

Delårsrapport januari - juni 2016





“ Framtidenkoncernen har en fortsatt god ekonomisk utveckling under första halvåret, med ett stabilt driftsöverskott. Förvaltningen av våra fastigheter sker enligt plan och vi fortsätter att fokusera på en god miljö och trygghet för våra hyresgäster. Vårt nya bolag Framtiden Byggutveckling AB är igång, om än i uppstartsfas och kommer succesivt att ta över projekt ifrån dotterbolagen under hösten. Koncernen har under första halvåret fått flera markanvisningar, vilket ger oss nya och goda möjligheter att verkställa den uppväxling som krävs för att vi ska kunna leverera de nya nivåerna av nybyggnation under kommande år. ”

VD och koncernchef
Mariette Hilmersson

Delårsrapport i sammandrag januari - juni 2016

- Koncernens bostadsbolag har fått en hyreshöjning på 0,45 till 0,5 procent i genomsnitt för året.
- Nettoomsättningen uppgick till 2 624 mnkr (2 555).
- Driftsöverskottet uppgick till 1 411 mnkr (1 392).
- Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick till -768 mnkr (49).
- Resultat efter finansiella poster uppgick till 193 mnkr (1 279).
- Resultat efter skatt uppgick till 134 mnkr (996).
- De totala fastighetsinvesteringarna uppgick till 1 667 mnkr (1 117). Av detta avsåg 223 mnkr (245) nyproduktion och 494 mnkr (0) förvärv.
- Koncernens soliditet uppgick till 61 procent (60).

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 bostadsrätter, egnahem, stadsutveckling 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.



Verksamhet

Förvaltnings AB Framtiden äger och förvaltar via dotterbolag cirka 72 300 lägenheter (71 200), cirka 311 000 kvm lokaler (311 000) och cirka 39 600 bilplatser (39 600), 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 Framtiden Byggutveckling AB.

För att underlätta och effektivisera förvaltningen har ett 60-tal fastigheter med närmare 3 000 lägenheter bytt ägare inom koncernens tre stora bostadsbolag.

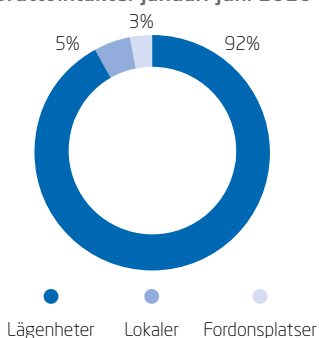
Intäkter, kostnader och resultat

Resultat efter finansnetto uppgick till 193 mnkr, vilket är en minskning med 1 086 mnkr jämfört med samma period föregående år. Resultatförsämringen beror framför allt på värdeförändringen av förvaltningsfastigheter är 817 mnkr sämre än första halvåret 2015. Även värdeförändringen av derivat, är sämre än motsvarande period föregående år, 363 mnkr. Mot detta går Egnahemsbolagets byggverksamhet som har förbättrats med 50 mnkr. Även driftsöverskottet och koncernens räntenetto har förbättrats med 19 respektive 25 mnkr, jämfört med motsvarande period föregående år.

Hyresintäkter och vakanser

Periodens hyresintäkter uppgick till 2 583 mnkr (2 516). Ökningen på 67 mnkr kan hänföras till koncernens förvärv av 890 lägenheter i Hammarkullen, de årliga hyresförhandlingarna, ökade hyror i samband med ombyggnationer av befintligt bestånd samt tillkommande hyresintäkter kopplade till nyproduktionen. Vid årets hyresförhandling höjdes bostadshyror med i genomsnitt 0,45 till 0,5 procent på helårsbasis i koncernens bolag.

Bruttointäkter januari-juni 2016



Det totala hyresbortfallet har ökat med 1 mnkr jämfört med motsvarande period föregående år.

Hyresbortfall, mnkr

	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
Lägenheter	33	31	63
Lokaler	11	13	24
Fordonsplatser	12	13	26
Totalt hyresbortfall	56	57	113

Den 30 juni uppgick antalet vakanta lägenheter till 49 (33), vilket motsvarar en vakansgrad på 0,1 procent (0,0). Vakansgraden för lokaler var den 30 juni 7,4 procent (10,1), vilket motsvarar en yta på cirka 23 000 kvm (31 000).

Vakanta lägenheter, antal

	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
Poseidon	15	14	19
Bostadsbolaget	26	12	5
Familjebostäder	8	5	13
Gårdstenbostäder	-	1	-
Egnahemskoncernen	-	1	-
Totalt	49	33	37

Kostnader för fastighetsförvaltningen

Driftskostnaderna uppgick till 1 161 mnkr (1 113). Ökningen är 48 mnkr och motsvarar drygt 4 procent. Exklusive förvärvet i Hammarkullen redovisas ökningen till 34 mnkr eller 3 procent. Merparten består av ökade värmekostnader, 21 mnkr. Även kostnader för fastighetsskötsel och driftsadministration har ökat med 13 mnkr respektive 14 mnkr. Ökningen beror bland annat på ökade personalkostnader, kostnader för fasta avtal samt köpta konsultkostnader. Övrig drift har minskat med 22 mnkr där merparten beror på lägre kostnader för bredband. De taxebundna kostnaderna utgör 45 procent (44) av de totala driftskostnaderna.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Värdeförändringen av förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -768 mnkr, vilket ska jämföras med 49 mnkr motsvarande period föregående år. Att värdeökningen försämrats i förhållande till tidigare år, beror bland annat på att hyresförhandlingarna inte nådde upp till den nivå som antogs i värderingen vid årsskiftet. Den negativa värdeförändringen beror också på investeringar av värdebevarande karaktär som inte fullt ut ökar fastigheternas marknadsvärden vilket medför att den totala värdeförändringen blir negativ.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -431 mnkr (-93). Värderingen av derivatportföljen påverkar finansnettot negativt med 247 mnkr på grund av att de långa räntorna har fallit jämfört med årsskiftet. Motsvarande period föregående år påverkades finansnettot positivt med 116 mnkr. Finansnettot exklusive värdeförändringen på derivat har förbättrats med 25 mnkr, vilket främst förklaras av lägre räntenivåer.

Förvaltningsfastigheter

Intresset för fastighetsmarknaden i Sverige och i Göteborg är fortfarande mycket stark och utgör ett attraktivt segment för investeringar. Avkastningskraven har pressats nedåt inom såväl centrala delar av staden som ytterområden. Enligt CBRE utgörs investerare inom bostadssegmentet främst av inhemska aktörer till skillnad mot utländska aktörer som i stället väljer fastigheter inom handel, kontor och industri/logistik på grund av gällande regler.

Marknadens syn på direktavkastningskraven i centrala Göteborg är enligt CBRE att de sänkts till strax under 1,7 procent i de mest centrala delarna i Göteborg. Exempel på en affär av större bestånd är Willhems köp av 4 300 lägenheter av Akelius i april där fastigheterna är belägna bland annat i Göteborgsområdet, Borås och Skövde.

Fastighetsvärdering

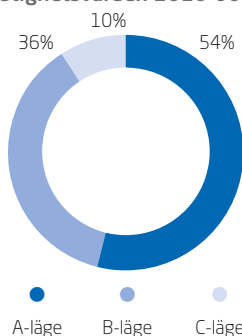
Marknadsvärdet på koncernens fastigheter är beräknat med en intern värderingsmodell där varje fastighet har åsatts ett marknadsvärde. Värderingsmodellen bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under de kommande tio åren samt ett beräknat restvärde för år elva. Direktavkastningskraven, är avstämde med två externa värderingsföretag. Värdebidraget är den 30 juni 2016. Koncernens direktavkastningskrav är oförändrade jämfört med årsskiftet då samtliga direktavkastningskrav sänktes för bostäder. Även avkastningskraven för lokaler är oförändrade. Genomsnittlig beräknad direktavkastning för bostäder uppgår till 3,7 procent (4,0) och genomsnittlig kalkylränta till 5,7 procent (6,0) i värderingen.

Vid utgången av juni 2016 hade koncernens fastigheter ett värde på 78 028 mnkr. Värdeökningen uppgick totalt till 887 mkr eller 1,1 procent jämfört med årsskiftet. Förändringen beror till största delen på investeringar i fastighetsbeståndet. Periodens fastighetsinvesteringar inklusive underhåll och förvärv uppgick till 1 667 mnkr (1 117). Det totala investeringsbeloppet, exklusive förvärv, omfattar även åtgärder av värdebevarande karaktär som inte ökar fastigheternas marknadsvärden. Pågående ny- och ombyggnadsprojekt beräknas ha ökat värdet med 0,7 procentenheter och förvärv av fastigheter i Hammarkullen med 0,6 procentenheter. Värdeökningen på grund av investeringar visas dels genom värdeökning av projektfastigheter, dels genom ökade hyresintäkter. Ökade hyresintäkter i pågående projekt har också bidragit till värdeökningen. Då hyresförhandlingarna inte nådde upp till den nivån som antogs i värderingen vid årsskiftet påverkades värdet negativt med 0,2 procentenheter avseende bostäder.

Marknadsvärde, mnkr

	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
Ingående balans	77 141	67 587	67 587
Fastighetsinvesteringar, inklusive värdebevarande underhåll samt förvärv	1 667	1 117	2 406
Fastighetsförsäljningar	-3	-40	-50
Övrig värdeförändring	-777	44	7 198
Utgående balans	78 028	68 708	77 141

Fastighetsvärden 2016-06-30



Förvärv

Förvärv har totalt gjorts med 494 mnkr, varav 493 mnkr avser Bostadsbolagets förvärv den 1 februari av 10 fastigheter i Hammarkullen.

Försäljningar

I april sålde Egnahemsbolaget en mindre fastighet i Bergsjön för 2,5 mnkr.

Investeringar

De totala fastighetsinvesteringarna under perioden uppgick till 1 667 mnkr (1 117), varav 223 mnkr (245) avsåg nyproduktion samt 494 mnkr (0) avsåg förvärv. Nybyggnation pågår på flera ställen i staden, bland annat på Allmänna vägen, Bankogatan, Dr Forselius Backe, Näverlursgatan och i Örgryte Torp. Koncernen beräknas färdigställa knappt 150 hyresrätter samt drygt 170 bostadsrätter/egnahem under året.

Stora underhållsprojekt avseende främst klimatskal, stammar och badrum pågår i flera av våra områden såsom Bergsjön, Kortedala, Långängen, Marconigatan, Torpa och Gårdsten.

Finansiering

Framtidenkoncernens redovisade egna kapital uppgick per den 30 juni till 48 220 mnkr (41 534), vilket ger en synlig soliditet på 61 procent (60).

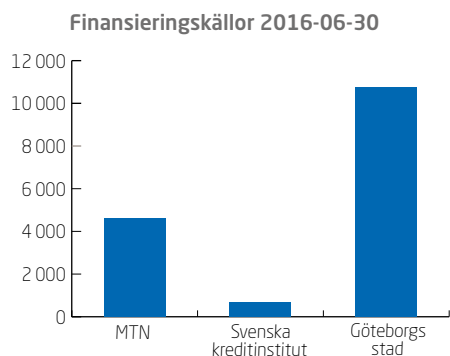
Lånestruktur

Koncernens totala lånevolym uppgick per 30 juni till 16 051 mnkr (15 218), vilket ger en belåningsgrad på 21 procent (22).

Göteborgs Stad har fattat beslut om att upplåning i första hand ska ske via stadens internbank. I samband med låneförfall har därför lån via MTN-marknaden och lån från banker successivt ersatts av lån från Göteborgs Stad. Vid utgången av juni månad hade koncernen 700 mnkr (1 200) i utestående banklån, 10 756 mnkr (9 097) i lån hos Göteborgs Stad, och 4 595 mnkr (4 921) utestående på den svenska MTN-marknaden.

Förvaltnings AB Framtiden 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.

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.



Bolaget har ingen finansieringsrisk då likviditetsförsörjningen tryggas av Göteborgs Stad enligt stadens finanspolicy och finansiella riktlinjer

Låneportföljens förfallostruktur (inkl. kreditlöften) 2016-06-30

	mnr	andel %
2016	5 443	34
2017	3 434	21
2018	3 349	21
2019	1 700	11
2020	1 575	10
2021	0	0
2022-	550	3
	16 051*	100

*Inklusive periodiserad över-/underkurs avseende MTN-lån.

Marknadsvärdet på koncernens skuldportfölj uppgick till 16 086 mnr per den 30 juni, vilket ska ställas i relation till dess nominella värde på 16 051 mnr. Skillnaden beror på lägre räntenivåer.

Ränteförfallostruktur

Den genomsnittliga räntebindningen för koncernens ränteportfölj uppgick till 3,3 år (3,2). Genomsnittlig ränta avseende nettoexponeringen uppgick till 2,27 procent (2,54). Koncernens genomsnittliga finansieringskostnad under perioden uppgick till 5,46 procent (1,29). Den största förändringen beror på negativ värdeförändring avseende derivat. Vid beräkning enligt ÅRL och K3 (exklusive värdeförändring i derivatportföljen) uppgick finansieringskostnaden till 2,43 procent (2,65). För att erhålla önskad ränteförfallostruktur används huvudsakligen räntederivat.

Derivatinstrument

För löpande justeringar av ränterisken används främst ränteswappar. Derivatportföljen hade vid utgången av juni i år en total nominell nettovolym av ränteswappar på 12 510 mnr.

Per den 30 juni uppgick marknadsvärdet på derivatportföljen till -779 mnr. Detta innebär att derivatportföljen försämrats med -155 mnr i värde jämfört med 30 juni 2015, 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.

Ränteförfallostruktur

	Lån, mnr	Räntederivat, mnr	Nettoexponering, mnr	Genomsnittlig ränta, %
2016	14 539	-11 200	3 339	3,12
2017	1 165	1 050	2 215	3,33
2018	348	1 500	1 848	1,76
2019	0	1 600	1 600	2,61
2020	0	1 600	1 600	1,67
2021	0	1 400	1 400	2,52
2022	0	1 500	1 500	1,14
2023	0	1 350	1 350	1,49
2024	0	800	800	1,16
2025	0	400	400	0,99
	16 053	0	16 053	2,27

Verkligt värde fördelar sig enligt nedan, mnkr:

	2016-06-30		2015-06-30		2015-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Långfristiga						
Fristående derivat						
-räntederivat	73 316	-836 662	68 723	-671 640	77 631	-577 111
Kortfristiga						
Fristående derivat						
-räntederivat	433	-16 401	0	-20 613	1 599	-34 162

Transaktioner med närstående

	2016-01-01 --2016-06-30	2015-01-01 --2015-06-30	2015-01-01 --2015-12-31
Intäkter, %			
Göteborgs Stads nämnder och bolag	3	4	3
Kostnader, %			
Göteborgs Stads nämnder och bolag	36	41	33

Personal

Antalet anställda inom koncernen uppgick till 880 (860) personer.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som koncernen står inför är främst hänförliga till förändringar i direktavkastningskrav, hyresnivå, vakansgrad, drifts- och underhållskostnadsnivåer samt räntenivåer. En mer detaljerad beskrivning framgår i risk- och känslighetsanalysavsnittet i årsredovisningen 2015, sidorna 50-52.

Inga väsentliga förändringar i koncernens bedömning av risker har uppstått efter upprättandet av årsredovisningen för 2015.

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 461 mnkr.

Koncernens totala fastighetsinvesteringar, inkl förvärv, beräknas uppgå till 3 329 mnkr för helåret.

Moderbolaget

Moderbolagets omsättning uppgick till 22,4 mnkr (19,2) och avser främst fakturering till dotterbolagen för koncern-gemensamma kostnader. Bolagets resultat före skatt uppgick till 1,5 mnkr (-1,2). Finansnettot för perioden uppgick till 1,0 mnkr (2,4).

Antalet anställda i moderbolaget uppgick till 12 (20) personer.

Redovisningsprinciper

Förvaltnings AB Framtiden tillämpar de internationella redovisningsstandarderna, International Financial Reporting Standards (IFRS), sådana de antagits av EU för sin koncern-redovisning. 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 2015 sidorna 64-69.

.....

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 29 augusti 2016

Lars Johansson
ordförande

Gunnar Ekeröth
1:e vice ordförande

Kjell Björkquist
2:e vice ordförande

Shadiye Heydari
ledamot

Rustan Hälleby
ledamot

Christina Backman
ledamot

Endrick Schubert
ledamot

Marie Lindén
ledamot

Mariette Hilmersson
verkställande direktör

Koncernens rapport över totalresultat, mnkr

	2016-01-01 --2016-06-30	2015-01-01 --2015-06-30	2015-01-01 --2015-12-31
Hysesintäkter	2 583	2 516	5 047
Förvaltningsintäkter	41	39	74
	2 624	2 555	5 121
Kostnader för fastighetsförvaltningen			
Driftskostnader	-1 161	-1 113	-2 139
Fastighetsavgift/Fastighets-skatt	-52	-50	-101
	-1 213	-1 163	-2 240
Driftsöverskott/Bruttoresultat	1 411	1 392	2 881
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-768	49	7 201
Centrala kostnader (inkl avskrivningar)	-60	-56	-116
Byggverksamhet	38	-12	-60
Övriga rörelseintäkter	3	-1	1
Rörelseresultat	624	1 372	9 907
Finansiella intäkter och kostnader	-184	-209	-404
Värdeförändring derivatinstrument	-247	116	207
Finansnetto	-431	-93	-197
Resultat efter finansiella poster	193	1 279	9 710
Bokslutsdispositioner	-	-	-89
Resultat före skatt	193	1 279	9 621
Skatt på periodens resultat	-59	-283	-2 121
Periodens resultat	134	996	7 500
Övrigt totalresultat:			
<i>Poster som inte återförs till årets resultat</i>			
Aktuariell förlust på pensionsförpliktelser	-28	2	2
Skatt hänförlig till poster som inte kommer att återföras till årets resultat	6	0	0
Koncernens totalresultat för perioden	112	998	7 502
Totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	112	998	7 502
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0
Totalresultat för året	112	998	7 502
Resultat per aktie för resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare under perioden (uttryckt i kr per aktie)	1 123	9 978	75 021

Koncernens rapport över finansiell ställning, mnkr

	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	22	22	22
Materiella anläggningstillgångar	78 184	68 857	77 290
Finansiella anläggningstillgångar	98	90	97
	78 304	68 969	77 409
Omsättningstillgångar	795	486	569
Summa tillgångar	79 099	69 455	77 978
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	48 220	41 534	48 108
Långfristiga skulder	26 611	25 619	26 606
Kortfristiga skulder	4 268	2 302	3 264
Summa eget kapital och skulder	79 099	69 455	77 978

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital, tkr

	— Hänförligt till moderföretagets aktieägare —				Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa		
Ingående balans 2015-01-01	10 000	100 000	40 426 251	40 536 251	0	40 536 251
Aktieägartillskott	-	-	69 420	69 420	-	69 420
Övrigt	-	-	-1	-1	-	-1
Totalresultat	-	-	7 502 120	7 502 120	-	7 502 120
Utgående balans 2015-12-31	10 000	100 000	47 997 790	48 107 790	0	48 107 790
Ingående balans 2016-01-01	10 000	100 000	47 997 790	48 107 790	0	48 107 790
Övrigt	-	-	7	7	-	7
Totalresultat	-	-	112 272	112 272	-	112 272
Utgående balans 2016-06-30	10 000	100 000	48 110 069	48 220 069	0	48 220 069

Koncernens rapport över kassaflödesanalyser, mnkr

	2016-01-01 --2016-06-30	2015-01-01 --2015-06-30	2015-01-01 --2015-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 187	939	2 152
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-299	-103	25
Kassaflöde från den löpande verksamheten	888	836	2 177
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 504	-1 079	-2 371
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	616	246	198
Periodens kassaflöde	0	3	4
Likvida medel vid årets början	5	1	1
Periodens kassaflöde	0	3	4
Likvida medel vid periodens slut	5	4	5
Förändring av räntebärande skuld			
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång	-15 479	-15 308	-15 308
Ökning/minskning av räntebärande låneskuld	-891	-229	-171
Ökning/minskning av avsättningar	-29	1	-4
Ökning/minskning av likvida medel	0	3	4
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång	-16 399	-15 533	-15 479



Hjällbo

Segmentrapportering, mnkr

2016-06-30	Poseidon	Bostads- bolaget	Familje- bostäder	Övriga bolag	Eliminering	Totalt
Intäkter	1 012	865	645	174	-31	2 665
Fastighetsresultat	358	290	209	68	0	925
Resultat efter finansnetto, K3	68	90	77	54	-6	283
Justering förvaltningsfastigheter och finansiella instrument samt övrigt *	34	9	89	-227	5	-90
Resultat efter finansnetto, IFRS	102	99	166	-173	-1	193
* Justeringar har gjorts per bolag för nettoeffekten i marknadsvärde till följd av interna köp och försäljningar.						
Summa tillgångar, ÅRL	12 382	8 392	5 813	19 032	-17 364	28 255
Justering till marknadsvärde, förvaltningsfastigheter och finansiella instrument samt övrigt	19 590	16 882	13 427	1 198	-253	50 844
Summa tillgångar, IFRS	31 972	25 274	19 240	20 230	-17 617	79 099

2015-06-30	Poseidon	Bostads- bolaget	Familje- bostäder	Övriga bolag	Eliminering	Totalt
Intäkter	991	831	630	122	-29	2 545
Fastighetsresultat	372	291	159	16	-1	837
Resultat efter finansnetto, K3	113	95	29	16	-21	232
Justering förvaltningsfastigheter och finansiella instrument samt övrigt	352	302	187	187	19	1 047
Resultat efter finansnetto, IFRS	465	397	216	203	-2	1 279
Summa tillgångar, ÅRL	12 248	7 849	5 667	17 789	-16 620	26 933
Justering till marknadsvärde, förvaltningsfastigheter och finansiella instrument samt övrigt	15 503	14 682	11 641	1 007	-311	42 522
Summa tillgångar, IFRS	27 751	22 531	17 308	18 796	-16 931	69 455

2015-12-31	Poseidon	Bostads- bolaget	Familje- bostäder	Övriga bolag	Eliminering	Totalt
Intäkter	1 990	1 662	1 268	261	-62	5 119
Fastighetsresultat	723	605	-918	45	0	455
Resultat efter finansnetto, intern rapportering	185	209	49	79	-115	407
Justering förvaltningsfastigheter och finansiella instrument samt övrigt	4 305	2 779	1 777	427	15	9 303
Resultat efter finansnetto, IFRS	4 490	2 988	1 826	506	-100	9 710
Summa tillgångar, ÅRL	12 380	8 048	5 787	18 432	-17 330	27 317
Justering till marknadsvärde, förvaltningsfastigheter och finansiella instrument samt övrigt	19 440	17 143	13 218	1 128	-268	50 661
Summa tillgångar, IFRS	31 820	25 191	19 005	19 560	-17 598	77 978

Resultaträkningar, moderbolaget, mnkr

	2016-01-01 --2016-06-30	2015-01-01 --2015-06-30	2015-01-01 --2015-12-31
Förvaltningsintäkter	22	19	42
Centrala administrationskostnader	-22	-23	-44
Rörelseresultat	0	-4	-2
Finansnetto	1	2	96
Resultat efter finansiella poster	1	-2	94
Bokslutsdispositioner	0	0	9
Skatt på periodens resultat	0	0	-3
Periodens resultat	1	-2	100

Rapport över totalresultat, moderbolaget, mnkr

	2016-01-01 --2016-06-30	2015-01-01 --2015-06-30	2015-01-01 --2015-12-31
Periodens resultat	1	-2	100
Totalresultat för perioden	1	-2	100



Brunnsbotorget

Balansräkningar, moderbolaget, mnkr

	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	1	1	1
Finansiella anläggningstillgångar	16 588	15 937	16 003
	16 589	15 938	16 004
Omsättningstillgångar	1 100	784	1 242
Summa tillgångar	17 689	16 722	17 246
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 444	1 276	1 447
Obeskattade reserver	9	5	5
Avsättningar	3	0	3
Långfristiga skulder	13 158	14 229	13 408
Kortfristiga skulder	3 075	1 212	2 383
Summa eget kapital och skulder	17 689	16 722	17 246



Koncernens nyckeltal

	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
Fastighetsinvesteringar, mnkr	1 667	1 117	2 406
Soliditet, %	61	60	62
Antal anställda	880	860	865
Lägenhetsyta, kvm tusental	4 899	4 509	4 521
Lokalyta, kvm tusental	311	311	310
Parkeringsplatser, antal	39 613	39 609	38 638
Lägenheter, antal	72 317	71 163	71 345
Vakansgrad lägenheter, %	0,1	0,0	0,1
Vakansgrad lokaler, %	7,4	10,1	7,4

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.



Berättelsegatan

Framtidenkoncernen

Bostads AB Poseidon

Box 1, 424 21 Angered
031- 332 10 00
info@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

Sankt Jörgens väg 2
422 49 Hisings Backa
031- 55 86 90
www.egnahemsbolaget.se

Familjebostäder i Göteborg AB

Box 5151, 402 26 Göteborg
031- 731 67 00
kundtj@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

Framtiden Byggutveckling AB

Sven Hultins Plats 2, 412 58 Göteborg
031-773 75 50
byggutveckling@framtiden.se



Vi bygger det hållbara samhället för Framtiden

Förvaltnings AB Framtiden · Sven Hultins Plats 2 · 412 58 Göteborg
031-773 75 50 framtiden@framtiden.se · www.framtiden.se · organisationsnummer 556012-6012

Framtidenkoncernen ingår i Göteborgs Stad