

Delårsrapport

Januari – Augusti 2007



Sammanfattning

- Denna delårsrapport är upprättad enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) och är den första rapport som Förvaltnings AB Framtiden har upprättat enligt IFRS. En beskrivning av övergången till IFRS och dess effekter presenteras sist i denna rapport.
- Resultat efter finansiella poster 1 147 mnkr (2 566).
- Antalet vakanta lägenheter uppgick till 74 vilket motsvarar 0,1 procent (148, 0,2 procent).
- Koncernens investeringar har under perioden uppgått till 541 mnkr (420).

Verksamhet

Förvaltnings AB Framtiden äger och förvaltar via dotterbolag cirka 69 100 (69 300) lägenheter, 558 000 (551 000) kvm lokaler och cirka 59 000 (60 000) 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 Residential Housing Finance No. 3 AB (publ) i likvidation
- Framtiden Multi-Family Housing Finance No. 4 AB (publ)
- Framtiden Public Housing Finance No. 5 AB (publ)
- Framtiden Housing Finance No. 6 AB (publ)

Den ekonomiska utvecklingen under året

Världsekonomin tillväxt, som under senare år varit rekordhög, ligger fortfarande på en hög nivå. Den har dock reviderats ner, främst på grund av den finansiella oron avseende sub-prime lånen i USA.

Problemen på den amerikanska bolånemarknaden märktes av redan i februari och i somras utvecklades den till en likviditetskris på kreditmarknaden. Oron har sedan dess dämpats bland annat på grund av FED:s överraskande stora räntesänkning med 50 punkter i september. Dessutom har både ECB och Bank of England lämnat sina styrräntor oförändrade och inte höjt dem enligt tidigare förväntningar.

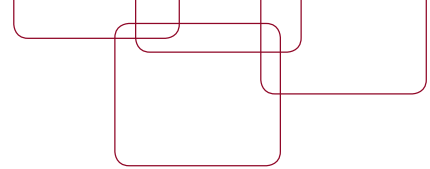
Kreditspreadarna har minskat något på senare tid, men ligger alltså kvar på höga nivåer. Trots lugnare marknader finns fortfarande en betydande osäkerhet och risken för bakslag kvarstår.

Tillväxten i USA har redan växlat ner främst beroende på lägre privat konsumtion. Påbörjade husbyggen har minskat med cirka 40 procent jämfört med den högsta nivån. Den befarade försämringen i sysselsättningsstatistiken har dock inte visat sig ännu.

Ett fortsatt 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. Den amerikanska dollarn har försvagats markant sedan räntesänkningen, vilket kommer att gynna deras export framöver.

Kinas tillväxt slår nya rekord och under andra kvartalet uppgick årstakten till hela 11,5 procent. Investeringarna fortsatte att öka kraftigt, samtidigt som även detaljhandeln ökade, vilket tyder på att den privata konsumtionen stärkts efter nedgången vid slutet av förra året. Exporten ökar kraftigt men de senaste månaderna har ökningstakten avtagit, främst till USA.

Den japanska tillväxten är fortsatt god. Exporten har tappat något i år vilket främst hänger samman med dämpningen av efterfrågan från USA. Investeringsutvecklingen var en besvikelse under första halvåret,



men företagens goda vinster talar för en återhämtning framöver.

Euroområdet har överraskat positivt med en god tillväxt under första halvåret. En markant tysk åtstramning, högre räntor och en stark valuta har varken rubbat förtroendet eller aktiviteten i ekonomin. Det som euroområdet väntar på är fortfarande att hushållens konsumtion tar fart. Den låga reallöneutvecklingen utgör dock en begränsning för ökad konsumtion framöver. Förstärkningen av euron förväntas medföra att exporten dämpas.

Den svenska ekonomin har under senare år kännetecknats av en rekordtillväxt som främst varit driven av stark inhemsk efterfrågan. Under året är det dock främst investeringar som drivit tillväxten, men även den privata konsumtionen har bidragit till ökningen. En viss inbromsning i den globala tillväxten dämpar dock exporten något. Arbetslösheten har gått ner markant och prognosen är fortsatt god.

Hyres- och fastighetsmarknaden i Sverige

De senaste åren med högkonjunktur har först nu resulterat i en ökning av sysselsättningen i Sverige och i Göteborg. Under augusti månad var 3,5 procent arbetslösa i Göteborg, att jämföra med 5,2 procent för samma period förra året. Den positiva arbetsmarknaden är en av de viktigaste faktorerna bakom en stark efterfrågan på bostäder. Den befolkningsökning som vi har sett sedan i mitten av 1980-talet fortsätter i samma takt som de senaste åren. Göteborg tar plats som en av de storstadsregioner där befolkningen procentuellt sett ökar mest. Sett över den senaste femårsperioden har Göteborgs befolkning ökat mer än både Stockholms och Malmös. Under första halvåret 2007 ökade befolkningen med 1 152 personer, vilket indikerar att vi på årsbasis kommer att se nästan samma tillväxt som de senaste fem åren, det vill säga drygt 3 000 personer. Befolkningsökningen under första halvåret tenderar alltid att vara lägre än under det andra halvåret.

Produktionen av bostäder har inte varit tillräcklig för att möta efterfrågan. Under 2006 färdigställdes 1 920

nya bostäder, vilket är något mindre än nivån för 2005, men fler än vad som färdigställdes 2004. Hittills under 2007 har 552 bostäder färdigställts. Vakansnivån på hyresrätter, både i det privata beståndet och inom Framtidenkoncernen, är fortsatt mycket låg. Priserna på villor och bostadsrätter i Göteborgs kommun har ökat det senaste året, med 14 procent på villor och med 15 procent på bostadsrätter. Marknaden för bostadsrätter har varit hetare i både Stockholm och Malmö, där prisökningen har legat på drygt 20 procent.

För bostadsfastigheter som investeringsobjekt är intresset fortsatt stort. Det finns emellertid en risk för avmattning med stigande avkastningskrav som följd eftersom investerare med hög andel lånat kapital har svårare att finansiera sina förvärv. Investerare med stor andel eget kapital, till exempel pensionsfonder och olika statliga fonder, är däremot fortsatt aktiva och söker investeringsobjekt i halvcentrala och yttre lägen. I innerstadslägen består än så länge de låga avkastningskraven till följd av att bostadsrättsföreningar ännu förvärvat samt att det finns bolag och privatpersoner som på låga avkastningskrav konkurrerar med bostadsrättsföreningar. I förhållande till årsskiftet 2006/2007 bedöms därför direktavkastningskrav för bostadsinvesteringar som oförändrade, där direktavkastningskraven varierar mellan 2,75 och 7 procent i Göteborg.

Till följd av ökad sysselsättning i Göteborgsregionen har efterfrågan på lokaler ökat. Vakansgraden har sjunkit från 10 till 8 procent på årsbasis och rörelsen bland företag är mycket stor. Kontorshyrorna som har varit oförändrade de senaste 3-4 åren har nu långsamt börjat stiga. Däremot råder det lugn på investerarmarknaden. Mycket få transaktioner har genomförts under året, och till direktavkastningsnivåer som varit betydligt lägre än föregående år. I bästa läge har noterats 4,75 procent. Stockholm, som ligger före Göteborg i konjunkturcykeln, upplever en stark hyresuppgång för kontorslokaler och i Malmö sjunker vakanserna fortfarande medan hyrorna inte har börjat öka än.

Detaljhandelsmarknaden har däremot varit het i några år. Omsättningen har ökat stort och hyrorna har stigit, något som är kännetecknande för detaljhandeln i hela Sverige.

Hyresintäkter och vakanser

Periodens hyresintäkter ökade med 65 mnkr jämfört med samma period föregående år och uppgår till 2 846 mnkr. Största delen av ökningen kan hänföras till de hyreshöjningar som genomförts under 2007 – bostadshyrorna inom koncernens bolag har i snitt höjts mellan 1,30 procent till 2,38 procent. 2006 års hyresförhandlingar resulterade i oförändrade hyresnivåer samt en hyresrabatt på totalt 24 mnkr. Den förhandlade hyresrabatten påverkade intäkterna under första halvåret 2006.

Det totala hyresbortfallet har minskat med 23 mnkr jämfört med motsvarande period föregående år. För lägenheter har hyresbortfallet minskat med 26 mnkr. Merparten av minskningen består av den engångsrabatt som 2006 års hyresförhandling medförde. Hyresbortfallet för lokaler och fordonsplatser har ökat något jämfört med motsvarande period föregående år.

Hyresbortfall, mnkr	2007-08-31	2006-08-31	2006-12-31
Lägenheter	31	57	71
Lokaler	23	21	32
Fordonsplatser	10	9	14
	64	87	117

Den 31 augusti uppgick antalet vakanta lägenheter till 74 (148), vilket motsvarar en vakansgrad på 0,1 procent (0,2). Vakanserna finns främst på Hisingen och omfattar där 47 (53) lägenheter. Vakansgraden för lokaler var den 31 augusti 7,2 procent (6,7).

Vakanta lägenheter	2007-08-31	2006-08-31	2006-12-31
Poseidon	23	45	22
Bostadsbolaget	34	37	43
Familjebostäder	3	29	8
Gårdstensbostäder	5	35	16
HjällboBostaden	9	2	3
Egnahemsbolaget	0	0	0
	74	148	92

Hyresförhandlingarna för 2008 kommer att påbörjas under senare delen av hösten 2007.

Resultat

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 1 147 mnkr, vilket är en resultatförsämring med 1 419 mnkr jämfört med samma period föregående år. Resultatförsämringen beror framför allt på den orealiserade värdeförändringen för förvaltningsfastigheter, som under årets åtta första månader visar på ett negativt resultat på 154 mnkr. Det kan jämföras med föregående periods positiva orealiserade värdeförändring på 1 373 mnkr. De främsta orsakerna till denna utveckling är dels direktavkastningskraven, som ligger kvar på samma nivåer som vid utgången av 2006, dels att det under året liksom under tidigare år har gjorts stora insatser i fastighetsbeståndet i form av underhåll och investeringar.

Driftsöverskottet har under perioden ökat med 98 mnkr jämfört med samma period föregående år. Ökningen av driftsöverskottet beror på att intäkterna totalt har ökat med 71 mnkr, driftskostnaderna har minskat med 15 mnkr och att fastighetsskatten har minskat med 12 mnkr.

Intäktsökningen på 71 mnkr består framför allt av förhandlade hyresökningar för 2007, höjda hyror vid ombyggnationer samt ett lägre hyresbortfall. Minskningen av driftskostnaderna med 15 mnkr, motsvarar cirka 2 kr/kvm. Den milda vintern jämfört med samma period 2006 har bidragit till merparten av kostnadsminskningen. De minskade kostnaderna med 12 mnkr för fastighetsskatten beror på ändrade regler för beskattning av hyresbostäder.

Under året har bland annat två fastigheter sålts till bostadsrättsföreningar i Tynnered. Resultatet av dessa försäljningar utgör merparten av den realiserade värdeförändringen i förvaltningsfastigheter.

De centrala kostnaderna har minskat med 5 mnkr och uppgår till 64 mnkr för perioden.

I posten övriga rörelseintäkter redovisas framförallt intäkter från Egnahemsbolagets byggverksamhet. Övriga rörelsekostnader består i huvudsak av kostnader som uppstår i Egnahemsbolagets byggverksamhet. Under redovisad period har Egnahemsbolaget avräknat

28 bostäder, vilket är en minskning med fyra bostäder jämfört med samma period föregående år.

Finansnettot uppgår till -341 mnkr (-273), av detta utgör räntebidragen 13 mnkr (23). Det försämrade finansnettot förklaras främst av den ränteuppgång som pågått sedan 2006. Marknadsvärderingen av derivatportföljen enligt IFRS bidrar positivt till att sänka finansnettot med 32 mnkr.

Förvaltningsfastigheter

Med ett bedömt avkastningsvärde på 44 910 mnkr vid utgången av 2006 motsvarar värdet vid 2007-08-31 en förändring med 772 mnkr. Förändringar av värdet förklaras av:

Avkastningsvärde	2007-08-31	2006-08-31	2006-12-31
Ingående balans	44 910	40 550	40 550
Fastighetsinvesteringar	489	408	675
Fastighetsförsäljningar	-73	-56	-77
Övrig värdeökning	356	1 934	3 703
Utgående balans	45 682	42 836	44 910

Fastighetsvärdering

Marknadsvärdet är beräknat med en intern värderingsmodell där varje fastighet har åsatts ett marknadsvärde. Värdetidpunkten är 2007-08-31. Värderingsmodellen bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under de kommande tio åren samt ett beräknat restvärde för år elva. Förvaltnings AB Framtiden har i fastighetsvärderingen valt att låta direktavkastningskrav och kalkylränta ligga kvar på samma nivåer som vid årsskiftet. Dessa antaganden är avstämde med två externa värderingsinstitut.

Investeringar

De totala investeringarna under perioden uppgick till 541 mnkr (420) och avser bland annat pågående nybyggnation på Eriksberg, samt pågående ombyggnationer i bland annat Kaverös, Backa och Tuve torg.

Finansiell ställning och likvida medel

Framtidenkoncernens redovisade egna kapital uppgår per den 31 augusti till 23 913 mnkr (21 605), vilket ger en synlig soliditet på 51 procent (49).

Koncernens totala lånevolym uppgår per 31 augusti 2007 till 13 972 mnkr (14 273). Den genomsnittliga räntebindningen för koncernens kreditportfölj uppgår till 1,8 år (1,7 år). Motsvarande räntebindning var vid årsskiftet 1,9 år. Genomsnittlig ränta avseende nettoexponeringen uppgår till 4,27 procent (3,90). Koncernens genomsnittliga finansieringskostnad under perioden uppgick till 3,70 procent (3,70).

Nettoexponering avseende lån, placeringar och derivatinstrument, 2007-08-31

År	Nettoexponering, mnkr	Genomsnittlig ränta, %
2007	6 164	4,12
2008	1 059	4,44
2009	3 257	4,45
2010	1 303	4,56
2011	639	3,70
2012	705	4,76
2013	-500	3,54
2014	500	3,62
2015	710	4,06
Totalt	13 837	4,27

Kreditportföljens förfallostruktur (inkl kreditlöften) 2007-08-31

År	mnkr	Andel %
2007	846	6
2008	1 007	7
2009	2 670	19
2010	2 453	18
2011	639	5
2012	3 150	22
2013	2 800	20
2014-	407	3
Totalt	13 972	100%

Koncernens skuldportföljs marknadsvärde uppgick till 13 960 mnkr per den 31 augusti, vilket skall ställas i relation till dess nominella värde på 13 972 mnkr – en för koncernen positiv differens på 12 mnkr. Sistnämnda belopp innebär en förändring av differensen med 49 mnkr under perioden.

Finansieringskällor 2007-08-31

År	mnkr
Göteborgs Stad	127
Obligationslån	5 200
Utländska kreditinstitut	29
Svenska kreditinstitut	3 716
Syndikerat lån	4 900
Summa	13 972

Derivatportföljen hade vid utgången av augusti i år ett totalt nominellt nettovärde på 11 740 mnkr. Detta belopp inkluderar valutaswappar på tillsammans 5 200 mnkr, upptagna som en fullständig hedge mot valutaförändringar till följd av koncernens valutalån i EUR. Den övriga derivatportföljens fördelning framgår av följande tabell:

mnkr	Nominellt värde	Marknadsvärde
Ränteswappar	-2 640	-2 601
FRAs	-2 200	-2 198
Caps	-1 700	-1 693
Totalt	-6 540	-6 492

Marknadsvärdet på ovanstående uppgår till 48 mnkr jämfört med det nominella värdet, det vill säga en för koncernen positiv differens. Detta innebär att den positiva differensen har ökat med 32 mnkr under perioden.

Sammantaget innebär effekten av ovanstående portföljer en förbättring av värderingsutfallet under perioden med 81 mnkr.

Händelser efter periodens utgång

Efter rapportperiodens utgång har ett obligationslån på 275 miljoner euro (motvärde 2 500 mnkr) upptaget av koncernbolaget Framtiden Multi-Family Housing Finance No. 4 AB (publ) återbetalats.

Moderbolaget

Moderbolagets omsättning uppgick till 18,2 mnkr (17,1) och avser fakturering till dotterbolagen för koncerngemensamma kostnader. Bolagets resultat före skatt uppgick till -5,6 mnkr (-5,9). Resultatet påverkas av en räntekostnad på -7,6 mnkr (-6,8).

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

Personal

Antalet anställda inom koncernen uppgick till 904 (917) personer.

Redovisningsprinciper

Förvaltnings AB Framtidens finansiella rapporter har historiskt varit upprättade i enlighet med Årsredovisningslagen och Redovisningsrådets rekommendationer. Från och med den 1 januari 2007 upprättar Förvaltnings AB Framtiden koncernredovisning i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Denna delårsrapport är den första rapport Förvaltnings AB Framtiden upprättat enligt IFRS. Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Interim Financial Reporting. Övergången till IFRS medför förändringar i Förvaltnings AB Framtidens redovisningsprinciper, vilka beskrivs nedan. I övrigt har samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder tillämpats som i den senaste årsredovisningen.

IAS 1 Utformning av finansiella rapporter

Denna rekommendation har påverkat presentationen av räntebärande skulder. Ändringarna har inte påverkat koncernens redovisade resultat eller totala balansomslutning.

IAS 39 Finansiella instrument

Redovisning av finansiella tillgångar och derivat sker i balansräkningen till verkligt värde samt redovisning av värdeförändringar i resultaträkningen. Tidigare redovisades i princip alla finansiella instrument till anskaffningsvärde och finansiella derivatinstrument redovisades inte alls i balansräkningen, dessutom periodiserades realiserade resultat av stängda derivattransaktioner över det underliggande instrumentets löptid.

IAS 40 Förvaltningsfastigheter

Värdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde sker i balansräkningen samt redovisning av värdeförändring över resultaträkningen. Tidigare redovisades förvaltningsfastigheter i balansräkningen till anskaffningsvärde med tillägg för eventuella värdehöjande förbättringsarbeten samt uppskrivningar och med avdrag för planliga avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

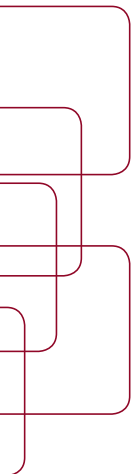
Göteborg den 26 oktober 2007

Carl-Johan Korsås
Verkställande direktör



Resultaträkning

(mnkr)	2007-01-01 - 2007-08-31	2006-01-01 - 2006-08-31	2006-01-01 - 2006-12-31
Hysesintäkter	2 846	2 781	4 182
Förvaltningsintäkter	101	95	145
	2 947	2 876	4 327
Kostnader för fastighetsförvaltningen			
Driftskostnader	-1 263	-1 278	-1 918
Fastighetsskatt	-82	-94	-140
	-1 345	-1 372	-2 058
Driftsöverskott	1 602	1 504	2 269
Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	112	29	32
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-154	1 373	2 927
Bruttoresultat	1 560	2 906	5 228
Centrala kostnader (inkl avskrivningar)	-64	-69	-106
Övriga rörelseintäkter	73	65	229
Övriga rörelsekostnader	-81	-63	-218
Rörelseresultat	1 488	2 839	5 133
Finansnetto	-341	-273	-491
Resultat efter finansiella poster	1 147	2 566	4 642
Skatt på periodens resultat	-327	-716	-1 304
Periodens resultat	820	1 850	3 338



Balansräkning

(mnr)	2007-08-31	2006-08-31	2006-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	3	-	3
Materiella anläggningstillgångar	46 083	43 131	45 430
Finansiella anläggningstillgångar	224	123	90
	46 310	43 254	45 523
Omsättningstillgångar	485	639	454
Summa tillgångar	46 795	43 893	45 977
Eget kapital, avsättningar och skulder			
Eget kapital	23 913	21 605	23 093
Avsättningar	7 883	7 026	7 690
Räntebärande skulder, långa	11 088	8 934	8 746
Räntebärande skulder, korta	2 884	5 339	5 236
Ej räntebärande skulder	1 027	989	1 212
Summa eget kapital, avsättningar och skulder	46 795	43 893	45 977
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	14 701	14 902	14 656





Förändringar i koncernens eget kapital

(mnkr)	2007-01-01 - 2007-08-31	2006-01-01 - 2006-08-31	2006-01-01 - 2006-12-31
Ingående eget kapital enl. balansräkning per 1 januari	23 093	7 189	7 189
Effekt införande IFRS	-	12 466	12 466
Aktieägartillskott	-	100	100
Periodens resultat	820	1 850	3 338
Belopp vid periodens utgång	23 913	21 605	23 093

Kassaflödesanalys

(mnkr)	2007-01-01 - 2007-08-31	2006-01-01 - 2006-08-31	2006-01-01 - 2006-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten	338	211	693
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-372	-372	-629
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-49	-72	-216
Periodens kassaflöde	-83	-233	-152
Likvida medel vid årets början	170	322	322
Likvida medel vid periodens slut	87	89	170

Koncernens nyckeltal

	2007-08-31	2006-08-31	2006-12-31
Investeringar, mnkr	541	420	749
Soliditet, %	51	49	50
Vakansgrad lägenheter, %	0,1	0,2	0,1
Antal lägenheter	69 116	69 323	69 250
Total yta, tusentals kvm	4 935	4 943	4 947

Definitioner

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.

Övergång till International Financial Reporting Standards (IFRS)

Tidpunkten för Förvaltnings AB Framtidens övergång till IFRS är den 1 januari 2006, då IFRS kräver omräkning av jämförelseår. Koncernens redovisning för 2005-12-31 har omräknats för att uppfylla de krav som ställs enligt IFRS.

I nedanstående tabeller presenteras de mest väsentliga effekterna vid en övergång till IFRS. Uppgifterna har baserats på de IFRS rekommendationer som tillämpas den 31 december 2006.

Tillämpning av övergångsregler i IFRS 1

Övergången till IFRS redovisas i enlighet med IFRS 1 "First-time adoption of IFRS". Huvudregeln är att bolaget tillämpar samtliga IFRS retroaktivt vid upprättande av öppningsbalansen enligt IFRS.

Eget kapital 2006-01-01

Belopp i mnkr	Ref	Aktiekapital	Övrigt	Summa
Enl svensk redovisning		10	7 179	7 189
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	1)	-	17 390	17 390
Balanserade vinster och förluster stängda derivattransaktioner	2)	-	-69	-69
Verkligt värde derivattransaktioner	2)	-	-16	-16
Upplupet anskaffningsvärde finansiella skulder		-	21	21
Uppskjuten skatt	4)	-	-4 860	-4 860
Eget kapital enligt IFRS 2006-01-01		10	19 645	19 655

Eget kapital 2006-08-31

Belopp i mnkr	Ref	Aktiekapital	Övrigt	Summa
Enl svensk redovisning		10	7 448	7 458
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	1)	-	19 617	19 617
Balanserade vinster och förluster stängda derivattransaktioner	2)	-	5	5
Verkligt värde derivattransaktioner	2)	-	-7	-7
Upplupet anskaffningsvärde finansiella skulder	2)	-	16	16
Uppskjuten skatt	4)	-	-5 484	-5 484
Eget kapital enligt IFRS 2006-08-31		10	21 595	21 605

Resultaträkning 2006-08-31

Belopp i mnkr	Ref	Svensk redovisning	Effekter vid övergång till IFRS	IFRS 2006-08-31
Intäkter		2 876	-	2 876
Kostnader	1)	-1 796	424	-1 372
Av- och nedskrivningar	1)	-472	472	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1)	-	1 402	1 402
Bruttoresultat		608	2 298	2 906
Centrala kostnader		-70	-	-70
Övriga rörelseintäkter – kostnader	1)	42	-39	3
Rörelseresultat		580	2 259	2 839
Ränteintäkter & liknande	2)	27	126	153
Räntekostnader & liknande	2)	-378	-48	-426
Resultat före skatt		229	2 337	2 566
Skatt	4)	-61	-655	-716
Årets resultat		168	1 682	1 850

Balansräkning 2006-08-31

Belopp i mnkr	Ref	Svensk redovisning	Effekter vid övergång till IFRS	IFRS 2006-08-31
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter	1)	23 219	19 617	42 836
Övriga materiella anläggningstillgångar		295	-	295
Finansiella anläggningstillgångar, ej derivat		75	-	75
Derivat	2)	-	48	48
Omsättningstillgångar		724	-85	639
Summa tillgångar		24 313	19 580	43 893
Eget kapital, avsättningar och skulder				
Aktiekapital		10	-	10
Reserver		1 997	-	1 997
Balanserade vinstmedel		5 282	12 466	17 748
Årets resultat		168	1 682	1 850
Avsättningar för pensioner		177	-	177
Avsättningar för skatter	4)	1 355	5 484	6 839
Övriga avsättningar		10	-	10
Räntebärande skulder, långa	3)	14 273	-5 339	8 934
Derivat	2)	-	55	55
Räntebärande skulder, korta	3)	-	5 322	5 322
Ej räntebärande skulder		1 041	-90	951
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		24 313	19 580	43 893

Eget kapital 2006-12-31

Belopp i mnkr	Ref	Aktiekapital	Övrigt	Summa
Enl svensk redovisning		10	7 605	7 615
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	1)	-	21 577	21 577
Balanserade vinster och förluster stängda derivattransaktioner	2)	-	-88	-88
Verkligt värde derivattransaktioner	2)	-	16	16
Upplupet anskaffningsvärde finansiella skulder	2)	-	15	15
Uppskjuten skatt	4)	-	-6 042	-6 042
Eget kapital enligt IFRS 2006-12-31		10	23 083	23 093

Resultaträkning 2006-12-31

Belopp i mnkr	Ref	Svensk redovisning	Effekter vid övergång till IFRS	IFRS 2006-12-31
Intäkter		4 327	-	4 327
Kostnader	1)	-2 841	783	-2 058
Av- och nedskrivningar	1)	-494	494	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1)	-	2 959	2 959
Bruttoresultat		992	4 236	5 228
Centrala kostnader		-106	-	-106
Övriga rörelseintäkter – kostnader	1)	60	-49	11
Rörelseresultat		946	4 187	5 133
Ränteintäkter & liknande	2)	49	68	117
Räntekostnader & liknande	2)	-548	-60	-608
Resultat före skatt		447	4 195	4 642
Skatt	4)	-122	-1 182	-1 304
Årets resultat		325	3 013	3 338



Balansräkning 2006-12-31

Belopp i mnkr	Ref	Svensk redovisning	Effekter vid övergång till IFRS	IFRS 2006-12-31
Tillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar		3	-	3
Förvaltningsfastigheter	1)	23 101	21 577	44 678
Övriga materiella anläggningstillgångar		634	-	634
Finansiella anläggningstillgångar, ej derivat		134	-	134
Derivat	2)	-	74	74
Omsättningstillgångar		604	-150	454
Summa tillgångar		24 476	21 501	45 977
Eget kapital, avsättningar och skulder				
Aktiekapital		10	-	10
Reserver		2 000	-	2 000
Balanserade vinstmedel		5 279	12 466	17 745
Årets resultat		325	3 013	3 338
Avsättningar för pensioner		178	-	178
Avsättningar för skatter	4)	1 458	6 042	7 500
Övriga avsättningar		12	-	12
Räntebärande skulder, långa	3)	13 939	-5 193	8 746
Derivat	2)	-	58	58
Räntebärande skulder, korta	3)	-	5 178	5 178
Ej räntebärande skulder		1 275	-63	1 212
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		24 476	21 501	45 977



Kommentarer till ovanstående tabeller

1) Förvaltningsfastigheter

Enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper redovisades förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde med avdrag för planenliga avskrivningar, nedskrivningar och återförda nedskrivningar. Planenliga avskrivningar, nedskrivningar och återförda nedskrivningar har alltså påverkat resultatet. Enligt IAS 40 kan man välja mellan att tillämpa anskaffningsvärdemetoden och värdering till verkligt värde. Beslut har fattats att Förvaltnings AB Framtidens förvaltningsfastigheter skall värderas till verkligt värde. Effekten på ingående eget kapital 2006-01-01 upp går till 17 390 mnkr före skatt. Förändringar i verkligt värde kommer efter denna tidpunkt att redovisas i resultaträkningen och påverka koncernens rörelseresultat.

Detta innebär även att av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar har reverserats i resultaträkningen för 2006. Enligt IAS 40 skall åtgärder som avser byte av en befintlig del av en förvaltningsfastighet läggas till anskaffningsvärdet om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att komma bolaget till nytta samt kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Denna typ av åtgärder redovisas som underhållskostnader enligt svensk redovisningspraxis. Denna post reverseras och läggs till anskaffningsvärdet på förvaltningsfastigheterna. Realisationsresultat avseende förvaltningsfastigheter har reverserats och istället ersatts med vad den sålda fastigheten inbringat i förhållande till den senast gjorda värderingen.

2) Finansiella instrument

Enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper redovisades samtliga finansiella tillgångar och skulder, utom derivatinstrument, vid anskaffningstidpunkten till anskaffningsvärde och värderades sedan enligt lägsta värdets princip. Vid övergången till IFRS värderas samtliga finansiella tillgångar och derivatinstrument till verkligt värde vid anskaffningstidpunkten. Koncernens skuldportfölj värderas till upplupet anskaffningsvärde. Den löpande redovisningen av värdeförändringar sker över resultaträkningen.

3) Uppdelning av räntebärande skulder i kort- och långfristig del

Förvaltnings AB Framtiden har tidigare redovisat koncernens skulder i en räntebärande och en ej räntebärande del. Enligt IAS 1 skall uppdelning av skulder göras i lång- och kortfristig del. Förändringen får ingen effekt på koncernens redovisade resultat eller balansomslutning.

4) Uppskjuten skatt

Huvuddelen av de justeringar som uppkommer i samband med att IFRS införs medför att skillnader mellan det redovisade värdet och det skattemässiga värdet uppkommer. För dessa justeringar har en skattesats om 28 procent använts vid beräkning av uppskjuten skatt.

Effekter på kassaflödet 2007

Inga väsentliga skillnader föreligger mellan kassaflödesanalysen enligt svenska redovisningsprinciper och IFRS.

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

Box 4, 424 21 Angered
Tel 031-332 60 00, Fax 031-332 60 01
e-post gbg@gardstensbostader.goteborg.se
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
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.goteborg.se
www.egnahem.goteborg.se

Bygga Hem i Göteborg AB

c/o Göteborgs Egnahems AB
Box 4034, 422 04 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

Box 7174, 402 33 Göteborg
Tel 031-774 00 00, Fax 031-13 62 66
e-post p-bolaget@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
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
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

Framtiden Residential Housing Finance No. 3 AB (publ) i likvidation

c/o Förvaltnings AB Framtiden
Box 111, 401 21 Göteborg
Tel 031-773 75 50, Fax 031-773 75 64
e-post framtiden@framtiden.se
www.framtiden.se

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

c/o Förvaltnings AB Framtiden
Box 111, 401 21 Göteborg
Tel 031-773 75 50, Fax 031-773 75 64
e-post framtiden@framtiden.se
www.framtiden.se

Framtiden Public Housing Finance No. 5 AB (publ)

c/o Förvaltnings AB Framtiden
Box 111, 401 21 Göteborg
Tel 031-773 75 50, Fax 031-773 75 64
e-post framtiden@framtiden.se
www.framtiden.se

FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN**Förvaltnings AB Framtiden**

Box 111, 401 21 Göteborg
Besöksadress: Ävägen 40
Tel 031-773 75 50, Fax 031-773 75 64
e-post: framtiden@framtiden.se
www.framtiden.se
Organisationsnr. 556012-6012