostads AB Poseidon**

Box 1, 424 21 Angered  
031- 332 10 00  
info@poseidon.goteborg.se  
www.poseidon.goteborg.se

## **Göteborgs Egnahems AB**

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

## **Göteborgs stads bostadsaktiebolag**

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

## **Bygga Hem i Göteborg AB**

Sankt Jörgens väg 2  
422 04 Hisings Backa  
031- 55 86 90  
www.egnahemsbolaget.se

## **Familjebostäder i Göteborg AB**

Box 5151, 402 26 Göteborg  
031- 731 67 00  
kundtj@familjebostader.se  
www.familjebostader.se

## **Störningsjouren i Göteborg AB**

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

## **Gårdstensbostäder AB**

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

## **Rysåsen Fastighets AB**

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



Förvaltnings AB Framtiden · Box 111 · 401 21 Göteborg · Besök Åvägen 40 · 031-773 75 50  
framtiden@framtiden.se · www.framtiden.se · organisationsnummer 556012-6012

Framtidenkoncernen ingår i Göteborgs Stad