

Delårsrapport januari - juni 2017





“ Framtidenkoncernen har en fortsatt god och stabil ekonomisk utveckling under första halvåret. Våra driftskostnader är 2 procent sämre än förra året, vilket främst beror på ökade personalkostnader och ökade vattenskador i vårt bestånd. Förvaltningen av våra fastigheter fortsätter enligt plan och vi fokuserar på våra mål; nyproduktion, renovera varsamt samt

att socialt stärka våra ytterområden. Vi ser dock ett behov av ytterligare åtgärder för att effektivisera. För att frigöra kassaflöde har ett besparingsprogram inom underhåll och investeringar i befintligt bestånd gått ut till dotterbolagen i samband med affärsplanearbetet. Detta väntas ge effekt under 2018 och 2019.”

VD och koncernchef
Mariette Hilmersson

Januari-juni 2017

- Koncernens bostadsbolag har fått en hyreshöjning på 0,54 procent i genomsnitt för helåret.
- Nettoomsättningen uppgick till 2 669 mnkr (2 624).
- Driftsöverskottet uppgick till 1 429 mnkr (1 411).
- Värdeförändring av förvaltningsfastigheter uppgick till -881 mnkr (-768).
- Resultat efter finansiella poster uppgick till 513 mnkr (193).
- Resultat efter skatt uppgick till 399 mnkr (134).
- De totala fastighetsinvesteringarna uppgick till 1 244 mnkr (1 667). Av detta avsåg 266 mnkr (223) nyproduktion och 18 mnkr (494) förvärv.
- Koncernens soliditet uppgick till 62 procent (61).

Vision Vi bygger det hållbara samhället för framtiden



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.

Framtidenkoncernens roll i Göteborg

Förvaltnings AB Framtiden är moderbolag i Göteborgs Stads bostadskoncern som omfattar de allmännyttiga bostadsföretagen, produktion av bostadsrätter, egnahem, stadsutveckling och störsningsservice. 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 72 400 lägenheter (72 300), cirka 317 000 kvm lokaler (311 000) och cirka 38 800 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.

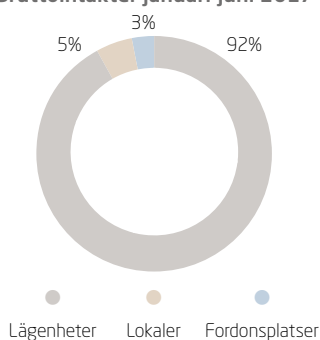
Intäkter, kostnader och resultat

Resultat efter finansnetto uppgick till 513 mnkr, vilket är en ökning med 320 mnkr jämfört med samma period föregående år. Resultatförbättringen beror framför allt på värdeförändringen av derivat som är 364 mnkr bättre än första halvåret 2016. Även koncernens räntenetto har förbättrats med 27 mnkr samt Egnahemsbolagets byggverksamhet som förbättrats med 36 mnkr. Värdeförändringen av förvaltningsfastigheter är 113 mnkr sämre än motsvarande period föregående år.

Hyresintäkter och vakanser

Periodens hyresintäkter uppgick till 2 630 mnkr (2 583). Ökningen på 47 mnkr kan hänföras till de årliga hyresförhandlingarna, ökade hyror i samband med ombyggnationer av befintligt bestånd samt tillkommande hyresintäkter kopplade till nyproduktionen. Vid årets hyresförhandling höjdes bostadshyrorna med i genomsnitt 0,54 procent på helårsbasis i koncernens bolag.

Bruttointäkter januari-juni 2017



Det totala hyresbortfallet har minskat med 6 mnkr jämfört med motsvarande period föregående år.

Hyresbortfall, mnkr

	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
Lägenheter	29	33	66
Lokaler	11	11	22
Fordonsplatser	10	12	23
Totalt hyresbortfall	50	56	111

Den 30 juni uppgick antalet vakanta lägenheter till 35 (49), vilket motsvarar en vakansgrad på 0,0 procent (0,1). Vakansgraden för lokaler var den 30 juni 6,7 procent (7,4), vilket motsvarar en yta på cirka 22 000 kvm (23 000).

Kostnader för fastighetsförvaltningen

Driftskostnaderna uppgick till 1 184 mnkr (1 161). Ökningen är 23 mnkr och motsvarar knappt 2 procent. Ökningen återfinns bland fastighetsskötsel, reparationer, driftsadministration och övriga driftskostnader. Ökningen beror bland annat på ökade personalkostnader och ökade vattenskador. De taxebundna kostnaderna utgör 42 procent (44) av de totala driftskostnaderna.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Värdeförändringen av förvaltningsfastigheter uppgick under perioden till -881 mnkr, vilket ska jämföras med -768 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.

Byggverksamhet

Egnahemsbolagets byggverksamhet har förbättrats med 36 mnkr, jämfört med samma period föregående år. Under perioden har bolaget resultatavräknat 118 bostäder (98).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -40 mnkr (-431). Värderingen av derivatportföljen påverkar finansnettot positivt med 117 mnkr på grund av att de långa räntorna har stigit jämfört med årsskiftet. Motsvarande period föregående år påverkades finansnettot negativt med 247 mnkr. Finansnettot exklusive värdeförändringen på derivat har förbättrats med 27 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. Efterfrågan på bostadsfastigheter är god och intresset har ökat för fastigheter i mer perifera lägen. Enligt NAI Svefa utgörs investerare inom bostadssegmentet i Göteborg främst av lokala fastighetsbolag eller bostadsrättsföreningar. Vid större transaktioner av förvaltningsobjekt har rikstäckande aktörer som Willhem och Victoria Park varit mest aktiva under de senaste åren.

Marknadens syn på direktavkastningskraven i Göteborg är att de i stort sett bedöms på samma nivå som vid årsskiftet i Göteborg. Potentialen för fortsatt sänkta direktavkastningskrav bedöms som begränsad.

Fastighetsvärdering

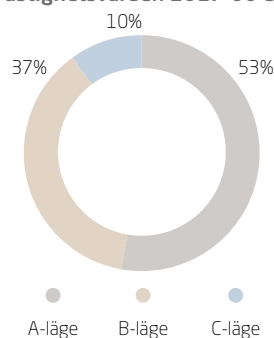
Marknadsvärdet på koncernens fastigheter är beräknat med en intern värderingsmodell där varje fastighet har åsatts ett marknadsvärde. Värderingsmodellen bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under de kommande tio åren samt ett beräknat restvärde för år elva. Direktavkastningskraven, är avstämde med två externa värderingsföretag. Värdebidraget är den 30 juni 2017. Koncernens direktavkastningskrav är oförändrade jämfört med årsskiftet då alla direktavkastningskrav sänktes för bostäder, förutom i de två mest centrala lägena. Även avkastningskraven för lokaler är oförändrade. Genomsnittlig beräknad direktavkastning för bostäder uppgår till 3,6 procent (3,7) och genomsnittlig kalkylränta till 5,6 procent (5,7) i värderingen.

Vid utgången av juni 2017 hade koncernens fastigheter ett värde på 82 373 mnkr. Värdeökningen uppgick totalt till 363 mkr eller 0,4 procent jämfört med årsskiftet. Förändringen beror till största delen på investeringar i fastighetsbeståndet. Periodens fastighetsinvesteringar inklusive underhåll och förvärv uppgick till 1 244 mnkr (1 667). 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 0,3 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 nivå som antogs i värderingen vid årsskiftet påverkades värdet negativt med 0,1 procentenheter avseende bostäder.

Marknadsvärde, mnkr

	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
Ingående balans	82 010	77 141	77 141
Fastighetsinvesteringar, inklusive värdebevarande underhåll samt förvärv	1 244	1 667	3 029
Fastighetsförsäljningar	-	-3	-4
Övrig värdeförändring	-881	-777	1 844
Utgående balans	82 373	78 028	82 010

Fastighetsvärden 2017-06-30



Förvärv

Mark har förvärvats för 15 mnkr i Kortedala.

Försäljningar

Inga försäljningar har skett under perioden.

Investeringar

De totala fastighetsinvesteringarna under perioden uppgick till 1 244 mnkr (1 667), varav 266 mnkr (223) avsåg nyproduktion samt 18 mnkr (494) avsåg förvärv. Nybyggnation pågår på flera ställen i staden, bland annat på Näverlursgatan, Uggleberget och i Örgryte Torp.

Stora underhållsprojekt avseende främst klimatskal, stammar och badrum pågår i flera av våra områden såsom Bergsjön, Grevegården, Kyrkbyn, Rambergsstaden, Långängen och Gårdsten.

Finansiering

Framtidenkoncernens redovisade egna kapital uppgick per den 30 juni till 51 784 mnkr (48 220), vilket ger en synlig soliditet på 62 procent (61).

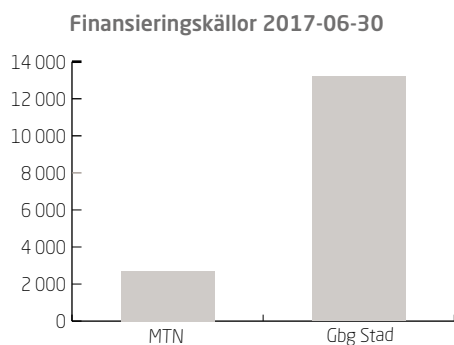
Lånestruktur

Koncernens totala lånevolym uppgick per 30 juni till 15 920 mnkr (16 051), vilket ger en belåningsgrad på 19 procent (21).

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 0 mnkr (700) i utestående banklån, 13 220 mnkr (10 756) i lån hos Göteborgs Stad, och 2 700 mnkr (4 595) 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.

Beträffande utestående MTN-lån finns en ägarklausul som innebär att låneavtalet 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 2017-06-30

	mnr	Andel %
2017	4 757	30
2018	3 383	21
2019	2 050	13
2020	2 250	14
2021	2 230	14
2022	1 250	8
	*15 920	100

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

Marknadsvärdet på koncernens skuldportfölj uppgick till 15 948 mnr per den 30 juni, vilket ska ställas i relation till dess nominella värde på 15 920 mnr. Skillnaden beror på lägre räntenivåer.

Ränteförfallostruktur

Den genomsnittliga räntebindningen för koncernens ränteportfölj uppgick till 3,4 år (3,3). Genomsnittlig ränta avseende nettoexponeringen uppgick till 1,81 procent (2,27). Koncernens genomsnittliga finansieringskostnad under perioden uppgick till 0,55 procent (5,46). Den största förändringen beror på positiv värdeförändring avseende derivat. Vid beräkning enligt ÅRL och K3 (exklusive värdeförändring i derivatportföljen) uppgick finansieringskostnaden till 2,03 procent (2,43). 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 12 650 mnr.

Per den 30 juni uppgick marknadsvärdet på derivatportföljen till -479 mnr. Detta innebär att derivatportföljen förbättrats med 300 mnr i värde jämfört med 30 juni 2016, 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 motpartsexponering i derivatinstrument har internationellt standardiserade nettingavtal, så kallade ISDA-avtal, tecknats.

Ränteförfallostruktur 2017-06-30

	Lån, mnr	Räntederivat, mnr	Nettoexponering, mnr	Genomsnittlig ränta, %
2017	-15 537	12 350	-3 187	2,83
2018	-383	-1 500	-1 883	1,69
2019	0	-1 800	-1 800	2,33
2020	0	-1 600	-1 600	1,67
2021	0	-1 500	-1 500	2,31
2022	0	-1 900	-1 900	0,99
2023	0	-1 650	-1 650	1,31
2024	0	-1 200	-1 200	1,03
2025	0	-1 000	-1 000	0,89
2026	0	-200	-200	0,81
	-15 920	0	-15 920	1,81

Verkligt värde derivat, mnkr:

	2017-06-30		2016-06-30		2016-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Långfristiga						
Fristående derivat						
-räntederivat	54 270	-521 774	73 316	-836 662	68 137	-642 767
Kortfristiga						
Fristående derivat						
-räntederivat	11 285	-22 906	433	-16 401	1 750	-23 666

Transaktioner med närstående

	2017-01-01 --2017-06-30	2016-01-01 --2016-06-30	2016-01-01 --2016-12-31
Intäkter, %			
Göteborgs Stads nämnder och bolag	4	3	3
Kostnader, %			
Göteborgs Stads nämnder och bolag	36	36	32

Personal

Antalet anställda inom koncernen uppgick till 924 personer (880).

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 2016, sidorna 44-46.

Inga väsentliga förändringar i koncernens bedömning av risker har uppstått efter upprättandet av årsredovisningen för 2016.

Händelser efter periodens utgång

Det har inte inträffat någon väsentlig händelse att redogöra för efter periodens utgång.



Moderbolaget

Moderbolagets omsättning uppgick till 25,5 mnkr (22,4) och avser främst fakturering till dotterbolagen för koncern-gemensamma kostnader. Bolagets resultat före skatt uppgick till -0,8 mnkr (1,5). Finansnettot för perioden uppgick till 0,2 mnkr (1,0).

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

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Förvaltnings AB Framtiden tillämpar de internationella redovisningsstandarderna, International Financial Reporting Standards (IFRS), sådana de antagits av EU för sin koncern-redovisning. Delårsrapporten för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering och för moderföretaget i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2. Samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har tillämpats som i den senaste årsredovisningen, om inte annat anges nedan. Klassificering avseende koncernbidrag, och dess skatteeffekt, har förändrats jämfört med årsredovisningen 2016. Tidigare redovisades det i totalresultatet. Numera redovisas koncernbidrag och skatteeffekt därpå direkt i det egna kapitalet. Jämförande perioder har räknats om. För information om koncernens redovisningsprinciper, se årsredovisningen 2016 sidorna 62-67.

Nya standarder

IFRS 9 "Finansiella instrument" träder i kraft 1 januari 2018 och bedöms inte få någon väsentlig inverkan på koncernen förutom ändrad dokumentation. IFRS 15 "Intäkter från avtal med kunder" träder i kraft 1 januari 2018. Koncernens intäkter utgörs främst av hyresintäkter, som redovisas i den period som hyresgästen nyttjar bostaden/lokalen. IFRS 15 bedöms inte medföra några väsentliga effekter på den finansiella rapporteringen.

IFRS 16 "Leasing" träder i kraft 1 januari 2019. Standarden bedöms inte ge någon större effekt på koncernens finansiella rapportering.

Not 2 Alternativa nyckeltal

Koncernen presenterar vissa finansiella mått som inte definieras enligt IFRS, så kallade alternativa nyckeltal. I enlighet med riktlinjer från ESMA (European Securities and Market Authority) redovisas är definitioner och avstämningar av alternativa nyckeltal. Nyckeltalen används för intern styrning och uppföljning av koncernens resultat och finansiella ställning och ger kompletterande information som möjliggör utvärdering av koncernens prestation. Koncernens interna rapportering baseras på Årsredovisningslagen, ÅRL, och svenska redovisningsprinciper, K3. Det är också utifrån det som koncernen rapporterar till ägaren, Göteborgs Stad. Måtten är därför inte alltid jämförbara med andra företags använda mått och ska istället ses som ett komplement till mått definierade enligt IFRS.

För definitioner och avstämningar se vidare under avsnittet "Koncernens nyckeltal".

.....

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 inför.

.....

Göteborg den 28 augusti 2017

Lars Johansson
ordförande

Claes Roxbergh
1:e vice ordförande

Kjell Björkquist
2:e vice ordförande

Shadiye Heydari
ledamot

Rustan Hälleby
ledamot

Christina Backman
ledamot

Endrick Schubert
ledamot

Johan Svensson
ledamot

Mariette Hilmersson
verkställande direktör

Koncernens rapport över totalresultat, mnkr

	2017-01-01 --2017-06-30	2016-01-01 --2016-06-30	2016-01-01 --2016-12-31
Hysesintäkter	2 630	2 583	5 186
Förvaltningsintäkter	39	41	76
	2 669	2 624	5 262
Kostnader för fastighetsförvaltningen			
Driftskostnader	-1 184	-1 161	-2 281
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-56	-52	-110
	-1 240	-1 213	-2 391
Driftsöverskott/Bruttoresultat	1 429	1 411	2 871
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-881	-768	1 859
Centrala kostnader (inkl avskrivningar)	-72	-60	-134
Byggverksamhet	74	38	49
Övriga rörelseintäkter/kostnader	3	3	-10
Rörelseresultat	553	624	4 635
Finansiella intäkter och kostnader	-157	-184	-357
Värdeförändring derivatinstrument	117	-247	-65
Finansnetto	-40	-431	-422
Resultat före skatt	513	193	4 213
Skatt på periodens resultat	-114	-59	-927
Periodens resultat	399	134	3 286
Övrigt totalresultat:			
<i>Poster som inte återförs till årets resultat</i>			
Aktuariell förlust på pensionsförpliktelser	-25	-28	15
Skatt hänförlig till poster som inte kommer att återföras till årets resultat	5	6	-3
Koncernens totalresultat för perioden	379	112	3 298
Totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	379	112	3 297
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0
Totalresultat för året	379	112	3 297

Koncernens rapport över finansiell ställning, mnkr

	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	30	22	30
Materiella anläggningstillgångar	82 523	78 184	82 165
Finansiella anläggningstillgångar	95	98	97
	82 648	78 304	82 292
Omsättningstillgångar	434	795	817
Summa tillgångar	83 082	79 099	83 109
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	51 784	48 220	51 405
Långfristiga skulder	28 252	26 611	26 663
Kortfristiga skulder	3 046	4 268	5 041
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	83 082	79 099	83 109

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 2016-01-01	10 000	100 000	47 997 790	48 107 790	0	48 107 790
Transaktioner med aktieägaren						
Koncernbidrag	-	-	-304 000	-304 000	-	-304 000
Skatteffekt på koncernbidrag	-	-	66 880	66 880	-	66 880
Aktieägartillskott	-	-	237 120	237 120	-	237 120
Summa transaktioner med aktieägaren	0	0	0	0	0	0
Totalresultat						
Övrigt	-	-	5	5	-	5
Totalresultat	-	-	3 297 278	3 297 278	-	3 297 278
Summa övrigt totalresultat	0	0	3 297 283	3 297 283	0	3 297 283
Utgående balans 2016-12-31	10 000	100 000	51 295 073	51 405 073	0	51 405 073
Ingående balans 2017-01-01	10 000	100 000	51 295 073	51 405 073	0	51 405 073
Totalresultat						
Totalresultat	-	-	378 559	378 559	-	378 559
Summa övrigt totalresultat	0	0	378 559	378 559	0	378 559
Utgående balans 2017-06-30	10 000	100 000	51 673 632	51 783 632	0	51 783 632

Koncernens rapport över kassaflödesanalyser, mnkr

	2017-01-01 --2017-06-30	2016-01-01 --2016-06-30	2016-01-01 --2016-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 102	1 187	2 481
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-71	-299	-50
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 031	888	2 431
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 254	-1 504	-2 927
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	226	616	493
Periodens kassaflöde	3	0	-3
Likvida medel vid årets början	2	5	5
Periodens kassaflöde	3	0	-3
Likvida medel vid periodens slut	5	5	2
Förändring av räntebärande skuld			
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång	-16 153	-15 479	-15 479
Ökning/minskning av räntebärande låneskuld	-77	-891	-683
Ökning/minskning av avsättningar	-27	-29	12
Ökning/minskning av likvida medel	3	0	-3
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång	-16 254	-16 399	-16 153



Egnahemsvägen

Segmentsrapportering, mnkr

2017-06-30	Poseidon	Bostads- bolags- koncernen	Familje- bostäder	Övriga bolag	Eliminering	Totalt
Intäkter	1 016	887	660	152	-46	2 669
Förvaltningskostnader	-470	-445	-320	-114	46	-1 303
Övriga rörelseintäkter/kostnader	1	1	1	72	0	75
Fastighetsresultat före underhåll, enligt internrapportering a)	547	443	341	110	0	1 441
Övriga poster b)	-403	-272	-283	-24	-9	-991
Finansnetto c)	-65	-55	-35	-4	0	-159
Resultat efter finansnetto, enligt intern rapportering	79	116	23	82	-9	291
Justering förvaltningsfastighet d)						102
Justering finansiella instrument e)						120
Övriga poster						0
Resultat efter finansnetto, enligt IFRS						513
I summa tillgångar ingår:						
Förvaltningsfastigheter	33 607	20 363	26 650	1 753	0	82 373

2016-06-30	Poseidon	Bostads- bolags- koncernen	Familje- bostäder	Övriga bolag	Eliminering	Totalt
Intäkter	1 011	863	645	142	-37	2 624
Förvaltningskostnader	-458	-422	-310	-102	37	-1 255
Övriga rörelseintäkter/kostnader	1	1	0	38	0	40
Fastighetsresultat före underhåll, enligt internrapportering a)	554	442	335	78	0	1 409
Övriga poster b)	-409	-284	-218	-19	-6	-936
Finansnetto c)	-77	-68	-40	-5	0	-190
Resultat efter finansnetto, enligt intern rapportering	68	90	77	54	-6	283
Justering förvaltningsfastighet d)						152
Justering finansiella instrument e)						-241
Övriga poster						-1
Resultat efter finansnetto, enligt IFRS						193
I summa tillgångar ingår:						
Förvaltningsfastigheter	31 784	19 177	25 425	1 642	0	78 028

2016-12-31	Poseidon	Bostads- bolags- koncernen	Familje- bostäder	Övriga bolag	Eliminering	Totalt
Intäkter	2 021	1 739	1 296	290	-84	5 262
Förvaltningskostnader	-909	-843	-610	-207	84	-2 485
Övriga rörelseintäkter/kostnader	2	3	1	48	0	54
Fastighetsresultat före underhåll, enligt internrapportering a)	1 114	899	687	131	0	2 831
Övriga poster b)	-828	-568	-535	-68	-15	-2 014
Finansnetto c)	-152	-132	-77	53	-62	-370
Resultat efter finansnetto, enligt internrapportering	134	199	75	116	-77	447
Justering förvaltningsfastighet d)						3 823
Justering finansiella instrument e)						-53
Övriga poster						-4
Resultat efter finansnetto, enligt IFRS						4 213
I summa tillgångar ingår:						
Förvaltningsfastigheter	33 427	26 621	20 214	1 748	0	82 010

I enlighet med not 2 baseras koncernens interna rapportering på ÅRL och K3, medan delårsrapporten upprättas enligt IFRS. De olika redovisningsprinciperna gör att avstämningar i segmentsrapporteringen försvåras. I nedan avstämningar klagörs de mest väsentliga skillnaderna.

a)

avstämning mellan redovisat driftöverskott/bruttoresultat och fastighetsresultat före underhåll görs i avsnittet "Koncernens nyckeltal". Ändrat definitionen av fastighetsresultatet. Numera ingår inte underhåll. Se definition under avsnittet "Koncernens nyckeltal". Räknet om perioderna 1606 och 1612 i segmentsrapporteringen.

	2017-01-01 --2017-06-30	2016-01-01 --2016-06-30	2016-01-01 --2016-12-31
b)			
Övriga poster			
Underhåll	-528	-484	-1 076
Avskrivningar	-464	-452	-928
Övrigt	2	0	-11
Övriga poster	-991	-936	-2 014
c)			
Finansnetto			
Redovisat finansnetto, enligt IFRS	-40	-431	-422
Justering finansiella instrument	-119	241	53
Finansnetto	-159	-190	-370
d)			
Justering förvaltningsfastighet, enligt IFRS			
Värdeförändring förvaltningsfastighet	-882	-768	1 859
Återläggning avskrivning, förvaltningsfastighet	450	436	891
Återläggning underhåll	528	484	1 076
Övrigt	5	0	-3
Justering förvaltningsfastighet	102	152	3 823
e)			
Justering finansiella instrument			
Värdeförändring derivat	117	-247	-65
Periodiserat resultat avseende i förtid stängda derivat	2	6	12
Justering finansiella instrument	120	-241	-53

Resultaträkningar, moderbolaget, mnkr

	2017-01-01 --2017-06-30	2016-01-01 --2016-06-30	2016-01-01 --2016-12-31
Förvaltningsintäkter	26	22	44
Centrala administrationskostnader	-27	-22	-44
Rörelseresultat	-1	0	0
Finansnetto	0	1	64
Resultat efter finansiella poster	-1	1	64
Bokslutsdispositioner	0	0	-13
Skatt på periodens resultat	0	0	3
Periodens resultat	-1	1	54

Rapport över totalresultat, moderbolaget, mnkr

	2017-01-01 --2017-06-30	2016-01-01 --2016-06-30	2016-01-01 --2016-12-31
Periodens resultat	-1	1	54
Totalresultat för perioden	-1	1	54



Balansräkningar, moderbolaget, mnkr

	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	1	-	1
Materiella anläggningstillgångar	2	1	1
Finansiella anläggningstillgångar	17 598	16 588	16 798
	17 601	16 589	16 800
Omsättningstillgångar	513	1 100	1 843
Summa tillgångar	18 114	17 689	18 643
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 733	1 444	1 734
Obeskattade reserver	9	9	9
Avsättningar	0	3	0
Långfristiga skulder	14 183	13 158	12 533
Kortfristiga skulder	2 189	3 075	4 367
Summa eget kapital och skulder	18 114	17 689	18 643



Koncernens nyckeltal

	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
Finansiellt			
Soliditet, %	62	61	62
Belåningsgrad, %	19	21	19
Genomsnittlig finansieringskostnad, %, IFRS	0,6	5,5	2,7
Genomsnittlig finansieringskostnad, %, intern rapportering	2,0	2,4	2,4
Fastigheter			
Lägenhetsyta, kvm tusental	4 593	4 588	4 588
Lokalyta, kvm tusental	317	311	316
Parkeringsplatser, antal	38 818	39 613	38 834
Lägenheter, antal	72 436	72 317	72 338
Vakansgrad lägenheter, %	0,0	0,1	0,1
Vakansgrad lokaler, %	6,7	7,4	7,2
Fastighetsinvesteringar, mnkr	1 244	1 667	3 029
Fastighetsresultat före underhåll, enligt intern rapportering	1 441	1 409	2 831
Personal			
Antal tillsvidareanställda	924	880	921

Definitioner

Soliditet

Redovisat eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder, exkl avsättning för pensioner, i relation till förvaltningsfastigheternas totala marknadsvärde.

Byggverksamhet

Avser Egnahemsbolagets produktion och försäljning av bostadsrätter och äganderätter.

Genomsnittlig finansieringskostnad, %, IFRS

Redovisat finansnetto korrigerat för ränteintäkter, kostnader för PRI och aktiverad ränta samt rearesultat, nedskrivning och återföring av nedskrivning avseende andelar i bostadsrättsföreningar, dividerat med genomsnittlig lånevolym.

Genomsnittlig finansieringskostnad, %, intern rapportering

Redovisat finansnetto korrigerat för ränteintäkter, kostnader för PRI, aktiverad ränta, värdeförändring derivatinstrument och periodiserat resultat avseende i förtid stängda derivat samt rearesultat, nedskrivning och återföring av nedskrivning

avseende andelar i bostadsrättsföreningar, dividerat med genomsnittlig lånevolym.

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.

Fastighetsresultat före underhåll, enligt intern rapportering

Driftsöverskott plus övriga intäkter/kostnader minskat med centrala kostnader, exklusive poster av jämförelsestörande karaktär, exempelvis rearesultat fastighetsförsäljningar, nedskrivningar och återförda nedskrivningar.

Avstämningar

	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
Belåningsgrad, %			
MTN-program, lång del	-1 100	-2 700	-1 100
MTN-program, kort del	-1 600	-1 895	-2 450
Skulder till Göteborgs Stad, lång del	-13 083	-10 458	-11 433
Skulder till Göteborgs Stad, kort del	-137	-298	-162
Skulder till kreditinstitut, kort del	0	-700	-700
Räntebärande skulder, exkl avsättning för pensioner	-15 920	-16 051	-15 845
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	82 373	78 028	82 010
Belåningsgrad, %	19	21	19
Genomsnittlig finansieringskostnad, %, IFRS			
Redovisat finansnetto, enligt IFRS	-40	-431	-422
Ränteintäkter	-1	-1	-3
Finansiella kostnader pensionsavsättning, PRI	4	4	8
Aktiverad ränta	-8	-6	-12
Justerat finansnetto	-44	-434	-429
Genomsnittlig lånevolym	-16 146	-15 891	-15 946
Genomsnittlig finansieringskostnad, %	0,55	5,46	2,69
Genomsnittlig finansieringskostnad, %, enligt intern rapportering			
Redovisat finansnetto	-40	-431	-422
Ränteintäkter	-1	-1	-3
Finansiella kostnader pensionsavsättning, PRI	4	4	8
Aktiverad ränta	-8	-6	-12
Borttag värdeförändring derivat	-117	247	65
Periodiserat resultat avseende i förtid stängda derivat	-2	-6	-12
Justerat finansnetto	-164	-193	-376
Genomsnittlig lånevolym	-16 146	-15 891	-15 946
Genomsnittlig finansieringskostnad, %, enligt intern rapportering	2,03	2,43	2,36
Fastighetsresultat före underhåll, enligt intern rapportering			
Redovisat driftsöverskott/bruttoresultat, enligt IFRS	1 429	1 411	2 871
Centrala kostnader	-72	-60	-134
Byggverksamhet	74	38	49
Övriga rörelseintäkter/kostnader	3	2	-10
Övriga justeringsposter	7	17	54
Fastighetsresultat före underhåll, enligt intern rapportering	1 441	1 409	2 831

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

Box 9, 401 20 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 • Besök Johanneberg Science Park • 031-773 75 50
framtiden@framtiden.se • www.framtiden.se • organisationsnummer 556012-6012

Framtidenkoncernen ingår i Göteborgs Stad