

**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.goteborg.se](mailto:info@bostadsbolaget.goteborg.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**

Kastanjgården 3, 424 39 Angered  
Tel 031-332 60 00, Fax 031-332 60 01  
e-post [gbg@gardstensbostader.goteborg.se](mailto:gbg@gardstensbostader.goteborg.se)  
[www.gardstensbostader.se](http://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](mailto:hjallbobostaden@hjallbobostaden.goteborg.se)  
[www.hjallbobostaden.goteborg.se](http://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](mailto:egnahemsbolaget@egnahemsbolaget.goteborg.se)  
[www.egnahem.goteborg.se](http://www.egnahem.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](mailto:egnahemsbolaget@egnahemsbolaget.goteborg.se)  
[www.egnahem.goteborg.se](http://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](mailto: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](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  
Åvägen 40, 4 tr., 412 51 Göteborg  
Tel 031-335 01 00, Fax 031-335 84 34  
e-post [info@goteborgslokaler.se](mailto:info@goteborgslokaler.se)

**Framtiden Housing Finance No 2 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.se](mailto:framtiden@framtiden.se)  
[www.framtiden.se](http://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.se](mailto:framtiden@framtiden.se)  
[www.framtiden.se](http://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.se](mailto:framtiden@framtiden.se)  
[www.framtiden.se](http://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.se](mailto:framtiden@framtiden.se)  
[www.framtiden.se](http://www.framtiden.se)

**FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN****Förvaltnings AB Framtiden**

Åvägen 40, 412 51 Göteborg  
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)



## Delårsrapport januari – augusti 2006

# Förvaltnings AB Framtiden

Organisationsnr. 556012-6012

## Sammanfattning

- Resultat efter finansiella poster 229 Mkr (247 Mkr).
- Antalet vakanta lägenheter uppgick till 148 vilket motsvarar 0,2 procent (208, 0,3 procent).
- Koncernens investeringar har under perioden uppgått till 420 Mkr (627 Mkr).



## Verksamhet

Förvaltnings AB Framtiden äger och förvaltar via dotterbolag cirka 69 300 (69 300) lägenheter, 551 000 (557 000) kvm lokaler och cirka 61 000 (62 000) 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
- Idrotts- och Kulturcentrum Scandinavium i Göteborg AB
- Framtiden Housing Finance No 2 AB (publ) i likvidation
- Framtiden Residential Housing Finance No. 3 AB (publ)
- Framtiden Multi-Family Housing Finance No. 4 AB (publ)
- Framtiden Public Housing Finance No. 5 AB (publ)

## Den ekonomiska utvecklingen under året

Världsekonomins tillväxt, som under senare år varit rekordhög, ligger fortfarande på en hög nivå. Periodvis höga oljepriser har dock försvagat den något. I USA har en fortsatt hög inhemsk konsumtion starkt bidragit till att tillväxten är hög, även om en viss försvagning har skett under senare tid. Detta förklaras delvis av en lång serie av stigande styrräntor som också medfört att bostadspriserna stagnerat. Bostadsbyggandet tycks dock fortfarande ligga på en relativt hög nivå. Ett stort



bekymmer är den mycket svaga utvecklingen av bilindustrin i USA. Det förväntas innebära betydande rationaliseringar även i fortsättningen och därmed en negativ påverkan på arbetslösheten. Denna är dock fortfarande på en rimlig nivå och inflationstrycket synes vara under kontroll.

Ett starkt orostecken i USA är det finansiella underskottet, som kräver att balans i budget och bytesbalans åstadkoms. På några års sikt kan det bidra till att tillväxten dämpas.

Japan präglas av en fortsatt 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 i de större länderna i Fjärran Östern, framför allt Kina och Indien. Oljepriserna har periodvis varit höga med en hög efterfrågan från Kina och Indien. Trots detta ligger tillväxten på en hög nivå i dessa länder, 8-9 procent, dock med stora regionala skillnader.

I Europa har utvecklingen under senare år varit bekymmersam med relativt låg tillväxt och hög arbetslöshet. Finanspolitiken kännetecknas fortfarande av obalans med betydande underskott i framför allt Tyskland, Frankrike och Italien. Behoven av reformerade ersättningsnivåer för arbetslöshet, sjukdom och pensioner kvarstår. 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 Irland, Finland och Spanien som ledande länder.

Den svenska ekonomin har under senare år kännetecknats av en rekordtillväxt, vilket inte nämnvärt avspeglats i arbetslöshetsstatistiken. Jämfört med euroområdet ligger Sverige klart före, men sysselsättningsgraden har

kommit att närma sig en genomsnittlig europeisk nivå. Prognoser indikerar en fortsatt god tillväxt. Den nya regeringen har stora förhoppningar om att den goda tillväxten, tillsammans med en omläggning av den ekonomiska politiken, skall få en positiv effekt på arbetsmarknaden.

## Hyres- och fastighetsmarknaden i Sverige

Arbetslösheten har i Göteborg från årsskiftet sjunkit från 5,1 till 4,9 procent. Samtidigt var befolkningsökningen till och med halvårsskiftet högre (2 546 personer) under 2006 än under första halvåret 2005 (558). Befolkningsutvecklingen i Göteborg har från 2000 legat mellan 3 100 och 4 500 personer per år, med något sjunkande antal i slutet av perioden. Trots detta har efterfrågan på bostäder inte mattats av. Vakanserna på hyresrätter i såväl det privata som Förvaltnings AB Framtidens bestånd är näst intill obefintliga.





Priser på villor och bostadsrätter har fortsatt att stiga med nästan samma takt som året innan. Ökningen för villor har på riksplånet varit 10 procent den senaste tolv-månadersperioden. Motsvarande siffra för bostadsrätter har varit 15 procent. Prisuppgången har varit högst i Malmö följt av Stockholm. Stor-Gothenborg har haft en ökningstakt på 8 procent för villor och 11 procent för bostadsrätter. 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. 2004 byggdes cirka 2 500 nya bostäder och 2005 nästan 1 800. För innevarande år är målet 2 000 nya bostäder. Under första halvåret 2006 färdigställdes 812 nya bostäder.

Intresse för bostäder som investeringsobjekt är fortsatt stort. Föregående år var ett rekordår vad gäller antalet ombildade lägenheter från hyresrätter till bostadsrätter. Då ombildades cirka 2 100 lägenheter. Intresset tycks hålla i sig, även om antalet ombildade lägenheter första halvåret 2006 var avsevärt lägre, 533 lägenheter.

De höga priserna på bostadsrätter och den låga räntan, gör att avkastningskraven för ombildade hyresfastigheter i de mest attraktiva delarna av Gothenborg 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-lågen förekommer nu avkastningskrav på ned mot 6 procent. Konkurrensen om objekt till salu är så stor

att investerarna söker sig utanför både Gothenborg och dess kranskommuner.

Gothenborgs företag utvecklas positivt och antalet sysselsatta har ökat under första delen av 2006. De vakanta kontorsytorna har under 2006 sjunkit något och uppgår till cirka 10 procent i centrala Gothenborg, en nivå som är något lägre än de två närmast föregående åren. Kontorshyrorna har legat stilla under första halvåret 2006. Marknaden för kontorslokaler är tudelad då efterfrågan på moderna lokaler är stor, medan äldre fastigheter som inte är ombyggda är svårare att hyra ut och även sälja. Investerarna på den kommersiella marknaden är dock fortsatt positiva. Avkastningskraven har sjunkit och kan, för attraktiva kontorsfastigheter, ligga kring 5,5 procent.

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

## Hyresintäkter och vakanser

Periodens hyresintäkter ökade med 13 Mkr jämfört med samma period föregående år och uppgår till 2 781 Mkr. Ökningen beror på tillkommande hyror för nybyggda bostäder och lokaler samt hyreshöjningar i samband

med ombyggnationer av befintligt bestånd. Hyresförhandlingarna för 2006 resulterade i oförändrade hyresnivåer samt en hyresrabatt på totalt 24 Mkr. Den förhandlade hyresrabatten gällde hyresgästerna i Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder och utbetalning skedde under maj och juli månad.

Det totala hyresbortfallet har ökat med 24 Mkr jämfört med motsvarande period föregående år. För lägenheter har hyresbortfallet ökat med 22 Mkr som följd av den engångsrabatt som årets hyresförhandling medförde. Hyresbortfallet för lokaler och fordonsplatser har ökat något jämfört med motsvarande period föregående år.

Hyresbortfall, Mkr	2006-08-31	2005-08-31	2005-12-31
Lägenheter	57	35	54
Lokaler	21	20	30
Fordonsplatser	9	8	12
	<b>87</b>	<b>63</b>	<b>96</b>

Den 31 augusti uppgick antalet vakanta lägenheter till 148 (208), vilket motsvarar en vakansgrad på 0,2 procent (0,3). Vakanserna finns främst i de nordöstra stadsdelarna och omfattar där 71 (126) lägenheter. Vakansgraden för lokaler var den 31 augusti 6,7 procent (8,0).

Vakanta lägenheter	2006-08-31	2005-08-31	2005-12-31
Poseidon	45	50	53
Bostadsbolaget	37	42	47
Familjebostäder	29	34	38
Gårdstensbostäder	35	78	46
HjällboBostaden	2	4	2
Egnahemsbolaget	0	0	0
	<b>148</b>	<b>208</b>	<b>186</b>

Hyresförhandlingarna för 2007 kommer att påbörjas under senare delen av hösten 2006.

## Resultat

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 229 Mkr, vilket är en resultatförsämring med 18 Mkr jämfört med samma period föregående år. Oförändrade hyresnivåer, förhandlad hyresrabatt, ökade driftskostnader samt en extra satsning på underhåll förklarar merparten av resultatförsämringen.

Intäktsökningen på 14 Mkr består av tillkommande hyror från nyproduktion samt höjda hyror vid ombyggnationer.

Driftkostnaderna har ökat med 34 Mkr till 1 258 Mkr. Detta motsvarar cirka 5 kr/kvm. Värmekostnaderna står för merparten av kostnadsökningen.

Underhållskostnaderna uppgår till 444 Mkr, vilket är 32 Mkr högre än jämförbar period föregående år. I de 444 Mkr ingår beslutade extra underhållsinsatser inom samtliga bostadsföretag i koncernen, samt ombyggnation av centrumanläggning inom Göteborgs Lokaler och parkeringsanläggning i Parkeringsbolaget för sammanlagt 137 Mkr (124 Mkr). Det totala planerade underhållet för 2006 beräknas överstiga det totala planerade underhållet för 2005 med cirka 36 Mkr. Av de 36 Mkr är 8 Mkr hänförligt till utökat underhåll.

Fastighetsskatten har ökat med 3 Mkr jämfört med samma period föregående år och uppgår till 94 Mkr.

Av- och nedskrivningar i förvaltningen har ökat med 19 Mkr jämfört med motsvarande period föregående år. Den största delen av ökningen kan hänföras till gjorda fastighetsinvesteringar.

De centrala kostnaderna har ökat med 2 Mkr och uppgår till 70 Mkr för perioden.

I posten övriga rörelseintäkter redovisas realisationsvinster från fastighetsförsäljningar på totalt 40 Mkr (8 Mkr). 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 32 bostäder, vilket är en minskning med 77 jämfört med samma period föregående år.

Finansnettot uppgår till -351 Mkr (-387 Mkr), av detta utgör räntebidragen 23 Mkr (19 Mkr).





## Investeringar

Investeringarna under perioden uppgick till 420 Mkr (627 Mkr) och avser bland annat pågående nybyggnation på Eriksberg, samt pågående ombyggnationer i bland annat Backa, Tuve, Biskopsgården, Hjällbo och Gårdsten.

## Finansiell ställning och likvida medel

Framtidenkoncernens redovisade egna kapital uppgår per den 31 augusti till 7 458 Mkr (6 786 Mkr), vilket ger en synlig soliditet på 30,7 procent (28,7).

Koncernens totala lånevolym uppgår per 31 augusti 2006 till 14 273 Mkr (14 491 Mkr). Den genomsnittliga räntebindningen för koncernens kreditportfölj uppgår till 1,7 år (1,7 år). Motsvarande räntebindning var vid årsskiftet 2,0 år. Genomsnittlig ränta avseende nettoexponeringen uppgår till 3,90 procent (4,09). Koncernens genomsnittliga finansieringskostnad under perioden uppgick till 3,94 procent (4,55) exkl. räntebidrag och till 3,70 procent (4,35) inkl. räntebidrag.



## Nettoexponering avseende lån, placeringar och derivatinstrument, 2006-08-31

År	Nettoexponering, Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Agio, Mkr
2006	-7 094	3,31	1,8
2007	-1 663	4,98	-10,6
2008	-748	4,37	-9,2
2009	-2 667	4,75	-10,8
2010	-205	5,17	-14,1
2011	-897	3,40	-5,9
2012	-150	4,79	-2,0
2013	190	4,21	-0,3
2014	-600	3,73	0,4
2015	-350	3,91	0,1
<b>Totalt</b>	<b>-14 184</b>	<b>3,90</b>	<b>-50,6</b>

## Kreditportföljens förfallostruktur (inkl kreditlöften) 2006-08-31

År	Mkr	Andel %
2006	501	3%
2007	3 130	22%
2008	399	3%
2009	3 100	22%
2010	355	2%
2011	0	0%
2012-14	6 355	45%
2015-17	433	3%
<b>Totalt</b>	<b>14 273</b>	<b>100%</b>

## Finansieringskällor 2006-08-31

	Mkr
Göteborgs Stad	344
Obligationslån	7 700
Utländska kreditinstitut	58
Svenska kreditinstitut	3 600
Syndikerat lån	2 500
Övrigt	71
<b>Summa</b>	<b>14 273</b>

Koncernens skuldportföljs marknadsvärde uppgick till 14 361 Mkr per den 31 augusti, vilket skall ställas i relation till dess nominella värde på 14 273 Mkr – en för koncernen negativ differens på 88 Mkr. Sistnämnda belopp innebär en minskning av den negativa differensen med 317 Mkr under perioden.

Derivatportföljen hade vid utgången av augusti i år ett totalt nominellt bruttovärde på 21 710 Mkr. Detta belopp inkluderar valutaswappar på tillsammans 7 700 Mkr, upptagna som en fullständig hedge mot valutaförändringar till följd av koncernens valutalån i euro. Den övriga derivatportföljens fördelning framgår av följande tabell:

Mkr	Fasta skuldräntor	Fasta tillgångsräntor
Ränteswappar	5 085	4 975
FRAs	2 950	300
Caps	700	-
<b>Totalt</b>	<b>8 735</b>	<b>5 275</b>

Marknadsvärdet på ovanstående uppgår till -8 Mkr jämfört med det nominella värdet, dvs. en för koncernen negativ differens. Detta innebär att den negativa differensen har minskat med 18 Mkr under perioden.

Sammantaget innebär effekten av ovanstående portföljer en förbättring av värderingsutfallet under perioden med 335 Mkr.

Moderbolaget har för de större bostadsföretagen inom koncernen under maj månad innevarande år tagit upp ett revolverande syndikerat lån på 2,8 miljarder kr. Långivare är såväl svenska som utländska banker.

Lånebeloppet har vidareutlånats till de tre större bostadsföretagen inom koncernen och har i huvudsak använts för lösen, i oktober, av ett obligationslån på 260 miljoner euro emitterat av Framtiden Residential

Housing Finance No. 3 AB (publ), ett dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden.

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

## Händelser efter periodens utgång

Den 15 september såldes en fastighet i Lövgärdet till en bostadsrättsförening. Detta är ett led i koncernens målsättning att medverka till fler bostadsrätter i stadsdelar där denna upplåtelseform är underrepresenterad.

## Moderbolaget

Moderbolagets omsättning uppgick till 17,1 Mkr (17,9 Mkr) och avser fakturering till dotterbolagen för koncerngemensamma kostnader. Bolagets resultat före skatt uppgick till -5,9 Mkr (11,1 Mkr). Resultatet påverkas av en räntekostnad på -6,8 Mkr (-12,2 Mkr).

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

## Personal

Antalet anställda inom koncernen uppgick till 917 (923) personer.



## Prognos för helåret 2006

Resultatet efter finansnetto beräknas för helåret uppgå till drygt 180 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 drygt 830 Mkr för helåret.

## Redovisningsprinciper

Bolaget använder samma redovisningsprinciper som i den senast avlämnade årsredovisningen.

Göteborg den 27 oktober 2006

Kurt Eliasson  
*Verkställande direktör*



## Resultaträkning

(Mkr)	2006-01-01 - 2006-08-31	2005-01-01 - 2005-08-31	2005-01-01 - 2005-12-31
Hysesintäkter	2 781	2 768	4 166
Förvaltningsintäkter	95	94	141
	2 876	2 862	4 307
<b>Kostnader för fastighetsförvaltningen</b>			
Driftkostnader	-1 258	-1 224	-1 847
Underhållskostnader	-444	-412	-767
Fastighetsskatt	-94	-91	-135
	-1 796	-1 727	-2 749
<b>Driftöverskott</b>	<b>1 080</b>	<b>1 135</b>	<b>1 558</b>
Av- och nedskrivningar i förvaltningen	-472	-453	-99
<b>Bruttoresultat</b>	<b>608</b>	<b>682</b>	<b>1 459</b>
Centrala kostnader (inkl avskrivningar)	-70	-68	-106
Övriga rörelseintäkter	104	185	237
Övriga rörelsekostnader	-62	-165	-212
<b>Rörelseresultat</b>	<b>580</b>	<b>634</b>	<b>1 378</b>
Finansnetto	-351	-387	-570
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>229</b>	<b>247</b>	<b>808</b>
Skatt på periodens resultat	-61	-71	-228
<b>Periodens resultat</b>	<b>168</b>	<b>176</b>	<b>580</b>

## Balansräkning

(Mkr)	2006-08-31	2005-08-31	2005-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	23 514	22 981	23 574
Finansiella anläggningstillgångar	75	47	76
	23 589	23 028	23 650
Omsättningstillgångar	724	595	778
<b>Summa tillgångar</b>	<b>24 313</b>	<b>23 623</b>	<b>24 428</b>
<b>Eget kapital, avsättningar och skulder</b>			
Eget kapital	7 458	6 786	7 190
Avsättningar	1 541	1 342	1 559
Låneskulder (räntebärande)	14 273	14 491	14 422
Rörelseskulder (ej räntebärande)	1 041	1 004	1 257
<b>Summa eget kapital, avsättningar och skulder</b>	<b>24 313</b>	<b>23 623</b>	<b>24 428</b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>	<b>14 902</b>	<b>14 654</b>	<b>14 222</b>

## Förändringar i koncernens eget kapital

(Mkr)	2006-01-01 - 2006-08-31	2005-01-01 - 2005-08-31	2005-01-01 - 2005-12-31
Ingående eget kapital enl balansräkning per 1 januari	7 190	6 610	6 610
Aktieägartillskott	100	-	-
Periodens resultat	168	176	580
Belopp vid periodens utgång	7 458	6 786	7 190

## Kassaflödesanalys

(Mkr)	2006-01-01 - 2006-08-31	2005-01-01 - 2005-08-31	2005-01-01 - 2005-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten	211	272	966
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-372	-597	-902
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-72	317	42
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-233</b>	<b>-8</b>	<b>106</b>
Likvida medel vid årets början	322	216	216
Likvida medel vid periodens slut	89	208	322

## Resultat efter finansnetto per bolag

(Mkr)	2006-01-01 - 2006-08-31	2005-01-01 - 2005-08-31	2005-01-01 - 2005-12-31
Poseidon	73	81	211
Bostadsbolaget	68	32	132
Familjebostäder	67	91	86
Gårdstensbostäder	9	-8	15
HjällboBostaden	-12	-15	-10
Parkeringsbolaget	29	30	46
Egnahemskoncernen	-2	15	16
GöteborgsLokaler	18	8	57
Scandinavium	-6	0	0
Störningsjouren	0	1	0
Summa dotterbolag	244	235	553
Moderbolag	-6	11	122
Eliminering	-9	1	133
<b>Koncernen totalt</b>	<b>229</b>	<b>247</b>	<b>808</b>

## Koncernens nyckeltal

	2006-08-31	2005-08-31	2005-12-31
Kassaflöde, Mkr	703	702	909
Investeringar, Mkr	420	627	878
Soliditet, %	30,7	28,7	29,4
Vakansgrad lägenheter, %	0,2	0,3	0,3
Antal lägenheter	69 323	69 281	69 378
Total yta, tusentals kvm	4 943	4 945	4 954

## 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.

