Bokslut Framtidenkoncernen 2017

Sammanfattning

Sammantaget redovisar Framtidenkoncernen ett resultat efter finansnetto om 568 mnkr, vilket är 2 mnkr lägre än prognos. Resultat efter skatt visar ett resultat på 195 mnkr.

Fastighetsresultatet redovisas till 2 880 mnkr vilket innebär en negativ avvikelse på 9 mnkr mot prognos.

(mnkr)	**Utfall 2017 jan - dec**	**Prognos 3, 2017 jan - dec**	**Avvikelse**
Hyresintäkter	5 283	5 281	2
Förvaltningsintäkter	79	74	5
Driftskostnader	-2 288	-2 271	-17
Fastighetsskatt	-114	-115	1
Centrala kostnader	-143	-148	5
Övriga rörelseposter	62	67	-5
Fastighetsresultat	**2 880**	**2 889**	**-9**
Underhållskostnader	-1 080	-1 079	-1
Avskrivningar	-954	-943	-11
Resultat före jämförelsestörande poster	**845**	**867**	**-22**
Jämförelsestörande poster	22	2	20
- resultat fastighetsförsäljning	*129*	*20*	*109*
- avsättning putsfasader	*-18*	*-18*	*0*
- nedskrivning	*-94*	*0*	*-94*
- återföring nedskrivning	*5*	*0*	*5*
Rörelseresultat	**867**	**869**	**-1**
Finansnetto	-299	-299	0
Resultat efter finansnetto	**568**	**570**	**-2**
Bokslutsdispositioner	-336	0	-336
Skatt	-37	0	-37
Resultat efter skatt	**195**	**570**	**-375**

De totala investeringarna för perioden uppgår till 2 008 mnkr att jämföra med en prognos på 1 977 mnkr. Investeringarna i nybyggnation var 721 mnkr mot prognosens 853 mnkr medan investeringar i förvärv var 333 mnkr, vilket är 156 mnkr över prognos.

Underhåll och investering i befintligt bestånd redovisas till 2 001 mnkr mot prognosens 1 990 mnkr, dvs en ökning mot prognos med 11 mnkr.

Under året har låneskulder ökat med 173 mnkr.

Kommentarer
I Årsredovisningen redovisar koncernen enligt IFRS (International Financial Reporting Standards), vilket bland annat innebär att koncernens fastigheter redovisas till marknadsvärde i balansräkningen.

I rapportering internt inom kommunen redovisar koncernens i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Det är den interna redovisningen som presenteras i denna rapport.

Koncernbokslutet är sammanställt i enlighet med inrapporterade bokslut från dotterbolagen.

Intäkter
Koncernens totala intäkter uppgick till 5 362 mnkr för 2017 att jämföra med 5 355 mnkr i prognos, dvs en positiv avvikelse med 7 mnkr.

Hyresintäkterna redovisas till 5 283 mnkr, vilket är 2 mnkr högre än prognos. Förvaltningsintäkterna redovisas till 79 mnkr, 5 mnkr bättre än prognos, vilket till största delen kan förklaras med högre intäkt för trygghetsboenden och bredband inom Familjebostäder.

Driftskostnader
Driftskostnaderna uppgår till 2 288 mnkr (prognos, 2 271 mnkr), vilket motsvarar 465 kr/kvm (prognos, 462 kr/kvm). Sammantaget är driftskostnaderna 17 mnkr högre än prognos.

(mnkr)

	Driftskostnader					
	2017AC jan - dec	2017P3 jan - dec	Avvikelse vs prognos	2017AC kr/kvm	2017P3 kr/kvm	Avvikelse vs prognos
Värme	-467	-483	15	-95	-98	3
El o gas	-122	-123	1	-25	-25	0
Vatten	-180	-181	1	-37	-37	0
Renhållning	-144	-143	-1	-29	-29	-0
Fastighetsskötsel	-547	-551	3	-111	-112	1
Reparationer	-296	-269	-27	-60	-55	-5
Driftsadministration	-377	-383	5	-77	-78	1
Övriga driftskostnader	-155	-139	-16	-31	-28	-3
Summa driftskostnader	**-2 288**	**-2 271**	**-17**	**-465**	**-462**	**-2**

Högre driftskostnader är främst hänförbart till högre kostnader för skador (ex. vattenskador, vandalisering, skadedjur), vilket till stor del förklarar avvikelserna inom reparationer (-27) och övriga driftskostnader (-16).

Ett mildare klimat under senare delen av året har bidragit till att värmekostnaderna för året blivit lägre än prognos (+15).

Driftskostnaderna fördelade per bolag är enligt följande:

	Driftskostnader (mnkr)			Driftskostnader, kr per kvm		
	Utfall	Prognos	Avvikelse vs prognos	Utfall per kvm	Prognos per kvm	Avvikelse
Bostadsbolaget	-775	-770	-5	-472	-474	1
Familjebostäder	-568	-558	-11	-457	-448	-9
Gårdstensbostäder	-106	-102	-4	-485	-466	-20
Poseidon	-833	-836	3	-459	-461	1
Egnahemsbolaget	-2	-2	-0	-571	-538	-32
Bygga Hem	-2	-2	0	-393	-437	44
Störningsjouren	-23	-23	0	-	-	-
Koncernjusteringar	21	21	-1	-	-	-
Total	**-2 288**	**-2 271**	**-17**	**-465**	**-462**	**-2**

Störst avvikelse redovisas inom Familjebostäder (-11), bl.a. beroende ökade reparationskostnader till följd av skadedjur, högre driftsadministration (bl.a. IT-kostnader). Gårdstensbostäder visar också en negativ avvikelse på 4 mnkr beroende på kostnader hänförliga till brand och ökade juridiska kostnader.

Övriga rörelseposter
Utfallet för övriga rörelsekostnader på 62 mnkr är 5 mnkr lägre än prognos. I posten ingår bland annat Egnahemsbolagets byggverksamhet. För perioden har byggverksamheten ett resultat som är 7 mnkr lägre än prognos. Avvikelsen består främst av lägre produktionsvinst på grund av högre produktionskostnader. En bidragande orsak är också högre administrationskostnader (tidigarelagda rekryteringar på bygg- & säljavdelningen).

Underhållskostnader
Under 2017 uppgick koncernens underhållskostnader till 1 080 mnkr, vilket är i linje med prognos. Avvikelser noteras dock per bolag där Poseidon har negativ avvikelse på 17 mnkr (främst återställande av skadade lägenheter, saneringskostnader av en f.d. bensinstation). Familjebostäder har högre underhållskostnader på 9 mnkr, främst förklaras till det inre lägenhetsunderhållet. Bostadsbolaget redovisar en positiv avvikelse på 20 mnkr, bl.a. p.g.a. förskjutning i tid av projekt, men också avslutade projekt etc.

Jämförelsestörande poster
De jämförelsestörande posterna har ett utfall på 22 mnkr vilket är 20 mnkr bättre än prognos. Positiva avvikelser på totalt 109 mnkr är att relatera till resultat av fastighetsförsäljningar främst inom Bostadsbolaget, medan negativa avvikelser kommer från nedskrivning av fastigheter om 94 mnkr. Återföring av nedskrivningar ger en positiv avvikelse på 5 mnkr.

Finansnetto
Finansnettot redovisas till -299 mnkr vilket är i linje med prognos. Den genomsnittliga finansierings-kostnaden för 2017 uppgick till 1,92 procent jämfört med prognos 1,91 procent. Den genomsnittliga räntesatsen i kreditportföljen uppgick till 1,65 procent (2,07 procent år 2016).

Investeringar
De totala investeringarna uppgår till 2 008 mnkr, vilket är 31 mnkr högre än prognosens 1 977 mnkr.

(mnkr)	*Utfall 2017*	*Prognos 2017*	*Avvikelse*
- i befintligt bestånd	-921	-911	-10
- i nyproduktion	-721	-853	133
- i förvärv	-333	-177	-155
- i övrigt	-33	-35	2
Totala investeringar	**-2 008**	**-1 977**	**-31**

Under året har investeringar i förvärv gjorts på 333 mnkr inom koncernen vilket är 155 mnkr högre än prognos. Avvikelsen härrör till Bostadsbolagets genomförda bytesaffär med Willhem (-172 mnkr) samt förskjutning gällande markköp i Poseidon (+16 mnkr).

Investeringarna i nyproduktion redovisas till 721 mnkr vilket innebär 133 mnkr lägre än prognos. Avvikelsen återfinns till största delen i Familjebostäder med ett lägre utfall i bland annat Uggleberget, Opalgatan och Donsö brofäste. Projekten fortlöper enligt plan men prognosen har legat för högt.

Underhåll och investeringar i befintligt bestånd
Underhåll och investeringar i befintligt bestånd redovisas till 2 001 mnkr (mot 1 990 mnkr i prognos). Utfall per kvadratmeter uppgår till 406 kr, vilket är 1 kr högre än prognos.

(mnkr)	Underhåll & Investeringar i bb			Underhåll & Investeringar i bb/kvm		
	Utfall	Prognos	Avvikelse vs prognos	Utfall per kvm	Prognos per kvm	Avvikelse
Bostadsbolaget	-580	-608	28	-353	-374	20
Familjebostäder	-679	-661	-18	-546	-531	-14
Gårdstensbostäder	-67	-62	-5	-308	-286	-22
Poseidon	-675	-659	-16	-372	-363	-9
Total	**-2 001**	**-1 990**	**-11**	**-406**	**-405**	**-1**

Avvikelser härrör till avvikelser inom underhåll (som redovisas ovan) samt avvikelser inom investeringar i befintligt bestånd, främst beroende på tidigareläggning av två projekt inom Familjebostäder. Bostadsbolaget visar en positiv avvikelse med anledning av senareläggning av främst ett projekt.

Kassaflöde
Kassaflödet från verksamheten[1] uppgår till 2 872 mnkr att jämföra med 2 881 mnkr i prognos. Avvikelsen kan främst härledas till Egnahemsbolaget där ett par projekt har givit lägre produktionsvinst än beräknat.

[1] Definieras som resultat före finansnetto, före avskrivningar, före underhåll samt justering för realisationsresultat från fastighetsförsäljning

(mnkr)	Kassaflöde		
	Utfall	Prognos	Avvikelse vs prognos
Bostadsbolaget	920	923	-3
Familjebostäder	700	703	-3
Gårdstensbostäder	73	78	-4
Poseidon	1 129	1 124	4
Egnahemsbolaget	42	49	-7
Bygga Hem	11	11	0
Störningsjouren	1	0	1
Framtiden Byggutveckling	-3	-7	4
Förvaltnings AB Framtiden	-0	0	-1
Koncernjusteringar	0	0	-0
Total	**2 872**	**2 881**	**-9**

Kassaflödet efter finansnetto, underhåll och totala investeringar samt försäljningslikvider visar för perioden -319 mnkr att jämföra mot prognosens -408 mnkr, dvs. en avvikelse på +89 mnkr. Avvikelsen kan till största delen härledas till Familjebostäder (+90) vilket till största delen kan förklaras av det lägre utfallet i nyproduktionsprojekt.

(mnkr)	**2017AC jan - dec**	**2017P3 jan - dec**	**Avvikelse**
Kassaflöde från verksamheten	**2 872**	**2 881**	**-9**
Underhållskostnader	-1 080	-1 079	-1
Investering i befintligt bestånd	-921	-911	-10
Finansnetto	-299	-299	0
Kassaflöde e. UH/investering i bb	**572**	**592**	**-20**
Försäljningslikvider	198	67	131
Övriga investeringar (förvärv, nyproduktion, övr. inv)	-1 088	-1 066	-21
Kassaflöde	**-319**	**-408**	**89**

Fördelat per bolag redovisas:

(mnkr)	Kassaflöde		
	Utfall	Prognos	Avvikelse vs prognos
Bostadsbolaget	73	96	-23
Familjebostäder	-349	-440	91
Gårdstensbostäder	-1	9	-10
Poseidon	-16	-20	3
Egnahemsbolaget	55	63	-8
Bygga Hem	10	10	-0
Störningsjouren	1	-0	1
Framtiden Byggutveckling	-4	-9	4
Förvaltnings AB Framtiden	-1	-0	-0
Koncernjusteringar	-87	-117	31
Total	**-319**	**-408**	**89**

Bokslutsdispositioner och skatt
Som ett led i en skattedisposition, där Göteborgs Stadshus AB har ett uppdrag att inom Göteborgs stads bolagssfär samla skattemässiga resultat, lämnar koncernen 336 mnkr i koncernbidrag via moderbolaget till Stadshus AB över resultaträkningen. Ett aktieägartillskott erhålls, över balansräkningen, från Stadshus AB på 262 mnkr, vilket motsvarar koncernbidraget med avdrag för skatt, 22 procent.

Inom koncernen har bolagens skattemässiga resultat utjämnats genom att Poseidon, Bostadsbolaget och Egnahemsbolaget lämnat koncernbidrag till moderbolaget och sedan erhållit aktieägartillskott tillbaka enligt modellen ovan. Moderbolaget har lämnat koncernbidrag till Familjebostäder och Gårdstensbostäder och erhållit utdelning tillbaka, som motsvarar 78 procent av koncernbidraget. Utöver detta har koncernbidrag också lämnats till Byggutveckling med 3,5 mnkr på grund av skattemässigt underskott. Dock lämnas ingen utdelning tillbaka då fritt eget kapital saknas i Byggutveckling.

Dessutom lämnas utdelning av Bostadsbolaget och Familjebostäder motsvarande 1,51 procent av aktiekapitalet. Ingen utdelning lämnades av Poseidon, då bolaget redovisar ett negativt resultat efter skatt.

Koncernbidrag har också skickats från Bostadsbolaget till Poseidon för att utjämna skillnaderna mellan köpeskilling och marknadsvärde på de två fastigheterna som flyttades från Poseidon till Bostadsbolaget i samband med försäljningen till Willhem.

Sammantaget redovisas en skattekostnad i koncernen på 37 (34) mnkr för 2017, vilken består av både aktuell och uppskjuten skatt, 11 (5) mnkr respektive 26 (29) mnkr.

Värdering av koncernens fastighetsbestånd
Vid årsskiftet hade koncernens fastigheter ett sammanlagt avkastningsvärde på 87 913 mnkr (82 010) inklusive marknadsvärdet av pågående nyproduktion och värdet av ombyggnadstillägg. Detta värde överstiger summan av bokfört värde, enligt K3-regelverket, på fastigheterna och ombyggnadstillägg med 59 626 mnkr (56 142). Det totala värdet på 87 913 mnkr motsvarar 17 876 kr/kvm (16 722).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i den interna värderingen uppgick till 3,9 procent och består av det viktade avkastningskravet mellan bostäder, lokaler och parkering baserat på intäkter i Datschas analysverktyg. Direktavkastningskravet för bostäder varierade mellan 2,0 och 5,0 procent beroende på läge. Till följd av den positiva utvecklingen för bostadsfastigheter i hela Göteborg, har direktavkastningskraven i den interna värderingen sänkts i alla lägen. Jämfört med föregående årsskifte har avkastningskraven sänkts med mellan 0,05 – 0,3 procentenheter.
För lokaler och övriga ytor varierade direktavkastningskravet mellan 5,8 och 9,3 procent vilket är oförändrat jämfört med föregående år.

Fastigheterna är värderade i Datschas analysverktyg med extern kvalitetssäkring av indata. Två externa värderingsinstitut gör oberoende bedömningar av kalkylräntor och direktavkastningskrav i olika lägen. Ett representativt urval av fastigheterna, 60 bostadsfastigheter, externvärderas varje år för att kvalitetssäkra den interna värderingsmodellen. Den externa värderingen jämförs med den interna. De externt värderade fastigheterna värderas i genomsnitt 13,0 procent (13,5) högre än samma fastigheter värderade i den interna modellen. Anledningen till värdeskillnaden beror på att värderingsinstituten har lägre direktavkastningskrav i främst de mest centrala A-lägena, där en betydande andel av bostadsfastigheterna förvärvas av bostadsrättsföreningar, men även i B- och C-lägen.

Låneskulder
Per 2017-12-31 hade koncernen en utestående låneskuld om 16,0 mdkr, vilket är en ökning med 173 mnkr jämfört med årsskiftet 2016. Majoriteten är hänförbart till gjorda investeringar. Lån på MTN-marknaden och banklån ersätts successivt av motsvarande lån från Göteborgs Stad i samband med låneförfall.

Soliditeten
Soliditeten, d.v.s. andelen eget kapital i förhållande till de totala tillgångarna, uppgick till 33,8 % vid årets utgång att jämföra med redovisade 33,0 % vid årsskiftet 2016.
Koncernens justerade soliditet (hänsyn tagen till övervärden i fastighetsbeståndet och verkliga värden på derivat) uppgick vid utgången av 2017 till 63 %, vilket är 1%-enhet högre än 2016.

Personal
Antalet tillsvidareanställda i koncernen var vid året slut 940 st, vilket är 5 personer färre än beräknat i prognos. Vid årsskiftet 2016 var motsvarande siffra 921 st. Det ökade antal anställda över året härrör främst till utökat verksamhet inom Störningsjouren, bl.a. fastighetsjouren.

Bilaga 1: Resultaträkning
Bilaga 2: Balansräkning
Bilaga 3: Resultat per bolag
Bilaga 4: Koncernbidrag och aktieägartillskott
Bilaga 5: Årsredovisning

Förslag till beslut
Styrelsen föreslås besluta

att	fastställa Förvaltningsberättelsen för 2017.
att	fastställa Resultat- och Balansräkning per 2017-12-31.
att	genomföra föreslagna kapitaldispositioner inom koncernen i form av koncernbidrag.
att	föreslå bolagsstämman att disponera vinsten i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen.

FÖRVALTNINGS AB

FRAMTIDEN Martin Blixt

tf. VD och koncernchef

Styrelsehandling nr 9c
2018-02-09

Resultaträkning - Koncernen

Bilaga 1

Bokslut 2017

(mnkr)	**Utfall 2017 jan - dec**	**Prognos 3, 2017 jan - dec**	**Avvikelse**
Hyresintäkter	5 283	5 281	2
Förvaltningsintäkter	79	74	5
Driftskostnader	-2 288	-2 271	-17
Fastighetsskatt	-114	-115	1
Centrala kostnader	-143	-148	5
Övriga rörelseposter	62	67	-5
Fastighetsresultat	**2 880**	**2 889**	**-9**
Underhållskostnader	-1 080	-1 079	-1
Avskrivningar	-954	-943	-11
Resultat före jämförelsestörande poster	**845**	**867**	**-22**
Jämförelsestörande poster	22	2	20
- resultat fastighetsförsäljning	*129*	*20*	*109*
- avsättning putsfasader	*-18*	*-18*	*0*
- nedskrivning	*-94*	*0*	*-94*
- återföring nedskrivning	*5*	*0*	*5*
Rörelseresultat	**867**	**869**	**-1**
Finansnetto	-299	-299	0
Resultat efter finansnetto	**568**	**570**	**-2**
Bokslutsdispositioner	-336	0	-336
Skatt	-37	0	-37
Resultat efter skatt	**195**	**570**	**-375**

Styrelsehandling nr 9c
2018-02-09

Balansräkning - Koncernen

Bilaga 2

Bokslut 2017

(mnkr)	***Utfall 2017***	***Prognos 3 2017***	***Utfall 2016***
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar	28 685	28 802	27 782
Omsättningstillgångar	640	584	835
Summa tillgångar	**29 325**	**29 386**	**28 617**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9 906	10 029	9 449
Avsättningar	1 641	1 632	1 609
Låneskulder	16 016	16 202	15 843
Övriga skulder	1 762	1 523	1 717
Summa eget kapital och skulder	**29 325**	**29 386**	**28 617**
Soliditet	*33,8%*	*34,1%*	*33,0%*

Styrelsehandling nr 9c
2018-02-09

Resultat per bolag

Bilaga 3

Bokslut 2017

Resultat efter finansnetto

(mnkr)	**Utfall 2017 jan - dec**	**Prognos 3, 2017 jan - dec**	**Avvikelse**
Poseidon	167	188	-22
Bostadsbolagskoncernen	247	231	16
Familjebostäder	76	90	-13
Gårdstensbostäder	19	19	0
Summa	**509**	**528**	**-19**
Framtiden Byggutveckling	-3	-8	4
Egnahemsbolaget	55	62	-8
Bygga Hem	3	3	0
Störningsjouren	1	0	1
Summa bolag	**564**	**585**	**-21**
Moderbolaget	66	0	66
Avskrivningar koncernen	-18	-18	0
Eliminering resultat fastighetförsäljning	-9	0	-9
Eliminering/avrundning	-57	0	-57
Summa koncernen	**546**	**568**	**-22**
Resultat fastighetsförsäljning	129	20	109
Avsättning putsfasader	-18	-18	0
Återförd nedskrivning	5	0	5
Nedskrivning	-94	0	-94
Koncernen totalt	**568**	**570**	**-2**

BOKSLUT 2017

belopp i tkr

KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT - FRAMTIDENKONCERNEN

GIVANDE BOLAG	Koncernbidrag skattedispositon	Koncernbidrag fsg Willhem	Aktieägar-tillskott	Totalt
Poseidon	-280 000	0	218 400	-61 600
Bostadsbolaget	-105 000	-78 350	81 900	-101 450
Gårdstensbostäder	0	0	0	0
Egnahemsbolaget	-36 000	0	28 080	-7 920
Familjebostäder	0	0	0	0
Framtiden	-423 000	0	-328 380	-751 380
	-844 000	**-78 350**	**0**	**-922 350**
MOTTAGANDE BOLAG				
Poseidon	0	78 350	0	78 350
Bostadsbolaget	0	0	0	0
Familjebostäder	78 000	0	0	78 000
Gårdstensbostäder	5 500	0	0	5 500
Byggutveckling	3 500	0	0	3 500
Framtiden	421 000	0	262 080	683 080
Göteborgs Stadshus AB	336 000	0	-262 080	73 920
	844 000	**78 350**	**0**	**922 350**
	0	0	0	0

De skattemässiga dispositionerna medför att nedan skattemässiga utdelningar lämnas:

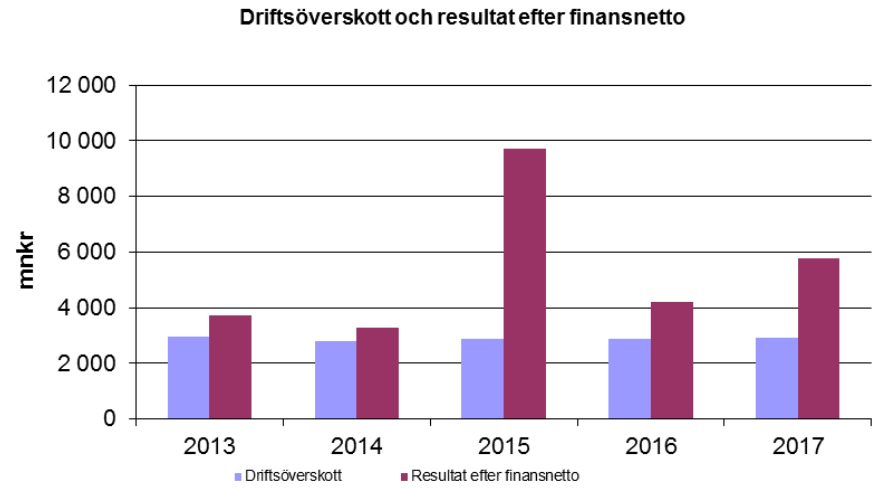
Poseidon	0
Bostadsbolaget	0
Familjebostäder	60 840
Gårdstensbostäder	4 290
	65 130

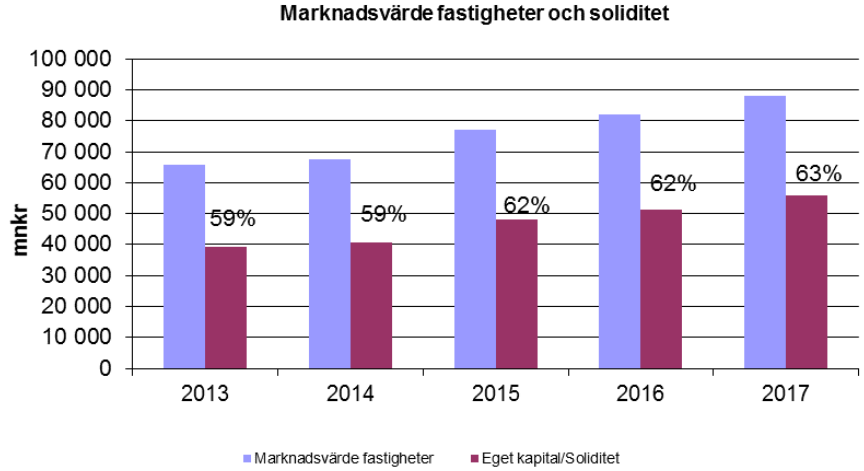
Utöver ovanstående lämnar Bostadsbolaget och Familjebostäder utdelning
på totalt 1 019 tkr (1,51 % av aktiekapitalet).

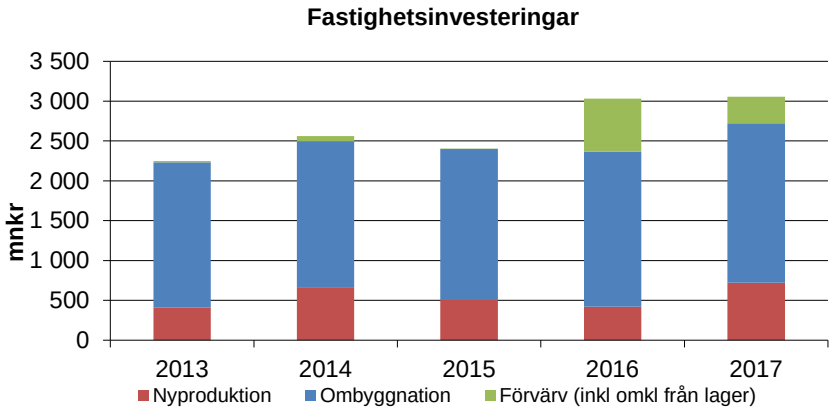
Förvaltnings AB Framtidens årsredovisning 2017

2017 i sammandrag

	2017 (2016)
Antal lägenheter	72 466 (72 388)
Fastighetsvärde	87 913 mnkr (82 010)
Nyproduktion, inkl. konverteringar, netto	305 bostäder (345)
Driftsöverskott	2 920 mnkr (2 871)
Fastighetsinvesteringar	3 055 (3 029)
Soliditet	63 procent (62)
Total energimängd	165 kWh/kvm (167)
Serviceindex	78,8 (79)
Kundinflytande	72,3 (72)







Viktiga händelser under året

- En förändrad uthyrningspolicy, där bland annat inkomstkravet har tagits bort, har beslutats.
- En koncerngemensam handlingsplan för arbetsmiljö-trygghet och säkerhet antogs.
- Koncernen beslutade om ökad närvaro i utvecklingsområden.
- Koncernen beslutade att genomföra en koncerngemensam hyresförhandling gällande hyror för 2018.
- Anders Söderman meddelade att han kommer att avgå som VD för Poseidon i juni 2018.
- Mariette Hilmersson avgick som VD och koncernchef för Förvaltnings AB Framtiden och Martin Blixt tog vid som tf. VD- och koncernchef. Anna Nordén tog över som tf. VD för Framtidens Byggutveckling AB.
- Framtidens Fastighetslabb invigdes. En satsning för att visa och prova på olika fastighetsyrken genom spel, film och verkliga tester för barn och unga i grundskolan.

VD-ord

Det här året har Förvaltnings AB Framtiden växlat upp koncernens arbete i våra utvecklingsområden, både genom ökad närvaro och planerad nyproduktion. Under våren genomförde vi ett projekt för att skapa fler bostäder redan under 2018. Det blev en kraftansträngning, inte minst för vår egen koncern, som visade styrkan och kraften internt men också att ensam inte är stark. Vi behöver vara många för att skapa de stora krafttagen som gör skillnad på riktigt. Därför blev tillskottet blygsamt för projektet. Som helhet tillför Framtidenkoncernen drygt 300 nya bostäder under 2017. Under 2018 ökar vi produktionen ytterligare 40 procent för att nå målet om att tillföra 1 400 bostäder, enligt Kommunfullmäktiges mål, 2019.

Bland de satsningar som påbörjats i våra utvecklingsområden har ett av Framtidenkoncernens bidrag varit att öka närvaron på kvällar och helger, detta arbete fortsätter 2018. Givetvis gäller även här att vi är många som behöver hjälpas åt för att nå resultat. Ett bra och viktigt exempel på detta är det gemensamma arbetet för ett Jämlikt Göteborg där Framtidenkoncernen medverkar i ett gränsöverskridande samarbete mellan många av Göteborgs Stads förvaltningar och bolag.

Våra bolag som dagligen förvaltar våra fastigheter arbetar varierat med att skapa en god boendemiljö där man kan känna sig trygg, delaktig och inte minst en miljö där man kan känna sig hemma. Denna är hjärtat i vår verksamhet, det dagliga arbetet som hela tiden pågår. För att lyckas med detta krävs bland annat lyhördhet för våra hyresgästers önskemål. Med egna enkäter och uppföljningar mäter vi regelbundet resultatet av insatserna.

Trots detta händer olyckliga händelser som den i Gårdsten i somras då en kvinna och tre barn tragiskt omkom. Situationen hanterades av moderbolaget och Gårdstensbostäder tillsammans med stadsdelen, Polis och andra berörda myndigheter. Många är de av våra medarbetare som dagligen har kontakt med våra hyresgäster och när något sådant här inträffar är det givetvis tungt för samtliga, oavsett bolag eller område. Under våren kommer koncernen följa upp händelsen och de arbete som gjorts efteråt.

Under året som har gått har moderbolaget fortsatt arbetet med att utveckla och renodla organisationen. Detta har inneburit nya uppdrag och roller som är betydelsefulla i vårt arbete med att vara *en* tydlig koncern med tydligare styrning. Bland annat har det anställts en koncernsäkerhetschef, en koncerngemensam dataförordningskoordinator och en hyresmarknadsansvarig. Framtidenkoncernen står, liksom många andra organisationer, inför ett omfattande arbete för att anpassa rutiner och system efter kraven i den nya dataskyddsförordningen.

Några av de nya uppdragen är de tre koncernövergripande uppdragen om att skapa gemensamma funktioner för HR, IT och inköp/upphandling. I *en* tydlig koncern är dessa områden nyckelfunktioner där en samordning är av nytta för hela koncernen. Utöver detta meddelade Framtidenkoncernen, inför årshyresförhandlingarna 2018 med hyresgästföreningen, att vi ville förhandla för hela koncernen och inte för varje enskilt bolag som tidigare. Under hösten genomfördes flera förhandlingsförsök utan att nå en överenskommelse för hyresjustering för bostäder från och med 2018-01-01. Hyresmarknadskommittén (HMK) har vid två tillfällen medlat mellan parterna och vid nyåret lämnades ärendet över till HMK för beslut som i skrivande stund inte har överlämnats än. Med en gemensam hyresförhandling kommer vi att uppnå en ökad tydlighet gentemot alla, inte minst för våra hyresgäster.

Att vi tydligare arbetar med *en* tydlig koncern stärks av att vi under hösten också börjat positionera oss och använda oss av ”Sveriges största allmännytta”, vilket vi faktiskt är! Detta kommer att genomsyra det vi gör framöver och till det kommer både styrka, ansvar och påverkan. En roll vi redan har men som nu kommer att bli tydligare.

Göteborg växer så det knakar och bristen på bostäder i staden är stor. Att öka tempot i nyproduktionen innebär stora förändringar för koncernen. Det kräver att vi agerar långsiktigt och att vi har finansiell stabilitet över tid. Som stöd för det arbetet har en ny finansiell strategi arbetats fram. I korthet innebär strategin att vi behöver öka vårt kassaflöde och förbättra vår egen effektivitet. För utan en stabil ekonomi och god soliditet kan vi inte vara den långsiktiga fastighetsförvaltare och stadsutvecklare som våra ägare vill att vi är.

För att öka kassaflödet behöver vi under de kommande åren fokusera på hur vi kan förbättra produktiviteten och effektivisera vår egen verksamhet. Vi behöver också renovera mer varsamt och se över om vi kan samordna ytterligare funktioner i koncernen. Vad det gäller att renovera varsamt är uppdraget från vår ägare tydligt, ingen ska behöva lämna sina hem på grund av kostnadsökningar vid renovering. Det är också viktigt att vi renoverar långsiktigt hållbart vilket kan innebära att vi ska renovera energieffektivt och minska den negativa miljöpåverkan som kan uppkomma vid ombyggnation. Som Sveriges största allmännytta har Framtidenkoncernen fördelen att kunna testa olika metoder i de olika bolagen för att utmana oss själva och lära av varandra. Genom att standardisera och förenkla processer kan vi också minska våra kostnader. Framtiden Byggutveckling har som exempel under det senaste året, tillsammans med koncernens förvaltande bolag, tagit fram en gemensam standard för nyproduktion för att förenkla, förtydliga och hålla kostnaderna nere när vi bygger nytt.

Framtiden Byggutveckling och Egnahemsbolagets samarbete har intensifierats under 2017. Framgångsfaktorn för att lyckas med ökad nyproduktion och kommunfullmäktiges mål om en produktion på 1 400 bostäder är tätare samverkan mellan alla förvaltningar och bolag inom Göteborgs Stad med uppdrag att färdigställa fler bostäder i Göteborg. Tillsammans är vi starkare och med Framtiden Byggutveckling och Egnahemsbolaget ökar nu Framtidenkoncernen sitt bidrag.

Under 2017 har vårt arbete tillsammans med Arbetsförmedlingen och Arbetsmarknad och vuxenutbildningen i Göteborgs Stad, ”Välkommen till Framtiden” fortsatt. Det är ett projekt som ska hjälpa nyanlända till innanförskap och som förenar bransch- och samhällsnytta. 300 personer ingår i satsningen som sträcker sig över tre år. Under den tiden öppnar vi våra arbetsplatser så att fler får möjlighet att komma ut och arbeta i riktiga viktiga jobb.

Vår koncern kommer att fortsätta arbeta hårt för leverans med stort fokus inom både nyproduktion och i våra utvecklingsområden under 2018. Tillsammans med att vi ska renovera varsamt, är detta våra tre fokusområden.

Under senhösten genomförde också Framtiden ett byte av VD. Min roll är att starkt driva framåt på den inslagna vägen för ett jämlikt Göteborg.

Martin Blixt, tf. VD

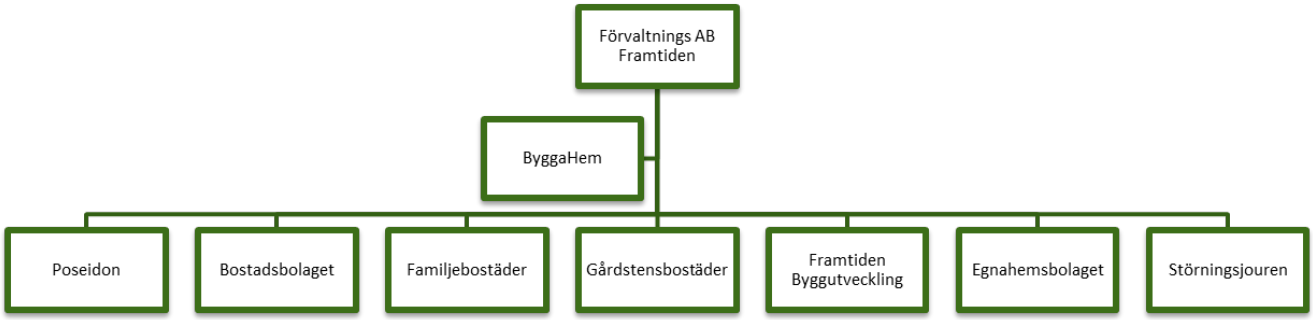
Detta är Framtidenkoncernen

Framtidenkoncernen är en del av Göteborgs Stad där vi har ett stort ansvar och viktigt uppdrag när det gäller stadsutvecklingen av Göteborg. Vårt uppdrag som allmännytta innebär att vi ska agera långsiktigt på Göteborgs bostads- och fastighetsmarknad. Koncernen ska dessutom vara en strategisk aktör i syfte att bidra till Göteborgs utveckling i övrigt.

Organisation

Framtidenkoncernen är Sveriges största allmännytta och ägs av Göteborgs Stad genom Göteborgs Stadshus AB. Antalet lägenheter uppgår till drygt 72 400 (72 300) och koncernen har en stark ekonomisk ställning med en soliditet som uppgår till 63 procent (62). I koncernen, där Förvaltnings AB Framtiden är moderbolag, ingår förutom fyra allmännyttiga bostadsföretag även bolag för utveckling och produktion av hyresrätter och bostadsrätter/egna hem samt störningsservice.

Organisation 31 december 2017



Under året fattade Framtidens styrelse beslut om att ByggaHem flyttas från Egnahemsbolaget för att ägas direkt av moderbolaget. Denna organisationsförändring trädde i kraft 7 mars 2017.

Våra medarbetare

Framtidenkoncernen befinner sig på en förändringsresa för att bli en mer tydlig, sammanhållen koncern och ett verktyg i utvecklingen av Göteborg. Våra medarbetare är en förutsättning för att vi ska klara förändringen. Vårt mål är att alla som arbetar hos oss ska känna att vi ger goda förutsättningar till ett hållbart arbetsliv. Ett arbetsliv där vi inte sliter ut oss vare sig fysiskt eller psykiskt, där vi har roliga arbeten som engagerar oss och där vi uppnår resultat som vi är stolta över.

Medarbetarna är våra viktigaste ambassadörer och hur medarbetarna trivs, utvecklas och lyckas i sina uppdrag är helt avgörande för vår möjlighet att rekrytera kompetens till koncernen. Att attrahera och behålla medarbetare är en stor utmaning för alla organisationer inom samhällsbyggnadssektorn idag och många år framöver.

För att stärka koncernens förmåga att erbjuda medarbete en trygg och säker arbetsmiljö har en koncerngemensam handlingsplan för trygg och säker arbetsmiljö beslutats om under 2017. Den kommer leda till att en metod för psykologisk första hjälpen, så kallade Kamratstödjare, införs. Ett nytt utbildningskoncept ska tas fram och en hel del förstärkningar vad gäller struktur och rutiner såsom en utvecklad incidentrapportering kommer att införas under 2018.

Vi har hus i alla delar av Göteborg och bland våra hyresgäster finns en rik mångfald. För att kunna möta de som bor hos oss på bästa sätt vill vi också ha en rik mångfald bland våra anställda. När människor med olika erfarenheter möts uppstår en kreativitet som är nödvändig för att klara den utveckling vi står inför.

Kontakter med hyresgäster, kunder och fastighetsförvaltning är arbetsuppgifter för merparten av koncernens anställda. Många beslut fattas nära hyresgästerna. Koncernen fokuserar på att skapa förutsättningar för medarbetarengagemang och att vara en attraktiv arbetsgivare. En fungerande internkommunikation är ett viktigt verktyg för att skapa delaktighet och trygghet. Cheferna är den viktigaste kommunikationskanalen, men internkommunikation sker också genom intranät, arbetsplatsträffar med mera.

Attraktiv arbetsgivare

Den senaste medarbetarenkäten visar ett gott resultat men med den starka konkurrensen om kompetensen i branschen måste vi växla upp och arbeta ännu mer intensivt med att vara en attraktiv arbetsgivare för befintliga och potentiella medarbetare.

Framtidenkoncernen ingår i en glödhet bransch och konkurrensen om arbetskraft är stor, framför allt i de yrkesgrupper som kräver teknisk kompetens. Bolag och fackförvaltningar inom samhällsbyggnadssektorn i Göteborgs Stad har under 2017 påbörjat ett gemensamt och unikt kompetensförsörjningsprojekt tillsammans som syftar till att säkerställa försörjningen av teknisk kompetens på kort och lång sikt, till exempel erfarna ingenjörer, projektledare, tekniska specialister och chefer för tekniska förvaltningar och bolag.

Vi arbetar aktivt med att få unga personer att söka sig till fastighetsbranschen. Vi deltar i utvecklingen av vidareutbildningar i Göteborg med inriktning på olika typer av jobb inom fastighetsförvaltning för att öka tillgången på utbildad arbetskraft. Vi jobbar nära Göteborgsregionens komvuxutbildningar och Fastighetsbranschens utbildningsnämnd. För att stödja intresset för branschen tar vi emot ett stort antal praktikanter samt traineer från olika utbildningar.

Under 2017 har också Framtidens Fastighetslabb slagit upp portarna i en lokal vid Opaltorget. Framtidens Fastighetslabb syftar till att öka kunskapen om branschen inför gymnasieval och framtida yrkesval och är ett unikt koncept som fått stor uppmärksamhet. Framtidens Fastighetslabb består av tre delar – en plats för studiebesök, pedagogiskt skolmaterial och en spelapplikation där besökarna bland annat får pröva på yrken i branschen genom praktiska övningar.

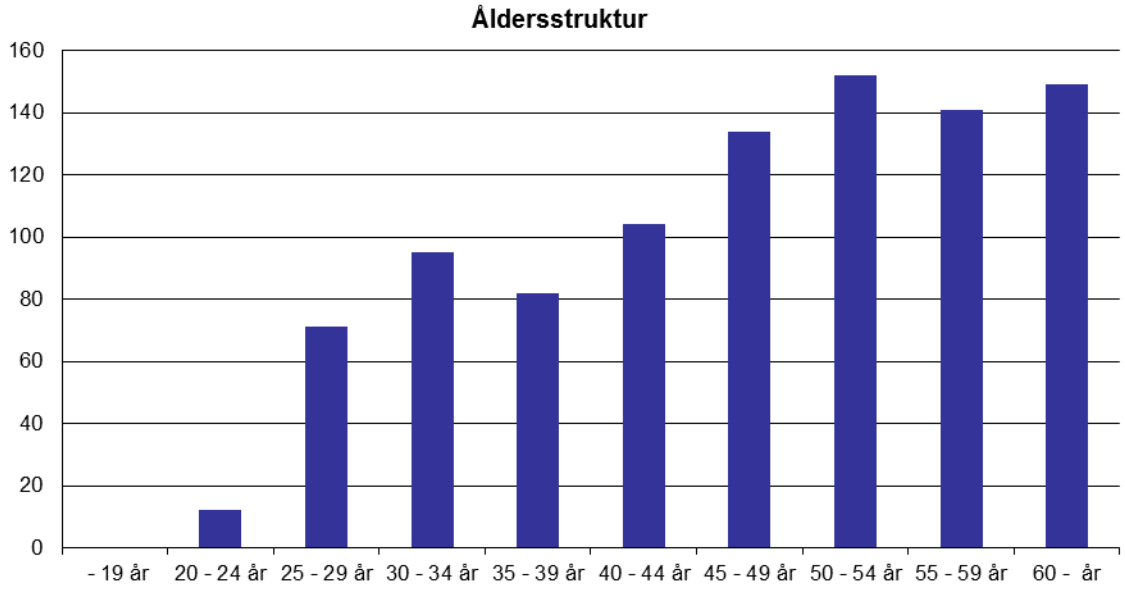
Medarbetarna i Framtidenkoncernen

Framtidenkoncernen hade vid årsskiftet 940 tillsvidareanställda medarbetare.

44 procent (43) av medarbetarna är kvinnor. En fördelning mellan män och kvinnor där båda könen är representerade med minst 40 procent kan sägas vara en balanserad könsfördelning. Arbetet med att öka representationen av det underrepresenterade könet i vissa befattningsgrupper fortsätter. Andelen kvinnliga chefer och ledare uppgick vid årsskiftet till 38 procent (39).

Åldersstrukturen i koncernen stämmer väl överens med hur det ser ut i fastighetsbranschen i övrigt. En dryg fjärdedel av medarbetarna är yngre än 40 år. Inom fem år uppnår cirka 16 procent pensionsålder.

Åldersstruktur, antal



Ledning och styrning i Göteborgs Stad

Kommunfullmäktiges budget är, efter bolagsordning och ägardirektiv i bolagssektorn, det viktigaste styrdokumentet för Göteborgs Stads nämnder och bolag. I budgetens anges kommunfullmäktiges prioriterade mål och inriktningar med tillhörande uppdrag. Målen ska brytas ned och omsättas i praktisk handling av nämnderna och styrelserna.

Prioriterade mål i Göteborgs Stads budget 2017 med anknytning till Framtidenkoncernens verksamhet

- Göteborgs ska vara en jämlik stad.
- De mänskliga rättigheterna ska genomsyra all stadens verksamheter.
- Den strukturella könsdiskrimineringen ska upphöra.
- Göteborgarnas möjligheter till delaktighet och inflytande ska öka.
- Livsvillkoren för personer med fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsnedsättning ska förbättras.
- Äldres livsvillkor ska förbättras.
- Göteborg ska minska sin miljö- och klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp.
- Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre.
- Det hållbara resandet ska öka.
- Sysselsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka.
- Göteborg ska vara en hållbar innovationsstad med ökad jobbtillväxt.
- Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska upphöra.
- Göteborg ska öka andelen hållbara upphandlingar.

Uppdrag i budget 2017

I budgeten för 2017 finns även ett antal inriktningar och uppdrag som är riktade till styrelser/nämnder. Vissa av uppdragen ska utföras under innevarande år och andra gäller under mandatperioden.

- Alla förvaltningar och bolag ska ta fram likabehandlingsplaner i förhållande till alla diskrimineringsgrunder. Arbetet ska gälla ur såväl personal- som invånarperspektiv.
- Den normkritiska kompetensen ska höjas i stadens verksamheter.
- Talarstatistik ska föras under nämnd och styrelsemöten minst tre gånger för att synliggöra könsskillnader. Statistiken ska bifogas protokoll.
- Alla enkelt avhjälpta hinder ska vara undanröjda i kommunens publika lokaler och på allmän platsmark under mandatperioden.
- Andelen chefer födda utanför Norden ska öka kraftigt och aktivt följas upp. Ska genomföras under mandatperioden.
- Andelen kvinnliga chefer inom manligt dominerade verksamheter ska överstiga andelen kvinnor inom samma verksamhet. Ska genomföras under mandatperioden.
- Friskvårdsbidraget ska höjas med 200 kronor per person.

Uppdrag enligt ägardirektivet

Förvaltnings AB Framtiden styrs av ägaren bland annat via ett bolagsspecifikt ägardirektiv. I ägardirektivet, som gäller från och med 2016-01-26, tydliggörs att det är moderbolaget, Förvaltnings AB Framtiden, som ansvarar och beslutar om koncernens nyproduktion av bostäder i nära samverkan med de allmännyttiga dotterbolagen. I ägardirektivet slås det fast att det ska finnas ett särskilt byggherrebolag inom koncernen som agerar på moderbolagets uppdrag.

Av ägardirektivet framgår också att ett långsiktigt hållbart förhållningssätt och helhetstänkande ska vara vägledande. Bolaget ska aktivt sträva efter att minska den negativa miljöpåverkan som uppkommer i nyproduktion, ombyggnation och förvaltning.

Framtidenkoncernen ska främja integration och motverka diskriminering. Tillsammans med andra aktörer och hyresvärdar i staden ska koncernen bidra till en god bostadssocial situation i Göteborg. Framtidenkoncernen ska bidra till stärkt egenförsörjning och ökad välfärd i de bostadsområden där sådana behov finns. De boendes egna resurser och vilja att påverka sitt boende ska tas tillvara genom att de ges inflytande över sin bostad och dess närmaste omgivning. Koncernen ska arbeta aktivt för att öka tillgången till kooperativa hyresrätter och andra alternativboenden för att på så sätt ge de boende möjligheter att påverka sina boendekostnader och övriga boendeförhållanden. Framtidenkoncernen ska bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer.

Framtidenkoncernen ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.

Från och med 2018 kommer alla bolag inom Framtidenkoncernen att ha en gemensam affärsplan, med gemensamma mål, strategier och mätetal. Genom att kraftsamla hela koncernen kring ett färre antal mål kan vi påverka på riktigt. Med det har vi tagit ytterligare ett steg mot en tydlig koncern.

Målen är:
Nyproduktion – Vi ska öka tempot i bostadsbyggandet och bygga bostäder för alla göteborgare
Underhåll/Renovering – Våra hyresgäster ska inte behöva lämna sina hem på grund av kostnadsökning
Utvecklingsområden - Vi ska bidra till att utjämna skillnaderna i livsvillkor och hälsa mellan våra utvecklingsområden och övriga Göteborg
Nöjda hyresgäster - Våra hyresgästers och kunders trygghet, trivsel och inflytande över sin livsmiljö och bostaden ska utvecklas
Attraktiv arbetsgivare – Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare
God ekonomi och effektiv verksamhet – Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande

Vi arbetar hållbart

Vi ska bygga det hållbara samhället för Framtiden. Vi ska gemensamt ta ett stort ansvar och aktivt medverka till att skapa hållbara, trygga miljöer där människor trivs och vill leva. Detta är vår koncerngemensamma vision och ledstjärnan i vårt hållbarhetsarbete. Nytt för i år är att vi gör en gemensam hållbarhetsredovisning för att koncentrera uppföljning och redovisning av just hållbarhetsarbetet.

Ekonomisk hållbarhet är en förutsättning för att kunna bedriva en sund affärsmässig samhällsnytta och arbeta med alla resultatområden, såväl nyproduktion som trygghet och trivsel. En god ekonomi ger oss möjligheter att långsiktigt underhålla våra fastigheter och skapa goda livsmiljöer. Det är viktigt att bevara och utveckla fastigheternas värde, effektivisera verksamheten och upprätthålla en god soliditet. Den ekonomiska tillväxten får inte ske till priset av negativa konsekvenser för den sociala hållbarheten eller en förstörd miljö.

Med uppdraget som allmännyttigt bolag följer ett stort socialt ansvar. Koncernen bidrar till **social hållbarhet** genom att aktivt arbeta för ökad mångfald, minskad segregation och en ökad välfärd i de bostadsområden där sådana behov finns. Många söker lägenhet i Göteborg och bostadsbristen är påtaglig. Trångboddhet och hemlöshet är begrepp som vi upplever och arbetar mot i vår vardag. Vårt grundläggande uppdrag, att skapa hem för göteborgarna, är ett arbete som bedrivs på flera olika sätt. Att bygga fler bostäder i olika geografiska lägen och i olika upplåtelseformer är en viktig del. Men även att skapa förutsättningar för fler att komma in på bostadsmarknaden, att säkerställa att lägenheterna fördelas rättvist och att de som redan bor hos oss kan bo kvar.

För att medverka till att skapa ett mer jämlikt Göteborg har styrelsen beslutat att koncernen ska ha extra fokus på sex områden i Göteborg som vi väljer att kalla utvecklingsområden; Norra Biskopsgården, Hammarkullen, Bergsjön, Hjällbo, Lövgärdet och Gårdsten. Ambitionen att etablera ett nära samarbete med bland annat stadsdelsförvaltningarna, andra byggbolag och långsiktiga förvaltare och föreningslivet i dessa områden.

Inom området **ekologisk hållbarhet** finns idag en stark samverkan inom koncernen. Vi har forum där vi arbetar med mål och strategier inom såväl energi, materialval och avfallsfrågorna. På så sätt försöker vi dra nytta av att vi är en stor koncern där våra bolag kan vara starka på olika områden. Genom ökad samverkan når vi längre och bidrar till ekonomisk effektivisering. Koncernen arbetar för att minimera påverkan på miljö och klimat på olika sätt, bland annat genom att:

- minska energiförbrukningen
- öka kompetens och fokus på miljöfrågorna
- välja miljöanpassade material och produkter
- öka kretslopp/återvinning
- minska miljöpåverkan i leverantörsleden
- bidra till biologisk mångfald och ”den gröna staden”
- minska radon, buller och andra störningar i våra fastigheter.

Våra fokusområden

För att nå en högre måluppfyllelse kraftsamlar koncernen kring de tre fokusområdena: nyproduktion, varsam renovering samt våra utvecklingsområden. Utöver dessa kommer koncernen 2018 även att fokusera på att vara en attraktiv arbetsgivare, samt att ha en god ekonomi och effektiv verksamhet.

Dessa områden är återkommande i Framtidenkoncernens arbete med att bygga det hållbara samhället då deras betydelse och påverkan är beroende av varandra.

Nyproduktion

Framtidenkoncernen har de senaste åren gått från att i första hand vara en förvaltande koncern till att nu vara en samhällsbyggare. Vi ska genom ett medvetet och aktivt agerande på Göteborgs bostads- och fastighetsmarknad vara en strategisk aktör i syfte att stärka Göteborgs roll som regioncentrum och stadens utveckling i övrigt. Vi ska eftersträva att det inom koncernen erbjuds attraktiva bostäder, upplåtna med hyresrätt, till olika typer av bostadskonsumenter. Då ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen ska vi bidra till att skapa en stad med blandade bostadsupplåtelseformer.

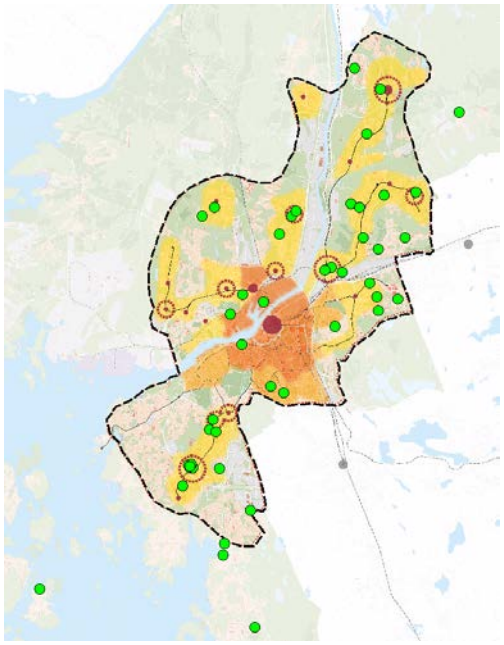
Moderbolaget ansvarar för projektutvecklingen i tidiga skeden när det kommer till nyproduktion av hyresrätter och ger sedan Framtiden Byggutveckling i uppdrag att genomföra projekten. Koncernens andra byggande bolag, Egnahemsbolaget, har i uppdrag att bygga bostadsrätter och äganderätter.

Vi har ett tydligt uppdrag från vår ägare: Från 2018 ska Framtidenkoncernen färdigställa 1 400 bostäder per år. Detta kräver både långsiktighet och affärsmässighet. 2017 har präglats starkt av att bygga nytt och nyproduktion är ett fokusområde där vi gör extra insatser och kraftsamlar. Ett intensivt arbete pågår med en mycket tydlig uppväxling under 2018 för att nå målet om 1400 bostäder.

Under 2017 har vi infört en koncerngemensam standard för nyproduktion av hyresrätter. Standarden ska stödja utformningen av hyresrätter inom koncernen och är ett viktigt steg i samordningen mot målbilden att effektivt bygga kvalitet till rimliga kostnader. Den ska vara utgångpunkt från idé till genomförande, det vill säga i projektutveckling, planering, projektering och produktion och uttrycker Framtidenkoncernens rekommendationer, krav och kvalitetsnivåer. Standarden har flera målgrupper och kommer användas för kravställning och vara en del av vårt förfrågningsunderlag vid upphandlingar av projektörer och entreprenörer.

Framtidenkoncernens nyproduktion i närtid 1–5 år

Framtidenkoncernens nyproduktionsprojekt för de närmsta 1–5 åren (i huvudsak hyresrätter) återfinns över hela staden. Följande karta visar en nulägesbild av Framtiden Byggutvecklings projektportfölj.



Framtiden Byggutveckling AB arbetar för närvarande med en projektportfölj innehållande ca 45 planer och ca 6 000 lägenheter.
De bostäder som kommer att byggas under perioden 2017–2022 är i stor utsträckning inom mellanstadens prioriterade utvecklingsområden. Portföljen fylls på kontinuerligt i samband med nya planstarter.

Egnahemsbolagets underlag finns inte med på kartan men motsvarar ca 1 000 bostäder under den närmaste 5 års perioden.

Nyproduktion 5–15 år

Framtidenkoncernen arbetar aktivt med utbyggnadsinriktningar om 5–10 och 10–15 år. Att aktivt analysera hur koncernen kan bidra med olika stadskvaliteter och i högre utsträckning samverka med Göteborgs Stad i framtagandet av planer som innefattar bostäder, äldreboenden, trygghetsboenden, skolor, förskolor och andra vitala samhällsfunktioner är ett viktigt steg. Den här typen av arbete tillför personal och rörelser över dygnets alla timmar i områden vilket innebär ökad trygghet.

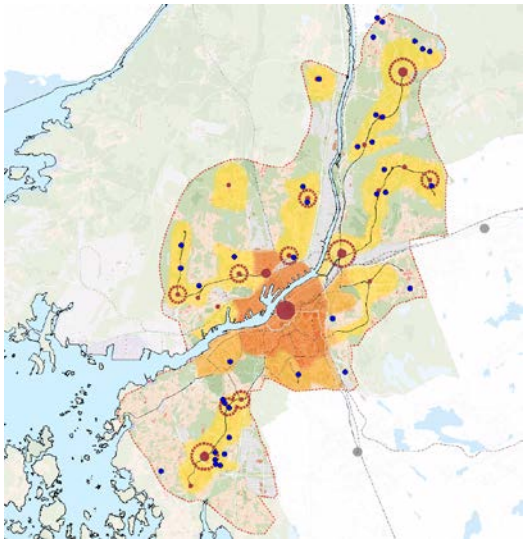
Nya arbetsformer tillsammans med Göteborgs Stad är under framtagande i syfte att kraftsamla kring den samhällsnytta som Framtidenkoncernen i form av allmännyttigt bostadsbolag har i uppdrag att medverka till. Ett gemensamt arbete med de tekniska förvaltningarna har därför påbörjats med att finna former för att kunna påbörja planer för att långsiktigt upprätthålla möjligheterna till en högre leverans av lägenheter per år än tidigare. Samverkan ska bidra till både Framtidenkoncernens ökade delaktighet i bostadsbyggandet på ett effektivt sätt och samtidigt stärka värdet av det sociala ansvarstagandet som koncernen ska bidra med. Vid prioritering av vilka projekt som startas tas särskild hänsyn till att projekten ska bidra till hälsofrämjande och hållbara miljöer och samhällen genom satsningar i stadsdelsområden där det råder stort behov av stadsutveckling enligt utbyggnadsplanen. Särskilt fokus ska vara på stadsutveckling i områden med svagare bebyggelsetryck och där det kan motiveras som bidrag till att skapa mer jämlika livsvillkor i staden.

För den nyproduktion som planeras att byggstarta år 2022 eller senare är huvudstrategin för Framtidenkoncernen följande:

- Att möjliggöra produktion av bostäder med god kvalitet, önskvärda boendekostnader och innovativa lösningar för att stärka Framtidenkoncernens ställning som Göteborgs viktigaste bostadsaktör
- Att möjliggöra bostadsbyggande i stadsdelar där marknaden inte är aktiv
- Att speciellt fokusera på utveckling av de sex prioriterade områdena.

- Att speciellt studera möjligheten till låga produktions- och boendekostnader
- Att stärka stadsutvecklingen i samband med bostadsproduktion

Under sommaren 2017 har Framtidenkoncernen skickat in önskemål om planstarter enligt inriktningen ovan och det kan noteras att det påbörjats en större satsning i nordost och utsatta områden där allmännyttan åtagit sig att vara en drivande kraft.



Framtidenkoncernen har tagit fram projekt för nyproduktion enligt koncernens affärsstrategi samt med utgångspunkt i större markanvisningar som koncernen sedan tidigare erhållit. Totalt 37 projekt med en andel för Framtidenkoncernen på ca 6 200 lägenheter.

- 28 av 37 projekt inom prioriterade utbyggnadsområden.
- 21 av 37 i direkt närhet till utpekade tyngdpunkter och prioriterade kraftsamlingsområden.
- 14 av 37 inom stadens utvecklingsområden i nordöstra Göteborg samt Biskopsgården.

Det kvantitativa uppdraget innebär inte att kvalitativa aspekter ska ställas åt sidan. Framtiden har ett uppdrag att bygga goda bostäder med stark social- och ekologisk hållbarhet, som bland annat innebär att hålla nere såväl produktionskostnader som boende- och förvaltningskostnader.

Varsam renovering

För att kunna fortsätta renovera beståndet och samtidigt växla upp nybyggnationen krävs det att vi går varsamt fram och renoverar ekonomiskt effektivt. Uppdraget från vår ägare är tydligt, ingen ska behöva lämna sina hem på grund av kostnadsökningar vid renovering.

Det är viktigt att vi renoverar långsiktigt hållbart. Den rådande byggkonjunkturen gör att koncernen måste prioritera nyproduktionsmålen och dra ner takten på renovering och ombyggnation för att använda pengarna så effektivt som möjligt. Som långsiktiga förvaltare bör vi också ställa oss frågan om vi under byggbranschens högkonjunktur får saker till rätt pris eller om vi bör avvakta vissa stora och kostnadseffektiva renoveringar till ett mer gynnsamt läge. För verksamheterna innebär det en hårdare prioritering av de projekt som kan bli aktuella under de kommande åren. Detta innebär inte ett stopp av renoveringar utan vi justerar nu till att återgå till ett tidigare normalläge. För att nå långsiktig hållbarhet ska vi också sträva efter att renovera energieffektivt och minska den negativa miljöpåverkan som kan uppkomma vid ombyggnation.

I samband med upprustning och ombyggnation har vi i uppdrag att involvera våra hyresgäster genom dialog. Vi ska också stärka hyresgästernas påverkan på sina boendekostnader. Vår

koncerngemensamma målsättning är att våra hyresgäster inte ska behöva lämna sina hem på grund av kostnadsökningar.

Som Sveriges största allmännytta har Framtidenkoncernen fördelen att kunna testa olika metoder i de olika bolagen för att utmana oss själva och lära av varandra. Gårdstensbostäder har ett bestånd som uteslutande är byggt under miljonprogrammet. Här arbetar man med konceptet ”hel och ren” där renoveringen utförs löpande, som en del av underhållet, och inte medför några hyreshöjningar. Systerbolagen har fortfarande stora delar av renoveringsarbetet framför sig. På Bostadsbolaget arbetar man just nu fram en ombyggnadsmodell där det kommer finnas ett underhållsalternativ som ska medföra små eller inte några hyreshöjningar.

Våra utvecklingsområden

För att bidra till ett jämlikt Göteborg har Framtidenkoncernen beslutat att göra extra satsningar i vad vi kallar för våra utvecklingsområden: Norra Biskopsgården, Bergsjön, Hammarkullen, Hjällbo, Gårdsten och Lövgärdet. Samtliga av dessa områden är enligt polisens benämning utsedda till särskilt utsatta områden, vilka kännetecknas bland annat av hög andel försörjningsstöd, låg tillit till samhället och hög ohälsa. Polisen har under 2017 också lagt till Tynnered som ett särskilt utsatt område. Livsvillkoren i utvecklingsområdena är också sämre än i övriga Göteborg. Av våra drygt 72 000 lägenheter ligger ca 12 900 i något av våra utvecklingsområden.

I dessa områden är ambitionen att ha ett nära samarbete med bland annat stadsdelsförvaltningar, andra byggbolag och förvaltare och föreningslivet. Här har vi också en särskilt viktig roll att fylla för att öka tryggheten och minska segregationen. Genom att arbeta aktivt med att tillföra olika boendeformer, både i nyproduktion och befintligt bestånd, arbeta med trygghetsfrämjande åtgärder och sysselsättning är vårt mål att utjämna skillnaderna i livsvillkor och hälsa mellan utvecklingsområden och stadens övriga områden.

Som allmännytta är vi Göteborgs Stads verktyg för att skapa hem till dem som av olika anledningar inte kan söka bostad på den ordinarie bostadsmarknaden. Vårt bosociala åtagande var större än någonsin under 2017, över 1200 bostäder, att jämföra med drygt 900 stycken 2016. Det innebar att färre lägenheter lämnades till Boplats och att kampen om kontrakten har hårdnat. Mot den bakgrunden har vi under året fokuserat extra mycket på våra uppdrag att bygga fler bostäder och jobba mot oriktiga hyreskontrakt.

Under 2017 har vi också gjort en hel del analysarbete och tagit fram framtidsblad med mätetal för våra utvecklingsområden för att veta hur det ser ut idag och vart vi vill komma. 2018 är tanken att vi ska ta fram längre siktplaner och titta på hur vi vill att respektive utvecklingsområde ska se ut år 2030.

Som stor arbetsplats och beställare kan vi bidra till att fler får jobb. Vi gör det på olika sätt; genom praktikplatser, trainee-projekt, sommarjobb och särskilt riktade sysselsättningsprojekt. Under 2017 fick 693 personer praktik- eller feriejobb i koncernen. Vårt mål är att vi ska bidra till att utjämna skillnaderna i livsvillkor och hälsa mellan våra utvecklingsområden och Göteborgs övriga områden.

Oriktiga hyresförhållanden

Sedan hösten 2015 har Störningsjouren jurister som arbetar med oriktiga hyresförhållanden, på uppdrag av först Bostadsbolaget och senare under 2016 också Familjebostäder. Från och med 2017 köper även Poseidon tjänsten. Juristerna har samma arbetssätt och process för de olika bolagen. Sedan starten har 2 003 utredningar gjorts och 502 lägenheter har frigjorts och kommit ut på marknaden.

Alla utredningar baseras på tips, som kommer in kontinuerligt och behandlas i datumordning. Tipsen utreds bland annat genom att kontraktsinnehavaren kontrolleras mot folkbokföring och andra register. Under utredningens gång har juristerna kontakt med dem som jobbar i den berörda fastigheten.

Som första åtgärd skickas ett brev till kontraktsinnehavaren som uppmanas att höra av sig och säga upp kontraktet. Sker inte det sägs kontraktsinnehavaren upp och ärendet går till Hyresnämnden. Hittills har 38 ärenden avgjorts i hyresnämnden och Störningsjouren har fått bifall i 31 stycken.

Målet med verksamheten är att rätta till oriktiga hyresförhållanden för att skapa trygghet för både boende och personal. Det finns personer som av misstag inte har ett riktigt hyresavtal och då får de hjälp. Vid olovlig andrahandsuthyrning är det i vissa fall andrahandshyresgästen som är mest utsatt. Därför kontaktas alltid socialtjänsten när lägenheter sägs upp. Detta är särskilt viktigt om det finns barn med i bilden. Störningsjourens motpart är dock alltid kontraktsinnehavaren. Några överenskommelser görs inte med andrahandshyresgästen.

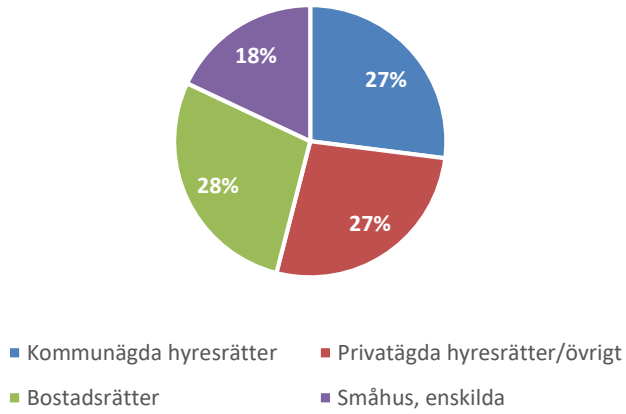
Våra fastigheter

Framtidenkoncernen tar en aktiv roll för att möta den stora efterfrågan på bostäder, genom att både bygga nytt och förädla befintliga fastigheter. Vi ska erbjuda attraktiva och kvalitativa bostäder till rimlig hyra åt olika slags bostadskonsumenter. Utbudet av bostäder ska vara brett med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild, belägenhet och boendeform. Därigenom ges hyresgästen en möjlighet att påverka sina boendekostnader och övriga boendeförhållanden.

Göteborgs bostadsmarknad och utveckling

I Göteborg finns omkring 276 000 bostäder, varav cirka 18 procent är småhus och resten finns i flerbostadshus. Flerbostadsmarknaden består i stort sett av lika delar kommunägda hyresrätter, privatägda hyresrätter samt bostadsrätter, men fördelningen varierar mellan stadsdelarna. Förmedling av hyresrätter från hyresvärdar i Göteborg sker oftast via Boplats Göteborg. Boplats ägs av Göteborgs Stad, de tre stora bostadsbolagen i Framtidenkoncernen och Fastighetsägarna GFR.

Marknadsandelar – Hela bostadsmarknaden Göteborgs Stad



Fastighetsmarknaden

Utvecklingen på den svenska fastighetsmarknaden har varit fortsatt stark men med lägre transaktionsvolymer under hösten bland annat till följd av ökad osäkerhet efter förslagen på nya skatteregler avseende minskade ränteavdrag samt den s.k. paketeringsutredningen som omfattar skatteeffekter vid avyttring av fastigheter. Störst aktivitet under året har varit inom segmenten bostäder, kontor och samhällsfastigheter. Fastighetsinvesteringar har under de senaste åren gett en högre avkastning jämfört med andra tillgångsslag.
Intresset för bostäder är fortfarande stort och enligt NAI Svefa består investerarna av börsnoterade fastighetsbolag, institutioner och pensionsbolag. Bland säljarna finns bland annat kommunägda bostadsföretag.
Göteborgsmarknadens andel av den totala transaktionsvolymen uppgick till cirka 8 procent. Baserat på genomförda transaktioner under 2017 av bostadsfastigheter i Göteborg är marknadens syn på direktavkastningskraven att de varierar mellan 1,5 – 4 procent.
Hög efterfrågan och lågt utbud av bostadsfastigheter i Göteborg har fortsatt att pressa upp priserna. Med hänsyn till fastighetsmarknadens utveckling har koncernens direktavkastningskrav sänkts för bostäder i alla lägen med mellan 0,05 och 0,35 procent.

Efterfrågan på bostäder i Göteborg har varit fortsatt hög. Drygt 218 000 personer var registrerade som sökande på Boplats i slutet av 2017. Under hösten dämpades dock bostadsmarknaden efter flera år med snabbt stigande bostadspriser. Under året var prisökningen lägre på bostadsrätter och villor i Storgöteborg med 6 respektive 4 procent jämfört med 12 respektive 11 procent 2016.

Koncernens fastigheter

Framtidenkoncernen är en av landets största fastighetsägare med drygt 72 400 bostadslägenheter och 319 000 kvm lokaler. Av koncernens totalt 4 918 000 kvm utgörs 94 procent av bostäder och 6 procent av lokaler. Det beräknade hyresvärdet för 2018 uppgår till drygt 5,5 mdkr där bostäderna står för merparten.

Bostäderna

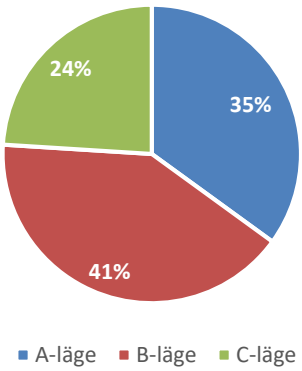
Hos koncernens bostadsföretag bor omkring en fjärdedel av Göteborgs befolkning. Under året fick 6 822 hushåll (7 294) en ny bostad i något av koncernens bostadsföretag genom att antingen flytta till eller byta bostad inom koncernen. Det motsvarar en av- och omflyttning på cirka 9 procent (10).

Vid slutet av 2017 hade koncernen cirka 72 400 lägenheter, vilket är cirka 100 fler än vid föregående årsskifte. Flest lägenheter har koncernen i Angered, Majorna-Linné, Centrum, Kortedala (del av Östra Göteborg) och Högsbo (del av Askim-Frölunda-Högsbo). Här finns sammantaget drygt 50 procent av beståndet.

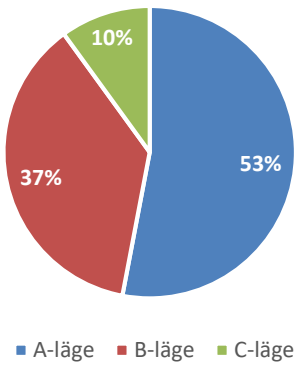
Det genomsnittliga värdeåret var 1976 (1973). Närmare 40 procent av fastigheterna är folkhemsfastigheter byggda från slutet av 1940-talet och ett drygt decennium framåt. Drygt 30 procent av koncernens lägenheter är från miljonprogrammet och byggdes 1965–1975. Med över 8 700 bostäder i landshövdingehus är Framtidenkoncernen Sveriges största trähusägare.

Bostadsfastigheterna klassificeras efter en geografisk indelning i marknadslägen, A-, B- och C-lägen, beroende på hur attraktivt respektive läge uppfattas vara, samt efter beståndets åldersfördelning. En beskrivning av denna indelning och dess effekter på beståndets marknadsvärde finns i not 17, Förvaltningsfastigheter.

Bostadsyta per läge



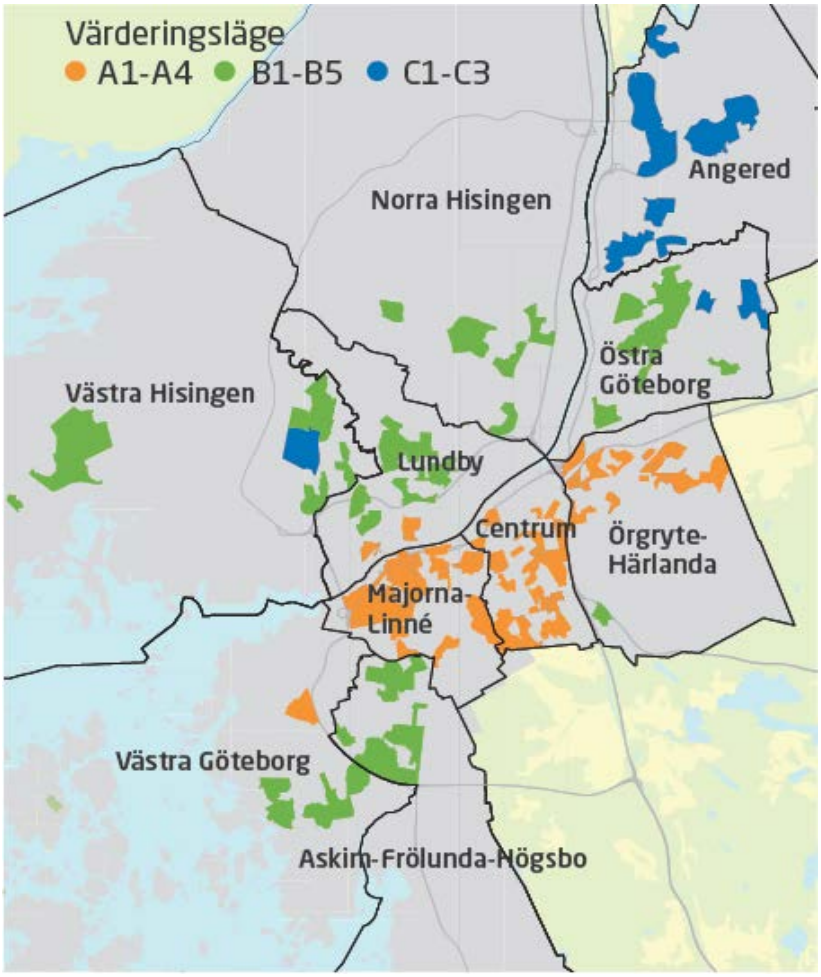
Marknadsvärde per läge



Av koncernens totala bostadsyta finns 35 procent i A-lägen, 41 procent i B-lägen och 24 procent i C-lägen. Av de drygt 30 procent av beståndet som räknas till miljonprogrammet ligger cirka 2 procent i A-läge, cirka 12 procent i B-läge och cirka 17 procent i C-läge.

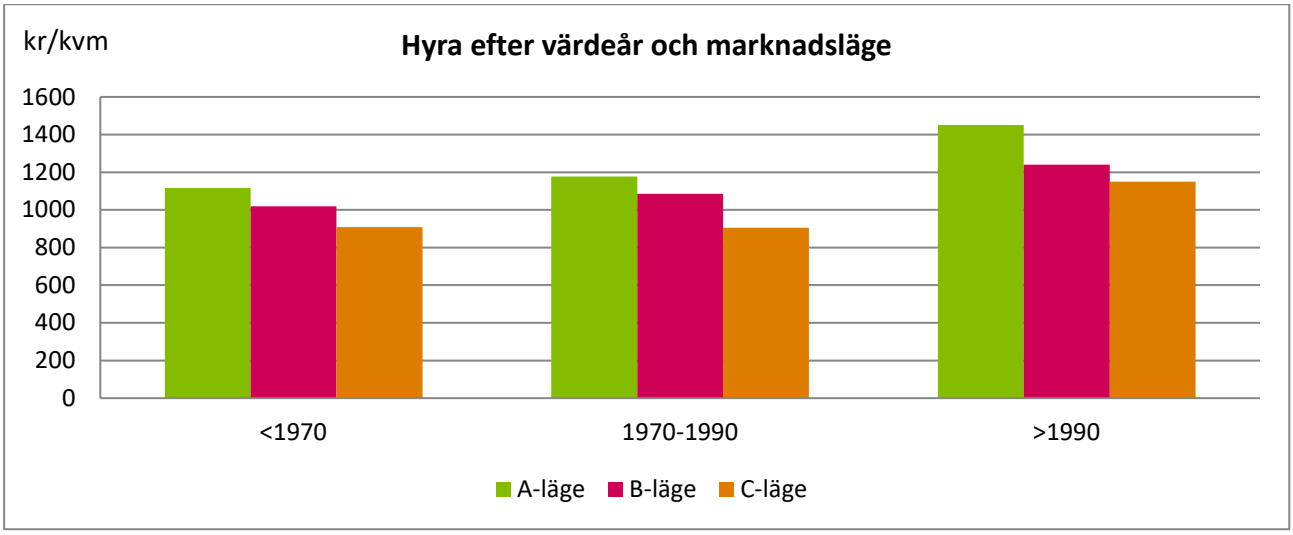
Av koncernens totala marknadsvärde finns 53 procent i A-lägen, 37 procent i B-lägen och 10 procent i C-lägen.

Lägenheterna ligger ofta i stora förvaltningsenheter i områden utanför stadskärnan och har prisvärda hyresnivåer. Här finns stora delar av det som brukar räknas till miljonprogrammet. De flesta lägenheterna i koncernen består av 2 rum och kök (43 procent), en andel som varit konstant under många år. Medelstorleken på lägenheterna är 63 kvm.

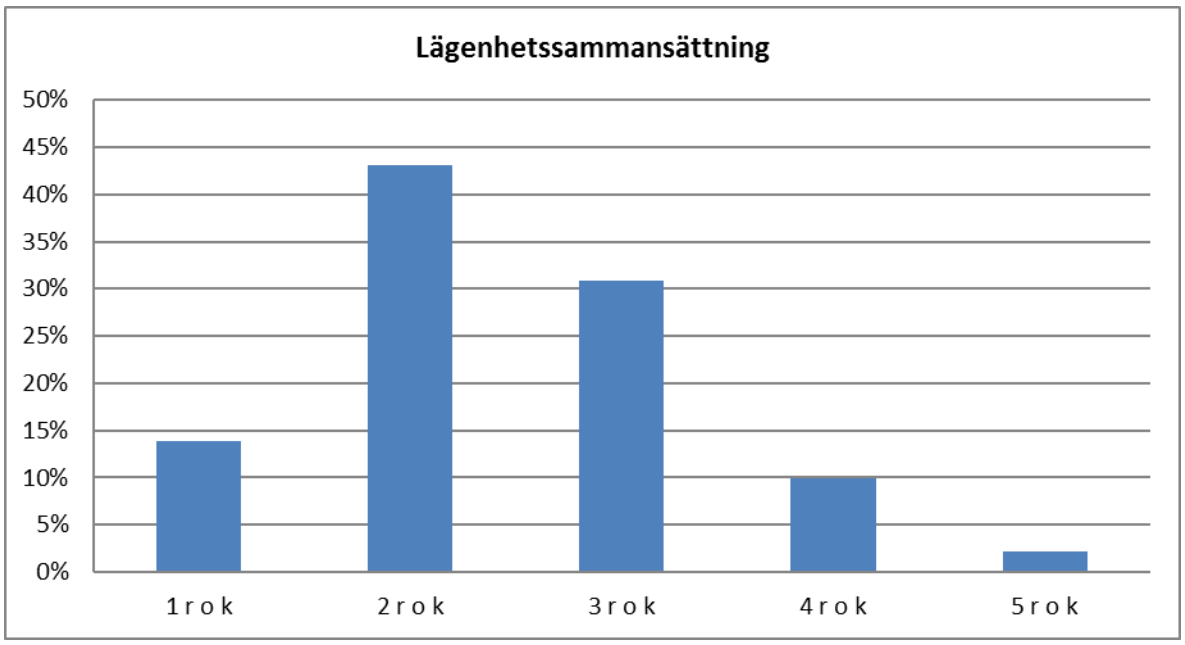


Den genomsnittliga hyresnivån i värderingen för 2018 beräknas bli 1 094 kr/kvm och år. Omräknat till en vanlig lägenhet, till exempel en tvåa på 57 kvm, innebär det en månadshyra på 5 195 kr.

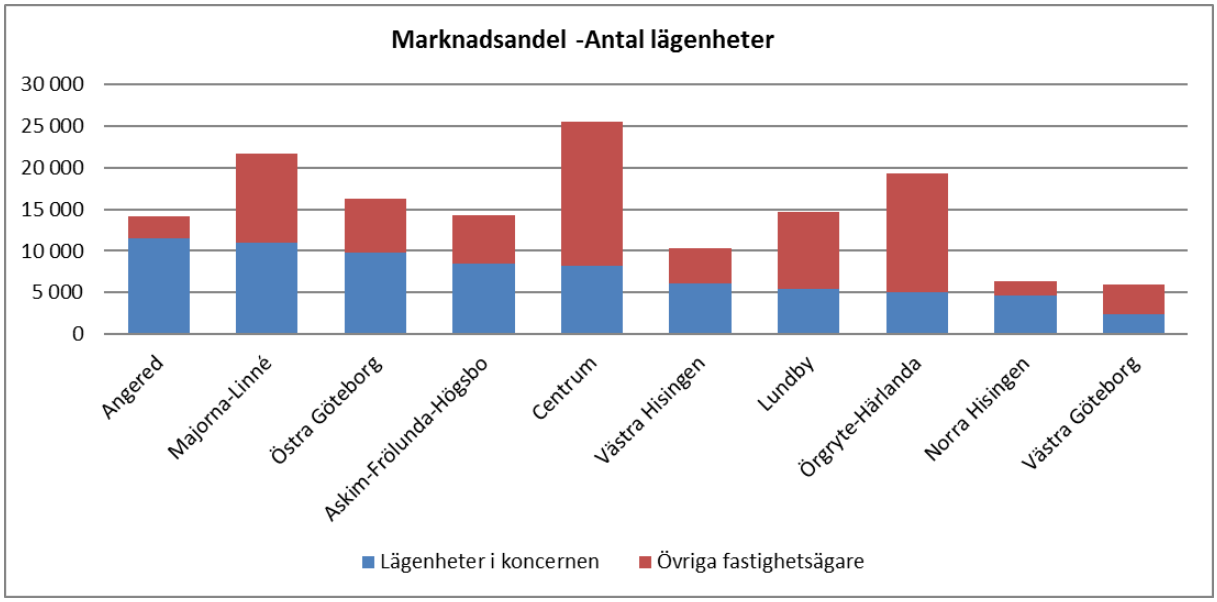
Hyra efter värdeår och marknadsläge, kr/kvm



Lägenhetssammansättning, %



Marknadsandel* - Antal lägenheter



**Med marknadsandel avses koncernens lägenheter i förhållande till det totala antalet hyresrätter i respektive område.*

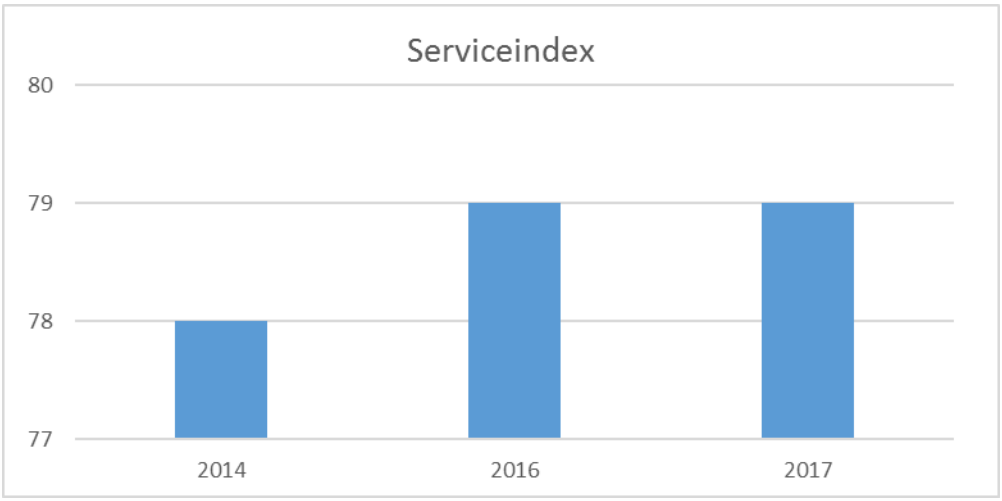
Kundnöjdhet

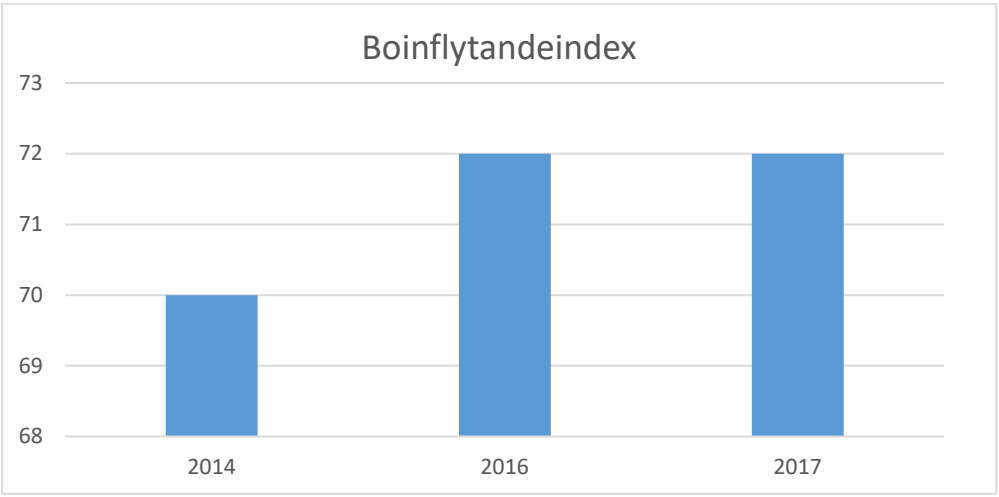
Våra bostadsföretag fortsätter att arbeta aktivt med sin kundnöjdhet och hur inflytandet från hyresgästerna ska öka. En viktig del i kundnöjdheten är den upplevda tryggheten och trivseln i bostadsområdena. I bolagen pågår också åtskilliga projekt och aktiviteter för att öka hyresgästernas inflytande. Ett exempel är att de bjuds in till dialog vid långsiktiga satsningar, förändringar och underhåll. Ett annat är att de uppmuntras att ta aktiv del i gårdsföreningar med olika inriktningar. Grunden är att stödja lokala initiativ och alltid utgå från hyresgästens önskemål och behov. Dotterbolagen stödjer också det lokala föreningslivet, framför allt de som arbetar för barn och unga.

Genom att utveckla värdet på våra fastigheter, effektivisera verksamheten och ha en god soliditet, säkerställs en stabil ekonomisk utveckling som möjliggör ett långsiktigt agerande.

Genom dagliga kontakter med hyresgäster och kunder får våra medarbetare kunskap om önskemål och förväntningar samt om hur bolagens tjänster uppfattas. Detta kompletteras med regelbundna kundenkäter som ger möjlighet att identifiera förbättringsområden och ta emot goda idéer. Koncerngemensamma kundundersökningar har under flera år visat att hyresgästerna tycker att koncernens bostäder och lokaler håller en god kvalitet.

Serviceindex mäter den upplevda tryggheten, om man tycker att det är rent och snyggt, hur man blir bemött och om man får den hjälp man behöver. Hyresgästerna får också frågor om lägenheten, allmänna utrymmen och utemiljön och de svaren resulterar i ett produktindex. I kundmätningen 2017 uppgick serviceindex till 79 (79) och Boinflytandeindex till 72 (72).





Mindre lokala kundenkäter görs vid behov för att mäta uppfattningen i en angelägen fråga i till exempel ett visst bostadsområde.

Lokaler och parkering

Koncernen äger cirka 319 000 kvm lokalyta. Lokalerna är komplement till bostadsbeståndet och är i allmänhet lokaliserade i eller nära bostadsfastigheterna.

Göteborgs Stad är den största hyresgästen genom dess förvaltningar som hyr större delen av kontorslokalerna. Det staden hyr utgör 33 procent av koncernens lokalyta och 30 procent av bruttohyran. Andra stora hyresgäster är ICA samt Närhälsan inom Västra Götalandsregionen. Framtidenkoncernen äger cirka 39 000 parkeringsplatser varav cirka 7 000 i centrala lägen.

Investeringar och underhåll av befintliga fastigheter

En betydande del av koncernens fastigheter är byggda under efterkrigstiden fram till och med miljonprogrammets slut. Räknat på antalet bostäder utgör dessa fastighetstyper nästan 80 procent av beståndet. Framtidenkoncernen arbetar strukturerat med fleråriga underhållsplaner. Varje

fastighet och dess hyresgäster är unika och det fordras erfarenhet och kunskap om fastigheten och området för att välja rätt ombyggnadsnivå.

Underhållet ligger väl i fas med underhållsplanerna. Majoriteten av folkhemsbebyggelsen och mer än hälften av miljonprogramsbebyggelsen har redan genomgått större åtgärder. Under 2017 har underhåll och investeringar gjorts med i genomsnitt 406 kr/kvm (397), totalt 2 001 mnkr (1 946).

Hyresgästens delaktighet vid större underhåll och ombyggnader

I en del områden görs större ombyggnader med både inre och yttre upprustning. Ibland är det nödvändigt att evakuera hyresgästerna under en tid. Större ombyggnader kräver flera års framförhållning för att klara av tekniska utredningar, projektering, upphandling och dialog/delaktighet samt evakuering.

Varje större ombyggnation föregås av en teknisk utredning och inventering för att kartlägga fastighetens status. Utifrån detta tas ett förslag till ombyggnadsplan fram för att möta fastighetens behov av långsiktig förvaltning. Samtliga hyresgäster bjuds in till informationsmöte och en ombyggnadsgrupp bildas som ska företräda hyresgästerna under hela processen. I gruppen ingår ofta den lokala hyresgästföreningen. Gruppen ger förslag på åtgärder. En åtgärdslista med delar av projektet som hyresgästerna blir berörda av tas fram. Den ska godkännas av samtliga hyresgäster. Hyresnivån fastställs i förhandlingar med Hyresgästföreningen.

Fastighetsvärdering

Vid utgången av 2017 uppgick det samlade fastighetsvärdet till 87,9 mdkr (82,0). Alla koncernens fastigheter marknadsvärderas vid varje årsskifte och per sista juni årligen. Från årsskiftesvärderingen 2017 har koncernen använt Datschas värderingsverktyg för den interna värderingen. För att kvalitetssäkra koncernens värderingsmodell externvärderas ett antal fastigheter varje år.

Internvärdering

Fastigheternas värde beräknas genom Datschas värderingsverktyg som ska spegla marknadsvärdet, det vill säga det mest sannolika priset på varje fastighet vid en tänkt försäljning. Syftet med värderingen är att möta kraven i årsredovisningslagen och IFRS om individuell fastighetsvärdering och beräkna fastigheternas värdemässiga utveckling till grund för nedskrivningsprövning enligt årsredovisningslagen för dotterbolagens årsredovisningar samt koncernens rapportering till kommunen.

Den interna värderingen beskrivs mer utförligt i not 17, Förvaltningsfastigheter.

Externvärdering

För att kvalitetssäkra den interna värderingsmodellen externvärderas ett urval av fastigheterna varje år. De totalt 60 externvärderade bostadsfastigheterna är representativa för koncernens bostäder beträffande läge och standard. Värderingsinstituten CB Richard Ellis (CBRE) och NAI Svefa har haft i uppdrag att värdera hälften var. De externt värderade fastigheterna utgör 8,0 procent av marknadsvärdet på koncernens bestånd. Det bedömda värdet på de externvärderade bostadsfastigheterna överstiger internvärderingen på samma fastigheter med 13,0 procent (13,5). Anledningen till värdeskillnaden beror på att värderingsinstituten har lägre direktavkastningskrav i främst de mest centrala A-lägena, där en betydande andel av bostadsfastigheterna förvärvas av bostadsrättsföreningar, men även i B- och C-lägen.

Fastigheternas värde

Vid årsskiftet hade koncernens fastigheter ett sammanlagt avkastningsvärde på 87 913 mnkr (82 010) inklusive marknadsvärdet av pågående nyproduktion och värdet av ombyggnadstillägg. Detta värde överstiger summan av bokfört värde på fastigheterna och ombyggnadstillägg med 59 626 mnkr (56 142). Det totala värdet på 87 913 mnkr motsvarar 17 876 kr/kvm (16 722).

Samtliga fastigheter, mnkr	
Ingående värde 2017-01-01	82 010
Investeringar inklusive värdebevarande underhåll och förvärv	3 055
Försäljningar	-197
Övrig värdeförändring	3 045
Utgående värde 2017-12-31	**87 913**

Det genomsnittliga direktavkastningskravet på koncernens bestånd i den interna värderingen uppgick till 3,9 procent.

Avkastningskravet för bostäder varierade mellan 2,2 och 5,0 procent beroende på läge. Till följd av den positiva utvecklingen för bostadsfastigheter i hela Göteborg, har direktavkastningskraven sänkts i alla A-, B- och C-lägen. Jämfört med årsskiftet 2016/2017 har avkastningskraven sänkts med mellan 0,05 och 0,35 procentenheter.

För lokaler och övriga ytor varierade direktavkastningskravet mellan 5,8 och 9,3 procent vilket är oförändrat jämfört med föregående år.

Värdeförändring

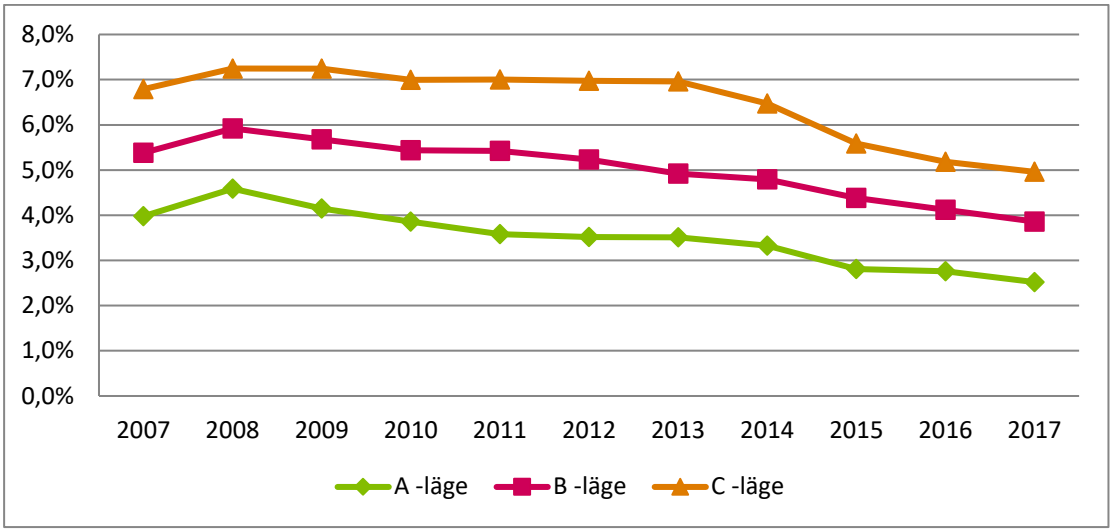
Koncernens fastigheter har i genomsnitt ökat i värde med 7,2 procent (6,3). Den totala värdeförändringen beror på sänkta direktavkastningskrav, investeringar, värdeförändringar i projektfastigheter och ökade kassaflöden. Värdeökningen på grund av investeringar visas dels genom värdeökning av projektfastigheter, dels genom ökade hyresintäkter. Endast fastigheter som genomgår större ombyggnader definieras som projektfastigheter. Marknadsvärdet per kvadratmeter ökade med 6,9 procent 2017 (4,7).

I tabellen nedan redovisas marknadsvärdet och en översikt av den ekonomiska information som värderingen är baserad på, uppdelat på läge:

		Läge			
		A	**B**	**C**	**Summa**
Bruttointäkt, kr/kvm	Baseras på hyreskontrakt per 31/12 2017	1 249	1 128	932	**1 124**
Drift och underhåll, kr/kvm	Schablonsiffra som styrs av värdeår och läge	448	461	502	**466**
Fastighetsskatt, kr/kvm	Baseras på utgående fastighetsskatt 2018	25	23	20	**23**
Driftsnetto, kr/kvm	Differens mellan intäkter och kostnader	776	642	397	**631**
Direktavkastning, %	Kvoten av driftsnettot och marknadsvärdet	2,9%	4,0%	5,1%	**3,5%**
Marknadsvärde, kr/kvm	Beräknas i värderingen på driftnettot i 10-åriga kassaflödesanalyser	26 754	16 135	7 762	**17 876**
Marknadsvärde, mnkr	Beräknas i värderingen på driftnettot i 10-åriga kassaflödesanalyser	46 543	32 181	9 189	**87 913**

Alla beräkningar i tabellen avser genomsnittet för respektive indata och läge.

Direktavkastningskrav bostäder, %



Direktavkastningskravet är vägt med hänsyn till andelen bostadsyta i respektive undergrupp A1-A5, B1-B5 och C1-C3.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Förvaltnings AB Framtiden, 556012-6012, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årets verksamhet

Ägarförhållanden
Förvaltnings AB Framtiden ägs till 100 procent av Göteborgs Stadshus AB, 556537-0888, som i sin tur ägs av Göteborgs Stad. Göteborgs Stadshus AB äger direkt eller indirekt samtliga stadens bolag. Inom Göteborgs Stadshus AB är bolagen fördelade efter verksamhetsinriktning inom olika områden, bland annat bostäder och lokaler. Förvaltnings AB Framtiden är moderbolag för bostadskoncernen. Koncernen omfattar, förutom fyra allmännyttiga bostadsbolag, även bolag för produktion av hyresrätter och egnahem samt störningsservice.

Verksamhet
Framtidenkoncernen arbetar för att stärka Göteborgs roll som regioncentrum och stadens utveckling i övrigt. Detta sker genom att nya bostäder byggs, befintliga områden renoveras och byggs om samt genom att underhållet av fastigheter och anläggningar hålls på en god nivå. Dessutom pågår ett kontinuerligt utvecklingsarbete, framför allt i ytterområdena.

Verksamhetens inriktning är fastlagd i ägardirektivet till moderbolaget. Dessutom utgör Göteborgs kommunfullmäktiges mål och inriktningar basen för koncernens gemensamma mål och planer.

Under året har arbetet fortskridit med att takta upp nyproduktionen i Framtiden Byggutveckling AB och fortsätta arbetet med gemensamma processer.

Styrning
Framtidenkoncernens verksamhet är målstyrd och ett antal områden har definierats som beskriver vår roll i byggandet av den hållbara staden. På kort och lång sikt ska vi åstadkomma goda och bättre resultat inom områdena livsmiljö, arbetsförhållanden, bostadsutbud, miljöpåverkan, ett sammanhållet Göteborg samt ekonomi. Koncerngemensamma mätetal som fastställs med utgångspunkt i ägarens mål följs upp i planerade kontinuerliga avstämningsmöten med dotterbolagen och rapporteras i koncernens system och avrapporteringar till kommunen.

Styrelsen och vd bedömer att verksamheten är i linje med kommunens ändamål med sitt ägande av bolaget och att bolaget har följt de principer som framgår i bolagsordningen.

Marknaden
Finansmarknaden
Den globala konjunkturen utvecklades positivt under 2017 och börserna steg till nya rekordnivåer. Oron inför årets stora politiska händelser med flera val i Europa samt de geopolitiska orosmolnen bland annat i Nordkorea och Mellanöstern fick en marginell inverkan på de finansiella marknaderna. Detta ledde till att centralbankerna förde en något mindre expansiv penningpolitik. Trots stark global ekonomi var inflationen låg vilket hade en dämpande effekt på räntorna.

I USA förbättrades tillväxten under hösten efter en svagare inledning under första halvåret och arbetslösheten minskade. Den amerikanska centralbanken FED höjde styrräntan tre gånger under 2017 efter stabil ekonomisk utveckling och stark arbetsmarknad även om inflationen var låg. Även

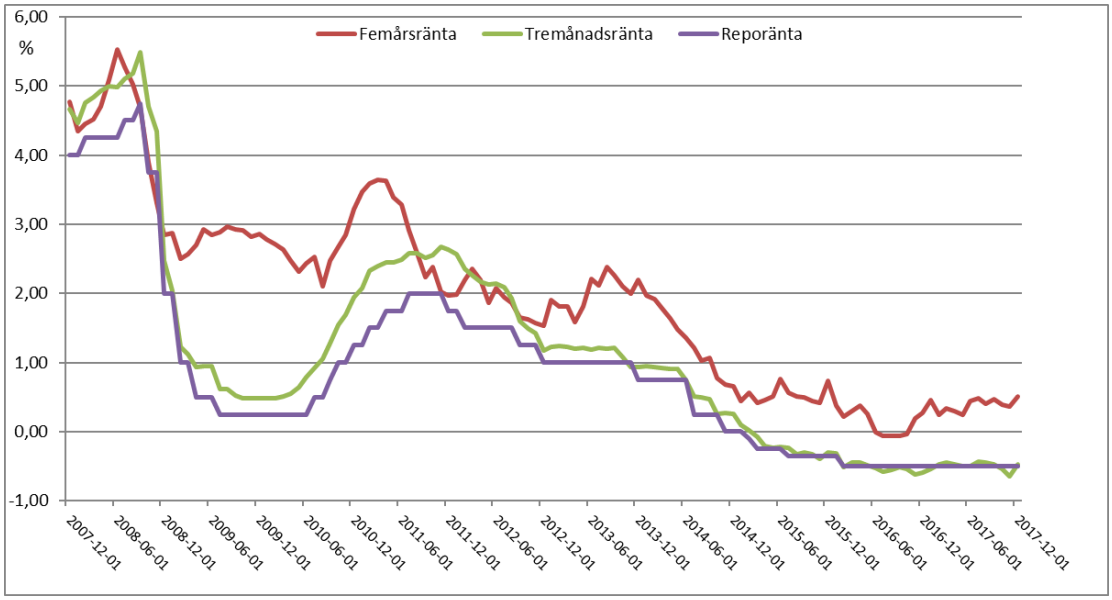
Eurozonen hade en god utveckling av ekonomin och en förbättrad arbetsmarknad. Den europeiska centralbanken ECB förde en fortsatt expansiv penningpolitik med nollränta och ett stort stödköpsprogram för obligationer.

Den svenska ekonomin hade också en positiv utveckling under året där tillväxten främst drevs av ökade bostadsinvesteringar och hushållens konsumtion. Under hösten dämpades dock bostadsmarknaden efter flera år med snabbt stigande bostadspriser och utsikterna för bostadsinvesteringar minskade. Arbetsmarknaden var den starkaste i Europa med den högsta sysselsättningsgraden på över tjugo år.

Under året försvagades kronan mot euron som vid slutet av året uppgick till cirka 9,85 kr och stärktes mot dollarn som vid årsskiftet noterades till cirka 8,20 kr. Den svaga kronan gynnade den svenska exportindustrin vilket var positivt för Göteborgsregionen som är beroende av exportmarknaden och där euroområdet och USA är bland de största marknaderna.

Riksbanken behöll styrräntan oförändrad på - 0,50 procent under hela året trots en stabilare inflation omkring tvåprocentmålet, en svag krona och en stark ekonomi. Även tremånadersräntan var negativ under hela året medan de längre räntorna steg då riskaptiten ökade i marknaden till följd av den globala ekonomiska utvecklingen. Tremånadersräntan varierade mellan cirka -0,3 procent i början av året till cirka -0,5 procent mot slutet av året vilket påverkade lån med kort räntebindning positivt. Den femåriga räntan steg med cirka 0,25 procentenheter under året till cirka 0,5 procent vid årsskiftet.

Reporäntan, tremånadsräntan och femårsräntan 2007–2017, %



Fastighetsmarknaden
Utvecklingen på den svenska fastighetsmarknaden har varit fortsatt stark men med lägre transaktionsvolymer under hösten bland annat till följd av ökad osäkerhet efter förslagen på nya skatteregler avseende minskade ränteavdrag samt den s.k. paketeringsutredningen som omfattar skatteeffekter vid avyttring av fastigheter. Störst aktivitet under året har varit inom segmenten bostäder, kontor och samhällsfastigheter.

Fastighetsinvesteringar har under de senaste åren gett en högre avkastning jämfört med andra tillgångsslag. Intresset för bostäder är fortfarande stort och enligt NAI Svefa består investerarna av börsnoterade fastighetsbolag, institutioner och pensionsbolag. Bland säljarna finns bland annat kommunägda bostadsföretag.

Göteborgsmarknadens andel av den totala transaktionsvolymen uppgick till cirka 8 procent. Baserat på genomförda transaktioner under 2017 av bostadsfastigheter i Göteborg är marknadens syn på direktavkastningskraven att de varierar mellan 1,5 – 4 procent.

Hög efterfrågan och lågt utbud av bostadsfastigheter i Göteborg har fortsatt att pressa upp priserna. Med hänsyn till fastighetsmarknadens utveckling har koncernens direktavkastningskrav sänkts för bostäder i alla lägen med mellan 0,05 och 0,35 procent.

Efterfrågan på bostäder i Göteborg har varit fortsatt hög. Drygt 218 000 personer var registrerade som sökande på Boplats i slutet av 2017. Under hösten dämpades dock bostadsmarknaden efter flera år med snabbt stigande bostadspriser. Under året var prisökningen lägre på bostadsrätter och villor i Storgöteborg med 6 respektive 4 procent jämfört med 12 respektive 11 procent 2016.

Fastigheterna
Fastighetsbeståndet uppgår till 4,9 miljoner kvm varav 4,6 miljoner kvm är bostäder och 0,3 miljoner kvm är lokaler. Antalet lägenheter är 72 466 och drygt hälften ligger i Angered, Majorna-Linné, Centrum, Kortedala (del av Östra Göteborg) och Högsbo (del av Askim-Frölunda-Högsbo). Merparten av lägenheterna ligger i vad marknaden kategoriserar som B-läge. Nio av tio lägenheter är en-, två- eller trerumslägenheter med kök. Den genomsnittliga lägenheten i koncernen är 63 kvm med en beräknad genomsnittlig hyra för 2018 på 1 094 kr/kvm och år. Omräknat till en vanlig lägenhet, till exempel en tvåa på 57 kvm, innebär det en månadshyra på 5 195 kr.

Lokalytan är i huvudsak ett komplement till bostadsbeståndet och ägs till övervägande del av bostadsföretagen. Lokalerna är i allmänhet lokaliserade i eller nära bostadsfastigheterna. Koncernen äger cirka 39 000 parkeringsplatser varav cirka 7 000 ligger i centrala staden.

Investeringar i fastigheter
Under 2017 har 3 055 mnkr (3 029) investerats i ny- och ombyggnader inklusive värdebevarande underhåll samt förvärv. Av detta avsåg 721 mnkr (421) nyproduktion, 2 001 mnkr (1 945) ombyggnation och 333 mnkr (663) förvärv, varav en fastighet i Biskopsgården som köptes av Willhem samt förvärv av mark för nyproduktion bland annat i Askimsviken, Kvarteret Makrillen i Gamlestaden och Uggleberget i Billdal.

Under året färdigställdes 149 (139) hyresrätter i nyproduktion. Några exempel på pågående nyproduktion är Wadköpingsgatan i Backa, Örgryte Torp i Örgryte, Majstångsgatan i Kungsladugård, Uggleberget i Billdal, Syster Estrids gata på Guldheden, Tynnered samt i Tuve Centrum. Genom konverteringar och delningar har det netto tillkommit ytterligare 18 (38) lägenheter.

Fastighetsförsäljningar
Under året har totalt fastigheter för 197,5 mnkr (3,8) sålts, vilket avsåg försäljning av tre fastigheter i Tolered och Biskopsgården till Willhem, en fastighet i Agnesberg för ombildning till bostadsrätter samt två mindre fastigheter på Eriksberg.

Annan byggverksamhet
Egnahemsbolaget har färdigställt 138 bostäder, varav samtliga har avyttrats under året. Under 2017 byggstartades 104 nya bostäder. Områden där byggproduktion pågår vid december månads utgång är Brf Prästvillan i Olofstorp samt Kryddhyllan 2 i Gårdsten.

Fastigheternas värde
Vid årsskiftet hade koncernens fastigheter ett sammanlagt avkastningsvärde på 87 913 mnkr (82 010) inklusive marknadsvärdet av pågående nyproduktion och värdet av ombyggnadstillägg. Detta värde överstiger summan av bokfört värde, enligt K3-regelverket, på fastigheterna och ombyggnadstillägg med 59 626 mnkr (56 142). Det totala värdet på 87 913 mnkr motsvarar 17 876 kr/kvm (16 722).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i den interna värderingen uppgick till 3,9 procent och består av det viktade avkastningskravet mellan bostäder, lokaler och parkering baserat på intäkter i Datschas analysverktyg. Direktavkastningskravet för bostäder varierade mellan 2,0 och 5,0 procent beroende på läge. Till följd av den positiva utvecklingen för bostadsfastigheter i hela Göteborg, har direktavkastningskraven i den interna värderingen sänkts i alla lägen. Jämfört med föregående årsskifte har avkastningskraven sänkts med mellan 0,05 – 0,35 procentenheter.

För lokaler och övriga ytor varierade direktavkastningskravet mellan 5,8 och 9,3 procent vilket är oförändrat jämfört med föregående år.

Läge	**A**	**B**	**C**
Direktavkastningskrav bostäder, %	2,20 – 3,50	3,35 – 4,70	4,85 – 5,00
Direktavkastningskrav lokaler %	5,80 – 6,30	8,30 – 8,80	9,30

Fastigheterna är värderade i Datschas analysverktyg med extern kvalitetssäkring av indata. Två externa värderingsinstitut gör oberoende bedömningar av kalkylräntor och direktavkastningskrav i olika lägen. Ett representativt urval av fastigheterna, 60 bostadsfastigheter, externvärderas varje år för att kvalitetssäkra den interna värderingen. Den externa värderingen jämförs med den interna. De externt värderade fastigheterna värderas i genomsnitt 13,0 procent (13,5) högre än samma fastigheter värderade i den interna modellen. Anledningen till värdeskillnaden beror på att värderingsinstituten har lägre direktavkastningskrav i främst de mest centrala A-lägena, där en betydande andel av bostadsfastigheterna förvärvas av bostadsrättsföreningar, men även i B- och C-lägen.

Finansiering

Finansiella anvisningar och riskhantering
Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar är upprättade inom ramen för Göteborgs Stads finanspolicy och finansiella riktlinjer och fastställer befogenheter och ansvar för hantering av koncernens finansiella risker. All finansiell verksamhet och riskhantering är samordnad inom koncernen och hanteras av moderbolaget. Uppföljning och kontroll av att de finansiella riktlinjerna efterlevs sker kontinuerligt. I enlighet med Göteborgs Stads beslut ska upplåning i första hand ske via stadens internbank. Staden har därmed finansieringsrisken för koncernens lån och kapitalbehov.

De finansiella anvisningarna reglerar bland annat nedanstående risker:

Risker	**Anvisningar**	**Utfall 2017**
Refinansieringsrisk	Koncernens likviditets- och kapitalbehov tryggas av Göteborgs Stad	
Kreditlöptid		2,1 år
Ränterisk		
Ränteförfall inom 12 månader	max 30 %	27 %
Räntebindningstid	3,0–5,0 år	3,4 år
Kredit- och motpartsrisk	Lägsta kreditbetyg för finansiell motpart; A3 Moodys/A-Standard & Poor's	Uppfyllt
Valutarisk	Valutarisk ska elimineras genom valutaderivatkontrakt	Endast lån i SEK

För närmare beskrivning av de finansiella riskerna se not 49.

Kreditbetyg
Koncernen har av Standard & Poor's tilldelats kreditbetyget AA-/Stabil/A-1+. Kreditbetyget prövas årligen av Standard & Poor's.

Finansiell ställning
Framtidenkoncernens redovisade egna kapital uppgick vid årsskiftet till 55 893 mnkr (51 405) vilket gav en soliditet på 63 procent (62). Utifrån beräknade fastighetsvärden på 87 913 mnkr och en kreditportfölj på 16 016 mnkr innebär detta en belåningsgrad på 18 procent (19).

Finansiella nyckeltal	**2017**	**2016**
Genomsnittlig finansieringskostnad, %, IFRS	0,7	2,7
Genomsnittlig finansieringskostnad, %, intern rapportering	1,9	2,4
Ränteexponering, netto, mnkr	-16 011	-15 841
Kreditvolym, mnkr	-16 016	-15 843
Kreditportföljens marknadsvärde, mnkr	-16 069	-15 848
Derivatportföljens marknadsvärde, mnkr	-400	-597
Räntetäckningsgrad, ggr	9,4	7,5
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3
Soliditet, %	63	62
Belåningsgrad, %	18	19

Kreditportfölj
Den nominella lånevolymen uppgick vid årets slut till 16 016 mnkr (15 843). Under året har investeringar i förvaltningsfastigheter gjorts med 3 055 mnkr.

Lån via bank- och MTN-marknaden har successivt ersatts av motsvarande lån från Göteborgs Stad i samband med låneförfall. Vid utgången av året uppgick koncernens banklån till 0 mnkr (700), lån hos Göteborgs Stad till 14 683 mnkr (11 593) och 1 100 mnkr (3 550) var utestående på den svenska MTN-marknaden.

Under 2018 förfaller externa krediter på sammanlagt 1 100 mnkr till återbetalning och utgörs av lån via MTN-marknaden. Därutöver förfaller lån hos Göteborgs Stad med 5 536 mnkr. Refinansiering av samtliga lån kommer att ske genom Göteborgs Stad.

Kreditportföljen marknadsvärderas med utgångspunkt i den svenska swapräntan med tillägg av en marknadsmässig kreditmarginal. Kreditportföljens marknadsvärde var per den 31 december 2017 enligt denna värderingsmetod 16 069 mnkr (15 848), vilket ska ställas i relation till portföljens nominella belopp på 16 016 mnkr (15 843).

Ränteexponering
Styrning av ränterisk utgår från begreppet nettoexponering, det vill säga lånevolymen med avdrag för likvida medel och kortfristiga placeringar. Den genomsnittliga löptiden för ränteexponeringen, liksom exponeringens fördelning tidsmässigt, har stor betydelse för koncernens räntekostnader. Vid utgången av 2017 uppgick den genomsnittliga räntelöptiden till 3,4 år (3,3) och andelen lån med ränteförfall inom tolv månader till 27 procent (27). För löpande justering av ränteriskerna används derivatinstrument, främst ränteswappar. Då Framtidenkoncernens låneavtal huvudsakligen löper

med 3 månaders Stibor som räntebas, har förlängning av räntelöptiden gjorts genom ränteswappar på löptider upp till 10 år.

Nettoexponeringen uppgick vid slutet av 2017 till 16 011 mnkr, vilket är en ökning med 170 mnkr. Genomsnittlig räntesats avseende nettoexponeringen uppgick till 1,7 procent vid årets utgång, att jämföras med 2,1 procent vid utgången av 2016.

Finansnettot 2017
Framtidenkoncernens finansnetto uppgick under 2017 till -100 mnkr (-422), en förbättring med 322 mnkr. Merparten av förbättringen består av att värdet på derivatinstrumenten förändrats från en värdeminskning på -65 mnkr till en värdeökning på 196 mnkr vilket ger en positiv påverkan på finansnettot med 261 mnkr. Värdeförändringen beror främst på högre långa räntor under året. Resterande förbättring beror främst på lägre räntekostnader på lån med rörlig ränta och minskade räntekostnader på nya ingångna derivatavtal till lägre ränta vilket sammantaget har påverkat finansnettot positivt med 38 mnkr.

Derivatportfölj
Värdet av derivatportföljen var vid utgången av året -400 mnkr (-597). Derivatportföljens kontrakterade räntenivåer är högre än de räntor som gällde vid värderingstillfället vilket speglas i det negativa värdet.

Finansiella åtaganden
Vid utgången av 2017 var 0 mnkr (700) av den totala kreditportföljen säkerställd med pantbrev.
I koncernens återstående externa finansiella avtal finns en ägarklausul. Denna innebär att avtalen gäller så länge som Göteborgs Stad äger över 50 procent av aktierna i bolaget direkt eller indirekt.

Likviditet och kreditlöften
Kombinationen av ett stabilt kassaflöde och en relativt lång planeringshorisont för investeringar begränsar behovet av likviditetsreserver. Likviditetsförsörjningen tryggas av Göteborgs Stad enligt stadens finanspolicy och finansiella anvisningar. Outnyttjade kreditlöften uppgick den 31 december till 467 mnkr (540). Totalt uppgick koncernens likvida medel inklusive outnyttjade kreditlöften till 471 mnkr (540).

Miljö
Den verkliga förbrukningen av fjärrvärme för värme och varmvatten är 675 GWh att jämföra med föregående år på 685 GWh. Efter normalårskorrigering med energiindex är fjärrvärmeförbrukningen på samma nivå som för 2016, 712 GWh. Normalårskorrigering görs för att eliminera vädrets påverkan på den faktiska byggnadens behov och förbrukning och därmed kan förbrukningen jämföras mellan åren. Underlag för beräkning tas fram av SMHI.

Personal
Koncernen har vid årets utgång 940 (921) tillsvidareanställda, varav 412 kvinnor (394) och 528 män (527). Sjukfrånvaron under året uppgick till 5,1 procent (4,7).

Fortsatt fokus på intern styrning och kontroll
I enlighet med Göteborgs Stads riktlinjer för intern kontroll gjordes under året riskvärdering i koncernens respektive dotterbolag och för koncernen som helhet. Huvudsyftet med riskvärderingen är att identifiera och bedöma de risker som bolagen kan möta i sitt arbete för att nå sina mål. För de väsentligaste riskerna har åtgärder utarbetats för att hantera dessa risker. Där det redan existerar riskreducerande åtgärder och kontroller har de väsentligaste riskerna valts ut för uppföljning av att kontrollerna fungerar som avsett.

Årets resultat

Resultat
Koncernens totalresultat för året uppgår till 4 488 mnkr att jämföra med 3 297 mnkr för 2016, en ökning med 1 191 mnkr.

Hyresintäkter
De samlade hyresintäkterna i koncernen uppgick under 2017 till 5 283 mnkr (5 186). Av dessa var 92,4 procent hyresintäkter från bostäder som uppgick till 4 881 mnkr (4 800). Ökningen består dels av effekter från årshyresförhandlingar i respektive bolag vilka resulterade i en hyresjustering på i genomsnitt 0,7 procent med höjning under våren 2017 och dels av förhandlingar avseende ny- och ombyggnation.

Intäkterna för lokaler redovisas till 232 mnkr (225). Övriga hyresintäkter, som till största delen avser uthyrning av parkeringsplatser, ökade med 10 mnkr till 171 mnkr (161).

Vid årets slut fanns 55 (40) vakanta lägenheter, av totalt 72 466. Det motsvarar en vakansgrad, uttryckt i procent av antal lägenheter, på 0,1 procent (0,1).

Vakansgraden för lokaler var vid årsskiftet 7,2 procent (7,2) vilket motsvarar en yta på cirka 23 084 kvm (22 877).

Förvaltningsintäkter
Förvaltningsintäkterna redovisas till 79 mnkr (76). Som förvaltningsintäkter redovisas främst förvaltningsuppdrag och intäkter hänförda till Framtidens Bredband.

Driftskostnader
Driftskostnaderna uppgick till 2 329 mnkr (2 281).

De taxebundna kostnaderna för värme, el, vatten och renhållning står för drygt 42 procent av driftskostnaderna. Sammantaget minskade de taxebundna kostnaderna med 39 mnkr jämfört med 2016 bl.a. beroende på lägre värmeförbrukning. Fastighetsskötseln ökade dock med 23 mnkr främst att relatera till högre personalkostnader (löneökningar etc.).

I driftskostnader ingår även reparationer med 296 mnkr, vilket är en ökning med 25 mnkr jämfört med 2016. Ökningar finns i flertalet bolag och beror på ökat antal reparationer för skador och fler köpta tjänster. Övriga driftskostnader har ökat med 39 mnkr jämfört med 2016, även det att hänföra till ökade kostnader för skador.

Driftskostnader, kr/kvm	**2017**	**2016**
Värme	-95	-100
El och gas	-25	-26
VA	-37	-40
Renhållning	-29	-29
Fastighetsskötsel	-112	-107
Reparationer	-60	-55
Driftsadministration	-83	-81
Övriga driftskostnader	-32	-27
S:a driftskostnader	**-473**	**-465**

Fastighetsavgift/fastighetsskatt
Fastighetsavgiften/skatten uppgick till 114 mnkr, vilket är 4 mnkr högre än 2016. De flesta av koncernens lägenheter har en fastighetsavgift som uppgår till schablonbeloppet 1 315 kr (1 268) per lägenhet. Övriga lägenheter och lokaler har fastighetsskatt kopplat till taxeringsvärde. För lägenheter motsvarar det 0,3 procent av taxeringsvärdet. För lokaler är procentsatsen 1 procent av taxeringsvärdet.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter
Under året uppgick värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna till 3 045 mnkr (1 859). Bakom värdeförändringen ligger sänkta direktavkastningskrav i alla lägen för bostäder samt ökade bruttointäkter på både bostäder, lokaler och parkeringsplatser. Se not 17, Förvaltningsfastigheter.

Centrala administrationskostnader
I den centrala administrationen ingår kostnader för styrelse, verkställande direktör och annan ledningspersonal, årsstämma och revision i dotterbolagen samt moderbolagets kostnader. Kostnaderna uppgick till 143 mnkr (134), vilket motsvarar 29 kr/kvm (27).

Byggverksamhet
Resultatet för byggverksamheten redovisas till 57 mnkr och är en förbättring med 8 mnkr i jämförelse med 2016. Ytterligare avsättning för putsfasader har gjorts under året med 18 mnkr. Under året har 138 bostäder med äganderätt (167) resultatavräknats.

Finansnetto
Framtidenkoncernens finansnetto uppgick under 2017 till -100 mnkr (-422), en förbättring med 322 mnkr. Merparten av förbättringen består av att värdet på derivatinstrumenten förändrats från en värdeminskning på -65 mnkr till en värdeökning på 196 mnkr vilket ger en positiv påverkan på finansnettot med 261 mnkr. Värdeförändringen beror främst på högre långa räntenivåer under året. Resterande skillnad är främst hänförlig till lägre räntekostnader på lån med rörlig ränta samt minskade räntekostnader på nya ingångna derivatavtal till lägre ränta vilket sammantaget har påverkat finansnettot positivt med 38 mnkr.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden var under året 1,9 procent, att jämföra med 2,4 procent under 2016 enligt intern rapportering. Vid beräkning enligt IFRS (inklusive värdeförändring i derivatportföljen) var den genomsnittliga finansieringskostnaden under året 0,7 procent, att jämföra med 2,7 procent under 2016. Räntebindningstiden under året har i genomsnitt varit som lägst 3,0 år och som högst 3,5 år.

Skatt på årets resultat
Kostnaden för bolagsskatt, aktuell skatt, beräknas för koncernen till 85 mnkr (72). Uppskjuten skattekostnad för året redovisas till 1 170 mnkr (856). Total skattekostnad för året redovisas till 1 255 mnkr (928).

Eget kapital
Vid slutet av året uppgick koncernens egna kapital till 55 893 mnkr (51 405). Soliditeten uppgick till 63 procent (62).

Ställda säkerheter
Koncernen har under året löst säkerställda lån som ersatts av lån via Göteborgs Stad. Ställda säkerheter uppgår till 0 mnkr (702).

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet utgörs främst av koncernledningsfunktioner. Intäkterna uppkommer genom att koncerngemensamma kostnader faktureras dotterbolagen. Faktureringen uppgick under 2017 till 55,9 mnkr (44,1) och rörelseresultatet uppgick till -0,7 mnkr (-0,1).

Som bokslutsdispositioner redovisas koncernbidrag, både lämnade och erhållna. Som ett led i en skattedisposition, där Göteborgs Stadshus AB har ett uppdrag att inom Göteborgs Stads bolagssfär samla skattemässiga resultat, lämnar moderbolaget 336 mnkr i koncernbidrag till Stadshus AB. Ett aktieägartillskott erhålls från Stadshus AB på 262 mnkr, vilket motsvarar koncernbidraget med avdrag för skatt, 22 procent.

Inom koncernen har bolagens skattemässiga resultat utjämnats genom att Poseidon, Bostadsbolaget, och Egnahemsbolaget lämnat koncernbidrag till moderbolaget och sedan erhållit aktieägartillskott tillbaka enligt modellen ovan. Moderbolaget har lämnat koncernbidrag till Familjebostäder och Gårdstensbostäder och erhållit utdelning tillbaka, som motsvarar 78 procent av koncernbidraget. Utöver det har koncernbidrag också lämnats till Byggutveckling med 3,5 mnkr. Nettot av de skattemässiga dispositionerna inom koncernen uppgår till 291 mnkr. Sammantaget redovisas 2 mnkr (13) som bokslutsdisposition.

I finansnettot ingår anteciperad utdelning med 66,1mnkr (62,5). Av dessa är 65,1 mnkr (61,6) hänförbara till skattemässiga de transaktioner som gjorts inom koncernen och kommer från Familjebostäder och Gårdstensbostäder. Resterande 1,0 mnkr (0,9) är utdelning från dotterbolagen Bostadsbolaget och Familjebostäder och motsvarar 1,51 procent av respektive bolags aktiekapital.

Det egna kapitalet uppgick till 2 060 mnkr (1 734). Förändringen i eget kapital under året hänförs till aktieägartillskottet på 262,1 mnkr samt årets resultat på 64,4 mnkr (53,6). Soliditeten uppgick till 11 procent (9).

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut men före undertecknande av årsredovisningen.
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång. Årsredovisning och koncernredovisning kommer att framläggas på årsstämman den 8 mars 2018.

Fem år i sammandrag, koncernen

(Belopp i mnkr om ej annat anges)	2017	2016	2015	2014	2013
Resultaträkning					
Hyresintäkter	5 283	5 186	5 047	4 937	5 129
Driftskostnader	-2 329	-2 281	-2 139	-2 123	-2 324
varav reparation	-296	-271	-249	-243	-234
Fastighetsavgift-/skatt	-114	-110	-101	-97	-108
Driftsöverskott	2 920	2 871	2 881	2 788	2 957
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	3 045	1 859	7 201	1 543	1 128
Centrala kostnader, inkl. avskrivningar	-143	-134	-116	-96	-106
Finansnetto	-100	-422	-197	-950	-257
Resultat före skatt	5 768	4 213	9 710	3 273	3 742
Balansräkning					
Förvaltningsfastigheter	87 913	82 010	77 141	67 587	65 926
Övriga anläggningstillgångar	266	282	268	260	187
Omsättningstillgångar	631	817	569	316	327
Eget kapital	55 893	51 405	48 108	40 536	39 288
Avsättningar	14 693	13 488	12 620	10 456	10 138
Låneskulder (räntebärande)	16 016	15 843	15 160	14 989	15 310
Rörelseskulder (ej räntebärande)	2 208	2 373	2 090	2 182	1 827
Fastigheter					
Lägenhetsyta, kvm tusental	4 599	4 588	4 521	4 496	4 480
Lokalyta, kvm tusental	319	316	310	318	550
Lägenheter, antal	72 466	72 338	71 345	70 942	70 641
Parkeringsplatser, antal	38 557	38 834	38 638	38 531	48 218
Fastighetsinvesteringar, mnkr	3 055	3 029	2 406	2 562	2 247
F**inansiellt**					
Soliditet, %	63	62	62	59	59
Räntetäckningsgrad, ggr	9,4	7,5	6,9	6,0	5,6
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3	0,3	0,4	0,4
Belåningsgrad, %	18	19	20	22	23
Genomsnittlig finansieringskostnad exkl. räntebidrag, %, IFRS	0,7	2,7	1,4	6,4	1,7
Genomsnittlig finansieringskostnad exkl. räntebidrag, % 4)	1,9	2,4	2,6	3,0	3,3
Avkastning på totalt kapital, %	6,8	5,8	13,6	6,3	6,2
Avkastning på eget kapital, %	10,8	8,5	21,9	8,2	9,9
Personal					
Medelantal anställda	1 035	976	924	905	986
Frisknärvaro, % 6)	53	60	67	-	-
Sjukfrånvaro, %	5,1	4,7	5,0	5,4	4,6

Förvaltning					
Medelhyra lägenheter brutto, kr/kvm	1 073	1 061	1 051	1 031	1 011
Hyresbortfall lägenheter, kr/kvm	13	14	14	12	12
Medelhyra lokaler brutto, kr/kvm	791	786	782	773	774
Hyresbortfall lokaler, kr/kvm	68	71	80	85	72
Driftskostnader, kr/kvm	473	465	436	442	463
varav reparation, kr/kvm	60	55	52	51	47
Centrala kostnader inkl. avskrivningar, kr/kvm	29	27	23	20	21
Driftsöverskott, kr/kvm	593	586	606	580	589
Vakansgrad lägenheter, %	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
Vakansgrad lokaler, %	7,2	7,2	7,4	9,6	7,9
Nyckeltal					
Serviceindex 1)	79	79	-	78	79
Boinflytandeindex 1)	72	72	-	70	-
Hållbart medarbetarengagemang 2)	75	-	-	-	-
MMI, Motiverad medarbetarindex 3)	-	-	-	70	69
Fastighetsresultat före underhåll 4)	2 880	2 831	2 805	2 712	-
Fastighetsresultat, exkl utökat underhåll 5)	-	-	-	-	2 167

1) Ingen mätning under 2015

2) Nytt mätetal från 2016

3) Mätetal som använts till 2014

4) Intern rapportering, baserat på ÅRL och K3

5) Intern rapportering, baserat på ÅRL och RR

6) Nytt mätetal från 2015

Definitioner

Avkastning på eget kapital, %

Resultat efter finansiella poster i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital, %

Resultat efter finansiella poster plus finansiella poster hänförbara till företagets skulder i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Belåningsgrad, %, (se avstämning)

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

Byggverksamhet

Avser Egnahemsbolagets produktion och försäljning av bostadsrätter och äganderätter.

Förvaltningsfastigheter

Färdigställda fastigheter plus mark, markanläggningar och byggnadsinventarier.

Fastighetsresultat före underhåll, enligt intern rapportering, (se avstämning)

Driftsöverskott plus övriga intäkter/kostnader minskat med centrala kostnader, exkl. poster av jämförelsestörande karaktär exempelvis rearesultat fastighetsförsäljningar, nedskrivningar och återförda nedskrivningar. Måttet gäller från och med 2014.

Fastighetsresultat, enligt intern rapportering

Driftsöverskott plus övriga intäkter/kostnader minskat med centrala kostnader, exkl. poster av jämförelsestörande karaktär såsom utökat underhåll, rearesultat fastighetsförsäljningar, nedskrivningar och återförda nedskrivningar. Måttet gäller till och med 2013.

Frisknärvaro, %

Antalet tillsvidareanställda med maximalt fyra sjukdagar under de senaste 12 månaderna i förhållande till antalet tillsvidareanställda vid december månads utgång.

Förvaltning

Medelhyra, hyresbortfall, driftskostnader, centrala kostnader och driftsöverskott har beräknats på genomsnittlig lägenhets- och lokalyta.

Genomsnittlig finansieringskostnad, %, IFRS, (se avstämning)

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, (se avstämning)

Redovisat finansnetto korrigerat för ränteintäkter, kostnader för PRI och 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.

Hänvisningsförkortningar

ÅRL	Årsredovisningslagen
RR	Redovisningsrådets rekommendationer
K3	Bokföringsnämndens anvisning BFNAR 2012:1 - Årsredovisning och koncernredovisning

Lägenhetsyta/lokalyta/lägenheter/parkeringsplatser

Lägenhetsyta kvm, lokalyta kvm, lägenheter antal, parkeringsplatser antal redovisas per balansdagen.

Räntetäckningsgrad, ggr (IFRS)

Rörelseresultat minskat med värdeförändring förvaltningsfastigheter i förhållande till finansnettot (orealiserade vinster derivatinstrument i finansnettot har exkluderats).

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder i förhållande till redovisat eget kapital.

Soliditet, %

Redovisat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Vakansgrad, lägenheter

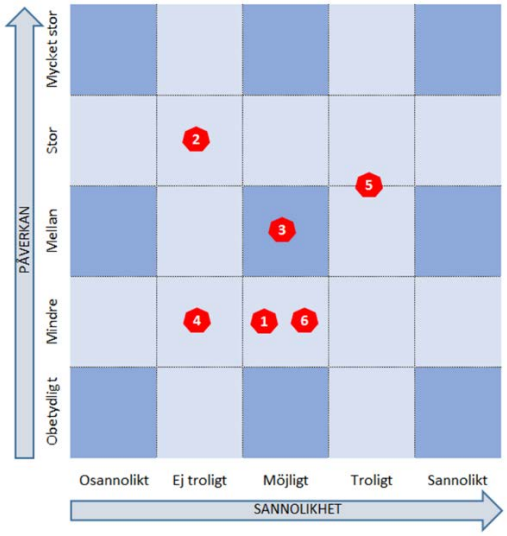
Antal vakanta lägenheter i procent av antal uthyrningsbara lägenheter vid årets slut.

Vakansgrad, lokaler

Vakant lokalyta i procent av uthyrningsbar lokalyta vid årets slut.

Risk- och känslighetsanalys

Riskanalys
Hyresintäkter, kostnader för drift och underhåll samt finansiella kostnader är några av de parametrar som ligger till grund för koncernens resultatutveckling och för värderingen av tillgångar och skulder. Förändras marknaden, kostnadsbilden eller regelverket kan det ge stora effekter på både resultat och värden. Fastigheter är ändå förutsägbara tillgångar med kontrakterade intäkter och räntekostnader som oftast följer en viss löptid. Resultatposterna rangordnas efter vilken vikt de har för koncernens resultat och analyseras sedan efter grad av påverkan och sannolikhet för förändring.



1. Värdeförändring
Fastigheterna redovisas till verkligt värde i koncernens balansräkning. Värdet på fastigheterna är främst beroende av marknadens krav på direktavkastning och kalkylräntor samt det förväntade driftsöverskottet. En till synes liten korrigering av direktavkastningskraven kan få stora effekter på värdet. Värdeförändringar påverkar resultaträkningen, vilket kan medföra väsentliga resultatvariationer. Kassaflödet påverkas emellertid inte av värdeförändringarna. Sammantaget bedöms koncernen påverkas i mindre utsträckning av sänkta fastighetsvärden.

2. Bostadshyror
Bostadshyrorna är koncernens största intäktspost och utgör därmed grunden för verksamheten. Koncernens dotterbolag äger mer än hälften av hyresrätterna i Göteborg och därmed är risken kopplad till bostadsmarknaden som helhet.

Det finns få lediga lägenheter och risken för ökade vakanser bedöms som liten, eftersom Göteborg har haft brist på bostäder under många år. Vakanser på enskilda lägenheter undviks genom en marknadsmässig prissättning. För att säkerställa en hyra i linje med hyresgästernas värderingar, har koncernens dotterbolag tillsammans med Göteborgs Fastighetsägareförening och Hyresgästföreningen utarbetat en modell för hyressättning som ska spegla den enskilda lägenhetens kvaliteter. Skulle trots allt vakanser eller andra hyresbortfall uppstå, påverkas koncernen i hög utsträckning, men sannolikheten för detta bedöms som låg.

3. Löpande underhåll/investeringar
Drygt 50 procent av koncernens lägenheter finns i fastigheter som har ett värdeår mellan 1950 och 1975. Detta innebär att koncernen kommer att arbeta med omfattande upprustningsprojekt under flera år framöver. Dotterbolagen arbetar med långsiktigt planerat underhåll, som sträcker sig i olika detaljeringsgrad framåt i tiden. Under flera år har kostnaderna för underhåll procentuellt sett ökat mer än hyreshöjningarna. Hyrorna i äldre fastigheter kan vara för låga för att finansiera nödvändigt underhåll. Det finns en risk att nödvändiga hyreshöjningar i samband med upprustningar inte går att genomföra, vilket på sikt kan påverka omfattningen av åtgärderna och därmed fastigheternas attraktivitet. Sannolikheten för att nödvändiga åtgärder inte går att finansiera bedöms som möjlig och dess påverkan på koncernen bedöms som mellan.

4. Lönekostnader; fastighetsskötsel och driftsadministration
Kostnaden för fastighetsskötsel och driftsadministration drivs till största delen av organisationens utformning och lönekostnader. Risken för oväntade och större förändringar är låg, men det finns en viss risk på lång sikt eftersom även dessa kostnader har ökat mer än hyreshöjningarna under många år. Samtidigt har verksamheten successivt effektiviserats. Sannolikheten att dessa kostnader skulle utgöra en risk för verksamheten bedöms inte som trolig och påverkan bedöms som mindre.

5. Finansiella kostnader
För ett fastighetsbolag är ränterisken och finansieringskostnaden betydande. Framtidenkoncernen har en lägre finansiell risk än många andra fastighetsbolag genom att koncernen har hög soliditet och låg belåningsgrad. Koncernens mål att producera 1 400 nya bostäder årligen kommer successivt att leda till ökad skuldsättning och därmed ökade ränterisker och finansieringskostnader.

Koncernen har ett högt kreditbetyg, AA-/Stabil/A-1+, vilket årligen utvärderas av Standard & Poor's. Göteborgs Stad har beslutat att upplåning i första hand ska ske via stadens internbank. Koncernens likviditets- och kapitalbehov tryggas härigenom av Göteborgs Stad.

Koncernens gemensamma finansiella anvisningar, som är upprättade inom ramen för Göteborgs Stads finanspolicy och finansiella riktlinjer, uppdateras och fastställs årligen av styrelsen och ligger till grund för hanteringen av de finansiella riskerna. All finansförvaltning är centraliserad till moderbolaget. Hanteringen av ränterisken i koncernens skuldportfölj sker inom det riskmandat som styrelsen ger i de finansiella anvisningarna. Vid årsskiftet var den genomsnittliga räntelöptiden 3,4 år, varför fluktuationer i marknadsräntorna inte omedelbart får genomslag i skuldportföljen. Detta ger tid till att anpassa kostnaderna för underhåll och investeringar i fastighetsbeståndet till ett höjt ränteläge. Sannolikheten att de finansiella kostnaderna ska utgöra en risk bedöms som trolig och dess påverkan på resultatet bedöms som mellan/stor.

6. Kostnader för uppvärmning
Värmekostnaderna utgör 20 procent av de totala driftskostnaderna. Ett kontinuerligt arbete pågår med att minska förbrukningen och därmed kostnaderna för fjärrvärme. Nybyggnation och större renoveringar av fastigheter sker med fokus på energieffektivitet för att på det sättet minska behovet av tillförd värme. Ett aktivt arbete pågår med att påverka hyresgästers och kunders förbrukning av värme genom olika informationsinsatser och tekniska åtgärder. När det gäller fjärrvärme är koncernen beroende av Göteborg Energi som enda leverantör, vilket i sig kan vara en risk vid till exempel driftsavbrott, prisförändringar eller prismodellförändringar.

Känslighetsanalys
Värdet på koncernens fastighetsportfölj är beroende av intäkter, kostnader och de avkastningskrav som råder på fastighetsinvesteringar. En procents förändring av dessa parametrar ger följande förändring av marknadsvärde och soliditet:

Effekter på tillgångarna	Förändring	Effekt på marknadsvärdet	Effekt på soliditet
Hyra år 1	+/- 1 %	+/- 1,8 %	+/- 0,3 %-enhet
Långsiktig vakansgrad/hyresbortfall	+ 1 %-enhet	-1,8%	- 0,3 %-enhet
Drifts- och underhållskostnad	+/- 1 %	+/- 0,7 %	-/+ 0,1 %-enhet
Avkastningskrav och kalkylränta	+/-1 %-enhet	-/+ 22,4 %	- 4,2 %-enhet/ + 2,7 %-enhet

Förändring av direktavkastningskrav och kalkylräntor ger de största effekterna på marknadsvärdet. Hyresintäkter och vakansgrad påverkar inte värdena i samma utsträckning om inte stora förändringar uppstår på marknaden.

Nedanstående tabell visar att förändringar av fastigheternas marknadsvärde med +/- 10 respektive 25 procent endast får en mindre påverkan på soliditeten som enligt koncernens mål långsiktigt bör uppgå till lägst 50 procent.

Förändring av marknadsvärde förvaltningsfastigheter	-25%	-10%	+/-0	10%	25%
Värde, mnkr	65 935	79 122	87 913	96 704	109 891
Belåningsgrad, %	24%	20%	18%	17%	15%
Soliditet, %	58%	61%	63%	63%	65%

Koncernens resultat påverkas av flera faktorer. Förändringar av nedanstående parametrar ger följande påverkan på årets resultat.

Effekter på resultatet	Förändring	Effekt på årsresultat
Hyra	+/- 1 %	+/- 54 mnkr
Vakansgrad	1%	- 54 mnkr
Driftskostnader	+/- 1 %	-/+ 23 mnkr

Finansiella risker
Framtidenkoncernen är i sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker. Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar är upprättade inom ramen för Göteborgs Stads finanspolicy och finansiella riktlinjer och fastställer befogenheter och ansvar för hantering av koncernens finansiella risker. De koncerngemensamma anvisningarna uppdateras och fastställs årligen av styrelsen. Sedan 2012 är all finansförvaltning inom koncernen centraliserad till moderbolaget.

Målen för Framtidenkoncernens finansverksamhet och finansiella riskhantering är att samordna koncernens kapitalbehov, optimera koncernens kapitalkostnader genom att tillvarata stordriftsfördelar samt att minimera de finansiella nettokostnaderna över tid inom ramen för de finansiella anvisningarna. Uppföljning och kontroll av att anvisningarna efterlevs görs kontinuerligt. För närmare information om finansiell riskhantering, se not 48.

Framtidenkoncernen har en lägre finansiell risk än många andra fastighetsbolag genom att koncernen har hög soliditet, 63 procent (62), och låg belåningsgrad, 18 procent (19). Koncernen har ett högt kreditbetyg, AA-/Stabil/A-1+, vilket årligen utvärderas av Standard & Poor's. Detta har gett god tillgång till en bred långivarbas på såväl bankmarknaden som kapitalmarknaden. Sedan 2014 är koncernens finansieringsstrategier att upplåning i första hand ska ske via stadens internbank efter beslut av ägaren Göteborgs Stad. Göteborgs Stad har därmed finansieringsrisken för koncernens lån och kapitalbehov.

Lånen via MTN-marknaden och banklån har successivt ersatts av motsvarande lån från Göteborgs Stad i samband med låneförfall. Koncernens totala kreditportfölj uppgick vid årsskiftet till 16 016 mnkr (15 843), varav 0 mnkr (700) i utestående banklån, 14 916 mnkr (11 593) i lån hos Göteborgs Stad och 1 100 mnkr (3 550) var utestående på den svenska MTN-marknaden.

Koncernen arbetar aktivt med att hålla nere räntekostnaderna utifrån det riskmandat som styrelsen ger via de finansiella anvisningarna. Den genomsnittliga räntelöptiden får uppgå till lägst 3,0 år och högst 5,0 år. Löptiden i ränteportföljen har under året varierat mellan 3,0 och 3,5 år. Fokus har varit på att binda låga räntenivåer. Vid årsskiftet var den genomsnittliga räntelöptiden 3,4 år, varför fluktuationer i marknadsräntorna inte omedelbart får genomslag i skuldportföljen. Detta ger tid till att anpassa kostnaderna för underhåll och investeringar i fastighetsbeståndet till ett höjt ränteläge.

Den genomsnittliga räntan för koncernens finansiella portfölj vid utgången av 2017 uppgick till 1,7 procent och förväntas inte stiga markant under 2018 då det låga ränteläget väntas bestå under stor del av året.

Finansnettots räntekänslighet
Under antagande om oförändrad lånevolym samt oförändrad löptid och positionssammansättning avseende nettoexponeringen, kommer koncernens finansnetto att påverkas enligt tabellen nedan. Beräkningen är baserad på den räntenivå och de kreditmarginaler som gällde vid utgången av 2017 samt en omedelbar och bestående ränteförändring på en procentenhet för hela avkastningskurvan.

Finansnettots räntekänslighet, exkl. marknadsvärdering derivat, 2018–2020, mnkr, koncernen:

Effekter på finansnettot	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**
Räntenivå 2017-12-31	-299	-274	-258	-237
Ränta + 1 %-enhet		-315	-318	-316

Kredit- och derivatportföljernas räntekänslighet
De verkliga värden som redovisats för kredit- respektive derivatportföljen baseras på rådande marknadsräntor per 2017-12-31. För att bedöma portföljernas räntekänslighet, har beräkning skett med en förändring av marknadsräntorna med 1 procentenhet för hela avkastningskurvan.

Kredit- och derivatportföljens räntekänslighet 2017-12-31, mnkr, koncernen:

	Kreditportfölj		Derivatportfölj	
Ränteantagande	Nominellt värde	Marknadsvärde	Nominellt värde, netto	Marknadsvärde
Räntenivå 2017-12-31	-16 016	-16 069	-12 650	-400
Ränta + 1 %-enhet	-16 016	-16 047	-12 650	101

Skuldportföljers räntekänslighet, mnkr, koncernen:

Ränteantagande	Räntenettots förändring under 2018	Förändring av marknadsvärde derivat på balansdagen
Ränta + 1 %-enhet	-41	501

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman i moderbolaget står följande vinstmedel till förfogande (kr):

Ingående balanserade vinstmedel	1 721 221 226
Erhållet aktieägartillskott	262 080 000
Avsättning till fond för utvecklingsutgifter	-310 258
Årets resultat	64 389 747
Summa	**2 047 380 715**

Styrelsen föreslår att ovanstående belopp disponeras enligt följande (kr):

I ny räkning balanseras	**2 047 380 715**

Beträffande bolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande finansiella rapporter.

Styrelsens yttrande över den föreslagna värdeöverföringen
Styrelsens uppfattning är att den föreslagna värdeöverföringen, i form av lämnat koncernbidrag, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Någon värdeöverföring har inte skett från bolaget då det lämnade koncernbidraget kompenseras av erhållet aktieägartillskott och en lägre aktuell skatt. Det föreslagna koncernbidrag kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st (försiktighetsregeln).

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna värdeöverföringen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker.

Utblick 2018

Under 2018 finns förväntningar på en starkare global tillväxt och stigande långräntor till följd av högre inflation och mindre expansiv penningpolitik från centralbankerna. Samtidigt kvarstår geopolitiska orosmoln i Nordkorea och Mellanöstern.

Tillväxten i svensk ekonomi var god under 2017 men väntas bromsa upp till en något lägre tillväxttakt under 2018 efter en försvagning av bostadsmarknaden. Den svaga kronan väntas gynna utvecklingen på den svenska stigande exportmarknaden.

Göteborgs befolkning ökade under 2017 med cirka 7 400 till cirka 564 000 invånare vid årsskiftet. Befolkningsökningen drivs dels av en stor nettoinflyttning, dels av ett betydande födelseöverskott. Vi bedömer att denna utveckling kommer att fortsätta. Detta innebär att efterfrågan på koncernens lägenheter förväntas vara fortsatt hög och risken för vakanser bedöms som mycket låg.

Driftskostnaderna beräknas följa den allmänna prisutvecklingen under 2017 och investeringarna beräknas öka med cirka 900 mnkr jämfört med 2017 års nivå.

Finansnetto, exklusive värdeförändring i derivatinstrument, beräknas minska något jämfört med föregående år bland annat beroende på en beräknad lägre finansieringskostnad jämfört med 2017, trots en högre lånevolym till följd av ökande investeringar.

Efterfrågan på bostäder är hög i Göteborg och staden planerar en fortsatt förtätning och utbyggnad. Under lång tid har för få bostäder byggts och därför är det nödvändigt att fortsatt öka takten och skapa fler nya bostäder. Göteborgs Stad har givit koncernen i uppdrag att färdigställa 1 400 bostäder per år. Framtidenkoncernen trappar nu upp byggnationen under 2018 för att under 2019 nå målet om 1 400 bostäder.

Bolagsstyrning

Framtidenkoncernen har under 2017 bestått av moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden, åtta dotterbolag. Bolagsstyrning omfattar olika system genom vilket ägaren direkt och indirekt styr moderbolaget och dess dotterbolag. Bolagsstyrningen formas av både interna och externa styrinstrument.

Ägare genom årsstämma

Förvaltnings AB Framtiden ägs i sin helhet av Göteborgs Stadshus AB som är helägt av Göteborgs Stad. Ägaren styr genom kommunfullmäktiges antagna ägardirektiv, bolagsordning, Göteborgs Stads budget och övriga styrande dokument för Göteborgs Stad.

Kommunfullmäktige utser styrelser och lekmannarevisorer för både moderbolaget och dotterbolagen samt fastställer bolagsordning och ägardirektiv.

Årsstämman beslutar om:

- Fastställande av moderbolagets resultaträkning och balansräkning samt koncernresultaträkning och koncernbalansräkning
- Disposition av bolagets resultat
- Ansvarsfrihet för styrelseledamöter och verkställande direktör
- Val av externa revisorer
- Ersättning till styrelse och revisorer
- Övriga viktiga frågor

Styrelse

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden består av åtta ordinarie ledamöter samt tre ersättare. Arbetstagarorganisationerna är representerade i styrelsen och har närvaro- och yttranderätt men inte rösträtt. Moderbolagets styrelsesammansättning redovisas på nästa sida. Göteborgarna påverkar indirekt de politiskt tillsatta styrelsernas sammansättning genom val till kommunfullmäktige vart fjärde år.

Under 2017 har styrelsen i moderbolaget haft elva sammanträden utöver årsstämman. Vid styrelsemötet i mars fastställdes styrelsens arbetsordning jämte instruktion avseende arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören. I februari och augusti fastställdes årsbokslut respektive delårsbokslut. Affärsplanen beslutades vid styrelsemöte i augusti. Budget för 2018 beslutades i oktober.

Styrelseordförande och de två vice ordföranden ska genom kontakter med verkställande direktören följa bolagets och koncernens utveckling mellan styrelsemötena samt svara för att styrelsens ledamöter löpande får den information som krävs för att kunna fullfölja uppdraget.
Styrelsen utvärderar årligen sitt eget arbete. Utvärderingen omfattar om styrelsen är organiserad på lämpligt sätt när det gäller arbetsfördelning, om dess arbetsformer fungerar och om styrelsen saknar någon kompetens för att kunna utföra sina arbetsuppgifter. Vidare utvärderar styrelsen årligen verkställande direktörens arbetsinsatser. För information om ersättningar, se not 10.

Verkställande direktören ingår inte som ledamot, men är föredragande i styrelsen och ansvarar för att ge styrelsen nödvändiga och så fullständiga beslutsunderlag som möjligt. Verkställande direktören ansvarar även för att beslut som fattas av styrelsen verkställs samt för bolagets löpande förvaltning.

Verkställande direktören leder verksamheten i enlighet med den av styrelsen fastställda VD-instruktionen samt utifrån lagar och förordningar som reglerar verksamheten samt av ägaren fastställda styrdokument.

Ledamöter
Lars Johansson (S), **ordförande** fr.o.m. 2013-12-31
Född 1950
Ledamot sedan 2013

Claes Roxbergh (MP), **1:e vice ordförande**
Född 1945
Ledamot sedan 2017

Kjell Björkqvist (L), **2:e vice ordförande**
Född 1941
Ledamot sedan 2015

Christina Backman (M)
Född 1960
Ledamot sedan 2015

Shadiye Heydari (S)
Född 1967
Ledamot sedan 2015
Suppleant 2012-2015

Johan Svensson (V)
Född 1982
Ledamot sedan 2017

Rustan Hälleby (M)
Född 1946
Ledamot sedan 2015

Endrick Schubert (S)
Född 1944
Ledamot sedan 2014
Suppleant 2011-2014

Suppleanter
Anna Jivén (S)
Född 1974
Suppleant sedan 2017

Mathias Koppfeldt (KD)
Född 1970
Suppleant sedan 2017

Andreas Sjöö (S)
Född 1986
Suppleant sedan 2015

Arbetstagarrepresentanter
Ulla Berg (PTK)
Sedan 2010 (Bostadsbolaget)

Thomas Gustavsson (LO)
Sedan 1990 (Bostadsbolaget)

Jan-Olov Isacsson (LO)
Sedan 2000 (Poseidon)

Ersättare arbetstagarrepresentanter
Jan Jentzell (PTK)
Sedan 2011 (Poseidon)

Viveka Bertelsen (PTK)
Sedan 2013 (Familjebostäder)

Niclas Blomnell (LO)
Sedan 2013 (Familjebostäder)

Revisionsutskott

Utskottet består av tre ledamöter; Claes Roxbergh, Christina Backman och Andreas Sjöö. Utskottets arbetsordning är fastställd av styrelsen. Utskottet har under 2017 haft fyra möten.

Koncernledning

Moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden ansvarar för övergripande strategiska frågor i koncernen samt samordning av koncerngemensamma aktiviteter. Koncernledningen utökades under 2017 och består av vd för Förvaltnings AB Framtiden, Poseidon, Familjebostäder, Bostadsbolaget, Gårdstensbostäder, Egnahemsbolaget, Framtiden Byggutveckling, Störningsjouren samt Förvaltnings AB Framtidens stabs- och kommunikationschef. Som stöd till verkställande direktören sammanträder koncernledningen var fjortonde dag och behandlar strategiska och koncern- och företagsövergripande frågor samt specifika verksamhetsfrågor.

Inom koncernen finns ett antal grupper som samverkar kring för koncernen viktiga frågor till exempel: miljö och energi, bygg, kommunikation, marknad, personal, bostadsförsörjning, finans, ekonomi, redovisning, upphandling, värdering, IT samt intern styrning och kontroll.

Dotterbolag

Dotterbolagsstyrelserna i Gårdstensbostäder och Störningsjouren har hyresgäster och tjänstemän som ledamöter. Övriga dotterbolag har styrelser med politisk sammansättning.

Revisorer

Varje år genomgår Förvaltnings AB Framtiden och dess dotterbolag olika slags revisioner. En är revision av årsredovisningen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, baserad på aktiebolagslagens krav. Denna utförs enligt aktiebolagslagen av auktoriserade revisorer som väljs av årsstämman. Nuvarande revisorer är Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

En annan revision utförs av lekmannarevisorerna som utses av kommunfullmäktige. Lekmannarevisorerna granskar om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om den interna styrningen och kontrollen är tillräcklig.

Information om arvode till valda revisorer återfinns i not 8.

Lekmannarevisorer
Hans Aronsson (S), sedan 2015
Claes-Göran Lans (M), sedan 2015, lekmannarevisorsuppleant 2001 - 2014

Lekmannarevisorsuppleanter
Vivi-Ann Nilsson (S), sedan 2015
Sven Andersson (M), sedan 2015

Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB sedan 2007
Huvudansvarig revisor, Karin Olsson

Intern styrning och kontroll

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen och kommunallagen för den interna kontrollen. Det innebär att bolaget med utgångspunkt i målen för verksamheten ska ge en rimlig försäkran att verksamheten är effektiv och ändamålsenlig, att rapporteringen är tillförlitlig och att lagar och förordningar efterlevs.

Styr- och kontrollmiljö

För att säkerställa att god moral, etik och integritet genomsyrar Göteborgs Stad och Framtidenkoncernen finns en policy mot mutor för Göteborgs Stad. Andra styrande dokument som ska vägleda och stödja ledning och medarbetare och som bidrar till att forma styr- och kontrollmiljön är Göteborgs Stads och koncernens policyer, gällande till exempel inköp och upphandling, ledning, medarbetare och arbetsmiljö, ekonomi och investeringar, finansiering, information och kommunikation samt riktlinjer för intern kontroll. Styrelsen fastställer årligen styrelsens arbetsordning, vd-instruktion och attestinstruktion.

Riskvärdering

I enlighet med Göteborgs Stads riktlinjer för intern kontroll görs årligen en riskvärdering i koncernens bolag samt för koncernen som helhet. I riskvärderingen identifieras och värderas de väsentligaste riskerna med utgångspunkt från verksamhetens mål och uppdrag. Åtgärder utarbetas vid behov för att hantera dessa risker. Där det redan existerar riskreducerande åtgärder och kontroller väljs de väsentligaste riskerna ut för uppföljning och utvärdering av att kontrollerna fungerar som avsett.

Kontrollaktiviteter

Kontrollaktiviteter är rutiner och andra aktiviteter som utförs löpande i det dagliga arbetet för att förebygga riskerna för att mål och uppdrag inte uppnås. De syftar till att förebygga, upptäcka och rätta till fel och avvikelser. Exempel på kontrollaktiviteter är analytiska uppföljningar av verksamhet och resultat på olika nivåer i koncernen, avstämningar, behörighetskontroller, attester och utbetalningskontroller.

Information och kommunikation

Förvaltnings AB Framtiden har informations- och kommunikationsvägar som syftar till att säkerställa en korrekt och effektiv informationsgivning. Det kräver att alla delar inom organisationen kommunicerar och utbyter väsentlig och relevant information. Koncernledning, liksom styrelse, erhåller löpande information om koncernen. Även information om dotterbolagens måluppfyllelse kommuniceras enligt fastställd tidsplan och vid de ägardialoger som genomförs två gånger per år mellan moder- och dotterbolag. För att säkerställa att informationsgivningen blir korrekt finns en gemensam informationspolicy och riktlinje för informations- och kommunikationsarbetet inom Göteborgs Stad.

Uppföljning och utvärdering

Under året görs löpande och separata uppföljningar och utvärderingar på olika nivåer i organisationen, på såväl moderbolags-, dotterbolags- som koncernnivå. Vidare utförs olika tester av kontrollaktiviteter för att säkerställa att risker för att inte nå verksamhetens mål hanteras på ett betryggande sätt. Göteborgs Stads arbete med självdeklarationer är också en del av utvärderingen av den interna styrningen och kontrollen. Dessa löpande och separata uppföljningar och utvärderingar görs för att försäkra sig om att den interna styrningen och kontrollen fungerar tillfredsställande, att avvikelser upptäcks och rättas till.

Styrelsen utvärderar information som bolagsledning och revisorer lämnar. Styrelsen gör årligen en uppföljning av resultatet av den interna styrningen och kontrollen samt beslutar om nästa års riskanalys med internkontrollplan och åtgärdsplan. På styrelsemötet där bolagets årsbokslut godkänns deltar de externa revisorerna och lekmannarevisorerna som lämnar rapporter avseende årets granskningar. Dessa rapporter ligger till grund för vidare utveckling av den interna styrningen och kontrollen.

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, KONCERNEN

(tkr)	Not	2017	2016
Hyresintäkter	4	5 283 134	5 186 179
Förvaltningsintäkter	5	79 070	75 944
		5 362 204	5 262 123
Kostnader för fastighetsförvaltningen			
Driftskostnader	6, 11	-2 328 818	-2 280 506
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		-113 837	-110 123
		-2 442 655	-2 390 629
Driftsöverskott/bruttoresultat	7	**2 919 549**	**2 871 494**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	17	3 044 926	1 859 020
Centrala administrationskostnader	8, 11	-142 674	-133 549
Byggverksamhet	9, 11	57 311	48 815
Övriga rörelseintäkter/kostnader		-11 358	-10 103
Rörelseresultat	10, 12	**5 867 754**	**4 635 677**
Finansiella intäkter		1 959	2 576
Finansiella kostnader		-101 733	-425 041
Finansnetto	13	-99 774	-422 465
Resultat efter finansnetto/resultat före skatt		**5 767 980**	**4 213 212**
Skatt på årets resultat	15	-1 254 813	-927 541
Årets resultat		**4 513 167**	**3 285 671**

Övrigt totalresultat:

Poster som inte ska återföras i resultaträkningen			
Aktuariell vinst/förlust på pensionsförpliktelse	33	-32 823	14 881
Skatt hänförlig till aktuariell vinst/förlust		7 221	-3 274
Koncernens totalresultat för året		**4 487 565**	**3 297 278**
Totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		4 487 565	3 297 278
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Totalresultat för året		**4 487 565**	**3 297 278**

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, KONCERNEN

(tkr)	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	16	33 070	29 834
		33 070	29 834
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	17	87 913 011	82 010 336
Bostadsmoduler	18	63 465	70 749
Inventarier	19	66 085	71 141
Övriga anläggningstillgångar	20	12 013	12 763
		88 054 574	82 164 989
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	22	22 060	4 721
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	23	5 600	5 600
Andra långfristiga värdepappersinnehav	24	4 290	4 291
Derivatinstrument	25	46 752	68 137
Andra långfristiga fordringar	26	12 358	14 351
		91 060	97 100
Summa anläggningstillgångar		**88 178 704**	**82 291 923**
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.	28	172 544	225 668
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	29	28 651	104 034
Aktuella skattefordringar		87 612	94 581
Derivatinstrument	25	5 390	1 750
Fordran moderbolag		262 080	237 120
Övriga fordringar		40 219	123 349
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30	30 729	28 439
		454 681	589 273
Kassa och bank	46	4 264	2 481
Summa omsättningstillgångar		**631 489**	**817 422**
SUMMA TILLGÅNGAR		**88 810 193**	**83 109 345**

(tkr)	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		10 000	10 000
Övrigt tillskjutet kapital		100 000	100 000
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		55 782 642	51 295 073
		55 892 642	51 405 073
Summa eget kapital		**55 892 642**	**51 405 073**
Långfristiga skulder	35, 36		
Avsättningar för pensioner	32	348 671	312 716
Avsättningar för uppskjutna skatter	33	14 239 302	13 076 276
Övriga avsättningar	34	105 315	99 136
MTN-program	36	-	1 099 740
Derivatinstrument	25	428 611	642 767
Skulder till Göteborgs Stad	38	14 683 000	11 433 000
		29 804 899	26 663 635
Kortfristiga skulder	35, 36		
Skulder till kreditinstitut	37	-	700 000
MTN-program	36	1 099 850	2 450 078
Skulder till Göteborgs Stad	38	232 702	162 272
Leverantörsskulder	39	508 459	464 672
Aktuella skatteskulder		1 722	3 668
Skulder till moderbolag		336 000	304 000
Övriga ej räntebärande skulder		59 130	64 671
Derivatinstrument	25	23 704	23 666
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40	851 085	867 610
		3 112 652	5 040 637
Summa skulder		**32 917 551**	**31 704 272**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**88 810 193**	**83 109 345**

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, KONCERNEN

(tkr) Hänförligt till moderbolagets aktieägare

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans 2016-01-01	10 000	100 000	47 997 790	48 107 790	0	48 107 790
Transaktioner med aktieägaren						
Aktieägartillskott	-	-	237 120	237 120	-	237 120
Koncernbidrag	-	-	-304 000	-304 000	-	-304 000
Skatteeffekt koncernbidrag	-	-	66 880	66 880	-	66 880
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 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
Transaktioner med aktieägaren						
Aktieägartillskott	-	-	262 080	262 080	-	262 080
Koncernbidrag	-	-	-336 000	-336 000	-	-336 000
Skatteeffekt koncernbidrag	-	-	73 920	73 920	-	73 920
Summa transaktioner med aktieägaren	0	0	0	0	0	0
Totalresultat						
Övrigt	-	-	5	5	-	5
Totalresultat	-	-	4 487 565	4 487 565	-	4 487 565
Summa totalresultat	0	0	4 487 570	4 487 570	0	4 487 570
Utgående balans 2017-12-31	**10 000**	**100 000**	**55 782 643**	**55 892 643**	**0**	**55 892 643**

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYSER, KONCERNEN

(tkr)	Not	2017	2016
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		5 867 754	4 635 677
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet, m.m.	43	-3 207 074	-1 758 656
Erhållen ränta		2 346	2 501
Erlagd ränta	44	-326 923	-376 305
Betald skatt		-8 133	-21 899
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**2 327 970**	**2 481 318**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	45	437 055	-49 571
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**2 765 025**	**2 431 747**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-7 974	-15 073
Försäljning av dotterbolag		150	-
Investering i dotterbolag		-167 286	-318 026
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-4 344	-7 327
Försäljning/amortering av finansiella anläggningstillgångar		9 055	8 785
Investeringar i byggnader/markanläggningar/mark/pågående nyanläggningar		-2 853 030	-2 561 357
Försäljning av byggnader/markanläggningar/mark		197 592	4 961
Erhållna investeringsbidrag		0	1 546
Förändring av långfristiga fordringar		-22 216	-4 609
Investeringar i andra anläggningstillgångar		-23 416	-38 230
Försäljning av andra anläggningstillgångar		5 769	1 924
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-2 865 700**	**-2 927 406**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	46	3 322 483	2 228 651
Amortering av räntebärande skulder	46	-3 153 145	-1 716 101
Aktieägartillskott		237 120	69 420
Koncernbidrag		-304 000	-89 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**102 458**	**492 970**
Årets kassaflöde		**1 783**	**-2 689**
Likvida medel vid årets början	47	**2 481**	**5 170**
Årets förändring av likvida medel		1 783	-2 689
Likvida medel vid årets slut	47	**4 264**	**2 481**
Outnyttjade kreditlöften	35	467 298	539 781
Summa disponibla medel		**471 562**	**542 262**
Förändring av räntebärande nettolåneskuld	48		
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång		-16 153 272	-15 478 950
Ökning/minskning av räntebärande låneskuld		-172 515	-683 183
Ökning av avsättningar		-35 956	11 550
Ökning/minskning av likvida medel		1 783	-2 689
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång		**-16 359 960**	**-16 153 272**

RESULTATRÄKNINGAR, MODERBOLAGET

(tkr)	Not	2017	2016
Förvaltningsintäkter	5	55 908	44 057
Bruttoresultat		**55 908**	**44 057**
Centrala administrationskostnader	8, 11	-56 655	-44 179
Rörelseresultat	10	**-747**	**-122**
Finansiella intäkter		376 241	439 931
Finansiella kostnader		-309 551	-375 647
Finansnetto	13	66 690	64 284
Resultat efter finansiella poster		**65 943**	**64 162**
Bokslutsdispositioner	14	-2 000	-13 000
Skatt på årets resultat	15	446	2 444
Årets resultat		**64 389**	**53 606**

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, MODERBOLAGET

(tkr)	Not	2017	2016
Årets resultat		64 389	53 606
Totalresultat för året		**64 389**	**53 606**

BALANSRÄKNINGAR, MODERBOLAGET

(tkr)	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	16	975	664
		975	664
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	19	1 514	1 274
		1 514	1 274
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	21	1 544 986	1 216 206
Fordringar hos koncernföretag		16 374 000	15 582 000
Uppskjuten skattefordran	33	145	-
		17 919 131	16 798 206
Summa anläggningstillgångar		**17 921 620**	**16 800 144**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		222	1
Fordringar hos koncernföretag		1 078 020	1 562 523
Skattefordran		682	736
Fordran moderbolag		262 080	237 120
Övriga fordringar		979	2 087
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30	33 386	39 960
		1 375 369	1 842 427
Kassa och bank		19	22
Summa omsättningstillgångar		**1 375 388**	**1 842 449**
SUMMA TILLGÅNGAR		**19 297 008**	**18 642 593**

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		10 000	10 000
Reservfond		2 000	2 000
Fond för utvecklingsutgifter		590	279
		12 590	12 279
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		1 982 991	1 667 616
Årets resultat		64 389	53 606
		2 047 380	1 721 222
Summa eget kapital		**2 059 970**	**1 733 501**
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	31	9 200	9 200
		9 200	**9 200**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	33	-	412
		0	412
Långfristiga skulder	35, 36		
MTN-program	36	-	1 099 740
Skulder till Göteborgs Stad	38	14 683 000	11 433 000
		14 683 000	12 532 740
Kortfristiga skulder	35, 36		
Skulder till kreditinstitut	37	-	700 000
MTN-program	36	1 099 850	2 450 078
Skulder till Göteborgs Stad	38	232 702	161 863
Leverantörsskulder	39	5 656	5 843
Skulder till koncernföretag		754 647	602 740
Skulder till moderbolag		336 000	304 000
Skatteskuld		311	-
Övriga ej räntebärande skulder		4 532	588
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40	111 140	141 628
		2 544 838	4 366 740
Summa skulder		**17 227 838**	**16 899 480**
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		**19 297 008**	**18 642 593**

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, MODERBOLAGET

(tkr)

	Aktie-kapital	Reserv-fond	Fond för utvecklings-utgifter	Fritt eget kapital
Ingående balans 2016-01-01	10 000	2 000	-	1 434 655
Fusionsresultat	-	-	-	-3 880
Aktieägartillskott	-	-	-	237 120
Avsättning till fond för utvecklingsutgifter	-	-	279	-279
Årets resultat	-	-	-	53 606
Utgående balans 2016-12-31	**10 000**	**2 000**	**279**	**1 721 222**
Ingående balans 2017-01-01	10 000	2 000	279	1 721 222
Aktieägartillskott	-	-	-	262 080
Avsättning till fond för utvecklingsutgifter	-	-	311	-311
Årets resultat	-	-	-	64 389
Utgående balans 2017-12-31	**10 000**	**2 000**	**590**	**2 047 380**

Aktiekapitalet utgörs av 100 000 aktier med kvotvärde om 100 kr.

KASSAFLÖDESANALYSER, MODERBOLAGET

(tkr)	Not	2017	2016
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-747	-122
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet, m.m.	43	345	218
Erhållen ränta		314 807	381 507
Erlagd ränta	44	-337 900	-382 827
Betald skatt		-57	724
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-23 552**	**-500**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	45	-266 617	-23 486
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-290 169**	**-23 986**
Investeringsverksamheten			
Investering i immateriella anläggningstillgångar		-311	-279
Investeringar i inventarier		-610	-1 095
Försäljning av inventarier		25	330
Förändring av långfristiga fordringar		-29 476	-692 683
Investering i dotterbolag		-400	-
Fusion av dotterföretag		-	16 085
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-30 772**	**-677 642**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	46	3 472 862	2 242 982
Amortering av räntebärande skulder	46	-3 149 968	-1 545 468
Aktieägartillskott		-51 480	-96 720
Erhållen utdelning		62 524	91 840
Erhållna koncernbidrag		-13 000	9 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**320 938**	**701 634**
Årets kassaflöde		**-3**	**6**
Likvida medel vid årets början	47	**22**	**16**
Årets förändring av likvida medel		-3	6
Likvida medel vid årets slut	47	**19**	**22**
Outnyttjade kreditlöften	35	467 298	539 781
Summa disponibla medel		**467 317**	**539 803**
Förändring av räntebärande nettolåneskuld	48		
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång		-15 953 233	-15 255 725
Minskning/ökning av räntebärande låneskuld		-322 894	-697 514
Minskning/ökning av likvida medel		-3	6
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång		**-16 276 130**	**-15 953 233**

NOTER

(belopp i tkr om inte annat anges)

Not 1 Allmän information

Förvaltnings AB Framtiden är ett helägt dotterbolag till Göteborgs Stadshus AB, org nr 556537-0888, som i sin tur ägs av Göteborgs Stad.

Förvaltnings AB Framtiden äger och förvaltar bostadsfastigheter via fyra dotterföretag. I koncernen finns även företag som bedriver byggverksamhet samt företag som hanterar och administrerar störningsärenden.

Moderföretaget är ett aktiebolag registrerat i och med säte i Sverige. Adressen till moderföretaget är Sven Hultins Plats 2, 412 58 Göteborg.

Moderföretagets funktionella valuta och koncernens rapportvaluta är svenska kronor.

Styrelsen har den 9 februari 2018 godkänt denna koncernredovisning för offentliggörande.

Koncernens redovisningsprinciper

Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna koncernredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Koncernredovisningen för Förvaltnings AB Framtiden har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterade redovisningsnormer för koncerner och International Financial Reporting Standards (IFRS) och de IFRIC-tolkningar sådana som de har antagits av EU. Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar värderingar av förvaltningsfastigheter samt finansiella tillgångar och skulder (inklusive derivatinstrument) värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. Dessa bedömningar baseras på historiska erfarenheter och de olika antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Slutsatser dragna av detta utgör grunden för avgöranden avseende redovisade värden på tillgångar och skulder, i de fall de inte kan fastställas genom information från andra källor.

Nya och ändrade standarder som tillämpas av koncernen

Ingen av de nya standarder och tolkningar som för första gången är obligatoriska för räkenskapsår som började 1 januari 2017 har haft någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som inte har tillämpats i förtid av koncernen

Ett antal nya standarder och ändringar av tolkningar och befintliga standarder träder i kraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2017 och har inte tillämpats vid upprättandet av koncernens finansiella rapporter. Inga av dessa förväntas ha någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter, med undantag av de som följer:

IFRS 9 "Finansiella instrument" hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella skulder och tillgångar IFRS 9 träder i kraft 1 januari 2018. IFRS 9 anger att det finns tre värderingskategorier för finansiella tillgångar, upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde över övrigt totalresultat och verkligt värde över resultaträkningen. Klassificeringen beror på företagets affärsmodell samt instrumentets karaktäristiska egenskaper. Framtidenkoncernen innehar inte några finansiella tillgångar som kommer att behöva värderas om, däremot kommer benämningen på de grupper av finansiella instrument som innehas att förändras. Enligt IFRS 9 ska värdering av kundfordringar göras i enlighet med Expected credit loss model. Kreditrisken är i verksamheten begränsad. IFRS 9 kommer inte ge upphov till någon effekt på balans- och resultaträkning.

IFRS 15 "Intäkter från avtal med kunder" träder i kraft 1 januri 2018 och denna standard reglerar hur redovisning av intäkter ska ske. De principer som IFRS 15 bygger på ska ge användare av finansiella rapporter mer användbar information rörande företagets intäkter samt på vilka grunder som de redovisas. Grundprincipen i IFRS 15 är att ett företag redovisar en intäkt på det sätt som bäst speglar överföringen av den utlovade varan eller tjänsten till kunden. En betydande del av de intäkter som Framtidenkoncernen redovisar är i form av hyresintäkter och dessa redovisas i enlighet med IFRS 16, se nedan. I dessa intäkter inkluderas olika former av service men dessa är inte separerbara från varandra så någon separat intäkt redovisas inte. Detta flöde finns i enlighet med IFRS 15 i hyresavtalen inga avskiljbara prestationsåtaganden som inte ska grupperas och redovisas som en del av hyresintäkten. I de fall det rör sig om avtal med andra företag kan det förekomma att dessa redovisas separat.

IFRS 16 "Leases" som skall tillämpas från och med 1 januari 2019 kommer innebära att nästan samtliga tecknade leasingkontrakt kommer att redovisas i balansräkningen. Någon åtskillnad ska inte i enlighet med IFRS 16 göras mellan operationella och finansiella leasingavtal utan alla kontrakt som uppfyller definitionen av ett leasingkontrakt skall, med få undantag, redovisas som en tillgång och skuld i balansräkningen. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Vid balansdagen uppgår koncernens icke uppsägningsbara operationella leasingavtal till 85 216 tkr, se not 12. En snabb analys av verksamhetens leasingkontrakt är att ett nuvärde motsvarande ovanstående betalningar ska redovisas i balansräkningen vid implementeringstillfället. Framtidenkoncernen har ännu inte tagit ställning till vilken övergångsmetod som ska tillämpas vid övergången, retroaktiv eller modifierad. Valet kommer emellertid enbart att ge upphov till begränsade skillnader. Koncernen har även påbörjat arbetet med att identifiera leasingkomponenter i olika former av kontrakt och förväntar sig inte att detta värde kommer att vara väsentligt. Koncernen agerar likaså leasegivare och ett arbete pågår för att bedöma vilka eventuella flöden vad avser verksamheten som ska redovisas i enlighet med IFRS 16 och vilka flöden som ska redovisas i enlighet med IFRS 15, Intäkter från kontrakt med kunder. I dagsläget kan det vara så att dessa flöden inte separeras.

Inga andra av de IFRS eller IFRIC-tolkningarna som ännu inte trätt i kraft, väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

Omklassificering koncernbidrag

Klassificering av 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.

Principer för koncernredovisning

Dotterföretag
Dotterföretag är alla de företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar och skulder. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskilling. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företagets nettotillgångar. Det belopp varmed köpeskilling, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande samt verkligt värde på förvärvsdagen på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar, redovisas som goodwill. Om beloppet understiger verkligt värde för det förvärvade dotterföretagets tillgångar redovisas mellanskillnaden direkt i rapporten över totalresultatet.

När ett förvärv av dotterföretag inte avser förvärv av rörelse utan förvärv av nettotillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen. Ett förvärv av förvaltningsfastigheter klassificeras som förvärv av nettotillgångar om förvärvet avser fastigheter med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten.

Koncerninterna transaktioner, balansposter, intäkter och kostnader samt orealiserade vinster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras.

Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande
Koncernen behandlar transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som transaktioner med koncernens aktieägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan erlagd köpeskilling och den faktiskt förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar, i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

Försäljning av dotterbolag
När koncernen inte längre har ett bestämmande inflytande eller betydande inflytande, omvärderas varje kvarvarande innehav till verkligt värde och ändringen i redovisat värde redovisas i resultaträkningen. Alla belopp avseende den avyttrade enheten som tidigare redovisats i övrigt totalresultat, redovisas som om koncernen direkt hade avyttrat de hänförliga tillgångarna eller skulderna. Detta kan medföra att belopp som tidigare redovisats i övrigt totalresultat omklassificeras till resultatet.

Intresseföretag

Intresseföretag är alla de företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20 procent och 50 procent av rösterna. Innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden och värderas inledningsvis till anskaffningsvärde. Koncernens andel av resultat som uppkommit i intresseföretaget efter förvärvet redovisas i rapporten över totalresultatet. När koncernens andel i ett intresseföretags förluster uppgår till eller överstiger dess innehav i intresseföretagets redovisar koncernen inte ytterligare förluster, om inte koncernen har påtagit sig förpliktelser eller gjort betalningar för intresseföretagets räkning.

Om ägarandelen i ett intresseföretag minskar men ett betydande inflytande ändå kvarstår, omklassificeras, i de fall det är relevant, bara en proportionell andel av de belopp som tidigare redovisats i övrigt totalresultat till resultatet.

Alternativa nyckeltal / intern rapportering

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 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 (Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning, K3). Det är också utifrån detta 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 "Definitioner" samt not 51.

Segmentsrapportering

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren, som har identifierats som moderbolagets verkställande direktör. Koncernen äger och förvaltar bostadsfastigheter samt hanterar störningsärenden och byggverksamhet. Uppföljning av resultat och fördelning av resurser i koncernen görs till respektive dotterföretag. Koncernen bedriver sin verksamhet inom Göteborgs Stad med kunder inom samma geografiska område. Segmenten konsolideras enligt samma principer som koncernen i dess helhet.

Det resultatmått som den ledande beslutsfattaren följer upp, och fattar beslut om fördelning av resurser, benämns fastighetsresultat före underhåll. Skillnaden mellan detta resultatmått och koncernens finansiella rapporter avser till största delen marknadsvärdering av förvaltningsfastigheter och finansiella instrument, se vidare not xx.

Omräkning av poster i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen. Valutakursvinster och valutakursförluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs, redovisas i resultaträkningen.

Immateriella anläggningstillgångar

Dessa anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över den beräknade nyttjandeperioden. Nyttjandeperioden uppgår till fem år.

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

Alla koncernens fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter, förutom något enstaka undantag. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar. Förvaltningsfastigheterna innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. Fastigheterna redovisas till verkligt värde. Verkligt värde baseras på bedömda marknadsvärden på balansdagen. Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde endast då det är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med tillgången kommer koncernen tillgodo. Förändringar av verkligt värde, utöver investeringar, redovisas i resultaträkningen såsom värdeförändring förvaltningsfastigheter. Intäkter från förvaltningsfastigheterna redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

I samband med bokslutet görs en intern värdering per fastighet. Värderingsmetodiken bygger på en diskontering av beräknade betalningsströmmar och beaktar fastigheternas hyresnivå och driftskostnader m. m. Verkliga drifts- och underhållskostnader har ersatts av normaliserade kostnader för respektive fastighet. Se vidare not 17.

Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren. Värdeförändringen på fastigheterna fram till tidpunkten för avyttring eller utrangering redovisas i resultaträkningen såsom värdeförändring förvaltningsfastigheter.

Bostadsmoduler, inventarier och övriga anläggningstillgångar
Dessa anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. För inventarier och övriga anläggningstillgångar sker avskrivning linjärt över den beräknade nyttjandetiden. Tillgångarnas restvärden och nyttjandeperiod prövas varje balansdag och justeras vid behov. En tillgångs värde skrivs ned om dess redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde.

Vinster och förluster vid avyttring fastställs genom en jämförelse mellan försäljningsintäkten och det redovisade värdet och redovisas i övriga rörelseintäkter/-kostnader.

Pågående ny- och ombyggnationer
Pågående ny- och ombyggnationer i förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde. En individuell värdering görs av varje projekt.

Pågående ny- och ombyggnationer som inte avser förvaltningsfastigheter redovisas till bokfört värde under rubriken ”Pågående ombyggnationer”. Där det finns ett nedskrivningsbehov, görs en nedskrivning direkt till det förväntade värdet enligt värderingsmodellen. Nedskrivning görs mot den anläggningstillgång det berör.

Avskrivningar
Avskrivningar på anläggningstillgångar baseras på anskaffningsvärdet. Inga avskrivningar görs på förvaltningsfastigheter.

Avskrivningar görs för att fördela anskaffningsvärde eller omvärderat belopp ner till det beräknade restvärdet över den beräknade nyttjandeperioden. Avskrivningar görs linjärt med följande procentsatser på anskaffningsvärdet:

Immateriella anläggningstillgångar	20
Inventarier och markinventarier	5-33
Bostadsmoduler	5
Övriga anläggningstillgångar	20

Varulager

Varulager redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningspriset i den löpande verksamheten, med avdrag för tillämpliga rörliga försäljningskostnader.

Varulager är värderade till direkta tillverkningskostnader med tillägg för viss andel i indirekta kostnader.

I varulager återfinns de fastigheter som innehas för försäljning i den löpande verksamheten eller som är under byggnation eller exploatering för att säljas på det sättet. Resultatavräkning sker vid slutbesiktning.

Finansiella instrument

Principerna för värdering av finansiella instrument är att derivatinstrument värderas till verkligt värde, övriga finansiella skulder och övriga finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde. En finansiell tillgång eller skuld tas upp i balansräkningen när koncernen blir part i ett avtalsförhållande. Kundfordringar tas upp när faktura har skickats och skuld tas upp när det finns avtalsmässig skyldighet att betala, även om faktura inte mottagits. Leverantörsskuld tas upp när faktura mottagits. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen då rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och koncernen har överfört alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen då förpliktelsen i avtalet fullgörs.

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen, endast när det finns en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och en avsikt att reglera dem med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Koncernen klassificerar sina finansiella instrument enligt följande:

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen:

Dessa tillgångar och skulder redovisas till verkligt värde vid anskaffningstidpunkten och värderas därefter löpande till verkligt värde. Värdeförändringen redovisas i resultaträkningen i den period de uppstår. Koncernens derivatinstrument faller inom denna kategori.

Kundfordringar och lånefordringar:

Kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag senare än tolv månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Värdering sker initialt till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Även andra långfristiga värdepappersinnehav och andra långfristiga fordringar klassificeras under denna kategori och värderas till anskaffningsvärde om inte nedskrivningsbehov finns.

Derivatinstrument:

Derivatinstrument innehas för att hantera koncernens finansiella riskexponering genom att säkra befintlig ränte- och valutaexponering mot förändringar i räntenivåer och valutakurser. Alla derivatinstrument värderas till verkligt värde och effekten av värdeförändringen redovisas i finansnettot. Räntederivat innehas för att få önskad räntebindningstid i den befintliga lånefinansieringen. Även valutaterminer används för att reducera risker vid förluster i utländsk valuta. Alla värdeförändringar på sådana derivat redovisas i finansnettot. Säkringsredovisning tillämpas inte.

Beräkningen av verkligt värde baseras på marknadsmässiga noteringar och allmänt vedertagna beräkningsmetoder. Kreditportföljen marknadsvärderas med utgångspunkt i den svenska swapräntan på värderingsdagen med tillägg av en marknadsmässig kreditmarginal. Derivatportföljen marknadsvärderas utifrån den svenska swapräntan på värderingsdagen. Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till ett nuvärde baserat på noterad marknadsränta för aktuell löptid. I värdet ingår inte upplupen ränta. Forward Rate Agreement (FRA) värderas genom att den avtalade räntan jämförs med den officiella marknadsnoteringen för respektive kontrakt. Marknadsvärde för derivat med optionsinslag (Cap-kontrakt, swaptioner och strukturerade swappar) motsvaras av aktuellt återköpspris på värderingsdagen.

Upplåning:

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde med justering för transaktionskostnader och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Skillnaden mellan erhållet belopp och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone tolv månader efter balansdagen. Räntekostnader periodiseras och resultatförs över löptiden. Checkräkningskrediten i koncernkontot hos Göteborgs Stad redovisas som kortfristig skuld mot Göteborgs Stad.

Ränta på projekt under byggnadstiden, vilket innebär att lånekostnader som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som det tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för användning eller försäljning, aktiveras som en del av anskaffningsvärdet för tillgången. Vid beräkning av koncernens lånekostnad, som ska aktiveras, har dotterbolagens genomsnittliga finansieringskostnad använts.

Leverantörsskulder och andra skulder:

Leverantörsskulder och andra skulder har kort förväntad löptid och redovisas utan diskontering till nominellt belopp.

Likvida medel:

Likvida medel utgörs av kassa- och banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten.

Avsättningar

En avsättning redovisas när koncernen har en legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, och beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt.

Avsättningar värderas till nuvärdet av det belopp som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen. Härvid används en diskonteringsränta före skatt som återspeglar en aktuell marknadsbedömning av det tidsberoende värdet av pengar och de risker som är förknippade med avsättningen. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som en räntekostnad.

Ersättning till anställda

Koncernen har olika planer för ersättning efter avslutad anställning, inklusive förmånsbestämda och avgiftsbestämda pensionsplaner.

Pensionsförpliktelser
En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder. Koncernens utbetalningar avseende avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad i den period den uppstår.

En förmånsbestämd pensionsplan är en pensionsplan som inte är avgiftsbestämd. Utmärkande för förmånsbestämda planer är att de anger ett belopp för den pensionsförmån en anställd erhåller efter pensionering, vanligen baserat på en eller flera faktorer såsom ålder, tjänstgöringstid och lön.

Avsättningar för förpliktelser relaterade till ersättningar efter avslutad anställning uppkommer då förpliktelserna är förmånsbestämda. Den skuld som redovisas i balansräkningen avseende förmånsbestämda pensionsplaner är nuvärdet av den förmånsbestämda förpliktelsen på balansdagen. Pensionsförpliktelser beräknas aktuariellt med ”Projected unit credit method”. Beräkning sker årligen för koncernens förmånsbestämda planer med hjälp av extern aktuarie. Nuvärdet av den förmånsbestämda förpliktelsen fastställs genom diskontering av uppskattade framtida kassaflöden med användning av en räntesats som baseras på bostadslåneobligationer som har löptider jämförbara med den aktuella pensionsförpliktelsen. Aktuariella vinster och förluster till följd av erfarenhetsbaserade justeringar och förändringar i aktuariella antaganden redovisas i övrigt totalresultat under den period de uppstår.

Inom Framtidenkoncernen finns ett antal personer som har förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande utbetalningar till Alecta. ITP-planen som är finansierad genom försäkring i Alecta är en förmånsbestämd pensionsplan som omfattar flera arbetsgivare enligt UFR 6. För denna pensionsplan innebär detta att ett företag ska som huvudregel redovisa sin proportionella andel av den förmånsbestämda pensionsförpliktelsen samt av de förvaltningstillgångar och kostnader som är förbundna med pensionsplanen. För redovisning enligt ovan krävs information i enlighet med kraven i IAS 19. Eftersom erforderliga uppgifter inte kan erhållas från Alecta redovisas dessa pensionsåtaganden, fram till och med den tidpunkt då erforderlig information erhålls från Alecta, som en avgiftsbestämd pensionsplan enligt IAS 19. Detta innebär att inbetalda premier till Alecta löpande kommer att redovisas som kostnad även i fortsättningen.

Ersättningar vid uppsägning
Ersättningar vid uppsägning utgår när en anställds anställning sagts upp av koncernen före normal pensionstidpunkt, eller då en anställd accepterar frivillig avgång i utbyte mot sådana ersättningar. Koncernen redovisar avgångsvederlag när den bevisligen är förpliktad endera att säga upp anställda enligt en detaljerad formell plan utan möjlighet till återkallande, eller att lämna ersättningar vid uppsägning som resultat av ett erbjudande som gjorts för att uppmuntra till frivillig avgång. Förmåner som förfaller mer än tolv månader efter balansdagen diskonteras till nuvärde.

Leasing

Leasegivare
Koncernens hyreskontrakt utgör operationella leasingkontrakt och består endast av uthyrning av fastigheter. Intäkter från operationella leasingkontrakt redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

Leasetagare
Alla koncernens leasingkontrakt är operationella leasingkontrakt och kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Intäkter

Intäkterna innefattar det verkliga värdet av vad som kommer att erhållas i koncernens löpande verksamhet. Intäkterna redovisas exklusive mervärdesskatt och rabatter samt efter eliminering av koncernintern försäljning.

Koncernen redovisar en intäkt när dess belopp kan mätas på ett tillförlitligt sätt, det är sannolikt att ekonomiska fördelar kommer att tillfalla företaget och särskilda kriterier har uppfyllts såsom beskrivs nedan. Intäktsbeloppet anses inte kunna mätas på ett tillförlitligt sätt förrän alla förpliktelser avseende försäljningen har uppfyllts eller förfallit. Koncernen grundar sina bedömningar på historiska utfall och beaktar därvid typ av kund, typ av transaktion och speciella omständigheter i varje enskilt fall.

Hyresintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter.

Fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen.

Intäkter från kontant- och kontokortsbetalningar avseende bilplatser redovisas i samma period som platsen utnyttjas.

Intäkter från kontrollavgifter redovisas i samma period som de utfärdas.

Redovisning av inkomstskatter

Med inkomstskatter avses skatt som baseras på företagets resultat. Skattepliktigt resultat är det över- eller underskott för en period som ska ligga till grund för beräkning av periodens aktuella skatt enligt gällande lagstiftning.

Skatter redovisas i resultaträkningen förutom i de fall då den underliggande transaktionen redovisas direkt i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital varvid även skatteeffekten redovisas i övrigt totalresultat respektive i eget kapital.

Periodens skattekostnad eller skatteintäkt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt är skatt som hänför sig till skattepliktiga eller avdragsgilla temporära skillnader som medför eller reducerar skatt i framtiden.

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för en period. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som är föreskrivna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar och -skulder redovisas i balansräkningen för alla skattepliktiga temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden för tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar redovisas i balansräkningen avseende underskottsavdrag och samtliga temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att kunna utnyttjas.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som har beslutats samt förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulder regleras.

Redovisning av underhållskostnader

Reparation i form av förbrukningsartiklar och utbyte av mindre delar redovisas i resultaträkningen som driftskostnad medan utgifter för att byta ut komponenter och andra insatser redovisas som investering i fastigheten.

Statliga stöd

Koncernen erhåller statliga stöd i form av investeringsbidrag vid ny- och ombyggnation.

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde då det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas och att koncernen kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget.

Statliga stöd relaterade till tillgångar redovisas som en reduktion av tillgångens anskaffningsvärde.

Statliga bidrag som gäller kostnader periodiseras och redovisas i resultaträkningen över samma perioder som de kostnader bidragen är avsedda att täcka. Bidrag relaterade till resultatet redovisas under separat rubrik i resultaträkningen.

Kassaflödesanalys

Den indirekta metoden har använts för att redovisa kassaflöden från den löpande verksamheten.

Moderföretagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer samt tillämpliga uttalanden från Akutgruppen. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras från IFRS. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. Principerna har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Andelar koncernföretag

I moderbolagets bokslut redovisas andelar i koncernföretag till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Alla utgifter som är hänförliga till ett rörelseförvärv aktiveras i moderbolaget, exempelvis transaktionsutgifter. När det gäller villkorade tilläggsköpeskillingar hanteras dessa enligt bestämmelserna om avsättning. Omvärderingar av tilläggsköpeskillingar redovisas mot anskaffningsvärdet. Erhållna utdelningar redovisas som finansiella intäkter.

När det finns en indikation på att aktier och andelar i dotterföretag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning.

Finansiella instrument

Moderbolaget använder sig av undantaget i RFR 2 avseende IAS 39 och redovisar därmed övriga finansiella instrument till anskaffningsvärde enligt Årsredovisningslagen.

Resultateffekten av i förtid stängda derivatkontrakt, vars syfte har varit att säkra framtida räntenivåer, periodiseras över återstående löptid för respektive derivatkontrakt. Vid en väsentligt förändrad finansiering kan effekten resultatföras.

Ersättningar till anställda

Moderföretagets pensionsåtaganden har beräknats och redovisats baserat på Tryggandelagen. Tillämpning av Tryggandelagen är en förutsättning för skattemässig avdragsrätt.

Uppskjuten skatt

De belopp som avsatts till obeskattade reserver utgör skattepliktiga temporära skillnader. Sambandet mellan redovisning och beskattning gör att uppskjuten skatteskuld inte särredovisas i juridisk person avseende obeskattade reserver. Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i resultat- och balansräkning.

Koncernbidrag

Koncernbidrag, både erhållna och lämnade, redovisas som bokslutsdisposition. Skatt på koncernbidrag redovisas i resultaträkningen.

Fusioner

Fusioner redovisas enligt koncernvärdemetoden, vilket innebär att tillgångar och skulder övertas till värden som har sin grund i den förvärvsanalys som upprättades vid det ursprungliga förvärvet av det överlåtande företaget. Fusionsdifferensen förs direkt till eget kapital.

Not 3 Uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser, som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år är:

Enstegstätade putsfasader
Egnahemsbolaget har en risk i de cirka 350 bostäder som byggts med enstegstätade putsfasader under åren 1997-2005. Sedan 2010 har bolaget gjort avsättningar för detta ändamål. Ytterligare avsättning har gjorts under året med 18 mnkr. Se även not 34.

Förmånsbestämda pensionsförpliktelser
Vid beräkning av den förmånsbestämda pensionsförpliktelsen har antaganden gjorts avseende bland annat diskonteringsränta och inflation. Se vidare not 32.

Fastighetsvärdering

För marknadsvärdering av koncernens fastighetsbestånd inom bostadsföretagen används Datschas värderingsverktyg som bygger på en tioårig kassaflödeskalkyl samt ett beräknat restvärde, baserat på driftsnettot för år elva. För beräkning av kassaflödet/driftsnettot år 1 används bedömda hyror för 2018, schabloniserade drifts- och underhållskostnader samt utgående fastighetsskatt. För utveckling av driftsnettot under kalkylperioden görs antaganden om utveckling av inflation, hyror, långsiktigt hyresbortfall, drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. Dessa antaganden varierar beroende på respektive fastighets marknadsläge och ålder. Marknadsläget avspeglas även i direktavkastningskrav och kalkylräntor. Alla antaganden som görs utgår ifrån bedömningar gjorda av externa värderingsinstitut. Eftersom en värdering ska spegla förväntade betalningskonsekvenser finns alltid en osäkerhet i bedömningen. Varje fastighet är dessutom unik och det är svårt att förutsäga hur priset vid en försäljning skulle utfalla. Ett bedömt marknadsvärde är alltid behäftat med ett visst osäkerhetsintervall. I normala fall uppgår det till mellan fem och tio procent. Koncernens marknadsvärden är baserade på ett antagande om att fastigheterna säljs som styckefastigheter och inte som portföljer med ett flertal fastigheter som skulle påverka jämnvikten mellan utbud och efterfrågan. Värderingen bygger också på ett antagande om att fastigheterna avyttras som förvaltningsobjekt, det vill säga den värdeökning som kan uppstå vid en försäljning till en bostadsrättsförening beaktas inte. De förvärv som gjorts av bostadsrättsföreningar kan därmed inte användas som underlag i värdebedömningen. Se även vidare not 17 Förvaltningsfastigheter.

En till synes liten förändring av efterfrågan på bostäder eller fastigheter i Göteborg kan ge stora effekter på värdet av koncernens fastighetsbestånd. En effekt på nedanstående parametrar ger följande förändring av marknadsvärde och soliditet:

	Förändring	Effekt på marknadsvärdet	Effekt på soliditet
Hyra år 1	+/- 1 %	+/- 1,8 %	+/- 0,3 %-enhet
Långsiktig vakansgrad/hyresbortfall	+ 1 %-enhet	-1,8 %	- 0,3 %-enhet
Drifts- och underhållskostnad	+/- 1 %	-/+ 0,7 %	-/+ 0,1 %-enhet
Avkastningskrav och kalkylränta	+/-1 %-enhet	-/+ 22,4 %	- 4,4 %-enhet/ +2,7 %-enhet

Not 4 Hyresintäkter	2017	2016
Koncernen		
Bostäder	4 880 933	4 800 425
Lokaler	231 601	225 038
Övriga hyresintäkter	170 600	160 716
	5 283 134	**5 186 179**

Koncernens kontraktsportfölj består till största delen av lägenhetskontrakt som normalt löper med en uppsägningstid om tre månader. Lokalkontrakt tecknas normalt på 1-5 år, med en uppsägningstid om vanligtvis 6-12 månader.

Övriga hyresintäkter avser till största delen uthyrning av parkeringsplatser och garage. Dessa kontrakt har normalt samma uppsägningstid som ett lägenhetskontrakt.

De framtida icke uppsägningsbara leasingavgifterna för lokaler, i nominella värden, framgår av nedanstående tabell:

	2016	2016
Koncernen		
Inom ett år	172 012	187 779
Mellan 1-5 år	270 977	316 133
Över 5 år	9 539	8 150
	452 528	**512 062**

Not 5 Förvaltningsintäkter	2017	2016
Koncernen		
Förvaltningsuppdrag	5 093	4 570
Övriga förvaltningsintäkter	73 977	71 374
	79 070	**75 944**

Övriga förvaltningsintäkter utgörs till övervägande del av intäkter i samband med utbyggnad av Framtidens Bredband.

Moderbolaget		
Koncernarvode	50 000	40 250
Övrigt	5 908	3 807
	55 908	**44 057**

Not 6 Driftskostnader	2016	2016
Koncernen		
Värme	-467 113	-492 274
El	-122 147	-125 267
Vatten och avlopp	-179 884	-194 896
Renhållning	-143 951	-139 782
Fastighetsskötsel	-549 937	-526 609
Reparationer	-296 220	-271 413
Driftsadministration	-410 292	-398 347
Övrigt	-159 274	-131 918
	-2 328 818	**-2 280 506**

Not 7 Segmentsrapportering

Uppföljning av resultat och fördelning av resurser i koncernen görs till respektive dotterföretag. Det resultatmåttet som den ledande beslutsfattaren följer upp och fattar beslut om fördelning av resurser benämns fastighetsresultat. Den ledande beslutsfattaren har identifierats som moderbolagets verkställande direktör.

Fastighetsresultat, enligt den interna rapporteringen, definieras som driftsöverskott, minskat med underhåll, plus övriga intäkter och kostnader exklusive poster av jämförelsestörande karaktär, som nedskrivningar, återförda nedskrivningar samt fastighetsförsäljningar. En ändring har gjorts av definitionen av fastighetsresultatet. Numera ingår inte underhåll. Se även under avsnittet "Definitioner". Omräkning av segmentsrapportering har gjorts för 2016. Skillnaden mellan det interna resultatmåttet och koncernens finansiella rapporter avser till största delen marknadsvärdering av förvaltningsfastigheter och finansiella instrument. Avstämning mellan redovisat driftsöverskott/bruttoresultat och fastighetsresultat före underhåll, enligt intern rapportering görs i avsnittet "Definitioner".

2017 **mnkr**	**Poseidon**	**Bostadsbolags-koncernen**	**Familje-bostäder**	**Övriga bolag**	**Eliminering**	**Totalt**
Intäkter	2 045	1 776	1 329	308	-96	**5 362**
Förvaltningskostnader	-919	-860	-632	-229	95	**-2 545**
Övriga rörelseintäkter/kostnader	2	4	2	53	1	**62**
Fastighetsresultat före underhåll, enligt intern rapportering	**1 128**	**920**	**699**	**132**	**0**	**2 879**
Övriga poster (a	-865	-490	-569	-59	-29	**-2 012**
Finansnetto (b	-122	-104	-66	59	-66	**-299**
Resultat efter finansnetto, enligt intern rapportering	**141**	**326**	**64**	**132**	**-95**	**568**
Justering förvaltningsfastigheter (c						**5 004**
Justering finansiella instrument (d						**200**
Övriga poster						**-4**
Resultat efter finansnetto, enligt IFRS	**141**	**326**	**64**	**132**	**-95**	**5 768**
I summa tillgångar ingår:						
Förvaltningsfastigheter	**35 081**	**28 708**	**22 328**	**1 796**	**0**	**87 913**

2016 **mnkr**	**Poseidon**	**Bostadsbolags-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 intern rapportering	**1 114**	**899**	**687**	**131**	**0**	**2 831**
Övriga poster (a	-828	-568	-535	-68	-15	**-2 014**
Finansnetto (b	-152	-132	-77	53	-62	**-370**
Resultat efter finansnetto, enligt intern rapportering	**134**	**199**	**75**	**116**	**-77**	**447**
Justering förvaltningsfastigheter (c						**3 823**
Justering finansiella instrument (d						**-53**
Övriga poster						**-4**
Resultat efter finansnetto, enligt IFRS	**134**	**199**	**75**	**116**	**-77**	**4 213**
I summa tillgångar ingår:						
Förvaltningsfastigheter	**33 427**	**26 621**	**20 214**	**1 748**	**0**	**82 010**

Som framgår av not 2 baseras all intern rapportering i koncernen på Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), medan årsredovisningen upprättas enligt IFRS. De olika redovisningsprinciperna gör att avstämningar i segmentsrapporteringen försvåras. I avstämningarna nedan klargörs de mest väsentliga skillnaderna.

	2017	2016
a) Övriga poster		
Underhåll	-1 080	-1 076
Avskrivningar	-954	-928
Övrigt	22	-10
Övriga poster	**-2 012**	**-2 014**
b) Finansnetto		
Redovisat finansnetto, enligt IFRS	-99	-422
Justering finansiella instrument	-200	52
Finansnetto	**-299**	**-370**
c) Justering förvaltningsfastighet		
Värdeförändring förvaltningsfastighet, enligt IFRS	3 045	1 859
Återläggning avskrivning, förvaltningsfastighet	1 011	891
Återläggning underhåll	1 080	1 076
Övrigt	-132	-3
Justering förvaltningsfastighet	**5 004**	**3 823**
d) Justering finansiella instrument		
Värdeförändring derivat	196	-65
Periodiserat resultat avseende i förtid stängda derivat	4	12
Justering finansiella instrument	**200**	**-53**

Not 8 Arvode till valda revisorer	**2017**	**2016**
Koncernen		
Arvode till PwC		
Revisionsuppdrag	-2 293	-2 077
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-102	-155
Skatterådgivning	-95	-40
Övriga tjänster	-223	-198
	-2 713	**-2 470**

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått för lekmannarevision med 1 228 tkr (1 121).

Moderbolaget	**2016**	**2016**
Arvode till PwC		
Revisionsuppdrag	-545	-410
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-68	-76
	-613	**-486**

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått för lekmannarevision med 116 tkr (125).

Not 9 Byggverksamhet	**2017**	**2016**
Koncernen		
Intäkter byggverksamhet	444 964	481 258
Kostnader byggverksamhet	-387 653	-432 443
Summa byggverksamhet	**57 311**	**48 815**

Byggverksamheten avser Egnahemsbolagets småhusproduktion av bostäder som upplåts med bostads- eller äganderätt.
Resultatavräkning sker vid slutbesiktning. Under året har 138 bostäder (167) resultatavräknats.
I kostnaderna ingår även avsättning gällande uppförande av putsfasader. Se vidare not 34.

Not 10 Personal	2017	2016
Koncernen		
Medelantal anställda		
Kvinnor	441	412
Män	594	564
	1 035	**976**
Löner och ersättningar		
Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, vd och vice vd	-11 375	-10 704
Övriga anställda	-415 129	-384 025
	-426 504	**-394 729**
Pensionskostnader		
Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, vd och vice vd	-2 841	-2 517
Övriga anställda	-50 913	-46 237
	-53 754	**-48 754**
Övriga sociala kostnader	-141 035	-122 494
Summa personalkostnader	**-621 293**	**-565 977**

Principer för ersättning till styrelse, vd och vice vd, koncernen

Till styrelsernas ordförande och ledamöter utgår arvode enligt kommunfullmäktiges beslut. Arbetstagarrepresentanter erhåller inte styrelsearvode.

Ersättning till de verkställande och vice verkställande direktörerna utgörs av grundlön, övriga förmåner samt pension. Pensionsförmåner och övriga förmåner utgår som en del av den totala ersättningen. Ersättning till de verkställande direktörerna beslutas av verkställande direktören i moderbolaget i samråd med Göteborgs Stad.

Pensioner

De verkställande direktörerna inom koncernen kan enligt avtal gå i pension vid 65 års ålder. Övriga ledande befattningshavare har rätt att, med enstaka undantag, gå i pension vid 65 års ålder. Pensionsförmåner motsvarar ersättning enligt ITP-planen.

Avgångsvederlag

De verkställande direktörerna inom koncernen har avtalade ömsesidiga uppsägningstider på mellan 1-6 månader och vid uppsägning från bolagens sida utgår avgångsvederlag på mellan 6-18 månader. Avtal finns med andra ledande befattningshavare inom koncernen gällande uppsägningstider på mellan 6 och 12 månader. För resterande andra ledande befattningshavare gäller centrala kollektivavtal.

Vinstandels- och bonusplaner

Koncernen har inga vinstandels- och bonusplaner.

Ersättningar och övriga förmåner till ledande befattningshavare, koncernen

2017	Grundlön/ styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Totalt
Styrelseordförande	390	-	-	**390**
Övriga styrelseledamöter	1 042	3	-	**1 045**
Styrelsesuppleanter	246	1	-	**247**
Verkställande direktörer och vice verkställande direktör	9 697	84	2 841	**12 622**
Övriga ledande befattningshavare	39 620	560	8 211	**48 391**
Totalt	**50 995**	**648**	**11 052**	**62 695**

2016	Grundlön/ styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Totalt
Styrelseordförande	374	-	-	**374**
Övriga styrelseledamöter	1 166	-	-	**1 166**
Styrelsesuppleanter	252	-	-	**252**
Verkställande direktörer och vice verkställande direktör	8 912	108	2 517	**11 537**
Övriga ledande befattningshavare	35 909	574	7 049	**43 532**
Totalt	**46 613**	**682**	**9 566**	**56 861**

Övriga förmåner avser bil- och kostförmån. Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat.

Gruppen övriga ledande befattningshavare består av 44 personer (44) totalt i koncernen.

Företagsledningens könsfördelning

Koncernen, %	**Kvinnor**	**Män**
2017		
Styrelse	38	62
Vd och övriga ledande befattningshavare	44	56
2016		
Styrelse	39	61
Vd och övriga ledande befattningshavare	41	59

Moderbolaget	**2017**	**2016**
Medelantal anställda		
Kvinnor	13	12
Män	9	3
	22	**15**
Löner och ersättningar		
Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och vd	-1 976	-1 976
Övriga anställda	-16 050	-10 578
	-18 026	**-12 554**
Pensionskostnader		
Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och vd	-424	-459
Övriga anställda	-4 395	-2 561
	-4 819	**-3 020**
Övriga sociala kostnader	-6 795	-4 661
Summa personalkostnader	**-29 640**	**-20 235**

Principer för ersättning till styrelse och vd, moderbolaget

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt kommunfullmäktiges beslut. Arbetstagarrepresentanter erhåller inte styrelsearvode.

Ersättning till verkställande direktören i moderbolaget utgörs av grundlön, övriga förmåner samt pension. Pensionsförmåner och övriga förmåner utgår som en del av den totala ersättningen. Ersättning till verkställande direktör beslutas av stadsdirektören i Göteborgs Stad. Den verkställande direktören har ett tillfälligt förordnande fram till och med 31 oktober 2018.

Pensioner
Moderbolagets vd har premiebestämd pension på 30 procent av ordinarie lön. Den pensionsgrundande lönen begränsas till högst 30 inkomstbasbelopp. För övriga befattningshavare motsvarar pensionsförmånerna ersättning enligt ITP-planen.

Avgångsvederlag

Med verkställande direktören har avtal träffats om en ömsesidig uppsägningstid på en månad samt ett avgångsvederlag på 6 månadslöner. Om anställningstiden är längre än 6 år är avgångsvederlaget 12 månadslöner.

Ersättningar och övriga förmåner till ledande befattningshavare, moderbolaget

2017	Grundlön/ styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	**Totalt**
Styrelseordförande	80	-	-	**80**
Övriga styrelseledamöter	239	-	-	**239**
Styrelsesuppleanter	64	-	-	**64**
Verkställande direktör	1 593	17	424	**2 034**
Övriga ledande befattningshavare	7 445	112	2 063	**9 620**
Totalt	**9 421**	**129**	**2 487**	**12 037**

2016	Grundlön/ styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	**Totalt**
Styrelseordförande	91	-	-	**91**
Övriga styrelseledamöter	275	-	-	**275**
Styrelsesuppleanter	93	-	-	**93**
Verkställande direktör	1 517	20	459	**1 996**
Övriga ledande befattningshavare	3 629	47	1 380	**5 056**
Totalt	**5 605**	**67**	**1 839**	**7 511**

Övriga förmåner avser bil- och kostförmån. Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat. Moderbolaget redovisar samtliga pensionsplaner som avgiftsbestämda.

Gruppen övriga ledande befattningshavare består av 7 personer (7).

Företagsledningens könsfördelning

Moderbolaget, %	**Kvinnor**	**Män**
2017		
Styrelse	25	75
Vd och övriga ledande befattningshavare	29	71
2016		
Styrelse	38	62
Vd och övriga ledande befattningshavare	50	50

Not 11 Avskrivningar	**2017**	**2016**
Koncernen		
Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen inom driftskostnader		
Immateriella anläggningstillgångar	-4 890	-7 618
Bostadsmoduler	-7 284	-7 284
Inventarier	-24 305	-23 590
Övriga anläggningstillgångar	-750	-782
	-37 229	**-39 274**
Planenliga avskrivningar inom centrala administrationskostnader		
Immateriella anläggningstillgångar	-35	-55
Inventarier	-751	-356
	-786	**-411**
Planenliga avskrivningar inom byggverksamhet		
Inventarier	-209	-227
	-209	**-227**
Summa avskrivningar	**-38 224**	**-39 912**

Moderbolaget	**2017**	**2016**
Planenliga avskrivningar inom centrala kostnader		
Inventarier	-323	-218
	-323	**-218**

Not 12 Kostnader fördelade på kostnadsslag	**2017**	**2016**
Koncernen		
Kostnader för ersättningar till anställda	-625 127	-581 741
Avskrivningar	-38 224	-39 912
Material/tjänster	-2 183 176	-2 216 427
Lokalkostnader	-23 048	-22 689
Övriga kostnader	-149 877	-123 117
	-3 019 452	**-2 983 886**

Operationella leasingkostnader

Framtida minimileasavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

Koncernen	**2017**	**2016**
Inom ett år	-29 537	-23 646
Mellan 1-5 år	-49 436	-38 007
Över 5 år	-6 243	-
	-85 216	**-61 653**
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	-30 626	-25 917

I koncernen utgörs den operationella leasingen främst av lokalhyra. Avtalen är indexreglerade och följer utvecklingen av KPI. De har normalt en löptid på tre till fem år. Uppgifterna i denna not inkluderar även finansiella leasingavtal, vilka redovisas som operationella. Dessa avtal består av bilar och kontorsmaskiner som normalt leasas på mellan ett till fem år.

Not 13 Resultat från finansiella poster	**2017**	**2016**
Koncernen		
Finansiella intäkter		
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		
Utdelning	4	4
	4	**4**
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	1 955	2 572
	1 955	**2 572**
Summa finansiella intäkter	**1 959**	**2 576**
Finansiella kostnader		
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader	-314 148	-371 019
Värdeförändring derivatinstrument netto	196 373	-64 503
Övriga finansiella kostnader	-989	-1 535
	-118 764	**-437 057**
Aktiverad ränta i projekt	**17 031**	**12 016**
Summa finansiella kostnader	**-101 733**	**-425 041**
Finansnetto	**-99 774**	**-422 465**

Räntesatsen som använts under året avseende aktiverad ränta uppgår till 2,3 procent (2,3).

Finansieringskostnad

Koncernens genomsnittliga finansieringskostnad uppgick 2017 till 1,92 procent (2,36) enligt intern rapportering. Den genomsnittliga finansieringskostnaden inklusive värdeförändring av derivatportföljen uppgick 2017 till 0,69 procent (2,69).

Moderbolaget	**2017**	**2016**
Finansiella intäkter		
Resultat från andelar i koncernföretag		
Anteciperade utdelningar	66 149	62 524
	66 149	**62 524**
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter, koncernföretag		
Ränteintäkter	310 092	377 400
	310 092	**377 400**
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	-	7
	0	**7**
Summa finansiella intäkter	**376 241**	**439 931**
Finansiella kostnader		
Räntekostnader och liknande resultatposter, koncernföretag		
Räntekostnader	-	-1
	0	**-1**
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader	-301 074	-366 778
Övriga finansiella kostnader	-8 477	-8 868
	-309 551	**-375 646**
Summa finansiella kostnader	**-309 551**	**-375 647**
Finansnetto	**66 690**	**64 284**

Not 14 Bokslutsdispositioner	**2017**	**2016**
Moderbolaget		
Erhållna koncernbidrag	499 350	494 582
Lämnade koncernbidrag	-501 350	-507 582
	-2 000	**-13 000**
Erhållna koncernbidrag		
Poseidon	280 000	205 000
Familjebostäder	-	124 582
Bostadsbolaget	183 350	132 000
Egnahemsbolaget	36 000	31 000
Gårdstensbostäder	-	2 000
	499 350	**494 582**
Lämnade koncernbidrag		
Göteborgs Stadshus AB	336 000	304 000
Poseidon	78 350	51 191
Familjebostäder	78 000	79 000
Bostadsbolaget	-	73 391
Framtiden Byggutveckling	3 500	-
Gårdstensbostäder	5 500	-
	501 350	**507 582**

Not 15 Skatt på årets resultat	**2017**	**2016**
Koncernen		
Aktuell skattekostnad	-84 566	-4 819
Uppskjuten skatt	-1 170 247	-855 842
	-1 254 813	**-860 661**

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen/totalresultatet

Koncernen		
Obeskattade reserver	6 810	2 553
Underskott	645	0
Finansiella instrument	-43 275	14 159
Förvaltningsfastigheter	-1 136 028	-875 135
Avsättningar	8 065	883
Aktuariella resultat	-7 221	-3 274
Övrigt	757	4 972
	-1 170 247	**-855 842**

Skillnaden mellan årets skattekostnad/intäkt och skattekostnad/intäkt baserad på gällande skattesats

Koncernen		
Redovisat resultat före skatt	5 767 980	3 905 199
Skatt enligt gällande skattesats, 22 procent	-1 268 951	-859 144
Skatteeffekt av kostnader/intäkter som inte är skattemässigt avdragsgilla/skattepliktiga:		
Skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	0	-2
Avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet	65	326
Ej skattepliktiga intäkter	22 360	123
Ej avdragsgilla kostnader	-6 492	-1 184
Schablonintäkt periodiseringsfond	-181	-287
Justering avseende tidigare period	-1 614	-493
Årets skattekostnad	**-1 254 813**	**-860 661**

Vägd genomsnittlig skattesats för koncernen var 21,8 procent (22,0).

Moderbolaget		
Aktuell skattekostnad	-111	-34
Uppskjuten skatt	557	2 478
	446	**2 444**

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen		
Finansiella instrument	557	2 478
	557	**2 478**

Skillnaden mellan årets skattekostnad/intäkt och skattekostnad/intäkt baserad på gällande skattesats

Moderbolaget		
Redovisat resultat före skatt	63 943	51 162
Skatt enligt gällande skattesats, 22 procent	-14 066	-11 256
Skatteeffekt av kostnader/intäkter som inte är skattemässigt avdragsgilla/skattepliktiga:		
Ej skattepliktiga intäkter	14 553	13 757
Ej avdragsgilla kostnader	-25	-47
Schablonintäkt periodiseringsfond	-7	-10
Justering avseende tidigare period	-9	-
Årets skattekostnad	**446**	**2 444**

Not 16 Övriga immateriella anläggningstillgångar	2017	2016
Koncernen		
Ingående anskaffningsvärde	86 628	71 761
Inköp	8 162	15 073
Försäljningar/utrangeringar	-	-206
Omklassificeringar	-1	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**94 789**	**86 628**
Ingående avskrivningar	-56 794	-49 281
Försäljningar/utrangeringar	-	160
Årets avskrivningar	-4 925	-7 673
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-61 719**	**-56 794**
Utgående planenligt restvärde	**33 070**	**29 834**

De immateriella anläggningstillgångarna avser koncerngemensamma fastighetssystem, intranät och diarie-/ärendehanteringssystem.

Moderbolaget		
Ingående anskaffningsvärde	664	385
Inköp	311	279
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**975**	**664**
Ingående avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	**0**	**0**
Utgående planenligt restvärde	**975**	**664**

De immateriella anläggningstillgångarna avser koncerngemensamt intranät och diarie-/ärendehanteringssystem.

Not 17 Förvaltningsfastigheter	2017	2016
Marknadsvärde (tkr)		
Ingående balans 1 januari	82 010 336	77 140 911
Investeringar inklusive värdebevarande underhåll och förvärv	3 055 252	3 028 990
Fastighetsförsäljningar	-197 503	-3 827
Övrig icke realiserad värdeökning	3 044 926	1 844 262
Utgående balans 31 december	**87 913 011**	**82 010 336**

Vid varje årsskifte och per den 30 juni internvärderas koncernens fastighetsbestånd och varje fastighet åsätts ett marknadsvärde (verkligt värde). Värdena beräknas i Datschas värderingsverktyg och ska spegla mest sannolikt pris vid en försäljning av varje fastighet på den öppna marknaden. Samtliga fastighetsvärderingar i koncernen är att betrakta som nivå 3 enligt IFRS 13, eftersom inte någon indata är observerbar för utomstående.

Ett representativt urval av koncernens fastigheter värderas årligen av externa värderingsinstitut. De externvärderade fastigheterna utgör 5,0 procent av antalet och representerar 8,0 procent av marknadsvärdet.

Värderingsteknik för internvärdering

Vid den interna värderingen av bostadsfastigheter har Datschas värderingsverktyg använts och ersatt den interna värderingsmodellen som använts tidigare år. Den grundläggande värderingsmetodiken i Datscha och i den interna värderingsmodellen är likvärdig. Datschas värderingsverktyg är baserat på en kassaflödesmetod som bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under de kommande tio åren samt ett beräknat restvärde, baserat på driftsnettot för år elva. I kassaflödet ingår kontrakterade intäkter och bedömda kostnader. Kontraktshyran minskas med en schabloniserad drifts- och underhållskostnad samt fastighetsskatt. För utveckling av driftsnettot under kalkylperioden görs antaganden om utveckling av inflation, hyror, hyresbortfall, drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. För kalkylperiodens sista år beräknas ett restvärde, vilket motsvarar ett bedömt marknadsvärde vid denna tidpunkt. Driftsnettot och restvärdet uttrycks i nominella termer och diskonteras med en kalkylränta som är baserad på marknadens direktavkastningskrav.

Direktavkastningkrav och kalkylränta styrs av vilket läge varje fastighet har. Alla bostadsfastigheter delas in i kategori A, B eller C med undergrupper A1–A5, B1– B5 samt C1–C3 beroende på läge och attraktivitet. Både hyresgästers och investerares bedömning beaktas. A1-läget har högst efterfrågan, medan C3 karaktäriseras av lägst efterfrågan. Lägesindelningen styr också drifts- och underhållskostnaderna, tillsammans med vilket värdeår varje fastighet har. Fastigheterna delas in i grupper efter värdeår. Värdeåret styrs av fastigheternas nybyggnadsår med årstillägg för större investerings- och underhållsåtgärder.

Kalkylränta och direktavkastningskrav härleds ur de transaktioner som noteras på marknaden. Härledning sker dels med hjälp av egna analyser baserade på information i ortsprissystem, i nyhetsbrev och från fastighetsvärderare, dels med hjälp av de bedömningar som de externa värderingsinstituten gör. Varje fastighet är unik och fastigheter som normalt omsätts under ett år går inte direkt att jämföra med de fastigheter som här värderas. Det är dessutom svårt att dra generella slutsatser från genomförda affärer, och de avkastningskrav som baseras på Framtidens interna lägesindelning, är behäftade med viss osäkerhet. Osäkerheten visas till exempel genom att de externa värderingsinstituten tillämpar olika räntekrav på samma typ av fastighet, vilket resulterat i olika nivåer på värdebedömningarna.

Undantag från värderingsförfarandet

För vissa fastigheter görs justeringar som avviker från det normala värderingsförfarandet. Enbostadshus värderas med en ortsprismetod. De fastigheter där fastighetsägaren har ett större eller mindre åtagande än vad som är normalt för fastighetstypen, justeras för kassaflödeseffekter utöver det normala. Projektfastigheter värderas enligt ett separat förfarande, där värdet beräknas som om byggnaden vore färdigställd vid värdetidpunkten varefter återstående kostnader dras av. Fastigheter där planerade aktiveringar uppgår till minst 10 procent av fastighetens marknadsvärde, värderas enligt principen för projektvärdering.

Begränsningar

Fastigheterna har värderats var för sig utan hänsyn till portföljeffekter eller andra omständigheter som skulle avvika från en normal försäljningsprocess. Antaganden som görs i den interna värderingen utgår ifrån bedömningar gjorda av de externa värderingsinstituten. Eftersom en värdering ska spegla förväntade betalningskonsekvenser finns alltid en osäkerhet i bedömningen. Varje fastighet har unika egenskaper som inte alltid kan beaktas i en schabloniserad modell och det är svårt att förutsäga hur priset vid en försäljning skulle utfalla. Ett bedömt marknadsvärde är alltid behäftat med ett visst osäkerhetsintervall. I normala fall uppgår det till mellan 5 och 10 procent.

Antaganden

Värdetidpunkten för värderingen är 2017-12-31, vilket innebär att alla antaganden som ligger till grund för värdebedömningen speglar de förhållanden som vid detta datum var kända på marknaden.

		Läge			
Indata, 2017	**Huvudsaklig informationskälla**	**A**	**B**	**C**	**Summa**
Bruttointäkt, kr/kvm	Baseras på hyreskontrakt per 31/12-2017	1 249	1 128	932	**1 124**
Drift och underhåll, kr/kvm	Schablonsiffra som styrs av värdeår och läge	448	461	502	**466**
Fastighetsskatt, kr/kvm	Baseras på utgående fastighetsskatt 2018	25	23	20	**23**
Driftsnetto, kr/kvm	Differens mellan intäkter och kostnader	776	642	397	**631**
Direktavkastning, %	Kvoten av driftsnettot och marknadsvärdet	2,9	4,0	5,1	**3,6**
Marknadsvärde, kr/kvm	Beräknas i värderingen på driftsnettot i 10-åriga kassaflödesanalyser	26 754	16 135	7 762	**17 876**
Marknadsvärde, mnkr	Beräknas i värderingen på driftsnettot i 10-åriga kassaflödesanalyser	46 543	32 181	9 189	**87 913**

		Läge			
Indata, 2016	**Huvudsaklig informationskälla**	**A**	**B**	**C**	**Summa**
Bruttointäkt, kr/kvm	Baseras på hyreskontrakt per 31/12-2016	1 219	1 102	915	**1 099**
Drift och underhåll, kr/kvm	Schablonsiffra som styrs av värdeår och läge	441	455	498	**461**
Fastighetsskatt, kr/kvm	Baseras på utgående fastighetsskatt 2017	26	24	20	**24**
Driftsnetto, kr/kvm	Differens mellan intäkter och kostnader	743	594	377	**595**
Direktavkastning, %	Kvoten av driftsnettot och marknadsvärdet	3,0	4,0	5,2	**3,6**
Marknadsvärde, kr/kvm	Beräknas i värderingen på driftsnettot i 10-åriga kassaflödesanalyser	25 071	15 024	7 273	**16 722**
Marknadsvärde, mnkr	Beräknas i värderingen på driftsnettot i 10-åriga kassaflödesanalyser	43 382	30 128	8 500	**82 010**

Alla beräkningar i tabellen avser genomsnittet för respektive indata och läge.

Avkastningskrav och kalkylräntor

Avkastningskraven som har tillämpats på bostäderna har sänkts i alla lägen. Jämfört med årsskiftet 2016 har avkastningskraven sänkts med mellan 0,05 - 0,30 procentenheter.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 3,9 procent och består av det vägda avkastningskravet för bostäder, lokaler pch parkering baserat på intäkter i Datschas värderingsverktyg. Direktavkastningskravet för bostäder varierade mellan 2,20 och 5,00 procent beroende på läge. För lokaler och övriga ytor har direktavkastningskravet varierat mellan 5,80 och 9,30 procent.

KPI

Den inflation (KPI) som ligger till grund för de flesta framtida bedömningar i kassaflödena bedöms till 2 procent per år.

Hyror och hyresutveckling

Ingående bruttohyror för bostäder har i det totala beståndet ökat med 2,2 procent sedan föregående års värdebedömning. Då ingår även ombyggda och nyproducerade fastigheter. Från och med 2018 och framåt antas att bostadshyran räknas upp med 1,5 procent. Bruttohyror för lokaler har ökat med 5,5 procent och hyran för parkering ökat med 5,2 procent. För lokaler antas att löpande kontrakt gäller under 2018 och därefter följer hyran KPI till 70 procent.

Drifts- och underhållskostnader

Dessa har i värderingen baserats på normaliserade kostnader för aktuell fastighetstyp, värdeår och läge. För bostäder uppgår dessa kostnader till mellan 380 och 510 kr/kvm. Den lägsta kostnaden avser centralt belägna nyproducerade fastigheter, till exempel bostäder i Kärralund. Lokaler i anslutning till bostäderna antas ha en något lägre drifts- och underhållskostnad. Genomsnittlig antagen drifts- och underhållskostnad för alla koncernens fastigheter är 466 kr/kvm. Kostnaden har ökat med 2,4 procent sedan föregående år. Drifts- och underhållskostnaderna antas följa KPI med tillägg för en extra kostnadsökning motsvarande 0,25 procent.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsavgift/fastighetsskatt belastar driftsnettot i enlighet med de regler för fastighetsavgift/fastighetsskatt som gäller från december 2007. Det innebär att de flesta av koncernens fastigheter belastas med schablonbeloppet 1 337 kr per lägenhet.

Marknadsvärde på pantsatta fastigheter uppgår till 0 mnkr (2 163). Samtliga lån med pantbrev som säkerhet har under året lösts. Istället sker upplåning via Göteborgs Stad.

	2017	**2016**
Taxeringsvärde mark	25 212 163	25 047 057
Taxeringsvärde byggnad	37 533 135	37 194 251
	62 745 298	**62 241 308**

Not 18 Bostadsmoduler	**2017**	**2016**
Koncernen		
Ingående anskaffningsvärde	119 490	119 490
Inköp	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 490	119 490
Ingående avskrivningar	-48 741	-41 457
Årets avskrivningar	-7 284	-7 284
Utgående ackumulerade avskrivningar	-56 025	-48 741
Utgående planenligt restvärde	**63 465**	**70 749**

Not 19 Inventarier	**2017**	**2016**
Koncernen		
Ingående anskaffningsvärde	273 938	262 850
Inköp	23 417	38 608
Försäljningar/utrangeringar	-36 409	-27 272
Omklassificeringar	-	-248
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	260 946	273 938
Ingående avskrivningar	-202 797	-205 156
Försäljningar/utrangeringar	33 201	26 516
Omklassificeringar	-	16
Årets avskrivningar	-25 265	-24 173
Utgående ackumulerade avskrivningar	-194 861	-202 797
Utgående planenligt restvärde	**66 085**	**71 141**

Moderbolaget		
Ingående anskaffningsvärde	1 836	3 284
Inköp	610	1 095
Utrangeringar/försäljningar	-306	-2 543
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 140	1 836
Ingående avskrivningar	-562	-2 557
Årets avskrivningar	-323	-218
Utrangeringar/försäljningar	259	2 213
Utgående ackumulerade avskrivningar	-626	-562
Utgående planenligt restvärde	**1 514**	**1 274**

Not 20 Övriga anläggningstillgångar	**2017**	**2016**
Koncernen		
Ingående anskaffningsvärde	154 930	154 651
Inköp	-	32
Utrangeringar/försäljningar	-	-1
Omklassificeringar	-	248
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 930	154 930
Ingående avskrivningar	-142 167	-141 370
Årets avskrivningar	-750	-782
Omklassificeringar	-	-16
Utrangeringar/försäljningar	-	1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-142 917	-142 167
Utgående planenligt restvärde	**12 013**	**12 763**

Övriga anläggningstillgångar avser till största delen investeringar i annans fastighet.

Not 21 Andelar i koncernföretag	**2017**	**2016**
Moderbolaget		
Ingående redovisat värde	1 216 206	943 271
Köp	400	-
Fusion	-	-15 665
Aktieägartillskott	328 380	288 600
Utgående redovisat värde	**1 544 986**	**1 216 206**

Koncernföretag	**Organisations-nummer**	**Antal andelar**	**Bokfört värde**
Bostads AB Poseidon	556120-3398	13 600	620 208
Göteborgs stads bostadsaktiebolag	556046-8562	400 000	395 088
Familjebostäder i Göteborg AB	556114-3941	27 500	268 710
Gårdstensbostäder AB	556536-0277	10 000	138 784
Göteborgs Egnahems AB	556095-3829	160 000	120 796
Bygga Hem i Göteborg AB	556643-7934	4 000	400
Framtiden Byggutveckling AB	556731-5170	5 000	500
Störningsjouren i Göteborg AB	556657-1443	5 000	500
			1 544 986

Samtliga dotter- och dotterdotterbolag är helägda. Samtliga har sitt säte i Göteborg.

Under 2017 har samtliga aktier i Bygga Hem i Göteborg AB köpts av Göteborgs Egnahem AB för nominellt värde, 400 tkr.

Under 2016 fusionerades det helägda dotterbolaget Rysåsen Fastighets AB, 556711-1520 med moderbolaget. I moderbolagets resultaträkning för 2016 ingår 0 tkr i nettoomsättningen och 0 tkr rörelseresultatet som hänför sig till bolagets resultaträkning för tiden före fusionen. Det koncernmässiga värdet på tillgångarna som övertogs av moderbolaget var, vid tidpunkten för fusionen, 3 tkr. Skulderna uppgick till 0 tkr.

Not 22 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	**2017**	**2016**
Koncernen		
Ingående anskaffningsvärde	7 551	3 179
Inköp	17 385	4 382
Försäljning	-46	-
Omklassificering	-	-10
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 890	7 551
Ingående nedskrivningar	-2 830	-2 840
Omklassificering	-	10
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 830	-2 830
Utgående planenligt restvärde	**22 060**	**4 721**

Indirekt ägda	**Antal andelar**	**Kapital-andel %**	**Bokfört värde**
Ellesbokomplementären AB	340	33	34
Boplats Göteborg AB	210	30	210
Gärdsås Utvecklings AB	490	49	49
Gärdsås Torgbolag KB	1	56	0
KB Ellesbo 2	-	33	0
Berguvens samfällighetsförening	1	63	21 767
Summa aktier och andelar			**22 060**

Indirekt ägda	**Organisations-nummer**	**Årets resultat**	**Eget kapital**
Ellesbokomplementären AB	556432-9810	-	102
Boplats Göteborg AB	556467-7390	273	4 869
Gärdsås Utvecklings AB	556599-9694	-	111
Gärdsås Torgbolag KB	969673-5233	-619	3 674
KB Ellesbo 2	916844-6442	-67	5 903
Berguvens samfällighetsförening	717917-1355	-	-

Samtliga intresseföretag och gemensamt styrda företag har sitt säte i Göteborg.

Not 23 Fordringar hos intresseföretag	**2017**	**2016**
Koncernen		
Ingående anskaffningsvärde	5 600	5 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 600	5 600
Utgående planenligt restvärde	**5 600**	**5 600**

Not 24 Andra långfristiga värdepapper	**2017**	**2016**
Koncernen		
Ingående anskaffningsvärde	5 790	5 490
Omklassificering	-	300
Försäljning	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 790	5 790
Ingående nedskrivningar	-1 499	-1 499
Omklassificering	-1	-
Försäljning	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 500	-1 499
Utgående planenligt restvärde	**4 290**	**4 291**

Andra långfristiga värdepapper består mestadels av andelar i bostadsrättsföreningar.

Not 25 Derivatinstrument

Derivatinstrument används för att reducera för ränteriskexponering. Koncernens riskhantering beskrivs i not 48 Finansiell riskhantering.

Redovisat värde fördelar sig enligt nedan:

	2017-12-31		2016-12-31	
	Tillgångar	**Skulder**	**Tillgångar**	**Skulder**
Långfristiga				
Fristående derivat				
-räntederivat	46 752	-428 611	68 137	-642 767
Kortfristiga				
Fristående derivat				
-räntederivat	5 390	-23 704	1 750	-23 666

Verkligt värde motsvarar redovisat värde i tabellen ovan.

Not 26 Andra långfristiga fordringar	**2017**	**2016**
Koncernen		
Ingående fordran	14 351	9 380
Omklassificering	-1 258	-793
Tillkommande/avgående andelar	-735	5 764
Utgående fordran	**12 358**	**14 351**

Not 27 Finansiella instrument per kategori

Redovisningsprinciperna för finansiella instrument har tillämpats för nedanstående poster, koncernen:

2017-12-31	**Tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen**	**Övriga finansiella tillgångar**	**Summa tillgångar**
Tillgångar i balansräkningen			
Derivatinstrument	52 142	-	**52 142**
Kundfordringar och andra fordringar	-	330 950	**330 950**
Andra långfristiga värdepapper och andra långfristiga fordringar	-	22 248	**22 248**
Likvida medel	-	4 264	**4 264**
	52 142	**357 462**	**409 604**

2017-12-31	**Skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen**	**Övriga finansiella skulder**	**Summa skulder**
Skulder i balansräkningen			
Upplåning	-	-16 015 552	**-16 015 552**
Derivatinstrument	-452 315	-	**-452 315**
Leverantörsskulder	-	-508 459	**-508 459**
Övriga skulder	-	-395 130	**-395 130**
	-452 315	**-16 919 141**	**-17 371 456**

2016-12-31	**Tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen**	**Övriga finansiella tillgångar**	**Summa tillgångar**
Tillgångar i balansräkningen			
Derivatinstrument	69 887	-	**69 887**
Kundfordringar och andra fordringar	-	464 503	**464 503**
Andra långfristiga värdepapper och andra långfristiga fordringar	-	24 242	**24 242**
Likvida medel	-	2 481	**2 481**
	69 887	**491 226**	**561 113**

2016-12-31	Skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Övriga finansiella skulder	Summa skulder
Skulder i balansräkningen			
Upplåning	-	-15 843 037	**-15 843 037**
Derivatinstrument	-666 433	-	**-666 433**
Leverantörsskulder	-	-464 672	**-464 672**
Övriga skulder	-	-312 319	**-312 319**
	-666 433	**-16 620 028**	**-17 286 461**

Upplysning om verkligt värde

Upplysning krävs om värdering till verkligt värde per nivå i följande verkligt värde hierarki:

Nivå 1 – Noterade priser på en aktiv marknad för identiska tillgångar eller skulder

Nivå 2 – Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (d.v.s. som prisnoteringar) eller indirekt (d.v.s. erhållna från prisnoteringar).

Nivå 3 – Data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata.

Samtliga koncernens finansiella instrument som värderas till verkligt värde klassificeras som nivå 2.

Not 28 Varulager m.m.	**2017**	**2016**
Koncernen		
Varulager	-	8 222
Pågående arbeten för annans räkning	172 544	217 446
	172 544	**225 668**

Not 29 Kundfordringar	**2016**	**2016**
Koncernen		
Kundfordringar	49 831	125 935
Avgår osäkra fordringar	-21 174	-21 901
Kundfordringar netto	**28 657**	**104 034**
varav kundfordringar inom Göteborgs Stads nämnder och bolag	9 759	8 039

Per den 31 december 2017 var kundfordringar uppgående till 10 562 tkr (8 522) förfallna utan att något nedskrivningsbehov ansågs föreligga. Åldersanalysen av dessa kundfordringar framgår nedan:

Mindre än 3 månader	8 348	6 987
3-6 månader	505	306
Mer än 6 månader	1 709	1 229
	10 562	**8 522**

Per den 31 december 2017 har koncernen redovisat kundfordringar där nedskrivningsbehov föreligger på 21 174 tkr (21 901). Åldersanalysen av de osäkra kundfordringarna ser ut enligt följande:

Mindre än 3 månader	-1 333	-1 148
3-6 månader	-1 779	-1 603
Mer än 6 månader	-18 062	-19 150
Summa osäkra kundfordringar	**-21 174**	**-21 901**

Förändring i reserven för osäkra kundfordringar är som följer:

Ingående balans 1 januari	-21 901	-18 448
Reservering för osäkra fordringar	-6 365	-12 688
Fordringar som skrivits bort under året	7 135	9 550
Nettoförändring köpta bolag	-43	-315
Utgående balans 31 december	**-21 174**	**-21 901**

Avsättningar respektive återföringar av reserver för osäkra kundfordringar ingår i posten driftskostnader i resultaträkningen. Den maximala exponeringen för kreditrisk per balansdagen är det verkliga värdet på ovanstående poster.

Not 30 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017	2016
Koncernen		
Förutbetalda hyreskostnader	2 784	3 889
Förutbetalda försäkringspremier	32	249
Förutbetalda PRI-kostnader	3 211	3 212
Förutbetalda licenser	2 462	3 248
Förubetalda arrendekostnader	1 716	1 590
Upplupna hyresintäkter	2 184	1 260
Förutbetalda finansiella kostnader	119	672
Övrigt	18 221	14 319
	30 729	**28 439**
Moderbolaget		
Förutbetalda hyreskostnader	1 117	1 084
Förutbetalda finansiella kostnader	119	672
Upplupna ränteintäkter, koncernföretag	23 667	28 383
Balanserad ränta derivatinstrument	5 316	9 355
Övrigt	3 167	466
	33 386	**39 960**

Not 31 Obeskattade reserver	2017	2016
Moderbolaget		
Periodiseringsfond, 2013	3 700	3 700
Periodiseringsfond, 2014	1 200	1 200
Periodiseringsfond, 2015	4 300	4 300
	9 200	**9 200**

Not 32 Avsättningar för pensioner

Förmånsbestämda planer

Koncernens förmånsbestämda plan är en ITP-plan som omfattar tjänstemän. Förmånsbestämda planer omfattar i huvudsak ålderspension och respektive arbetsgivare har vanligtvis ett åtagande att betala livsvarig pension. Intjänandet bygger på antalet anställningsår och den anställde måste vara ansluten till planen ett visst antal år för att uppnå full rätt till ålderspension. För varje år tjänar den anställde in ökad rätt till pension, vilket redovisas som pension intjänad under perioden samt ökning av pensionsåtagandet.

Genom sina förmånsbestämda pensionsplaner är koncernen exponerad mot ett antal risker, de mest väsentliga riskerna beskrivs nedan:

- Förändring i obligationernas avkastning - om diskonteringsräntan ändras uppstår aktuariell vinst eller förlust. En ökning innebär att det beräknade värdet av förpliktelsen minskar och att det därmed uppstår en aktuariell vinst. En sänkning medför det motsatta scenariot.
- Inflationsrisk - högre inflation leder till högre skulder.
- Livslängdsantaganden - pensionsförpliktelserna innebär att de anställda som omfattas av planen ska erhålla förmånerna livet ut vilket medför att höjda livslängdsantaganden resulterar i högre pensionsskulder.

Durationen på förpliktelsen, som används som grund för att fastställa diskonteringsräntan, uppgår till 16 år.

Återstående livslängd för en 65-årig kvinna bedöms uppgå till 24 år och för en man till 22 år.

Den försäkringstekniska beräkningen av pensionsförpliktelser och pensionskostnader baseras på följande antaganden:

Koncernen	2017	2016
	%	%
Diskonteringsränta, den 1 januari	3,00	3,25
Diskonteringsränta, den 31 december	2,50	3,00
Framtida årliga löneökningar	3,00	3,00
Framtida årliga pensionsökningar	3,00	3,00
Personalomsättning	2,00-6,00	2,00-10,00
Inflation	2,00	2,00

Samtliga koncernens pensionsförpliktelser är ofonderade. Följande avsättning för pensionsförpliktelser har gjorts i balansräkningen:

Koncernen	**2017**	**2016**
Förpliktelsens nuvärde den 31 december	323 555	294 827
Löneskatt	25 116	17 889
Skuld som redovisas i balansräkningen den 31 december	**348 671**	**312 716**

Nedanstående tabell förklarar pensionsskuldens förändring, exkl. löneskatt:

Koncernen	**2017**	**2016**
Förpliktelsens nuvärde vid periodens början	294 827	304 255
Intjäning under året	8 324	7 784
Pensionsutbetalningar	-14 874	-15 129
Ränta	8 916	9 875
Aktuariell vinst (-)/förlust (+)	26 362	-11 958
Nuvärde av pensionsskuld vid årets slut	**323 555**	**294 827**

Avstämning av förändring av pensionsskulden:

Koncernen	**2017**	**2016**
Nettoskuld i balansräkningen vid årets ingång	312 716	324 266
Aktuariell vinst (-)/förlust (+) att redovisa i övrigt totalresultat	34 990	-14 881
Periodens pensionskostnad	15 839	18 460
Pensionsutbetalningar	-14 874	-15 129
Nettoskuld vid årets slut	**348 671**	**312 716**

Den aktuariella vinsten om 34 990 tkr består av:
- förlust på grund av erfarenhetsbaserade justeringar på 5 336 tkr
- förlust beroende på effekter av förändrade finansiella antaganden på 28 938 tkr
- förlust beroendepå förändringar i de demografiska antagandena om 716 tkr

Periodens pensionskostnad avseende förmånsbestämda planer:

Koncernen	**2017**	**2016**
Kostnader avseende tjänstgöring under innevarande år	8 324	7 784
Ränta på förpliktelsen	9 452	10 323
Justeringspost löneskatt	-1 937	353
Pensionskostnader för förmånsbestämda planer	**15 839**	**18 460**

Koncernen förväntas att betala 14 510 tkr till den förmånsbestämda planen under nästa räkenskapsår.

Känslighetsanalys

De antaganden som har mest påverkan för koncernens pensionsförpliktelse är diskonteringsräntan, lön, inflationen och livslängden.

Diskonteringsränta, +/- 0,5 %-enheter:	2,00 %	**2,50 %**	3,00 %
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut	381 478	**348 671**	319 635
Lön +/- 0,5 %-enheter	2,50 %	**3,00 %**	3,50 %
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut	337 998	**348 671**	360 871
Inflation, +/- 0,5 %-enheter	1,50 %	**2,00 %**	2,50 %
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut	325 112	**348 671**	374 559
Livslängd, +/- 1 år	- 1 år	**DUS 14**	+ 1 år
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut	331 621	**348 671**	365 917

Avgiftsbestämda planer

Planerna omfattar i huvudsak ålderspension, sjukpension och familjepension. Premierna betalas löpande under året av respektive koncernföretag till separata juridiska enheter, exempelvis försäkringsbolag. Storleken på premien baseras på lönen. Pensionskostnaderna för perioden ingår i resultaträkningen och uppgår till 34 736 tkr (29 807).

För ett flertal av koncernföretagen tryggas åtaganden för ålderspension och sjukpension för tjänstemän genom försäkring i Alecta. Enligt uttalande från Rådet för finansiell rapportering UFR 10 är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2017 har koncernen inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa dessa planer som en förmånsbestämd plan. Alecta saknar information om fördelning av intjänandet mellan arbetsgivare, för merparten av de intjänade pensionsförmånerna. Dessutom saknas ett i alla avseenden fastställt regelverk för hur eventuella överskott eller underskott som kan uppkomma ska hanteras. I första hand täcks förluster av Alectas kollektiva konsolideringskapital. Pensionsplaner enligt ITP som tryggas genom försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan.

Vid utgången av 2017 uppgick Alectas kollektiva konsolideringsnivå för förmånsbestämda försäkringar preliminärt till 154 procent (149). Den kollektiva konsolideringsnivån mäter fördelningsbara tillgångar i förhållande till försäkringsåtagandet, beräknat enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 13 216 tkr (10 790). 2018-års premier beräknas uppgå till 9 852 tkr.

Koncernens andel av totala sparpremier för ITP 2 i Alecta för 2017 uppgår till 0,063 procent. Koncernens andel av totalt antal aktiva försäkrade i ITP 2 per 31 december 2017 uppgår till 0,070 procent.

Not 33 Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen

Koncernen	**2017**	**2016**
Uppskjutna skatteskulder		
- Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde fastigheter	14 264 559	13 128 531
- Obeskattade reserver	90 275	97 085
-Övriga temporära skillnader	1 311	2 069
Uppskjutna skattefordringar		
- Finansiella instrument	-87 976	-131 251
- Avsättningar	-28 223	-20 158
- Underskottsavdrag	-645	-
-Övriga temporära skillnader	-	-
Utgående balans	**14 239 301**	**13 076 276**

Moderbolaget	**2017**	**2015**
Uppskjutna skatteskulder		
- Finansiella instrument	-	412
Uppskjutna skattefordringar		
- Finansiella instrument	-145	-
Utgående balans	**-145**	**412**

Förändring avseende uppskjuten skatt, koncernen

2017	**Obeskattade reserver**	**Förvaltnings-fastighet**	**Underskott**	**Finansiella instrument**	**Avsättningar**	**Övrigt**	**Totalt**
Ingående balans	97 085	13 128 531	-	-131 251	-20 158	2 069	**13 076 276**
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	-6 810	1 136 028	-645	43 275	-844	-758	**1 170 246**
Uppskjuten skatt som redovisas i totalresultatet	-	-	-	-	-7 221	-	**-7 221**
Uppskjuten skatt som redovisats i eget kapital	-	-	-	-	-	-	**0**
Utgående balans	**90 275**	**14 264 559**	**-645**	**-87 976**	**-28 223**	**1 311**	**14 239 301**

2016	**Obeskattade reserver**	**Förvaltnings-fastighet**	**Underskott**	**Finansiella instrument**	**Avsättningar**	**Övrigt**	**Totalt**
Ingående balans	99 638	12 253 396	-	-117 092	-22 549	-247	**12 213 146**
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	-2 553	875 135	-	-14 159	-883	2 316	**859 856**
Uppskjuten skatt som redovisas i totalresultatet	-	-	-	-	3 274	-	**3 274**
Uppskjuten skatt som redovisats i eget kapital	-	-	-	-	-	-	**0**
Utgående balans	**97 085**	**13 128 531**	**0**	**-131 251**	**-20 158**	**2 069**	**13 076 276**

Förändring avseende uppskjuten skatt, moderbolaget

2017	Obeskattade reserver	Förvaltnings-fastighet	Underskott	Finansiella instrument	Avsättningar	Övrigt	Totalt
Ingående balans	-	-	-	412	-	-	**412**
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	-	-	-	-557	-	-	**-557**
Utgående balans	**0**	**0**	**0**	**-145**	**0**	**0**	**-145**

2016	Obeskattade reserver	Förvaltnings-fastighet	Underskott	Finansiella instrument	Avsättningar	Övrigt	Totalt
Ingående balans	-	-	-	2 890	-	-	**2 890**
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	-	-	-	-2 478	-	-	**-2 478**
Utgående balans	**0**	**0**	**0**	**412**	**0**	**0**	**412**

Not 34 Övriga avsättningar

	2017			2016		
Koncernen	Garanti-åtaganden	Övrigt	**Totalt**	Garanti-åtaganden	Övrigt	**Totalt**
Ingående balans	99 136	-	**99 136**	83 056	-	**83 056**
Avsättning under året	22 573	-	**22 573**	21 959	-	**21 959**
Avsättning tagen i anspråk	-16 678	-	**-16 678**	-6 586	-	**-6 586**
Omklassificering/övrigt	284	-	**284**	707	-	**707**
Utgående balans	**105 315**	**0**	**105 315**	**99 136**	**0**	**99 136**

Garantiåtaganden avser bland annat åtaganden i resultatavräknade byggprojekt, av vilka större delen bedöms bli reglerade inom två år. I garantiåtaganden ingår också kostnader för bedömda åtaganden för uppförda bostäder med enstegstätade putsfasader. Egnahemsbolaget har byggt cirka 350 bostäder med denna typ av fasader. Under året har ytterligare avsättning gjorts med 18 000 tkr.

Not 35 Skuldernas förfallotider

Koncernen	**Mindre än 1 år**	**Mellan 1 och 2 år**	**Mellan 2 och 5 år**	**Mer än 5 år**	**Summa**
2017-12-31					
MTN-program, förfall	1 099 850	-	-	-	**1 099 850**
MTN-program, ränta	8 638	-	-	-	**8 638**
Skulder till Göteborgs Stad, förfall	232 702	-	-	14 683 000	**14 915 702**
Skulder till Göteborgs Stad, ränta	5 706	2 445	8 448	1 405	**18 004**
Skulder till moderbolag	336 000	-	-	-	**336 000**
Leverantörsskulder	508 459	-	-	-	**508 459**
Övriga rörelseskulder	60 852	-	-	-	**60 852**
Interimsskulder	851 085	-	-	-	**851 085**
Derivatinstrument	23 704	73 158	259 356	96 097	**452 315**
Summa skulder	**3 126 996**	**75 603**	**267 804**	**14 780 502**	**18 250 905**

Moderbolaget	**Mindre än 1 år**	**Mellan 1 och 2 år**	**Mellan 2 och 5 år**	**Mer än 5 år**	**Summa**
2017-12-31					
MTN-program, förfall	1 099 850	-	-	-	**1 099 850**
MTN-program, ränta	8 638	-	-	-	**8 638**
Skulder till Göteborgs Stad, förfall	232 702	-	-	14 683 000	**14 915 702**
Skulder till Göteborgs Stad, ränta	5 706	2 445	8 448	1 405	**18 004**
Skulder till koncernföretag	754 647	-	-	-	**754 647**
Skulder till moderbolag	336 000	-	-	-	**336 000**
Leverantörsskulder	5 656	-	-	-	**5 656**
Övriga rörelseskulder	4 843	-	-	-	**4 843**
Interimsskulder	105 164	-	-	-	**105 164**
Summa skulder	**2 553 206**	**2 445**	**8 448**	**14 684 405**	**17 248 504**

Koncernen/moderbolaget har erhållit bindande kreditlöften på 467 299 tkr (539 781). I beloppet ingår kreditlöften från Göteborgs Stad med 467 299 tkr (539 781).

Not 36 Finansiella skulder

Göteborgs Stad har beslutat att upplåning i första hand ska ske via Stadens internbank. Lånen via MTN-marknaden samt banklån har därför successivt ersatts av motsvarande lån från Göteborgs Stad i samband med låneförfall.

Räntebärande skulder, mnkr

	Koncernen/moderbolaget			
	2017		2016	
	Nominellt/ redovisat värde	Marknads- värde	Nominellt/ redovisat värde	Marknads- värde
MTN-program	1 100	1 107	3 550	3 582
Skulder till kreditinstitut	0	0	700	701
Skulder till Göteborgs Stad	14 916	14 962	11 593	11 565
Totalt	**16 016**	**16 069**	**15 843**	**15 848**

Särskilda avtalsvillkor

MTN-programmet innehåller en klausul om att emissionsinstituten har rätt till förtida inlösen av utestående MTN om Förvaltnings AB Framtiden upphör att uppfylla kriterierna för ett dotterföretag enligt bestämmelserna i 1 kap 11§ i lag (2005:551) om aktiebolag, i förhållande till Göteborgs Stad, som hade gällt om Göteborgs Stad hade varit ett aktiebolag.

I de flesta av koncernens finansiella avtal finns en ägarklausul, vilket innebär att avtalen gäller så länge som Göteborgs Stad äger 50 procent av aktierna i bolaget.

Kreditportföljens förfallostruktur (inkl. kreditlöften) 2017-12-31

	Koncernen/moderbolaget	
år	Belopp, mnkr	Andel, %
2018	7 103	43%
2019	2 050	12%
2020	2 250	14%
2021	2 230	14%
2022	1 850	11%
2023	1 000	6%
Summa	**16 483**	**100%**

Koncernen har ingen refinansieringsrisk då kreditförsörjningen tryggas av Göteborgs Stad i enlighet med stadens finanspolicy och finansiella riktlinjer. I ovanstående tabell redovisas kreditportföljens faktiska förfallostruktur. I de fall då kortfristiga lån upptas eller då lån förfaller täcks dessa av Göteborgs Stads outnyttjade långsiktiga kreditavtal varför även dessa betraktas som långfristiga.

Koncernens kreditportfölj hade vid utgången av 2017 en genomsnittlig återbetalningstid på 2,1 år (1,9). Inklusive kreditlöften uppgår motsvarande siffra till 2,1 år (1,9). Kreditlöften avser outnyttjad del av intern checklimit, 467 mnkr, inom Göteborgs Stads koncernkonto.

Moderbolagets kreditportfölj hade vid utgången av 2017 en genomsnittlig återbetalningstid på 2,1 år (1,9). Inklusive kreditlöften uppgår motsvarande siffra till 2,1 år (1,9). Kreditlöfte avser outnyttjad del av intern checklimit, 467 mnkr, inom Göteborgs Stads koncernkonto.

Not 37 Skulder till kreditinstitut	**2017**	**2016**
Koncernen/moderbolaget		
Övriga lån	0	700 000
	0	**700 000**
Beviljat belopp, checkkredit	**0**	**0**

Not 38 Skulder till Göteborgs Stad	**2017**	**2016**
Koncernen/moderbolaget		
Långfristigt lån hos Göteborgs Stad	14 683 000	11 433 000
Kortfristigt lån hos Göteborgs Stad	232 702	162 272
	14 915 702	**11 595 272**
Beviljat belopp, checkkredit	**700 000**	**700 000**

Not 39 Leverantörsskulder	2017	2016
Koncernen		
Leverantörsskulder, Göteborgs Stads nämnder och bolag	82 113	73 277
Leverantörsskulder, övriga	426 346	391 395
	508 459	**464 672**
Moderbolaget		
Leverantörsskulder, Göteborgs Stads nämnder och bolag	1 048	3 528
Leverantörsskulder, övriga	4 608	2 315
	5 656	**5 843**

Not 40 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017	2016
Koncernen		
Upplupna räntekostnader	103 484	131 903
Upplupna sociala avgifter	22 447	21 302
Upplupna personalkostnader	42 730	40 304
Upplupna kostnader för underhåll	50 555	36 974
Upplupna kostnader för el, värme o likn.	125 411	125 880
Förutbetalda hyresintäkter	426 103	425 172
Upplupna ombyggnadskostnader	20 774	33 100
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	23 660	20 847
Övrigt	35 921	32 128
	851 085	**867 610**
Moderbolaget		
Upplupna räntekostnader	101 904	130 253
Upplupna sociala avgifter	761	772
Upplupna personalkostnader	2 071	1 765
Balanserad ränta derivatinstrument	5 976	7 485
Övrigt	428	1 353
	111 140	**141 628**

Not 41 Ställda säkerheter	2017	2016
Koncernen		
För egna skulder och avsättningar		
Avseende skulder till kreditinstitut		
- Fastighetsinteckningar	-	702 120
Summa ställda säkerheter	**0**	**702 120**
Moderbolaget		
För dotterbolags skulder		
- Pantsatta fordringar dotterbolag	-	700 000
	0	**700 000**

Not 42 Eventualförpliktelser	2017	2016
Koncernen		
Ansvarsförbindelse PRI	4 408	4 422
Ansvarsförbindelse Fastigo	7 926	7 389
Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv	51 246	10 226
Övriga ansvarsförbindelser	861	861
	64 441	**22 898**

Koncernen har erhållit uppskov med stämpelskatt vid internförsäljning av fastigheter. Stämpelskatten ska erläggas då fastigheten säljs externt.

Moderbolaget

Borgensåtaganden, koncernföretag	220 386	221 088
Ansvarsförbindelse Fastigo	249	289
	220 635	**221 377**

Moderbolaget har gått i borgen för koncernföretag avseende pensionsskuld.

Not 43 Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet m.m.	**2017**	**2016**
Koncernen		
Avskrivningar, nedskrivningar och återföring nedskrivningar avseende immateriella, materiella och finansiella anläggningstillgångar	32 091	31 990
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-3 044 926	-1 859 020
Värdeförändring finansiella instrument	-199 714	52 896
Realisationsvinst/förlust vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	-	-
Avsättningar	5 476	15 399
Övrigt	-1	79
	-3 207 074	**-1 758 656**
Moderbolaget		
Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar avseende materiella och finansiella anläggningstillgångar	323	218
Realisationsresultat vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	22	-
	345	**218**

Not 44 Erlagda räntor	**2017**	**2016**
Koncernen		
Erlagd ränta i den löpande verksamheten	-326 923	-376 505
Aktiverad ränta i investeringsverksamheten	-17 031	-12 016
	-343 954	**-388 521**
Moderbolaget		
Erlagd ränta i den löpande verksamheten	-337 900	-382 827
	-337 900	**-382 827**

Not 45 Specifikation av kassaflödet från förändringar i rörelsekapital	**2017**	**2016**
Koncernen		
Förändring av varulager	53 124	-3 629
Förändring av kortfristiga fordringar	151 347	-89 363
Förändring av rörelseskulder	232 584	43 421
	437 055	**-49 571**
Moderbolaget		
Förändring av kortfristiga fordringar	-29 708	55 565
Förändring av rörelseskulder	-236 909	-79 051
	-266 617	**-23 486**

Not 46 Förändring skulder i finansieringsverksamheten

Koncernen

2017	Skulder till Göteborgs Stad	MTN-program	Skulder till kreditinstitut	Totalt
Ingående balans	11 596 396	3 549 818	700 000	**15 846 214**
Upptagna lån	3 322 483	-	-	**3 322 483**
Amortering av lån	-3 177	-2 449 968	-700 000	**-3 153 145**
Utgående balans	**14 915 702**	**1 099 850**	**0**	**16 015 552**

2016	Skulder till Göteborgs Stad	MTN-program	Skulder till kreditinstitut	Totalt
Ingående balans	9 538 378	4 595 286	1 200 000	**15 333 664**
Upptagna lån	2 228 651	-	-	**2 228 651**
Amortering av lån	-170 633	-1 045 468	-500 000	**-1 716 101**
Utgående balans	**11 596 396**	**3 549 818**	**700 000**	**15 846 214**

Moderbolaget

2017	Skulder till Göteborgs Stad	MTN-program	Skulder till kreditinstitut	Skulder koncern-företag	Totalt
Ingående balans	11 593 219	3 549 818	700 000	110 218	**15 953 255**
Upptagna lån	3 322 483	-	-	150 379	**3 472 862**
Amortering av lån	-	-2 449 968	-700 000		**-3 149 968**
Utgående balans	**14 915 702**	**1 099 850**	**0**	**260 597**	**16 276 149**

2016	Skulder till Göteborgs Stad	MTN-program	Skulder till kreditinstitut	Skulder koncern-företag	Totalt
Ingående balans	9 367 745	4 595 286	1 200 000	95 887	**15 258 918**
Upptagna lån	2 228 651	-	-	14 331	**2 242 982**
Amortering av lån	-	-1 045 468	-500 000		**-1 545 468**
Utgående balans	**11 596 396**	**3 549 818**	**700 000**	**110 218**	**15 956 432**

Not 47 Likvida medel

Likvida medel utgörs av balansräkningens poster, kassa- och bankmedel. Av dessa utgör 0 tkr (0) spärrade medel.

Not 48 Nettolåneskuld

Nettolåneskulden består av räntebärande låneskulder samt avsättningar till pensioner/PRI med avdrag för likvida medel.

Not 49 Finansiell riskhantering

Framtidenkoncernen har en centraliserad finansiell organisation. All finansiell verksamhet och riskhantering inom koncernen är samordnad och hanteras av moderbolaget. Framtidenkoncernen är i sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker. Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar är upprättade inom ramen för Göteborgs Stads finanspolicy och finansiella riktlinjer och fastställer befogenheter och ansvar för hantering av koncernens finansiella risker. De koncerngemensamma anvisningarna uppdateras och fastställs årligen av styrelsen. Rapportering av koncernens finansiella positioner sker löpande till Göteborgs Stad, styrelse, vd och dotterbolagens vd:ar.

Målen för Framtidenkoncernens finansverksamhet och finansiella riskhantering är att samordna koncernens kapitalbehov, optimera koncernens kapitalkostnader genom att tillvarata stordriftsfördelar samt att minimera de finansiella nettokostnaderna över tid inom ramen för de finansiella anvisningarna. Uppföljning och kontroll av att de finansiella anvisningarna efterlevs sker kontinuerligt. Efter beslut hos ägaren Göteborgs Stad sker upplåning i första hand via stadens internbank. Göteborgs Stad har därmed finansieringsrisken för koncernens lån och kapitalbehov.



Ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändrade marknadsräntor påverkar koncernens resultat och/eller kassaflöden på ett negativt sätt. Då räntekostnaden är en av de enskilt största kostnadsposterna är Framtidenkoncernens styrning av ränterisken i form av genomsnittlig räntelöptid för nettoexponeringen samt exponeringens fördelning över tiden mycket viktig.

Finansiella anvisningar

Den genomsnittliga räntelöptiden får variera mellan 3,0 år (2,5) och 5 år (5). Högst 30 procent (30) av exponeringen får infalla under den närmaste 12-månadersperioden. Om önskad räntestruktur/räntebindningstid inte kan uppnås vid upptagande eller omsättning av lån är tillåtna derivatinstrument för att förändra räntestrukturen eller räntelöptiden ränteswappar, ränteterminer inklusive FRA-kontrakt samt ränteoptioner. Optionsutfärdande kräver medgivande av koncernens verkställande direktör.

Den 31 december 2017 var den genomsnittliga räntelöptiden för koncernens nettoexponering 3,4 år (3,3) med 27 procent (27) av exponeringen inom närmaste 12-månadersperiod. Räntelöptiden har under året varierat mellan 3,0 och 3,5 år.

Den genomsnittliga räntelöptiden för moderbolagets nettoexponering var 3,4 år med 27 procent av exponeringen inom närmaste 12-månadersperiod.

Nedanstående tabeller visar nettoexponeringens ränteförfallostruktur och genomsnittliga ränta.

Nettoexponering avseende lån, placeringar och derivatinstrument, 2017-12-31, koncernen/moderbolaget

	Belopp, mnkr	Nominell ränta, %
2018:1	-3 112	2,1
2018:2	-2 150	2,1
2018:3	-800	1,7
2018:4	-800	2,6
2019	-800	2,6
2020	-1 600	1,7
2021	-1 300	2,6
2022	-1 900	1,0
2023	-1 750	1,3
2024	-1 600	1,0
2025	-1 300	0,9
2026-	-300	0,9
Totalt	**-17 411**	**1,7**

Genomsnittlig effektiv räntesats avseende kreditportföljen inkl. derivat uppgår till 1,7 procent (2,1).

Valutarisk

Med valutarisk avses risken att valutakursförändringar påverkar koncernens resultat och/eller kassaflöden på ett negativt sätt. Valutarisk uppstår vid placering eller upplåning i utländsk valuta.

Finansiella anvisningar

Bolagets exponering ska uteslutande vara i svenska kronor. Vid placering eller upplåning i annan valuta än svenska kronor ska valutarisken elimineras genom att ingå valutaderivatkontrakt. Tillåtna instrument är valutaswap, valutatermin eller valutaoption.

Den 31 december 2017 fanns ingen valutaexponering.

Finansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att finansieringsmöjligheterna är begränsade när lån ska omsättas eller nya lån upptas.

Finansiella anvisningar

Göteborgs Stad har fattat beslut om att upplåning i första hand ska ske via stadens internbank. Göteborgs Stad har därmed finansieringsrisken för koncernens lån och kapitalbehov.

Den 31 december 2017 uppgick den genomsnittliga kreditlöptiden till 2,1 år (1,9). Inklusive kreditlöften uppgår motsvarande siffra till 2,1 år (1,9).

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet.

Finansiella anvisningar

Göteborgs Stad tryggar likviditetsförsörjningen i koncernen i enlighet med stadens finanspolicy och finansiella riktlinjer.

Den 31 december 2017 uppgick koncernens likvida tillgångar till 4 mnkr (2). Kreditavtal och outnyttjade krediter uppgick den 31 december 2017 till 467 mnkr (540). Utestående kreditavtal avser outnyttjad intern checkkredit i Göteborgs Stads koncernkonto.

Moderbolagets likvida tillgångar uppgick till 0 mnkr (0) vid utgången av 2017. Kreditavtal och outnyttjade krediter uppgick den 31 december 2017 till 467 mnkr (540). Utestående kreditavtal avser outnyttjad intern checkkredit i Göteborgs Stads koncernkonto.

Det framtida likviditetsbehov som koncernen kan överblicka begränsas till den likviditet som behövs för den fortsatta förvaltningen av det befintliga fastighetsbeståndet och nyproduktionen av bostäder. Kassaflödet från den löpande verksamheten är och förväntas förbli positivt och är jämnt fördelat över året. Kombination av detta kassaflöde samt en relativ lång planeringshorisont för investeringar begränsar behovet av likviditetsreserver. Med hänsyn till kassaflöde, outnyttjade krediter och att Göteborgs Stad tryggar likviditetsbehovet, bedömer koncernen att likviditetsrisken är mycket begränsad.

Kredit- och motpartsrisk

Med kredit- eller motpartsrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Exponering kan uppstå vid placering av överskottslikviditet samt vid handel med derivatinstrument. För att minska motpartsexponering i derivatinstrument har internationellt standardiserade nettingavtal, så kallade ISDA-avtal, tecknats.

Finansiella anvisningar

Endast finansiella motparter med hög kreditvärdighet accepteras. Samtliga finansiella motparter ska ha lägst kreditbetyget A3 hos Moodys och/eller kreditbetyget A- hos Standard & Poor's avseende lång kreditvärdighet. För placeringar och derivatexponering finns dessutom en maximal kreditgräns på 500 mnkr per motpart. Den beräknade motpartsrisken avseende derivattransaktioner kan kvittas mot lån hos motparten. Eventuellt kassaöverskott ska placeras i bank eller i kortfristiga räntebärande instrument enligt fastställda limiter.

Den 31 december 2017 uppgick koncernens samlade motpartsexponering i derivatinstrument till 0 mnkr (0) inklusive upplupna räntor, beräknat som nettofordran per motpart. För en enskild motpart uppgick högsta nettofordran till 0 mnkr (0). Vid beräkningen har så kallad netting tillämpats enligt gällande ISDA-avtal. Förvaltnings AB Framtiden har ISDA-avtal med samtliga externa finansiella motparter. För moderbolaget uppgick den samlade motpartsexponeringen till 0 mnkr (0).

Nedanstående tabell visar den löptidsvägda volymen avseende derivatexponering fördelat per kreditbetyg per den 31 december 2017.

Finansiella motparter med lång rating	**Löptidsvägd derivatvolym, %**
AAA/Aaa	-
AA+/Aa1	-
AA-/Aa3	56
A+/A1	12
A/A2	30
A-/A3	2

Kommersiell kreditrisk

Koncernens hyresfordringar är fördelade på ett stort antal hyresgäster. Hyresförluster i förhållande till koncernens nettoomsättning uppgick till 0,1 procent (0,1).

Administrativ risk

Finansfunktionen arbetar kontinuerligt med översyn och vidareutveckling av de administrativa systemen samt de interna kontrollerna. Koncernen arbetar inom finansområdet huvudsakligen med standardsystem som bedöms vara av hög kvalitet.

Finansiella anvisningar

Den administrativa risken hanteras genom att ange strikta ramar för rapportering, riskkontroll, ansvarsfördelning, beslutsordning och attestrutiner.

Marknadsvärde finansiella instrument

Beräkningen av verkligt värde baseras på marknadsmässiga noteringar och allmänt vedertagna beräkningsmetoder. Kreditportföljen marknadsvärderas med utgångspunkt i den svenska swapräntan på värderingsdagen med tillägg av en marknadsmässig kreditmarginal. Kreditportföljens marknadsvärde var 16 069 mnkr per den 31 december 2017 enligt denna värderingsmetod, vilket ska ställas i relation till portföljens nominella belopp på 16 016 mnkr. Vid motsvarande värdering den 31 december 2016 översteg marknadsvärdet det nominella värdet med 5 mnkr.

Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till ett nuvärde baserat på noterad marknadsränta för aktuell löptid. FRA värderas genom att den avtalade räntan jämförs med den officiella marknadsnoteringen för respektive kontrakt. Marknadsvärde för derivat med optionsinslag motsvaras av aktuellt återköpspris på värderingsdagen.

Nominella belopp och marknadsvärde för derivatportföljen, mnkr, koncernen/moderbolaget

	2017-12-31		2016-12-31	
	Nominellt belopp	Marknadsvärde	Nominellt belopp	Marknadsvärde
Ränteswappar, netto	-12 650	-400	-12 100	-597
FRA:s, netto	0	0	0	0
Strukturerade swapavtal	0	0	0	0
Cap:s, netto	0	0	0	0
Totalt	**-12 650**	**-400**	**-12 100**	**-597**

Finansnettots räntekänslighet

Under antaganden om oförändrad lånevolym samt oförändrad löptid och positionssammansättning avseende nettoexponeringen, kommer koncernens finansnetto att påverkas enligt tabellen nedan. Beräkningen är baserad på den räntenivå som gällde vid utgången av 2017 samt en omedelbar och bestående ränteförändring på en procentenhet för hela avkastningskurvan.

Finansnettots räntekänslighet, exkl. marknadsvärdering derivat, 2018 – 2020, mnkr, koncernen

	2017	2018	2019	2020
Räntenivå 2017-12-31	-299	-274	-258	-237
Ränta +1 %-enhet		-315	-318	-316

Finansnettots räntekänslighet 2018 – 2020, mnkr, moderbolaget

	2017	2018	2019	2020
Räntenivå 2017-12-31	1	0,2	0,3	0,3
Ränta +1%-enhet		6	6	7

Kredit- och derivatportföljernas räntekänslighet

De verkliga värden som redovisats för kredit- respektive derivatportföljen baseras på rådande marknadsräntor per 2017-12-31. För att bedöma portföljernas räntekänslighet har beräkning skett med en förändring av marknadsräntorna med en procentenhet.

Kredit- och derivatportföljers räntekänslighet 2017-12-31, mnkr, koncernen/moderbolaget

	Kreditportfölj		Derivatportfölj	
Ränteantagande	Nominellt värde	Marknadsvärde	Nominellt värde, netto	Marknadsvärde
Räntenivå 2016-12-31	-16 016	-16 069	-12 650	-400
Ränta +1 %-enhet	-16 016	-16 047	-12 650	101

Not 50 Upplysningar om närstående och koncerninterna transaktioner

Koncernen står under bestämmande inflytande från sin ägare Göteborgs Stad. Några transaktioner med ledande befattningshavare eller nyckelpersoner, utöver lön och andra ersättningar, se not 10, har inte förekommit.

Intäkter från och kostnader till andra koncernföretag m.m.	**2017**	**2016**
Koncernen		
Intäkter, %		
Göteborgs Stads nämnder och bolag	**4**	**3**
Kostnader, %		
Göteborgs Stads nämnder och bolag	**29**	**32**
Köp av fast egendom eller andra tillgångar, tkr		
Göteborgs Stads nämnder och bolag	**220 016**	**62 796**
Försäljning av fast egendom eller andra tillgångar, tkr		
Göteborgs Stads nämnder och bolag	**490**	**30**
Moderbolaget		
Intäkter, %		
Bolag inom Framtidenkoncernen	**100**	**98**
Kostnader, %		
Bolag inom Framtidenkoncernen	**1,9**	**2,0**
Göteborgs Stads nämnder och bolag	**17,6**	**34,6**
Köp av fast egendom eller andra tillgångar, tkr		
Bolag inom Framtidenkoncernen	**-**	**-**
Göteborgs Stads nämnder och bolag	**-**	**-**
Försäljning av fast egendom eller andra tillgångar, tkr		
Bolag inom Framtidenkoncernen	**-**	**305**
Göteborgs Stads nämnder och bolag	**-**	**25**

Vid köp och försäljning mellan bolag i Framtidenkoncernen tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med extern part. Köp och försäljning av fastigheter sker dock till skattemässiga restvärden och andra anläggningstillgångar normalt till bokfört värde, vid köp och försäljning inom koncernen.

För upplysning om lån hos Göteborgs Stad se not 38.

Not 51 Avstämningar	2017	2016
Belåningsgrad		
MTN-program, lång del	-	-1 099 740
MTN-program, kort del	-1 099 850	-2 450 078
Skulder till Göteborgs Stad, lång del	-14 683 000	-11 433 000
Skulder till Göteborgs Stad, kort del	-232 702	-162 272
Skulder till kreditinstitut, kort del	-	-700 000
Räntebärande skulder, exkl. avsättning för pensioner	**-16 015 552**	**-15 845 090**
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	87 913 011	82 010 336
Belåningsgrad, %	**18**	**19**
Genomsnittlig finansieringskostnad, %, IFRS		
Redovisat finansnetto, IFRS	-99 774	-422 465
Ränteintäkter	-1 959	-2 572
Finansiella kostnader pensionsavsättning, PRI	7 888	7 958
Aktiverad ränta	-17 031	-12 016
Justerat finansnetto	**-110 876**	**-429 095**
Genomsnittlig lånevolym	16 143 000	15 946 000
Genomsnittlig finansieringskostnad, %, IFRS	**0,69**	**2,69**
Genomsnittlig finansieringskostnad, %, intern rapportering		
Redovisat finansnetto, IFRS	-99 774	-422 465
Ränteintäkter	-1 959	-2 572
Finansiella kostnader pensionsavsättning, PRI	7 888	7 958
Aktiverad ränta	-17 031	-12 016
Värdeförändring derivat	-196 373	64 503
Periodiserat resultat avseende i förtid stängda derivat	-3 341	-11 607
Justerat finansnetto	**-310 590**	**-376 199**
Genomsnittlig lånevolym	16 143 000	15 946 000
Genomsnittlig finansieringskostnad, %, intern rapporteri	**1,92**	**2,36**
Fastighetsresultat före underhåll, intern rapportering		
Redovisat driftsöverskott/bruttoresultat, IFRS	2 919 549	2 871 494
Centrala kostnader	-142 674	-133 549
Byggverksamhet	57 311	48 815
Övriga rörelseintäkter/kostnader	-11 358	-10 103
Övriga justeringsposter	56 704	54 099
Fastighetsresultat före underhåll, intern rapportering	**2 879 532**	**2 830 756**

Not 52 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman i moderbolaget står följande vinstmedel till förfogande:

Ingående balanserade vinstmedel	1 721 222
Erhållet aktieägartillskott	262 080
Avsättning till fond för utvecklingsutgifter	-310
Årets resultat	64 389
Summa	**2 047 381**

Styrelsen föreslår att ovanstående belopp disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras	**2 047 381**

Not 53 Händelser efter balansdagen

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

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen samt RFR 2 och ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att koncernredovisningen har upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen för koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg den 9 februari 2018

Lars Johansson ordförande	Claes Roxbergh 1:e vice ordförande	Kjell Björkqvist 2:e vice ordförande
Christina Backman ledamot	Endrick Schubert ledamot	Shadiye Heydari ledamot
Rustan Hälleby ledamot	Johan Svensson ledamot	Martin Blixt t.f. verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 9 februari 2018.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har avgivits den 9 februari 2018.

Hans Aronsson av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor	Claes-Göran Lans av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor