



DELÅRSRAPPORT
JANUARI-AUGUSTI

2003

FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN
Org. nr. 556012-6012

Förvaltnings AB Framtiden äger och förvaltar via dotterbolag ca 68 700 (67 800) lägenheter, 593 000 (602 000) kvm lokaler och ca 62 000 (61 000) bilplatser, samtliga belägna inom Göteborgs Stad.

De helägda dotterbolagen är Bostads AB Poseidon, Göteborgs stads bostadsaktiebolag, Familjebostäder i Göteborg AB, Bostads AB Gårdsten, AB Hjällbobostaden, Bostads AB Gårdsten, Göteborgs Egnahems AB, Göteborgs Stads Parkerings AB, Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, Idrotts- och Kulturcentrum Scandinavium i Göteborg AB, Framtiden Bostadsfinansiering Nr 1 AB (publ), Framtiden Housing Finance No 2 AB (publ), Framtiden Residential Housing Finance No 3 AB (publ), Framtiden Multi-Family Housing Finance No 4 AB (publ), samt Mässans Gata AB.

VD har ordet

Göteborg har inte i någon nämnvärd omfattning drabbats av den pågående lågkonjunkturen. Tillväxten är fortfarande god i regionen, efterfrågan på bostäder är stor och utvecklingen på fastighetsmarknaden är positiv.

Detta innebär att Framtidenkoncernen fortsatt det pågående utvecklingsarbetet och planerade investeringar med oförminskad kraft. Det något förbättrade resultatet för perioden på 201 Mkr (190 Mkr) är en följd av höjda hyror. För hela året beräknas resultatet bli 170 Mkr (198 Mkr) exkl. jämförelsestörande poster. Den redan förra året mycket låga vakansgraden för bostäder består och ligger kvar på 0,2 procent. Däremot kan vi konstatera att vakanserna på kontorsmarknaden ökar något.

Det utökade underhållet i Hjällbo, Gårdsten och på stadsdelstorgen beräknas bli 159 Mkr vilket kan jämföras med 131 Mkr för 2002. De största insatserna under året är terrassering och ombyggnad av höghus i Gårdsten och en total, och nödvändig, ombyggnad av Bergsjön centrum.

Investeringarna omfattar en rad stora ombyggnader och nybyggnation av drygt 300 lägenheter vid Stampen i centrala Göteborg och cirka 300 lägenheter i Torslanda. Det sammanlagda tillskottet på Göteborgs bostadsmarknad som Framtidenkoncernen står för motsvarar ungefär hälften av stadens totala nybyggnadsbehov under de närmaste åren.

Kurt Eliasson

Sammanfattning

- Resultat efter finansiella poster 201 Mkr (190 Mkr).
- Antalet vakanta lägenheter uppgick till 144 st vilket motsvarar 0,2% (160 st, 0,2%).
- Koncernens investeringar har under perioden uppgått till 683 Mkr (742 Mkr).

Verksamhet

Ekonomisk utveckling under året

Allt mer tyder på att den internationella konjunkturen är på väg att långsamt förbättras. Hushållens ekonomi stimuleras av bl. a. låga räntor. Framtidstron är ljusare, liksom utvecklingen på de finansiella marknaderna. Framförallt kommer det positiva signaler från USA.

I Euroområdet är dock tillväxten mer dämpad och osäkerheten kring den fortsatta utvecklingen är stor. Många länder inom Euroområdet har en hög arbetslöshet och ansträngda budgetar vilket leder till en svår balansgång mellan besparingar, skattejusteringar och mer långsiktiga strukturreformer.

Tillväxten i den svenska ekonomin är svag. Den privata konsumtionen fortsätter att vara motorn och läget på arbetsmarknaden är fortfarande besvärligt.

Resultatet av EMU-omröstningen har hittills inte medfört några större förändringar av räntan. Den korta räntan har fortsatt att sjunka under 2003, medan den långa räntan, som i större omfattning än den korta räntan långsiktigt påverkar koncernens

resultat, ligger på ungefär samma nivå nu som vid utgången av 2002.

Hyres- och fastighetsmarknaden i Sverige

Konjunkturen på Stockholms hyresmarknad är fortfarande dämpad eftersom den ekonomiska tillväxten ännu inte har återhämtat sig. Vakansgraden för kontorslokaler fortsätter att öka och genomsnittspriset på bostadsrätter har stagnerat sedan något år tillbaka. I relativt centrala områden i Stockholm finns idag ett ökande antal osålda nyproducerade bostadsrätter. Det finns inga tecken som tyder på att marknadssituationen i Stockholm ska vända inom överskådlig tid.

Malmö är inte lika hårt drabbat av konjunkturnedgången som Stockholm. Det finns en stor efterfrågan på bostäder, bland annat till följd av en betydande inflyttning. Både villor och bostadsrätter har haft en prisutveckling på över tio procent det senaste året, samtidigt som hyresrättsvakanserna under en längre tid varit mycket få.

I Göteborg råder en fortsatt tillväxt. Bostadsmarknaden är stark med en värdeutveckling på nio procent på villor och 13 procent på bostadsrätter det senaste året. Nyproduktionen av bostadsrätter har ökat de senaste två åren, men tillskottet har ändå inte varit tillräckligt. Den redan låga vakansgraden för hyresrätter har minskat ytterligare. Det pågår dock nyproduktion som kommer att ge ett tillskott på hyresrättsmarknaden under 2004.

Sammantaget bedöms pågående och kommande nyproduktion av bo-

stadsrätter och hyresrätter kunna möta en fortsatt efterfrågan under de närmaste åren.

Som en följd av de, för närvarande, låga räntorna och av en stark tilltro till fastighetsmarknaden, är fastigheter mycket attraktiva placeringsobjekt. Försäljningspriserna har ökat i hela Göteborg.

Ombildning till bostadsrätter och försäljning av fastigheter till bostadsrättsföreningar ger ofta ett högre pris, vilket påverkat fastighetspriserna i centrala Göteborg. I ytterområdena har priserna ökat som en följd av ett stort utländskt intresse för fastigheter i Sverige.

De ökade priserna på fastigheter i Göteborg innebär att direktavkastningen sjunkit.

Hyresintäkter och vakanser

Periodens hyresintäkter ökade med 95 Mkr jämfört med samma period föregående år och uppgår till 2 603 Mkr. Största delen av ökningen är hänförlig till de hyreshöjningar som genomförts under 2003. Hyrorna inom koncernens bolag har höjts med 1,6%-3,5%.

HYRESBORTFALL, MKR

	2003-08-31	2002-08-31	2002-12-31
Lägenheter	36	40	60
Lokaler	22	19	31
Fordonsplatser	8	7	10

Det totala hyresbortfallet ligger i nivå med bortfallet motsvarande period föregående år. För lägenheter har hyresbortfallet minskat med 4 Mkr till följd av lägre kostnader för vakanser, avställda lägenheter och min-

skade rabatter. Hyresbortfallet för lokaler har dock ökat med 3 Mkr bl. a. till följd av en något ökad vakansgrad.

VAKANTA LÄGENHETER

	2003-08-31	2002-08-31	2002-12-31
Poseidon	41	51	35
Bostadsbolaget	58	39	35
Familjebostäder	11	13	19
Gårdstensbostäder	33	52	60
HjällboBostaden	1	5	4
Egnahemsbolaget	0	0	0
	144	160	153

Antalet vakanta lägenheter uppgick per 31 augusti till 144 st (160 st), vilket motsvarar en vakansgrad på 0,2% (0,2%). Vakanserna återfinns främst i de nordöstra stadsdelarna och omfattar där 61 (97) lägenheter. Vakansgraden för lokaler var den 31 augusti 9,4% (8,3%).

Hyresförhandlingarna för 2004 kommer att påbörjas under senare delen av hösten 2003.

Resultat

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 201 Mkr, vilket är en resultatförbättring med 11 Mkr jämfört med samma period föregående år. Intäktsökningen på 99 Mkr är till största delen hänförlig till hyreshöjningen som genomförts under 2003. Driftkostnaderna har ökat med 48 Mkr till 1 117 Mkr. Detta motsvarar ca 7 kr/kvm. Den största kostnadsökningen återfinns bland de taxebundna kostnaderna som har ökat med 12 kr/kvm jämfört med föregående period. Kostnaderna för driftadministrationen har under samma period minskat med 8 kr/kvm.

Underhållskostnaderna uppgår till

376 Mkr, vilket är 51 Mkr högre än jämförbar period föregående år. I de 376 Mkr ingår beslutade extra underhållsinsatser inom Gårdstensbostäder och HjällboBostaden, samt ombyggnation av centrumanläggningar inom GöteborgsLokaler för sammanlagt 95 Mkr (80 Mkr). Det extra underhållet beräknas uppgå till 159 Mkr (131 Mkr) för hela året. Det totala planerade underhållet för 2003 beräknas överstiga det planerade underhållet för 2002 med ca 50 Mkr. Fastighetsskatten har ökat med 2 Mkr jämfört med samma period föregående år och uppgår till 90 Mkr. De centrala kostnaderna har minskat med 5 Mkr och uppgår till 69 Mkr för rapporterad period. Finansnettot uppgår till -481 Mkr (-491 Mkr). Därav utgör räntebidragen 17 Mkr (14 Mkr).

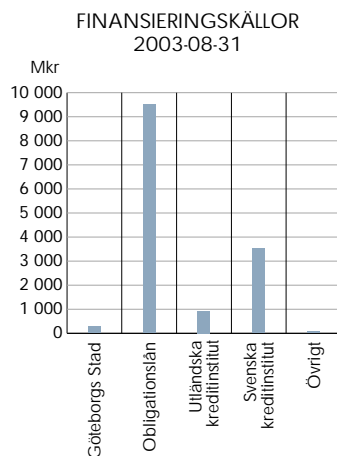
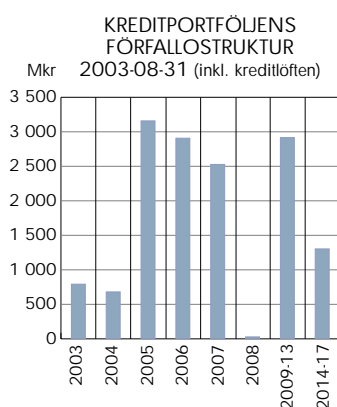
Investeringar

Investeringarna under perioden uppgick till 683 Mkr (742 Mkr) och avser bl. a. pågående nybyggnation i kvarteret Jankowitz i centrala Göteborg och Amhult i Torslanda, samt pågående ombyggnationer av bl. a. Jättesten, Tuve, Daggdroppe- och Klimatgatan och i Hjällbo och Gårdsten.

Finansiell ställning och likvida medel
Framtidenkoncernens egna kapital uppgår per den 31 augusti till 5 648 Mkr (5 490 Mkr), vilket ger en synlig soliditet på 25,5% (25,6%).

Koncernens totala lånevolym uppgår per 31 augusti 2003 till 14 311 Mkr (13 830 Mkr). Den genomsnitt-

liga räntebindningen för koncernens kreditportfölj uppgår till 2,03 år (2,23 år). Motsvarande räntebindning var vid årsskiftet 2,24 år. Genomsnittlig ränta avseende nettoexponeringen uppgår till 5,13% (5,24%). Koncernens genomsnittliga finansieringskostnad under perioden uppgick



RÄNTEEXPONERING 2003-08-31

År	Nettoexponering, Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Agio, Mkr	Genomsnittlig ränta, inkl. agio, %
2003	3 151	3,58	3,62	3,69
2004	2 903	5,15	-9,7	4,81
2005	3 536	5,81	-11,1	5,49
2006	2 320	5,83	-7,33	5,52
2007	1 269	5,41	-2,49	5,21
2008	380	4,46	0,65	4,63
2009	100	7,24	1,75	8,99
2010-12	551	6,02	0,07	6,03
Totalt	14 210	5,13	-24,53	4,96

till 5,30% (5,63%) exkl. räntebidrag och till 5,12% (5,48%) inkl. räntebidrag.

Moderbolaget

Moderbolagets omsättning uppgick till 14,6 Mkr (15,4 Mkr) och avser fakturering till dotterbolagen för koncerngemensamma kostnader. Bolagets resultat före skatt uppgick till -8,5 Mkr (-9,8 Mkr). Resultatet påverkas av en räntekostnad på -8,9 Mkr (-10,1 Mkr).

Antalet anställda i moderbolaget uppgick till 10 (9) personer.

Personal

Antalet anställda inom koncernen uppgick till 903 (925) personer.

Prognos för helåret 2003

Resultatet efter finansnetto exklusive jämförelsestörande poster beräknas

för helåret uppgå till knappt 170 Mkr. I slutet av året kan det ske en återföring av tidigare gjorda nedskrivningar. Beloppets storlek är idag inte känt då eventuella återföringar baseras på den värdering som görs av koncernens fastighetsbestånd vid årsskiftet. Koncernens investeringar beräknas uppgå till drygt 1 Mdr för helåret.

Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är de samma som använts i den senaste årsredovisningen.

Göteborg den 29 oktober 2003

Kurt Eliasson
Verkställande direktör

Koncernens resultaträkning, Mkr

	2003-01-01 --2003-08-31	2002-01-01 --2002-08-31	2002-01-01 --2002-12-31
Hysesintäkter	2 603	2 508	3 787
Förvaltningsintäkter	109	105	159
	2 712	2 613	3 946
Kostnader för fastighetsförvaltningen			
Driftkostnader	-1 117	-1 069	-1 638
Underhållskostnader	-376	-325	-565
Fastighetsskatt	-90	-88	-132
	-1 583	-1 482	-2 335
Driftöverskott	1 129	1 131	1 611
Avskrivningar i förvaltningen	-404	-385	-586
Bruttoresultat	725	746	1 025
Centrala kostnader (inkl avskrivningar)	-69	-74	-107
Jämförelsestörande poster	19	-3	22
Övriga rörelseintäkter	35	63	160
Övriga rörelsekostnader	-28	-51	-133
Rörelseresultat	682	681	967
Finansnetto	-481	-491	-747
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	201	190	220
Skatt på periodens resultat	-53	-45	-65
PERIODENS RESULTAT	148	145	155

Koncernens balansräkning, Mkr

	2003-08-31	2002-08-31	2002-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	21 684	20 888	21 429
Finansiella anläggningstillgångar	51	56	52
	21 735	20 944	21 481
Omsättningstillgångar	458	502	573
Summa tillgångar	22 193	21 446	22 054
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital	5 648	5 490	5 500
Avsättningar	1 066	1 108	1 142
Låneskulder (räntebärande)	14 311	13 830	14 129
Rörelseskulder (ej räntebärande)	1 168	1 018	1 283
Summa eget kapital, avsättningar och skulder	22 193	21 446	22 054
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	14 751	13 422	14 477

Förändringar i koncernens egna kapital, Mkr

	2003-01-01 --2003-08-31	2002-01-01 --2002-08-31	2002-01-01 --2002-12-31
Ingående eget kapital enl balansräkning per 1 januari	5 500	5 345	5 345
Periodens resultat	148	145	155
Belopp vid periodens utgång	5 648	5 490	5 500

Kassaflödesanalys, Mkr

	2003-01-01 --2003-08-31	--2002-01-01 2002-08-31	2002-01-01 --2002-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten	488	688	1 247
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-685	-742	-1 382
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	65	-224	-32
PERIODENS KASSAFLÖDE	-132	-278	-167
Likvida medel vid årets början	225	392	392
Likvida medel vid periodens slut	93	114	225

Resultat efter finansnetto per bolag, Mkr

	2003-01-01 --2003-08-31	2002-01-01 --2002-08-31	2002-01-01 --2002-12-31
Poseidon	100	94	100
Bostadsbolaget	95	50	66
Familjebostäder	91	98	135
Gårdstensbostäder	-35	-33	-53
HjällboBostaden	-18	-29	-23
Parkeringsbolaget	3	25	25
Egnahemsbolaget	-1	2	11
Göteborgslokaler	-24	-7	-27
Scandinavium	0	-1	0
Summa dotterbolag	211	199	234
Moderbolag	-8	-10	61
Eliminering	-2	1	-75
Koncernen totalt	201	190	220

Koncernens nyckeltal

	2003-08-31	2002-08-31	2002-12-31
Kassaflöde, Mkr	607	577	757
Investeringar, Mkr	683	742	1 346
Soliditet, %	25,5	25,6	24,9
Vakansgrad lägenheter, %	0,2	0,2	0,2
Total yta, tusentals kvm	4 944	4 887	4 940

Definitioner

Kassaflöde: Resultat efter finansiella poster plus avskrivningar.

Soliditet: Redovisat eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Vakansgrad lägenheter: Antal vakanta lägenheter i procent av antal uthyrningsbara lägenheter.

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
www.poseidon.goteborg.se

Göteborgs stads bostadsaktiebolag

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

Familjebostäder i Göteborg AB

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

Bostads AB Gårdsten

Kastanjgården 3, 424 39 Angered
Tel 031-332 60 00, Fax 031-332 60 01
e-post gardstensbostader@gardstensbostader.goteborg.se
www.gardstensbostader.se

AB HjällboBostaden

Bergsgårdsgärdet 69, 424 32 Angered
Tel 031-43 69 00, Fax 031-43 69 19
e-post hjallbobostaden@hjallbobostaden.goteborg.se
www.hjallbobostaden.goteborg.se

Göteborgs Egnahems AB

S:t Jörgens väg 2, 422 49 Hisings Backa
Tel 031-707 70 00, Fax 031-707 70 29
e-post egnahemsbolaget@egnahemsbolaget.goteborg.se
www.egnahem.goteborg.se

Göteborgs Stads Parkerings AB

Haga Östergata 12, 413 00 Göteborg
Tel 031-774 37 00, Fax 031-13 62 66
e-post p-bolaget@p-bolaget.goteborg.se

Förvaltnings AB GöteborgsLokaler

Åvägen 40, 4 tr., 412 51 Göteborg
Tel 031-335 01 00, Fax 031-335 84 34
e-post goteborgslokaler@goteborgslokaler.se
www.goteborgslokaler.se

Idrotts- och Kulturcentrum Scandinavium i Göteborg AB

c/o Förvaltnings AB GöteborgsLokaler
Åvägen 40, 4 tr., 412 51 Göteborg
Tel 031-335 01 00, Fax 031-335 84 34
e-post goteborgslokaler@goteborgslokaler.se

Mässans Gata AB

c/o Förvaltnings AB Framtiden
Åvägen 40, 412 51 Göteborg
Tel 031-773 75 50, Fax 031-773 75 64
e-post framtiden@framtiden.goteborg.se

Framtiden Bostadsfinansiering Nr 1 AB (publ)

c/o Förvaltnings AB Framtiden
Åvägen 40, 412 51 Göteborg
Tel 031-773 75 50, Fax 031-773 75 64
e-post framtiden@framtiden.goteborg.se

Framtiden Housing Finance No 2 AB (publ)

c/o Förvaltnings AB Framtiden
Åvägen 40, 412 51 Göteborg
Tel 031-773 75 50, Fax 031-773 75 64
e-post framtiden@framtiden.goteborg.se

Framtiden Residential Housing Finance No 3 AB (publ)

c/o Förvaltnings AB Framtiden
Åvägen 40, 412 51 Göteborg
Tel 031-773 75 50, Fax 031-773 75 64
e-post framtiden@framtiden.goteborg.se

Framtiden Multy-Family Housing Finance No 4 AB (publ)

c/o Förvaltnings AB Framtiden
Åvägen 40, 412 51 Göteborg
Tel 031-773 75 50, Fax 031-773 75 64
e-post framtiden@framtiden.goteborg.se

FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN

Åvägen 40, 412 51 Göteborg
Tel 031-773 75 50, Fax 031-773 75 64
e-post: framtiden@framtiden.goteborg.se
www.framtiden.se