



Delårsrapport 2005 Januari - Augusti  
FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN Org. nr. 556012-6012

Förvaltnings AB Framtiden äger och förvaltar via dotterbolag cirka 69 300 (69 000) lägenheter, 557 000 kvm lokaler (569 000) och cirka 62 000 bilplatser (62 000), 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, Idrotts- och Kulturcentrum Scandinavium i Göteborg AB, Framtiden Bostadsfinansiering Nr 1 AB (publ) i likvidation, 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 Framtiden Public Housing Finance No. 5 AB (publ).

## Sammanfattning

- Resultat efter finansiella poster 247 Mkr (373).
- Antalet vakanta lägenheter uppgick till 208 st vilket motsvarar 0,3 procent (161, 0,2).
- Koncernens investeringar har under perioden uppgått till 627 Mkr (620).

## Verksamhet

### Den ekonomiska utvecklingen under året

Världsekonomin tillväxt, som under senare år varit rekordhög, ligger fortfarande på en hög nivå om än marginellt försvagad genom bland annat höga oljepriser. I USA har en fortsatt hög inhemsk konsumtion starkt bidragit till att tillväxten är hög, dock har en något försvagad investeringsvilja medfört en viss dämpning. Inflationstrycket är under rimlig kontroll och arbetslösheten är med amerikanska mått relativt måttlig.

En successiv ökning av den amerikanska styrräntan har skett, framför allt i syfte att dämpa en prisutveckling på bostadsmarknaden. Ränthöjningen tycks dock inte ha givit någon påtaglig effekt. Ett starkt orostecken i USA är det finansiella underskott, som på några års sikt kan bidra till en dämpning av tillväxten i takt med att balans i budgeten skall åstadkommas.

Japan präglas av en något stigande optimism med en något ökad tillväxt och en marginellt ökande inflation. En expansiv finanspolitik har bidragit till ett ökat underskott i budgeten men kan förhoppningsvis kompenseras av en ökande efterfrågan inom ramen för en kontrollerad inflation. Den ökande efterfrågan är delvis avhängig utvecklingen av de större länderna i Fjärran Östern, framför allt Kina och Indien. Ett högt oljepris har självfallet en dämpande verkan på utvecklingen i bland annat Kina och Indien, men detta till trots ligger tillväxten fortfarande på en hög nivå, 8-9 procent, dock med stora regionala skillnader.

I Europa har utvecklingen under senare år varit klart bekymmersam med relativt låg tillväxt och hög arbetslöshet. Inom finanspolitiken kännetecknas denna fortfarande av obalans med betydande underskott i framför allt Tyskland, Frankrike och Italien. Kvar att genomföra finns reformbehov av ersättningsnivåer för arbetslöshet, sjukdom och pensioner. Detta kommer att ställa ytterligare krav på finans- och penningpolitiken om en acceptabel tillväxttakt

i ekonomin samtidigt skall nås. EMU-området visar fortfarande betydande regionala skillnader i BNP-tillväxt med bland annat Irland och Spanien som ledande länder.

Den svenska ekonomin har under senare år kännetecknats av en god tillväxttakt, dock har denna ej avspeglats i arbetslöshetsstatistiken. Jämfört med euroområdet ligger Sverige klart före, men sysselsättningsgraden har kommit att närma sig en genomsnittlig europeisk nivå. Föreliggande prognoser tyder på en fortsatt god tillväxt, som dock knappast kommer att avspeglas i arbetsmarknadsstatistiken.

### Hyses- och fastighetsmarknaden i Sverige

Det senaste året har arbetslösheten stigit i Göteborg, från 4,9 till 5,1 procent. Samtidigt är befolkningsökningen hittills under 2005 något lägre än under övriga år under 2000-talet. Trots detta har efterfrågan på bostäder inte mattats av. Vakanserna på hyresrätter i såväl det privata som i Framtidenkoncernens bestånd är näst intill obefintliga. Priser på villor har under den senaste 12-månadersperioden stigit med 12 procent (14). För att möta den stora efterfrågan, produceras allt fler bostäder. Under senare delen av 1990-talet tillkom cirka 1 000 nya bostäder per år, en nivå som har mer än fördubblats. År 2004 tillkom cirka 2 500 bostäder och för innevarande år ser det ut att bli mellan 2 500 och 3 000 nya bostäder.

Det råder ett fortsatt stort intresse för bostäder som investeringsobjekt. Dessutom kommer även 2005 att innebära rekord för antalet hyreslägenheter som övergår till bostadsrätt. De höga priserna på bostadsrätter tillsammans med den fortsatt låga räntan gör att avkastningskraven för ombildade hyresfastigheter i de mest attraktiva delarna av Göteborg har sjunkit till en nivå under 3 procent. Det förekommer även försäljningar till investerare på denna låga nivå. Avkastningskraven har sjunkit i alla marknadssegment. I C-lägen förekommer nu avkastningskrav på ned mot 6 procent. Konkurrensen om objekt till salu är så stor att investerarna söker sig utanför både Göteborg och dess kranskommuner.

Trots att Göteborgs företag visar en positiv utveckling ökar inte antalet sysselsatta. Snarare har arbetslösheten ökat, vilket påverkar lokalhyresmarknaden. De vakanta kontorsytorna uppgår till 12 procent i centrala Göteborg, en nivå som varit oförändrad i två år. Kontorshyrorna har sjunkit

med några procent under 2005, samtidigt som de rabatter som fastighetsägarna lämnar i samband med uthyrning har ökat. Investeringarna på den kommersiella marknaden är dock fortsatt positiva. Avkastningskraven har sjunkit och kan, för attraktiva kontorsfastigheter, ligga under 6 procent.

För bostäder har Malmö och Stockholm en liknande situation. Det finns dock fler positiva signaler från kontorsmarknaden i Stockholm. Man har noterat ökade hyror och en svagt minskande vakans. Stockholm har tidigare haft större problem med vakanser och hyressänkningar än Göteborg.

### Hyresintäkter och vakanser

Periodens hyresintäkter ökade med 52 Mkr jämfört med samma period föregående år och uppgår till 2 768 Mkr. Ungefär hälften av ökningen kan hänföras till de hyreshöjningar som genomförts under 2005 – hyrorna inom koncernens bolag har höjts med 1,65-3,23 procent. Den andra hälften består av tillkommande hyror för nybyggnation samt hyreshöjningar i samband med ombyggnationer av befintligt bestånd. Under perioden har en omklassificering skett av parkeringsintäkter från förvaltningsintäkter till hyresintäkter på 28 Mkr. Jämförelsesiffrorna har omräknats.

Det totala hyresbortfallet har ökat med 1 Mkr jämfört med motsvarande period föregående år. För lägenheter har hyresbortfallet ökat med 3 Mkr till följd av högre kostnader för vakanser och avställda lägenheter. Hyresbortfallet för lokaler har minskat och hyresbortfallet avseende fordonsplatser ligger i nivå med motsvarande period föregående år.

Hyresbortfall, Mkr	2005-08-31	2004-08-31	2004-12-31
Lägenheter	35	32	51
Lokaler	20	22	33
Fordonsplatser	8	8	12
	63	62	96

Antalet vakanta lägenheter uppgick per 31 augusti till 208 st (161), vilket motsvarar en vakansgrad på 0,3 procent (0,2). Vakanserna återfinns främst i de nordöstra stadsdelarna och omfattar där 126 lägenheter (64). Vakansgraden för lokaler var den 31 augusti 8,0 procent (7,9).

Vakanta lägenheter	2005-08-31	2004-08-31	2004-12-31
Poseidon	50	53	28
Bostadsbolaget	42	55	67
Familjebostäder	34	18	13
Gårdstensbostäder	78	31	26
HjällboBostaden	4	4	9
Egnahemsbolaget	0	0	0
	208	161	143

Hyresförhandlingarna för 2006 kommer att påbörjas under senare delen av hösten 2005.

### Resultat

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 247 Mkr, vilket är en resultatförsämring med 126 Mkr jämfört med samma period föregående år. En extra satsning på utökat underhåll på drygt 40 Mkr samt minskade realisationsvinster på 75 Mkr förklarar merparten av resultatförsämringen.

Intäktsökningen på 54 Mkr är ungefär till hälften hän-

förbar till hyreshöjningen som genomförts under 2005. Resterande del av ökningen består av tillkommande hyror från nyproduktion samt höjda hyror vid ombyggnationer.

Driftkostnaderna har ökat med 57 Mkr till 1 224 Mkr. Detta motsvarar cirka 12 kr/kvm. Den största kostnadsökningen återfinns bland kostnaderna för fastighetsskötsel, driftsadministration och övriga driftskostnader som tillsammans har ökat med 11 kr/kvm jämfört med föregående period.

Underhållskostnaderna uppgår till 412 Mkr, vilket är 84 Mkr högre än jämförbar period föregående år. I de 412 Mkr ingår beslutade extra underhållsinsatser inom samtliga bostadsföretag i koncernen, samt ombyggnation av centrumanläggning inom Göteborgs Lokaler för sammanlagt 124 Mkr (82). Det totala planerade underhållet för 2005 beräknas överstiga det totala planerade underhållet för 2004 med cirka 115 Mkr. Av de 115 Mkr är 96 Mkr hänförbart till utökat underhåll.

Fastighetsskatten har ökat med 1 Mkr jämfört med samma period föregående år och uppgår till 91 Mkr.

Av- och nedskrivningar i förvaltningen har ökat med 22 Mkr jämfört med motsvarande period föregående år. Den största delen av ökningen är hänförbart till gjorda fastighetsinvesteringar.

De centrala kostnaderna har minskat med 2 Mkr och uppgår till 68 Mkr för rapporterad period.

I posten övriga rörelseintäkter redovisas realisationsvinster på totalt 8 Mkr (83). Dessutom ingår intäkter från Egnahemsbolagets byggverksamhet i de övriga rörelseintäkterna. Övriga rörelsekostnader består i huvudsak av kostnader som uppstår i Egnahemsbolagets byggverksamhet. Under redovisad period har Egnahemsbolaget avräknat 109 bostäder, vilket är en ökning med 7 jämfört med samma period föregående år.

Finansnettot uppgår till -387 Mkr (-446), av detta utgör räntebidragen 19 Mkr (18). I finansnettot redovisas en realisationsvinst avseende försäljning av aktier i dotterbolag på 18 Mkr.

### Investeringar

Investeringarna under perioden uppgick till 627 Mkr (620) och avser bland annat pågående nybyggnation i Guldheden och Amhult, samt pågående ombyggnationer i bland annat Tuve, Södra och Norra Biskopsgården, Jättesten, Hjällbo och Gårdsten.

### Finansiell ställning och likvida medel

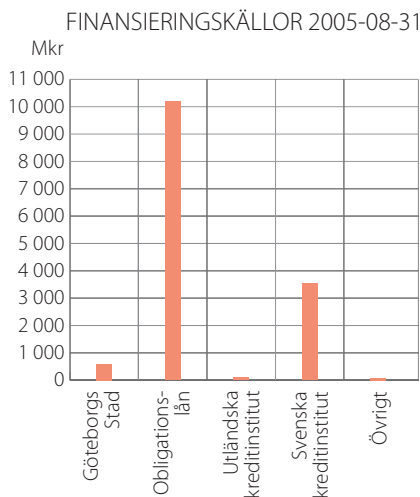
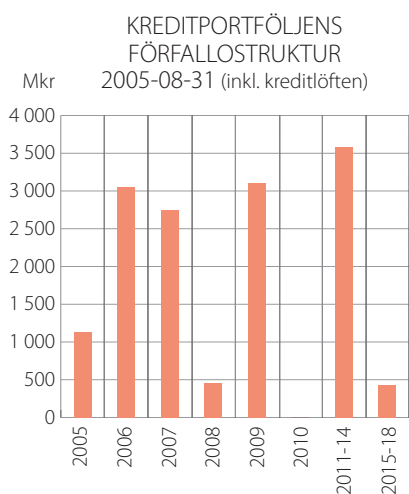
Framtidenkoncernens redovisade egna kapital uppgår per den 31 augusti till 6 786 Mkr (6 199), vilket ger en synlig soliditet på 28,7 procent (27,0).

Koncernens totala lånevolym uppgår per 31 augusti 2005 till 14 491 Mkr (14 482). Den genomsnittliga räntebindningen för koncernens kreditportfölj uppgår till 1,7 år (2,1). Motsvarande räntebindning var vid årsskiftet 2,2 år. Genomsnittlig ränta avseende nettoexponeringen uppgår till 4,09 procent (4,50). Koncernens genomsnittliga finansieringskostnad under perioden uppgick till 4,55 procent (4,88) exkl. räntebidrag och till 4,35 procent (4,69) inkl. räntebidrag.

NETTOEXPONERING AVSEENDE LÅN,  
PLACERINGAR OCH DERIVATINSTRUMENT, 2005-08-31

År	Nettoexpo- nering, Mkr	Genom- snittlig ränta, %	Agio, Mkr
2005	-6 043	3,28	2,8
2006	-2 379	4,90	2,0
2007	-2 429	4,23	-2,7
2008	-298	7,74	-12,5
2009	-2 093	4,73	-14,3
2010	-175	5,67	-12,0
2011	-150	3,41	-4,3
2012	-450	4,55	-1,5
2013 -	-266	3,36	-0,7
Totalt	-14 283	4,09	-43,2

Efter beslut i koncernstyrelsen under våren innevarande år har den nedre tidsgränsen för räntexponering sänkts från 2 till 1,5 år.



Koncernens skuldportföljs marknadsvärde uppgick till 14 896 Mkr per den 31 augusti, vilket skall ställas i relation till dess nominella värde på 14 491 Mkr – en för koncernen negativ differens på 405 Mkr. Sistnämnda belopp innebär en ökning av den negativa differensen med 19 Mkr under perioden.

Derivatportföljen hade vid utgången av augusti i år ett nominellt värde på +415 Mkr jämfört med dess marknadsvärde på +389 Mkr – således en för koncernen negativ differens på 26 Mkr. Jämfört med värderingen den 31 decem-

ber föregående år innebär detta en för koncernen oförändrad differens. Sammantaget innebär effekten av ovanstående portföljer en försämring av värderingsutfallet under perioden med 19 Mkr.

Moderbolaget har för de större bostadsföretagen inom koncernen under maj månad innevarande år tagit upp ett revolverande syndikerat lån på SEK 3 miljarder. Långgivare är såväl svenska som utländska banker.

Lånebeloppet har vidareutlånats till de tre större bostadsföretagen inom koncernen och skall i huvudsak användas för lösen i november 2005 av ett obligationslån på EUR 300 miljoner emitterat av Framtiden Housing Finance No 2 AB (publ), ett dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden.

Det syndikerade lånet blev vid tidpunkten för dess uppläggning kraftigt övertäcknat. Säkerhet för lånet utgörs av fordringar på de låntagande bostadsföretagen samt pantbrev i respektive bolags fastigheter.

### Händelser efter periodens utgång

Under september månad fattade styrelsen beslut om att Bostadsbolaget kan påbörja byggnation på Västra Eriksberg. I en första etapp planeras 121 lägenheter att uppföras inom ramen för den detaljplan som gäller för Bostadsbolagets markområde och som omfattar knappt 400 lägenheter.

### Moderbolaget

Moderbolagets omsättning uppgick till 17,9 Mkr (15,9) och avser fakturering till dotterbolagen för koncerngemensamma kostnader. Bolagets resultat före skatt uppgick till 11,1 Mkr (-5,9). Resultatet påverkas av en räntekostnad på -12,2 Mkr (-5,5) samt resultat av försäljning av dotterbolag 18,0 Mkr (0).

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

### Personal

Antalet anställda inom koncernen uppgick till 923 personer (954).

### Prognos för helåret 2005

Resultatet efter finansnetto beräknas för helåret uppgå till drygt 200 Mkr. I slutet av året kan det ske en återföring av tidigare gjorda nedskrivningar. Beloppets storlek är i dag inte känt då eventuella återföringar baseras på den värdering som görs av koncernens fastighetsbestånd vid årsskiftet. Koncernens investeringar beräknas uppgå till knappt 1 000 Mkr för helåret.

### Redovisningsprinciper

Bolaget använder samma redovisningsprinciper som i den senast avlämnade årsredovisningen.

Göteborg den 22 oktober 2005

Kurt Eliasson  
Verkställande direktör

# Resultaträkning (Mkr)

	2005-01-01 --2005-08-31	2004-01-01 --2004-08-31	2004-01-01 --2004-12-31
Hysesintäkter	2 768	2 716	4 079
Förvaltningsintäkter	94	92	142
	2 862	2 808	4 221
<b>Kostnader för fastighetsförvaltningen</b>			
Driftkostnader	-1 224	-1 167	-1 765
Underhållskostnader	-412	-328	-651
Fastighetsskatt	-91	-90	-132
	-1 727	-1 585	-2 548
<b>Driftöverskott</b>	1 135	1 223	1 673
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	-453	-431	-69
<b>Bruttoresultat</b>	682	792	1 604
Centrala kostnader (inkl. avskrivningar)	-68	-70	-108
Övriga rörelseintäkter	185	265	447
Övriga rörelsekostnader	-165	-168	-345
<b>Rörelseresultat</b>	634	819	1 598
Finansnetto	-387	-446	-665
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	247	373	933
Skatt på periodens resultat	-71	-115	-264
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	176	258	669

## Balansräkning (Mkr)

	2005-08-31	2004-08-31	2004-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	22 981	22 284	22 989
Finansiella anläggningstillgångar	47	49	47
	23 028	22 333	23 036
Omsättningstillgångar	595	621	649
<b>Summa tillgångar</b>	<b>23 623</b>	<b>22 954</b>	<b>23 685</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	6 786	6 199	6 610
Avsättningar	1 342	1 195	1 376
Låneskulder (räntebärande)	14 491	14 482	14 354
Rörelseskulder (ej räntebärande)	1 004	1 078	1 345
<b>Summa eget kapital, avsättningar och skulder</b>	<b>23 623</b>	<b>22 954</b>	<b>23 685</b>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	14 654	14 070	14 156

## Förändringar i koncernens egna kapital (Mkr)

	2005-01-01 --2005-08-31	2004-01-01 --2004-08-31	2004-01-01 --2004-12-31
Ingående eget kapital enligt balansräkning per 1 januari	6 610	5 925	5 925
Byte av redovisningsprincip	-	16	16
Periodens resultat	176	258	669
Belopp vid periodens utgång	6 786	6 199	6 610

## Kassaflödesanalys (Mkr)

	2005-01-01 --2005-08-31	2004-01-01 --2004-08-31	2004-01-01 --2004-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten	272	408	988
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-597	-449	-791
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	317	-105	-257
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>	<b>-8</b>	<b>-146</b>	<b>-60</b>
Likvida medel vid årets början	216	276	276
Likvida medel vid periodens slut	208	130	216

## Resultat efter finansnetto per bolag (Mkr)

	2005-01-01 --2005-08-31	2004-01-01 --2004-08-31	2004-01-01 --2004-12-31
Poseidon	81	104	369
Bostadsbolaget	32	80	180
Familjebostäder	91	100	310
Gårdstensbostäder	-8	-28	-42
HjällboBostaden	-15	-6	-21
Parkeringsbolaget	30	37	45
Egnahemskoncernen	15	60	60
Göteborgslokaler	8	6	3
Scandinavium	0	0	1
Störningsjouren	1	0	0
Summa dotterbolag	235	353	905
Moderbolag	11	-6	43
Eliminering	1	26	-15
Koncernen totalt	247	373	933

7

## Koncernens nyckeltal

	2005-08-31	2004-08-31	2004-12-31
Kassaflöde, Mkr	702	804	1 006
Investeringar, Mkr	627	620	972
Soliditet, %	28,7	27,0	27,9
Vakansgrad lägenheter, %	0,3	0,2	0,2
Antal lägenheter	69 281	69 017	69 187
Total yta, tusentals kvm	4 945	4 937	4 950

## Definitioner

**Kassaflöde:** Resultat efter finansiella poster plus avskrivningar.

**Investeringar:** Investeringar i fastigheter efter investeringsbidrag samt investeringar i övriga anläggningstillgångar.

**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 info@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 info@familjebostader.goteborg.se  
www.familjebostader.goteborg.se

**Gårdstensbostäder AB**

Kastanjgården 3, 424 39 Angered  
Tel 031-332 60 00, Fax 031-332 60 01  
e-post gbg@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 01 Göteborg  
Tel 031-774 00 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 info@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 info@goteborgslokaler.se

**Framtiden Bostadsfinansiering Nr 1 AB (publ) i likvidation**

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  
www.framtiden.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  
www.framtiden.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  
www.framtiden.se

**Framtiden Multy-Family Housing 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  
www.framtiden.se

**Framtiden Public Housing Finance No. 5 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  
www.framtiden.se

**Störningsjouren i Göteborg AB**

c/o AB HjällboBostaden  
Bergsgårdsgärdet 69, 424 32 Angered  
Tel 031-43 69 00, Fax 031-43 69 19  
e-post info@storningsjouren.goteborg.se

**Bygga Hem i Göteborg AB**

c/o 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

## 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