

Delårsrapport januari - juni 2014

På en gård i Landala

“Framtidenkoncernen fortsätter sin positiva utveckling och soliditeten har stärkts ytterligare. Koncernen är nu en renodlad bostadskoncern vilket innebär att vårt uppdrag ligger helt inom bostadsrelaterade frågor. Vi är en mycket stark aktör nu när nyproduktionen ytterligare ska öka. För närvarande har vi cirka 1 000 bostäder i produktion och vår ambitionsnivå ligger på 1 500 inflyttningsklara bostäder per år. Vi har också ett stort fokus på välfärdsfrågor, dialog med hyresgäster och underhåll av våra fastigheter.”

VD och koncernchef
Anneli Snobl

Delårsrapport i sammandrag januari - juni 2014*

- Årets hyresförhandlingar i koncernens bostadsbolag ledde till hyreshöjningar på i genomsnitt 1,5 - 1,55 procent från och med 1 april.
- Periodens nettoomsättning uppgick till 2 492 mnkr (2 673).
- Driftöverskottet för perioden uppgick till 1 367 mnkr (1 449).
- Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick till 113 mnkr (179).
- Resultat efter finansiella poster uppgick till 917 mnkr (1 591).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 728 mnkr (1 240).
- De totala fastighetsinvesteringarna uppgick till 1 210 mnkr (931). Av detta avsåg 331 mnkr (162) nyproduktion.
- Koncernens soliditet uppgick till 59 procent (58).

* I samtliga jämförelsesiffror ingår tre av koncernens numera avyttrade dotterbolag.

Affärsidé

Framtidenkoncernen skapar affärsmässig samhällsnytta och är en strategisk aktör i syfte att stärka Göteborg som bostadsort och regioncentrum.

Framtidenkoncernen ska tillföra, erbjuda och utveckla bostäder åt olika typer av bostadskonsumenter.

Framtidenkoncernen ska bidra till trygghet, trivsel och service och ge de boende inflytande över sin bostad och dess närmaste omgivning samt möjlighet att utveckla sin egen välfärd.

Vi bygger det hållbara samhället för Framtiden

Vision

Framtidenkoncernens roll i Göteborg

Förvaltnings AB Framtiden är moderbolag i Göteborgs Stads bostadskoncern som omfattar de allmännyttiga bostadsföretagen, produktion av egnahem och störningsservice. Genom ett medvetet och aktivt agerande på Göteborgs bostads- och fastighetsmarknad ska Framtidenkoncernen vara en strategisk aktör i syfte att stärka Göteborgs roll som regioncentrum och stadens utveckling i övrigt. Koncernen ska även, självt eller i samverkan med andra, bidra till stärkt egenförsörjning och ökad välfärd i de bostadsområden där sådana behov finns. Koncernen ska ha ett långsiktigt hållbart förhållningssätt och beakta såväl ekologiska som sociala och ekonomiska konsekvenser.

Ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard och läge ska eftersträvas. Koncernen ska bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer.



Under 2013 och 2014 har Göteborgs Stad omstrukturerat sin bolagskoncern. Detta har dels inneburit att Förvaltnings AB Framtiden sedan den 30 december 2013 ägs av Göteborgs Stadshus AB och dels att dotterbolagen Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, Göteborgs Stads Parkerings AB samt Idrotts- och Kulturcentrum Scandinavium i Göteborg AB avyttrades till Higab den 2 januari 2014.

Verksamhet

Förvaltnings AB Framtiden äger och förvaltar via dotterbolag cirka 70 800 lägenheter (70 500), cirka 320 000 kvm (550 000) lokaler och cirka 38 000 bilplatser (48 000), samtliga belägna inom Göteborgs kommun. De helägda dotterbolagen är Bostads AB Poseidon, Göteborgs stads bostadsaktiebolag, Familjebostäder i Göteborg AB, Gårdstensbostäder AB, Göteborgs Egnahems AB, Störningsjouren i Göteborg AB samt Rysåsen Fastighets AB.

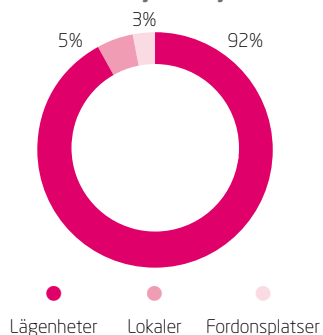
Intäkter, kostnader och resultat

Resultat efter finansnetto uppgick till 917 mnkr, vilket är en minskning med 674 mnkr jämfört med samma period föregående år. Resultatminskningen beror framför allt på värdeförändringen av derivat, som under årets sex första månader visar ett negativt resultat på 267 mnkr. Det kan jämföras med första halvåret 2013 som visade ett positivt resultat på 250 mnkr. Utöver detta har driftsöverskottet minskat med 82 mnkr, vilket till stor del beror på försäljningen av Parkeeringsbolaget, Göteborgs Lokaler och Scandinaviumbolaget. Räntenettet har förbättrats med 23 mnkr medan värdeförändringen på förvaltningsfastigheterna har minskat med 66 mnkr, jämfört med motsvarande period föregående år.

Hyresintäkter och vakanser

Periodens hyresintäkter uppgick till 2 456 mnkr (2 552). En minskning med 145 mnkr förklaras av de avyttrade bolagens andel av hyresintäkterna i jämförelseperioden medan en ökning på 49 mnkr till största delen kan hänföras till de årliga hyresförhandlingarna, till ökade hyror i samband med ombyggnationer av befintligt bestånd samt tillkommande hyresintäkter kopplade till nyproduktionen. Vid årets hyresförhandling höjdes bostadshyror med i genomsnitt 1,5 - 1,55 procent från och med 1 april.

Bruttointäkter januari-juni 2014



Det totala hyresbortfallet har minskat med 2 mnkr jämfört med motsvarande period föregående år. Hyresbortfallet för lägenheter har ökat med 2 mnkr medan bortfallet för lokaler har minskat med 5 mnkr, övervägande delen är hänförlig till de avyttrade dotterbolagen.

Hyresbortfall, mnkr

	2014-06-30	2013-06-30	2013-12-31
Lägenheter	26	24	53
Lokaler	14	19	39
Fordonsplatser	13	12	24
Totalt hyresbortfall	53	55	116

Den 30 juni uppgick antalet vakanta lägenheter till 50 (27), vilket motsvarar en vakansgrad på 0,1 procent (0,0). Vakansgraden för lokaler var den 30 juni 10,1 procent (8,0), vilket motsvarar en yta på cirka 32 000 kvm (44 000).

Vakanta lägenheter, antal

	2014-06-30	2013-06-30	2013-12-31
Poseidon	13	16	9
Bostadsbolaget	33	9	7
Familjebostäder	4	2	5
Gårdstenbostäder	-	-	-
Totalt	50	27	21

Kostnader för fastighetsförvaltningen

Driftskostnaderna uppgick till 1 076 mnkr (1 169). En minskning med 128 mnkr förklaras av de tre sålda bolagens del av driftskostnaderna i jämförelseperioden, vilket innebär att nuvarande concerns kostnader har ökat med 35 mnkr jämfört med samma period föregående år. Ökningen motsvarar 3 procent. Kostnaderna för fastighetsskötsel, reparationer, driftsadministration och övriga driftskostnader har ökat medan kostnader för värme och el har minskat. De taxebundna kostnaderna utgör 44 procent (45) av de totala driftskostnaderna. Fastighetsavgiften/-skatten har minskat med 6 mnkr till 49 mnkr.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Värdeförändringen av förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till 113 mnkr, vilket ska jämföras med 179 mnkr motsvarande period föregående år. Att värdeökningen minskat i förhållande till tidigare år, beror till största delen på att hyresförhandlingarna inte nådde upp till den nivå som antogs i värderingen vid årsskiftet.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -502 mnkr (1). Värderingen av derivatportföljen påverkar finansnettot negativt med -267 mnkr på grund av förändrade marknadsräntor. Motsvarande period föregående år påverkades finansnettot positivt med 250 mnkr. Finansnettot exklusive värdeförändringen på derivat har förbättrats med 23 mnkr, vilket främst förklaras av lägre räntenivåer.

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsmarknaden i Sverige och i Göteborg är fortfarande mycket stark och är sannolikt ett resultat av god tillgång till eget kapital, fortsatt förbättrade möjligheter att finansiera fastighetsinvesteringar och ett ökat intresse för risk.

Det starka intresset för fastighetsinvesteringar gäller inom samtliga segment på fastighetsmarknaden. Direktavkastningskraven i centrala Göteborg är dock oförändrade på drygt 2 procent eftersom det inte finns något utrymme

för sänkning i förhållande till dagens räntenivåer. Det stora intresset och det låga utbudet av bostadsfastigheter i Göteborg pressar däremot upp priserna på fastigheter även utanför absoluta centrum. Priserna har ökat på fastigheter i A-lägen, det vill säga bra centrumnära lägen.

Samtidigt har intresset ökat för fastigheter i C-lägen, vilket inleddes med Victoria Parks förvärv i Rosengård i Malmö för cirka två år sedan. Flera förvärv har därefter skett i C-lägen den senaste tiden som bekräftar stigande priser. Med hänsyn till fastighetsmarknaden har koncernens direktavkastningskrav sänkts för bostäder i A2 med 0,25 och i A3 med 0,1 procentenheter. En sänkning av direktavkastningskraven har även skett för bostäder i C1, C2 och C3 med 0,25 procentenheter.

För kommersiella fastigheter ser marknaden ljusare ut än tidigare med förbättrade finansieringsmöjligheter och ett ökat intresse. Trots det är lokalfastigheter med bostadsanknytning i B- och C-läge relativt svårsålda. Avkastningskraven är därför oförändrade.

Fastighetsvärdering

Marknadsvärdet på koncernens fastigheter är beräknat med en intern värderingsmodell där varje fastighet har åsatt 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 avstämde med två externa värderingsföretag. Värdetidpunkten är den 30 juni 2014.

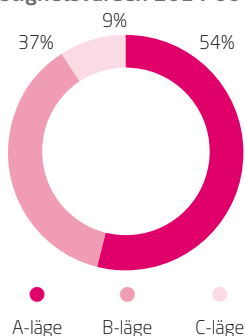
Vid utgången av juni 2014 hade koncernens fastigheter ett värde på 64 806 mnkr. Värdeökningen uppgick till 1 307 mnkr eller 2,1 procent jämfört med årsskiftet. Värdeförändringen beror till största delen på sänkta direktavkastningskrav för bostäderna. Ökade hyresintäkter i pågående projekt har också bidragit till värdeökningen. Periodens fastighetsinvesteringar inklusive underhåll och förvärv har uppgått till 1 210 mnkr (931).

Direktavkastningskraven har sänkts för bostäder i läge A2, C1, C2 och C3 med 0,25 och i A3 med 0,1 procentenheter. Förändringarna av direktavkastningskraven ger tillsammans en ökning med 1,6 procent på värdet. Resterande 0,5 procent förklaras dels av att pågående om- och nybyggnadsprojekt beräknas ha ökat värdet med cirka 1,0 procent och dels av att det i årsskiftesvärderingen gjordes ett för högt antagande om kommande hyreshöjningar med 0,25 procentenheter vilket har påverkat värdet vid halvåret negativt med 0,5 procent. Genomsnittligt direktavkastningskrav för bostäder uppgår till 4,2 procent (4,7) och genomsnittlig kalkylränta till 6,2 procent (6,7) i värderingen.

Marknadsvärde, mnkr

	2014-06-30	2013-06-30	2013-12-31
Ingående balans	65 926	62 593	62 593
Fastighetsinvesteringar, inklusive värdebevarande underhåll samt förvärv	1 210	931	2 247
Fastighetsförsäljningar	-2 442	-14	-19
Övrig värdeförändring	112	170	1 104
Utgående balans	64 806	63 680	65 926

Fastighetsvärden 2014-06-30



Försäljningar

Vid årsskiftet såldes tre av koncernens dotterbolag, Göteborgs-Lokaler, Parkeringsbolaget samt Scandinaviumbolaget till Higab som är moderbolag för lokalfastigheter inom Göteborgs Stad. Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheterna i dessa bolag uppgick vid årsskiftet sammanlagt till 2 426 mnkr. Därutöver har Familjebostäder sålt en mindre fastighet till GöteborgsLokaler.

Investeringar

De totala fastighetsinvesteringarna under perioden uppgick till 1 210 mnkr (931), varav 331 mnkr (162) avsåg nyproduktion. Nybyggnad pågår i Kvillebäcken, i Kviberg, i Högsbo, i Sannegården och i Kyrkbyn. Framtidenkoncernen beräknas att totalt ha 874 nya lägenheter i produktion under 2014 och prognosen på antalet färdigställda lägenheter för helåret 2014 är 291. Därutöver kommer konverteringar från lokaler till bostäder att tillkomma. För närvarande pågår till exempel ombyggnad av tidigare äldreboende till 77 lägenheter i Landala. Investeringar i befintliga fastigheter avser betydligt fler projekt, varav några av de största är etappvis ombyggnad av Lövgärdet, Backa Röd och Långängen på centrala Hisingen. Stora projekt med renovering av klimatskal och fasader pågår bland annat i Backa, Brunnsbo och i Majorna/Kungsladugård.

Finansiering

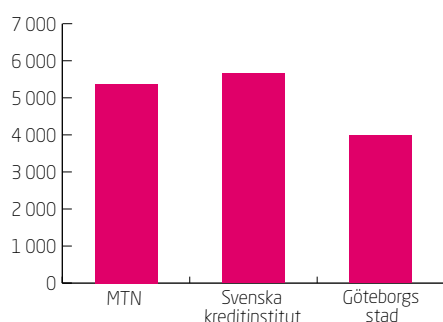
Framtidenkoncernens redovisade egna kapital uppgick per den 30 juni till 38 705 mnkr (37 600), vilket ger en synlig soliditet på 59 procent (58).

Lånestruktur

Koncernens totala lånevolym uppgick per 30 juni till 15 006 mnkr (15 555), vilket ger en belåningsgrad på 23 procent (24). Försäljningslikviden vid avyttringen av de tre dotterbolagen har använts till att amortera lån.

Under våren har koncernens finansieringsstrategier ändrats. Ågaren har fattat beslut om att upplåning i första hand ska ske via stadens internbank. Lånen via certifikat- och MTN-marknaden samt lån från bankerna har successivt ersatts av motsvarande lån från Göteborgs Stad i samband med låneförfall under våren. Vid utgången av juni månad hade koncernen 5 646 mnkr (5 810) i utestående banklån, 3 988 mnkr (232) i lån hos Göteborgs Stad, 0 mnkr utestående på certifikatsmarknaden (2 889) och 5 372 mnkr (6 624) utestående på den svenska MTN-marknaden.

Finansieringskällor 2014-06-30



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 Framtidenkoncernens finansiering på bankmarknaden har gjorts med fastighetsinteckningar som säkerhet. I de flesta av koncernens finansiella avtal finns en ägarklausul 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.

Bolaget har ingen finansieringsrisk då likviditetsförsörjningen tryggas av Göteborgs Stad enligt stadens finanspolicy.

Låneportföljens förfallostruktur (inkl. kreditlöften) 2014-06-30

	mnr	andel %
2014	3 798	25
2015	2 862	19
2016	2 545	17
2017	3 402	23
2018	1 099	7
2019	1 300	9
2020-	0	0
	15 006	100

Marknadsvärdet på koncernens skuldportfölj uppgick till 15 204 mnr per den 30 juni, vilket ska ställas i relation till dess nominella värde på 15 006 mnr. Skillnaden beror på lägre räntenivåer.

Ränteförfallostruktur

Den genomsnittliga räntebindningen för koncernens ränteportfölj uppgick till 3,0 år (2,9). Genomsnittlig ränta avseende nettoexponeringen uppgick till 3,10 procent (3,15). Koncernens genomsnittliga finansieringskostnad under perioden uppgick till 6,75 procent, att jämföra med den genomsnittliga finansieringskostnaden enligt ÅRL som uppgick till 3,16 procent. För att erhålla önskad ränteförfallostruktur används huvudsakligen räntederivat.

Derivatinstrument

För löpande justeringar av ränterisken används främst ränteswappar och i mindre omfattning även FRAs (kortfristiga ränteterminskontrakt) och CAPs. Derivatportföljen hade vid utgången av juni i år ett totalt nominellt nettovärde på 11 290 mnr.

Derivatportföljens fördelning, 2014-06-30, mnr

	Nominell nettovolym	Marknadsvärde
Ränteswappar netto	-10 890	-506
FRAs	0	0
Caps	-400	0
	-11 290	-506

Per den 30 juni uppgick marknadsvärdet på derivatportföljen till -506 mnr. Detta innebär att derivatportföljen försämrats med -276 mnr i värde jämfört med 30 juni 2013, vilket främst beror på lägre räntenivåer.

Värdering av finansiella instrument till verkligt värde sker genom diskontering av framtida kassaflöden. Samtliga finansiella instrument som värderas till verkligt värde klassificeras som nivå 2 och diskontering sker med utgångspunkt från observerbara marknadsräntor på balansdagen. Finansiella instrument med optionsinslag värderas till aktuellt återköpspris vilket erhålls från motparten. För att minska motparts-exponering i derivatinstrument har internationellt standardiserade nettingavtal, så kallade ISDA-avtal, tecknats.

Verkligt värde fördelar sig enligt nedan, mnr:

	2014-06-30		2013-06-30		2013-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Långfristiga						
Fristående derivat						
-räntederivat	32 091	-526 212	27 583	-251 874	38 376	-267 763
Kortfristiga						
Fristående derivat						
-räntederivat	0	-11 570	4 759	-10 796	2 246	-12 002

Finansiell nettoexponering avseende lån, kassa, placeringar och derivatinstrument, 2014-06-30

	Nettoexponering, mnkr	Genomsnittlig ränta, %
2014	3 579	4,29
2015	833	2,86
2016	2 535	2,66
2017	2 561	3,08
2018	1 348	2,47
2019	1 600	2,39
2020	1 000	2,43
2021	1 200	2,78
2022	100	2,58
2023	250	3,81
	15 006	3,10

Transaktioner med närstående

	2014-01-01 --2014-06-30	2013-01-01 --2013-06-30	2013-01-01 --2013-12-31
Intäkter, %			
Göteborgs Stads nämnder och bolag	3	4	4
Kostnader, %			
Göteborgs Stads nämnder och bolag	37	36	33

Personal

Antalet anställda inom koncernen uppgick till 828 (903) personer. Minskningen beror huvudsakligen på att Göteborgs-Lokaler och Parkeringsbolaget inte längre ingår i koncernen.

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 2013, sidorna 64-66.

Inga väsentliga förändringar i koncernens bedömning av risker har uppstått efter upprättandet av årsredovisningen för 2013.

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 343 mnkr.

Koncernens totala fastighetsinvesteringar beräknas uppgå till 2 720 mnkr för helåret.



Medarbetare tillsammans med hyresgäst i Kaverös

Moderbolaget

Moderbolagets omsättning uppgick till 18,4 mnkr (17,1) och avser fakturering till dotterbolagen för koncerngemensamma kostnader. Bolagets resultat före skatt uppgick till 281,9 mnkr (-0,3). Finansnettot för perioden uppgick till 279,0 mnkr (-2,3). Finansnettot har påverkats av att det i moderbolaget uppstod en vinst på 304 mnkr vid försäljningen av aktierna i dotterbolagen Parkeringsbolaget, Göteborgs-Lokaler och Scandinaviumbolaget. Utöver detta påverkas finansnettot också av en nedskrivning på 32 mnkr på aktierna i Rysåsen. Orsaken till nedskrivningen är ett förändrat värde på fastigheten till följd av utvecklingen som ska ske av området kring torget.

Antalet anställda i moderbolaget uppgick till 17 (16) 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 nedan. För information om koncernens redovisningsprinciper, se årsredovisningen 2013 sidorna 78-83.

Försäljning dotterbolag

Koncernens förlust på 988 mnkr som uppstod vid försäljningen av de tre dotterbolagen till Higab redovisas direkt mot eget kapital, som en transaktion med aktieägare. Förlusten uppkom på grund av skillnaderna i verkliga värden enligt IFRS jämfört med bokförda värden, som försäljningspriset baseras på.

.....

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

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar 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 inför.

.....

Göteborg den 28 augusti 2014

Lars Johansson
ordförande

Helene Odenjung
vice ordförande

Gustaf Josefson
ledamot

Dario Espiga
ledamot

Thomas Martinsson
ledamot

Elisabet Rothenberg
ledamot

Endrick Schubert
ledamot

Mats Pihlem
ledamot

Anneli Snobl
verkställande direktör

Koncernens rapport över totalresultat, mnkr

	2014-01-01 --2014-06-30	2013-01-01 --2013-06-30	2013-01-01 --2013-12-31
Hysesintäkter	2 456	2 552	5 129
Förvaltningsintäkter	36	121	260
	2 492	2 673	5 389
Kostnader för fastighetsförvaltningen			
Driftskostnader	-1 076	-1 169	-2 324
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt	-49	-55	-109
	-1 125	-1 224	-2 433
Driftsöverskott/Bruttoresultat	1 367	1 449	2 956
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	113	179	1 129
Centrala kostnader (inkl avskrivningar)	-48	-52	-106
Byggverksamhet	-15	9	13
Övriga rörelseintäkter	2	5	7
Rörelseresultat	1 419	1 590	3 999
Finansnetto *	-502	1	-257
Resultat efter finansiella poster	917	1 591	3 742
Skatt på periodens resultat	-189	-351	-826
Periodens resultat	728	1 240	2 916
Övrigt totalresultat:			
<i>Poster som inte återförs till årets resultat</i>			
Aktuariell förlust på pensionsförpliktelser	-12	-3	11
Skatt hänförlig till poster som inte kommer att återföras till årets resultat	3	0	-2
Koncernens totalresultat för perioden	719	1 237	2 925
Totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	723	1 236	2 924
Innehav utan bestämmande inflytande	-4	1	1
Totalresultat för året	719	1 237	2 925
Resultat per aktie för resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare under perioden (uttryckt i kr per aktie)	12 364	12 364	29 235
* varav värdeförändring derivatinstrument	-267	250	-86

Koncernens rapport över finansiell ställning, mnkr

	2014-06-30	2013-06-30	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	28	35	33
Materiella anläggningstillgångar	64 950	63 864	66 113
Finansiella anläggningstillgångar	70	90	89
	65 048	63 989	66 235
Omsättningstillgångar	350	396	327
Summa tillgångar	65 398	64 385	66 562
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	38 705	37 600	39 288
Långfristiga skulder	18 921	20 146	18 517
Kortfristiga skulder	7 772	6 639	8 757
Summa eget kapital och skulder	65 398	64 385	66 562

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 2013-01-01	10 000	100 000	36 243 486	36 353 486	9 553	36 363 039
Överföring/förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-58	-58	58	0
Övrigt	-	-	0	0	0	0
Totalresultat	-	-	2 923 530	2 923 530	1 260	2 924 790
Utgående balans 2013-12-31	10 000	100 000	39 166 958	39 276 958	10 871	39 287 829
Ingående balans 2014-01-01	10 000	100 000	39 166 958	39 276 958	10 871	39 287 829
Överföring/förändring innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-113	-113	-	-113
Lämnad utdelning	-	-	-304 430	-304 430	-	-304 430
Avyttring dotterbolag i samband med koncernintern omstrukturering	-	-	-987 869	-987 869	-6 381	-994 250
Övrigt	-	-	-2 531	-2 531	-	-2 531
Totalresultat	-	-	723 298	723 298	-4 490	718 808
Utgående balans 2014-06-30	10 000	100 000	38 595 313	38 705 313	0	38 705 313

Koncernens rapport över kassaflödesanalyser, mnkr

	2014-01-01 --2014-06-30	2013-01-01 --2013-06-30	2013-01-01 --2013-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 306	860	2 135
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-515	-53	253
Kassaflöde från den löpande verksamheten	791	807	2 388
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-211	-885	-2 215
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-581	87	-174
Periodens kassaflöde	-1	9	-1
Likvida medel vid årets början	2	2	2
Periodens kassaflöde	-1	9	-1
Likvida medel vid periodens slut	1	11	1
Förändring av räntebärande skuld			
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång	-15 603	-15 758	-15 758
Ökning/minskning av räntebärande låneskuld	304	-20	148
Ökning av avsättningar	-15	-63	8
Ökning/minskning av likvida medel	-1	9	-1
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång	-15 315	-15 832	-15 603



Byabacken i Kyrkbyn

Segmentsrapportering, mnkr

2014-06-30	Poseidon	Bostads- bolaget	Familje- bostäder	Övriga bolag	Elim	Totalt
Intäkter	965	807	619	116	-28	2 479
Fastighetsresultat	356	306	208	12	0	882
Resultat efter finansnetto, ÅRL	42	97	73	275	-332	155
Marknadsvärdering, förvaltningsfastigheter och finansiella instrument samt övrigt	450	272	225	-1 584	1 399	762
Resultat efter finansnetto, IFRS	492	369	298	-1 309	1 067	917
Summa tillgångar, ÅRL	11 841	7 808	5 547	16 305	-15 150	26 351
Justering till marknadsvärde, förvaltningsfastig- heter och finansiella instrument samt övrigt	14 084	13 805	10 644	785	-271	39 047
Summa tillgångar, IFRS	25 925	21 613	16 191	17 090	-15 421	65 398

2013-06-30	Poseidon	Bostads- bolaget	Familje- bostäder	Övriga bolag	Elim	Totalt
Intäkter	944	790	611	384	-43	2 686
Fastighetsresultat	390	350	245	123	-2	1 106
Resultat efter finansnetto, ÅRL	75	58	36	73	-5	237
Marknadsvärdering, förvaltningsfastigheter och finansiella instrument samt övrigt	465	171	196	313	209	1 354
Resultat efter finansnetto, IFRS	540	229	232	386	204	1 591
Summa tillgångar, ÅRL	11 774	7 583	5 220	18 514	-16 047	27 044
Justering till marknadsvärde, förvaltningsfastig- heter och finansiella instrument samt övrigt	12 844	12 930	10 098	1 795	-326	37 341
Summa tillgångar, IFRS	24 618	20 513	15 318	20 309	-16 373	64 385

2013-12-31	Poseidon	Bostads- bolaget	Familje- bostäder	Övriga bolag	Elim	Totalt
Intäkter	1 901	1 585	1 221	789	-81	5 415
Fastighetsresultat	788	640	457	230	-4	2 111
Resultat efter finansnetto, ÅRL	47	34	6	141	-16	212
Marknadsvärdering, förvaltningsfastigheter och finansiella instrument samt övrigt	1 301	860	608	299	462	3 530
Resultat efter finansnetto, IFRS	1 348	894	614	440	446	3 742
Summa tillgångar, ÅRL	11 707	7 636	5 263	18 425	-16 018	27 013
Justering till marknadsvärde, förvaltningsfastig- heter och finansiella instrument samt övrigt	13 687	13 619	10 510	2 109	-376	39 549
Summa tillgångar, IFRS	25 394	21 255	15 773	20 534	-16 394	66 562

Resultaträkningar, moderbolaget, mnkr

	2014-01-01 --2014-06-30	2013-01-01 --2013-06-30	2013-01-01 --2013-12-31
Förvaltningsintäkter	18	17	28
Centrala administrationskostnader	-15	-15	-28
Rörelseresultat	3	2	0
Finansnetto	279	-2	2
Resultat efter finansiella poster	282	0	2
Skatt på periodens resultat	-2	0	1
Periodens resultat	280	0	3

Rapport över totalresultat, moderbolaget, mnkr

	2014-01-01 --2014-06-30	2013-01-01 --2013-06-30	2013-01-01 --2013-12-31
Periodens resultat	280	0	3
Totalresultat för perioden	280	0	3



Kvibergs Terrasser

Balansräkningar, moderbolaget, mnkr

	2014-06-30	2013-06-30	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	1	1	1
Finansiella anläggningstillgångar	11 937	5 998	12 159
	11 938	5 999	12 160
Omsättningstillgångar	3 350	10 084	3 780
Summa tillgångar	15 288	16 083	15 940
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 273	1 295	1 298
Obeskattade reserver	4	0	4
Avsättningar	1	4	1
Långfristiga skulder	7 469	9 073	6 913
Kortfristiga skulder	6 541	5 711	7 724
Summa eget kapital och skulder	15 288	16 083	15 940



Simskolan i Bergsjön

Koncernens nyckeltal

	2014-06-30	2013-06-30	2013-12-31
Fastighetsinvesteringar, mnkr	1 210	931	2 247
Soliditet, %	59	58	59
Antal anställda	828	903	934
Lägenhetsyta, kvm tusental	4 488	4 469	4 480
Lokalyta, kvm tusental	321	550	550
Parkeringsplatser, antal	38 340	47 918	48 218
Lägenheter, antal	70 819	70 484	70 641
Vakansgrad lägenheter, %	0,1	0,0	0,0
Vakansgrad lokaler, %	10,1	8,0	7,9

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.



Lekplats i Haga

Framtidenkoncernen

Bostads AB Poseidon

Box 1, 424 21 Angered
031- 332 10 00
bostads.ab.poseidon@poseidon.goteborg.se
www.poseidon.goteborg.se

Göteborgs Egnahems AB

Box 4034, 422 04 Hisings Backa
031- 707 70 00
egnahemsbolaget@egnahemsbolaget.se
www.egnahemsbolaget.se

Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Box 5044, 402 21 Göteborg
031- 731 50 00
info@bostadsbolaget.se
www.bostadsbolaget.se

Bygga Hem i Göteborg AB

c/o Göteborgs Egnahems AB
Box 4034, 422 04 Hisings Backa
031- 55 86 90
egnahemsbolaget@egnahemsbolaget.se
www.egnahemsbolaget.se

Familjebostäder i Göteborg AB

Box 5151, 402 26 Göteborg
031- 731 67 00
info@familjebostader.se
www.familjebostader.se

Störningsjouren i Göteborg AB

Gårdavägen 1, 412 50 Göteborg
031- 773 83 80
info@storningsjouren.goteborg.se
www.storningsjouren.goteborg.se

Gårdstensbostäder AB

Box 4, 424 21 Angered
031- 332 60 00
gbg@gardstensbostader.se
www.gardstensbostader.se

Rysåsen Fastighets AB

c/o Förvaltnings AB GöteborgsLokaler
Box 5265, 402 25 Göteborg
031-335 01 00
info@goteborgslokaler.se



Vi bygger det hållbara samhället för Framtiden

Förvaltnings AB Framtiden · Box 111 · 401 21 Göteborg · Besök Åvägen 40 · 031-773 75 50
framtiden@framtiden.se · www.framtiden.se · organisationsnummer 556012-6012

Framtidenkoncernen ingår i Göteborgs Stad