

FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN  
Delårsrapport januari – juni 2012





## Sammanfattning

- Årets hyresförhandlingarna i koncernens bostadsbolag ledde till hyreshöjningar på mellan 2,0-2,41 procent på helårsbasis.
- Periodens nettoomsättning uppgick till 2 588 mnkr (2 476).
- Driftsöverskottet för perioden uppgick till 1 387 mnkr (1 267).
- Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick till 154 mnkr (-506).
- Resultat efter finansiella poster uppgick till 1 281 mnkr (444).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 116 mnkr (329).
- Antalet vakanta lägenheter uppgick till 26 (36)
- De totala investeringarna uppgick till 1 121 mnkr (1 050). Av detta avsåg 262 mnkr (232) nyproduktion.
- Koncernens soliditet uppgick till 54 procent (52).

## Ägardirektiv

Förvaltnings AB Framtiden är moderbolag i Göteborgs Stads allmännyttiga bostadskoncern som också omfattar kommersiella lokaler, parkeringar, egnahem och störningsservice. Det grundläggande motivet för kommunen att äga Framtidenkoncernen är att tillgången till attraktiva bostäder är ett viktigt instrument i Göteborgs framtida utveckling. Människor söker sig till platser där det finns bra miljö, bra bostäder och utvecklad infrastruktur i övrigt. På sådana platser genereras de nya företagen och de nya arbetsplatserna. Genom att äga bostadsföretag kan kommunen medvetet och aktivt agera på bostads- och fastighetsmarknaden i syfte att stärka Göteborgs roll som regioncentrum och bidra till stadens utveckling.

## Affärsidé

- Framtidenkoncernen ska vara en strategisk aktör i syfte att stärka Göteborg som bostadsort och regioncentrum.
- Framtidenkoncernen ska erbjuda bostäder åt alla typer av bostadskonsumenter, utveckla torg- och mötesplatser med ett varierat utbud av lokaler för butik, kontor och lager samt tillhandahålla attraktiva parkeringsmöjligheter.
- Framtidenkoncernen ska ständigt söka vägar att ge de boende inflytande över sin bostad och dess närmaste omgivning samt möjlighet att utveckla sin egen välfärd.



## Verksamhet

Förvaltnings AB Framtiden äger och förvaltar via dotterbolag cirka 70 300 lägenheter (69 800), cirka 553 000 kvm lokaler (558 000) och cirka 47 000 bilplatser (47 000), samtliga belägna inom Göteborgs kommun. De helägda dotterbolagen är Bostads AB Poseidon, Göteborgs stads bostadsaktiebolag, Familjebostäder i Göteborg AB, Gärdstensbostäder AB, Göteborgs Egnahems AB, Göteborgs Stads Parkerings AB, Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, Störningsjouren i Göteborg AB samt Rysåsen Fastighets AB. Utöver dessa bolag ägs 91,84 procent av aktierna i Idrotts- och Kulturcentrum Scandinavium i Göteborg AB. I maj fusionerades AB HjällboBostaden med Bostads AB Poseidon.

## Intäkter, kostnader och resultat

Resultat efter finansnetto uppgår till 1 281 mnkr, vilket är en ökning med 837 mnkr jämfört med samma period föregående år. Resultatökningen beror framför allt på värdeförändringen av förvaltningsfastigheter, som under årets sex första månader visar ett positivt resultat på 154 mnkr. Det kan jämföras med föregående periods negativa resultat på -506 mnkr.

Nedan redovisas resultatet efter finansnetto för bolagen under perioden. Redovisningen baseras på årsredovisningslagen.

### Resultat efter finansnetto, mnkr

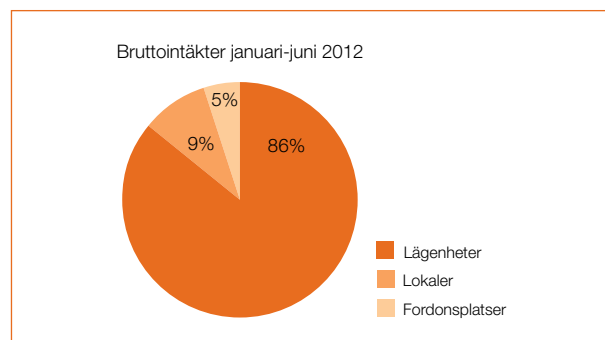
	2012-06-30	2011-06-30	2011-12-31
Poseidon	65	57	72
Bostadsbolaget	47	-4	17
Familjebostäder	40	35	12
GöteborgsLokaler	13	6	24
Gärdstensbostäder	-2	-5	0
HjällboBostaden *	-	-16	-37
Parkeringsbolaget	21	29	57
Egnahemskoncernen	6	-29	-25
Störningsjouren	0	0	0
Scandinavium	2	1	-8
Rysåsen	0	0	1
Förvaltnings AB Framtiden	-4	-3	-9
	<b>188</b>	<b>71</b>	<b>104</b>

\* Ingår från och med maj 2012 i Poseidon.

Den stora skillnaden i resultatutveckling 2011-06-30 mellan de tre stora bostadsföretagen, Poseidon, Bostadsbolaget samt Familjebostäder beror till största delen på att de utför underhåll i olika takt samt att underhållsbehovet skiljer sig något mellan bolagen.

## Hyresintäkter och vakanser

Periodens hyresintäkter ökade med 104 mnkr jämfört med samma period föregående år och uppgår till 2 479 mnkr. Största delen av ökningen kan hänföras till hyreshöjningar som genomförts vid de allmänna årliga hyresförhandlingarna och i samband med enskilda ombyggnader. Dessutom har intäkter tillkommit i takt med att nyproduktion har färdigställts. Vid årets hyresförhandling höjdes bostadshyrorna inom koncernens bolag med i genomsnitt 2,0-2,41 procent på helårsbasis.



Det totala hyresbortfallet har minskat med 2 mnkr jämfört med motsvarande period föregående år. Hyresbortfallet för lägenheter har minskat med 3 mnkr medan bortfallet för lokaler har ökat med 1 mnkr.

### Hyresbortfall, mnkr

	2012-06-30	2011-06-30	2011-12-31
Lägenheter	27	30	62
Lokaler	18	17	34
Fordonsplatser	11	11	21
	<b>56</b>	<b>58</b>	<b>117</b>

Den 30 juni uppgick antalet vakanta lägenheter till 26 (36), vilket motsvarar en vakansgrad på 0,0 procent (0,1). Vakansgraden för lokaler var den 30 juni 7,3 procent (5,4), vilket motsvarar en yta på cirka 41 000 kvm (30 000).

### Vakanta lägenheter, antal

	2012-06-30	2011-06-30	2011-12-31
Poseidon	10	30	30
Bostadsbolaget	12	5	9
Familjebostäder	4	1	4
	<b>26</b>	<b>36</b>	<b>43</b>

## Kostnader för fastighetsförvaltningen

Driftskostnaderna har minskat med 10 mnkr till 1 139 mnkr. Kostnader för vatten och avlopp, driftsadministration och reparationer har ökat medan kostnader för värme, el och övriga driftskostnader har minskat. De taxebundna kostnaderna har minskat med 12 mnkr och utgör 45 procent (46) av de totala driftskostnaderna. Fastighetsskatten har ökat med 2 mnkr till 62 mnkr.

### Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Värdeförändringen av förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 154 mnkr, vilket ska jämföras med -506 mnkr motsvarande period föregående år. Hela skillnaden beror på att de bostadshyror som låg till grund för värderingen ökade mer det första halvåret 2012 än 2011. Föregående år ökade hyrorna med 0,6 procent, vilket kan jämföras med 1,2 procent för det första halvåret i år. Hyreshöjningen kan hänföras till investeringar, det vill säga nyproduktion och standardhöjningar i de befintliga fastigheterna. Det allmänna hyrespåslaget som förhandlas varje år var medräknat vid värderingen vid årsskiftet.

### Finansnetto

Finansnettot uppgår till -219 mnkr (-233), av detta utgör räntebidragen 0 mnkr (1). Marknadsvärderingen av derivatportföljen påverkar finansnettot positivt med 65 mnkr. Motsvarande period föregående år påverkades finansnettot positivt med 25 mnkr. Finansnettot exkl. värdeförändringen på derivat har försämrats med 26 mnkr, vilket förklaras av en högre lånevolym samt något högre räntenivåer.

### Förvaltningsfastigheter

För bostadsfastigheter i centrala och halvcentrala lägen är marknaden stabil. Omsättningen är liksom tidigare år ovanligt låg, men det sker transaktioner som stärker de marknadsantagandena som antogs vid årsskiftet. Under första halvåret såldes cirka hälften av alla bostadshyreshus till bostadsrättsföreningar. Det är en något lägre andel än tidigare år. Det sker fortfarande inte några transaktioner av bostadsfastigheter i ytterområdena, vilket kan bero på flera orsaker. Bankernas numera högre krav på eget kapital vid finansieringen begränsar antalet köpare. Dessutom är potentiella köpare idag mer medvetna om eventuella underhållsbehov i miljonprogramsfastigheter. De objekt som har varit till försäljning under året har förblivit osålda. Eftersom vi har haft samma situation under en tid är avkastningskraven som använts vid vår interna värdering oförändrade.

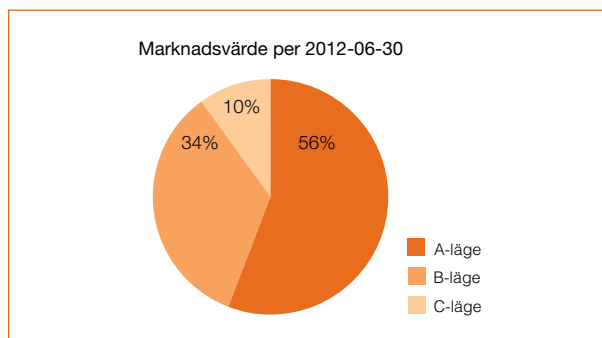
På lokalsidan ser man samma tendenser som för bostadsfastigheterna, men det är än större skillnad mellan olika lägen och kvaliteter i fastigheterna. I A-lägen fungerar marknaden väl och det är brist på bra objekt. I B- och C-lägen ställer bankerna högre krav på eget kapital än tidigare, vilket ofta drabbar de lokala aktörer som är verk-samma där. Vid delåret har avkastningskraven sänkts för lokalfastigheter i det mest centrala A1-läget, och höjts för fastigheter i halvcentrala lägen.

### 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. De viktigaste värderingsparametrarna är avstämda med två externa värderingsföretag. Värdetidpunkten är den 30 juni 2012.

Med ett sammanlagt avkastningsvärde på 60 049 mnkr vid utgången av juni 2012 innebär värdet en ökning med 1 199 mnkr, eller 2 procent, sedan årsskiftet. Värdeökningen beror till största delen på ökade driftsnetton som har möjliggjorts genom ombyggnation av befintligt bestånd samt nyproduktion av lägenheter. Periodens fastighetsinvesteringar har uppgått till 1 062 mnkr. Någon förändring har inte skett av avkastningskraven för bostäder sedan årsskiftet 2011/2012, däremot har avkastningskraven för lokaler i centrala lägen sänkts med 0,25 procent medan avkastningskraven i halvcentrala lägen har höjts med 0,25 procent. Dessa förändringar tillsammans innebär en marginell förändring (+0,1 procent) på den totala värdeförändringen. Genomsnittligt direktavkastningskrav för bostäder uppgår till 5,2 procent och genomsnittlig kalkylränta till 7,2 procent i värderingen.

Marknadsvärde, mnkr	2012-06-30	2011-06-30	2011-12-31
Ingående balans	58 850	52 324	52 324
Fastighetsinvesteringar, inklusive värdebevarande underhåll samt förvärv	1 062	993	2 773
Fastighetsförsäljningar	-8	0	-6
Övrig värdeförändring	145	-492	3 759
Utgående balans	60 049	52 825	58 850



### Försäljningar

Under perioden har två fastigheter sålts. Egnahemsbolaget har avyttrat en enfamiljsbostad och GöteborgsLokaler har sålt en mindre lokalfastighet.

### Investeringar

De totala fastighetsinvesteringarna under perioden uppgick till 1 062 mnkr (993), varav 262 mnkr (232) avsåg nyproduktion. Nybyggnad pågår i norra Gårda, i Kvillebäcken, på Eriksberg, i Bagaregården/Strömmensberg, i Högsbo samt i Järnbrott. Investeringar i befintliga fastigheter avser betydligt fler projekt, varav några av de största är etappvis ombyggnad av Lövgärdet, Backa Röd och Södra Biskopsgården. Stora projekt med renovering av klimatskal och fasader pågår i Brunnsbo och i Majorna.

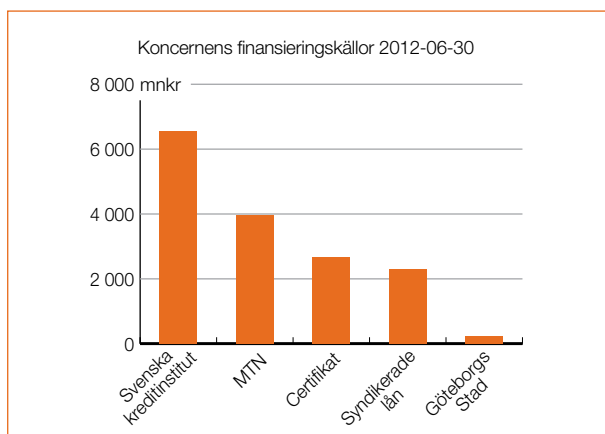
### Finansiering

Framtidenkoncernens redovisade egna kapital uppgår per den 30 juni 2012 till 33 058 mnkr (28 295), vilket ger en synlig soliditet på 54 procent (52).

## Lånestruktur

Koncernens totala lånevolym uppgår per 30 juni 2012 till 15 725 mnkr (15 272), vilket ger en belåningsgrad på 26 procent (29).

Under de senaste åren har ett arbete pågått med att diversifiera koncernens finansieringskällor. Målsättningen är att fortsätta att öka andelen lån på kapitalmarknaden. Vid utgången av juni månad hade koncernen 8 862 mnkr (11 682) i utestående banklån, 240 mnkr (284) i lån hos Göteborgs Stad, 2 670 mnkr (2 081) utestående på certifikatsmarknaden och 3 953 mnkr (1 225) utestående på MTN-marknaden. Både certifikat- och MTN-programmen är riktade till den svenska marknaden.



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 ratingskalan.

Större delen av koncernens finansiering på bankmarknaden sker med fastighetsinteckningar som säkerhet. I de flesta av koncernens finansiella avtal finns även en ägar-klausul som innebär att avtalet gäller så länge kommunen äger över 50 procent av aktierna i bolaget. Utöver detta finns det i ett fåtal finansiella avtal krav på att soliditeten skall uppgå till minst 35 procent samt att räntetäckningsgraden får vara lägst 2,0 ggr.

Den genomsnittliga löptiden på låneportföljen uppgår till 2,4 år (2,4).

## Låneportföljens förfallostruktur (inkl kreditlöften) 2012-06-30

År	mnkr	Andel %
2012	0	0
2013	4 007	26
2014	3 208	20
2015	4 405	28
2016	840	5
2017	3 265	21
2018	0	0
2019	0	0
2020-	0	0
<b>Totalt</b>	<b>15 725</b>	<b>100</b>

Marknadsvärdet på koncernens skuldportfölj uppgick till 15 837 mnkr per den 30 juni, vilket ska ställas i relation till dess nominella värde på 15 725 mnkr.

## Ränteförfallostruktur

Den genomsnittliga räntebindningen för koncernens kreditportfölj uppgår till 3,0 år (2,1). Genomsnittlig ränta avseende nettoexponeringen uppgår till 3,55 procent (3,49). Koncernens genomsnittliga låneränta, exkl räntebidrag, under perioden uppgick till 3,57 procent (3,52). För löpande justeringar av ränterisken används huvudsakligen derivatinstrument, främst ränteswappar och FRAs (kortfristiga ränteterminskontrakt). Även CAPs används i en mindre omfattning. Derivatportföljen hade vid utgången av juni i år ett totalt nominellt nettovärde på 12 440 mnkr.

## Derivatportföljens fördelning, 2012-06-30

	Nominellt värde, mnkr	Marknadsvärde, mnkr
Ränteswappar netto	-11 840	-328
FRAs	0	0
Caps	-600	0
<b>Totalt</b>	<b>-12 440</b>	<b>-328</b>

Marknadsvärdet på derivatportföljen uppgår till -328 mnkr. Detta innebär att derivatportföljen försämrats med 277 mnkr i värde jämfört med 30 juni 2011, vilket främst beror på räntenedgången.

## Finansiell nettoexponering avseende lån, kassa, placeringar och derivatinstrument, 2012-06-30

År	Nettoexponering, mnkr	Genomsnittlig ränta, %
2011	4 025	5,13
2012	2 126	3,29
2013	1 825	2,43
2014	1 660	2,74
2015	1 972	3,00
2016	1 762	3,48
2017	400	3,53
2018	600	2,56
2019-	1 250	3,00
<b>Totalt</b>	<b>15 620</b>	<b>3,55</b>

## Transaktioner med närstående

	2012-01-01 --2012-06-30	2011-01-01 --2011-06-30	2011-01-01 --2011-12-31
<b>Intäkter, %</b>			
Göteborgs Stads nämnder och bolag	5	5	5
<b>Kostnader, %</b>			
Göteborgs Stads nämnder och bolag	34	35	28

## Personal

Antalet anställda inom koncernen uppgick till 909 (890) personer.



### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som koncernen står inför är främst hänförliga till förändringar i hyresnivå, vakansgrad, drifts- och underhållskostnadsnivåer samt räntenivåer. En mer detaljerad beskrivning framgår i risk- och känslighetsanalysavsnittet i årsredovisningen 2011 sidorna 54-55.

Inga väsentliga förändringar i koncernens bedömning av risker har uppstått efter upprättandet av årsredovisningen för 2011.

### 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 124 mnkr.

Koncernens totala investeringar beräknas uppgå till 2 376 mnkr för helåret.

### Moderbolaget

Moderbolagets omsättning uppgick till 15,3 mnkr (16,9) och avser fakturering till dotterbolagen för koncerngemensamma kostnader.

Bolagets resultat före skatt uppgick till -3,8 mnkr (-2,6). Finansnettot för perioden uppgick till -3,0 mnkr (-4,5).

Antalet anställda i moderbolaget uppgick till 16 (10) 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. För information om koncernens redovisningsprinciper, se årsredovisning 2011 sidorna 68-73.

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Styrelsen och verkställande direktören försäkras 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 för.

Göteborg den 23 augusti 2012

Owe Nilsson  
ordförande

Helene Odenjung  
vice ordförande

Rikard Ljunggren  
ledamot

Dario Espiga  
ledamot

Thomas Martinsson  
ledamot

Elisabet Rothenberg  
ledamot

Marina Johansson  
ledamot

Mats Pilhem  
ledamot

Anneli Snobl  
verkställande direktör



# Koncernens rapport över totalresultat

mnkr	2012-01-01 --2012-06-30	2011-01-01 --2011-06-30	2011-01-01 --2011-12-31
Hysesintäkter	2 479	2 375	4 783
Förvaltningsintäkter	109	101	211
	2 588	2 476	4 994
<b>Kostnader för fastighetsförvaltningen</b>			
Driftskostnader	-1 139	-1 149	-2 215
Fastighetsskatt	-62	-60	-118
	-1 201	-1 209	-2 333
<b>Driftsöverskott/Bruttoresultat</b>	<b>1 387</b>	<b>1 267</b>	<b>2 661</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	154	-506	3 778
Centrala kostnader (inkl avskrivningar)	-52	-56	-108
Byggverksamhet	5	-31	-30
Övriga rörelseintäkter	6	3	7
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 500</b>	<b>677</b>	<b>6 308</b>
Finansnetto *	-219	-233	-815
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>1 281</b>	<b>444</b>	<b>5 493</b>
Skatt på periodens resultat	-165	-115	-1 479
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 116</b>	<b>329</b>	<b>4 014</b>
<b>Koncernens totalresultat för perioden</b>	<b>1 116</b>	<b>329</b>	<b>4 014</b>
Totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	1 116	329	4 014
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0
<b>Totalresultat för året</b>	<b>1 116</b>	<b>329</b>	<b>4 014</b>
Resultat per aktie för resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare under perioden (uttryckt i kr per aktie)	11 157	3 293	40 141
<i>* varav värdeförändring derivatinstrument</i>	65	25	-315

## Koncernens rapport över finansiell ställning

mnkr	2012-06-30	2011-06-30	2011-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	40	44	44
Materiella anläggningstillgångar	60 374	53 071	59 147
Finansiella anläggningstillgångar	49	125	78
	60 463	53 240	59 269
Omsättningstillgångar	508	690	556
<b>Summa tillgångar</b>	<b>60 971</b>	<b>53 930</b>	<b>59 825</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	33 058	28 295	31 942
Långfristiga skulder	20 356	19 125	21 678
Kortfristiga skulder	7 557	6 510	6 205
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>60 971</b>	<b>53 930</b>	<b>59 825</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 2011-01-01	10 000	100 000	27 848 132	27 958 132	7 594	27 965 726
Överföring/förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-674	-674	674	0
Utdelning till aktieägare	-	-	-38 000	-38 000	-	-38 000
Övrigt	-	-	-1	-1	-	-1
Totalresultat	-	-	4 014 090	4 014 090	213	4 014 303
<b>Utgående balans 2011-12-31</b>	<b>10 000</b>	<b>100 000</b>	<b>31 823 547</b>	<b>31 933 547</b>	<b>8 481</b>	<b>31 942 028</b>
Ingående balans 2012-01-01	10 000	100 000	31 823 547	31 933 547	8 481	31 942 028
Överföring/förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	-	204	204	-204	0
Övrigt	-	-	-	0	0	0
Totalresultat	-	-	1 115 672	1 115 672	643	1 116 315
<b>Utgående balans 2012-06-30</b>	<b>10 000</b>	<b>100 000</b>	<b>32 939 423</b>	<b>33 049 423</b>	<b>8 920</b>	<b>33 058 343</b>



## Koncernens rapport över kassaflödesanalyser

mnkr	2012-01-01 --2012-06-30	2011-01-01 --2011-06-30	2011-01-01 --2011-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	939	926	2 332
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-174	-476	-321
Kassaflöde från den löpande verksamheten	765	450	2 011
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 046	-1 012	-2 769
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	226	593	760
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-55</b>	<b>31</b>	<b>2</b>
Likvida medel vid årets början	164	162	162
Periodens kassaflöde	-55	31	2
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>109</b>	<b>193</b>	<b>164</b>
<b>Förändring av räntebärande skuld</b>			
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång	-15 639	-14 908	-14 908
Ökning/minskning av räntebärande låneskuld	-143	-424	-733
Ökning av avsättningar	-2	0	0
Ökning/minskning av likvida medel	-55	31	2
<b>Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång</b>	<b>-15 839</b>	<b>-15 301</b>	<b>-15 639</b>

## Segmentsrapportering

2012-06-30	Poseidon	Bostads- bolaget	Familje- bostäder	Övriga bolag	Elim	Totalt
Intäkter	918	753	589	379	-40	2 599
Fastighetsresultat	387	309	236	92	-5	1 019
Resultat efter finansnetto, ÅRL	65	47	40	37	-6	183
Marknadsvärdering, förvaltningsfastigheter och finansiella instrument samt övrigt	278	546	233	-204	245	1 098
<b>Resultat efter finansnetto, IFRS</b>	<b>343</b>	<b>593</b>	<b>273</b>	<b>-167</b>	<b>239</b>	<b>1 281</b>
Summa tillgångar, ÅRL	11 784	7 520	5 180	17 822	-15 236	27 070
Justering till marknadsvärde, förvaltningsfastigheter och finansiella instrument samt övrigt	11 255	11 825	9 432	1 739	-350	33 901
<b>Summa tillgångar, IFRS</b>	<b>23 039</b>	<b>19 345</b>	<b>14 612</b>	<b>19 561</b>	<b>-15 586</b>	<b>60 971</b>
2011-06-30	Poseidon	Bostads- bolaget	Familje- bostäder	Övriga bolag	Elim	Totalt
Intäkter	799	731	548	441	-41	2 478
Fastighetsresultat	334	299	191	117	-4	937
Resultat efter finansnetto, ÅRL	57	-4	35	-16	-11	61
Marknadsvärdering, förvaltningsfastigheter och finansiella instrument samt övrigt	102	106	149	13	13	383
<b>Resultat efter finansnetto, IFRS</b>	<b>159</b>	<b>102</b>	<b>184</b>	<b>-3</b>	<b>2</b>	<b>444</b>
Summa tillgångar, ÅRL	10 984	7 337	4 607	17 462	-14 056	26 334
Justering till marknadsvärde, förvaltningsfastigheter och finansiella instrument samt övrigt	8 884	9 461	7 913	1 729	-391	27 596
<b>Summa tillgångar, IFRS</b>	<b>19 868</b>	<b>16 798</b>	<b>12 520</b>	<b>19 191</b>	<b>-14 447</b>	<b>53 930</b>
2011-12-31	Poseidon	Bostads- bolaget	Familje- bostäder	Övriga bolag	Elim	Totalt
Intäkter	1 609	1 465	1 103	885	-66	4 996
Fastighetsresultat	690	561	561	229	11	2 052
Resultat efter finansnetto, ÅRL	72	16	16	61	-43	122
Marknadsvärdering, förvaltningsfastigheter och finansiella instrument samt övrigt	1 816	1 988	1 255	266	50	5 375
<b>Resultat efter finansnetto, IFRS</b>	<b>1 888</b>	<b>2 004</b>	<b>1 271</b>	<b>327</b>	<b>7</b>	<b>5 497</b>
Summa tillgångar, ÅRL	11 240	7 410	5 162	17 957	-14 809	26 960
Justering till marknadsvärde, förvaltningsfastigheter och finansiella instrument samt övrigt	10 709	11 379	9 120	2 087	-430	32 865
<b>Summa tillgångar, IFRS</b>	<b>21 949</b>	<b>18 789</b>	<b>14 282</b>	<b>20 044</b>	<b>-15 239</b>	<b>59 825</b>

## Resultaträkningar, moderbolaget

mnkr	2012-01-01 --2012-06-30	2011-01-01 --2011-06-30	2011-01-01 --2011-12-31
Förvaltningsintäkter	15	17	26
Centrala administrationskostnader	-16	-15	-26
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1</b>	<b>2</b>	<b>0</b>
Finansnetto	-3	-5	33
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-4</b>	<b>-3</b>	<b>33</b>
Skatt på periodens resultat	1	1	0
<b>Periodens resultat</b>	<b>-3</b>	<b>-2</b>	<b>33</b>

## Rapport över totalresultat, moderbolaget

mnkr	2012-01-01 --2012-06-30	2011-01-01 --2011-06-30	2011-01-01 --2011-12-31
<b>Periodens resultat</b>	<b>-3</b>	<b>-2</b>	<b>33</b>
<b>Totalresultat för perioden</b>	<b>-3</b>	<b>-2</b>	<b>33</b>



## Balansräkningar, moderbolaget

mnkr	2012-06-30	2011-06-30	2011-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	1	1	1
Finansiella anläggningstillgångar	9 848	9 038	10 398
	9 849	9 039	10 399
Omsättningstillgångar	5 503	5 294	4 444
<b>Summa tillgångar</b>	<b>15 352</b>	<b>14 333</b>	<b>14 843</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	1 271	1 277	1 274
Långfristiga skulder	8 370	7 855	8 917
Kortfristiga skulder	5 711	5 201	4 652
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>15 352</b>	<b>14 333</b>	<b>14 843</b>

## Koncernens nyckeltal

	2012-06-30	2011-06-30	2011-12-31
Fastighetsinvesteringar, mnkr	1 062	993	2 773
Soliditet, %	54	52	53
Antal anställda	909	890	896
Lägenhetsyta, kvm tusental	4 460	4 420	4 442
Lokalyta, kvm tusental	553	558	558
Parkeringsplatser, antal	47 235	47 297	47 806
Lägenheter, antal	70 349	69 760	70 084
Vakansgrad lägenheter, %	0,0	0,1	0,1
Vakansgrad lokaler, %	7,3	5,4	6,5

## 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.



#### 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.se](mailto:info@bostadsbolaget.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

Box 4, 424 21 Angered  
Tel 031-332 60 00, Fax 031-332 60 01  
e-post [gbg@gardstensbostader.se](mailto:gbg@gardstensbostader.se)  
[www.gardstensbostader.se](http://www.gardstensbostader.se)

#### Göteborgs Egnahems AB

Box 4034, 422 04 Hisings Backa  
Tel 031-707 70 00, Fax 031-707 70 29  
e-post [egnahemsbolaget@egnahemsbolaget.se](mailto:egnahemsbolaget@egnahemsbolaget.se)  
[www.egnahemsbolaget.se](http://www.egnahemsbolaget.se)

#### Bygga Hem i Göteborg AB

Sankt Jörgens väg 2, 422 49 Hisings Backa  
Tel 031-55 86 90  
e-post [egnahemsbolaget@egnahemsbolaget.se](mailto:egnahemsbolaget@egnahemsbolaget.se)  
[www.egnahemsbolaget.se](http://www.egnahemsbolaget.se)

#### Göteborgs Stads Parkeringsaktiebolag

Box 7174, 402 33 Göteborg  
Tel 031-774 37 00, Fax 031-13 62 66  
e-post [p-bolaget@p-bolaget.goteborg.se](mailto:p-bolaget@p-bolaget.goteborg.se)  
[www.p-bolaget.goteborg.se](http://www.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](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  
Box 5265, 402 25 Göteborg  
Tel 031-335 01 00, Fax 031-335 84 34  
e-post [info@goteborgslokaler.se](mailto:info@goteborgslokaler.se)

#### Rysåsen Fastighets 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](mailto:info@goteborgslokaler.se)

## FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN

Box 111, 401 21 Göteborg  
Besöksadress: Åvägen 40  
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)  
Organisationsnr. 556012-6012