

Delårsrapport januari - juni 2018



Framtidenkoncernen har en fortsatt god och stabil ekonomisk utveckling under första halvåret. Våra driftskostnader är tre procent högre än förra året, vilket främst beror på ökade energikostnader i samband med en kall och lång vinter. Förvaltningen av våra fastigheter sker enligt plan och vi fortsätter att fokusera på våra mål; nyproduktion, renovera varsamt samt att socialt stärka våra ytterområden. Årets besparingsprogram ger nu effekt genom ett stärkt kassaflöde. Vi ser fortfarande ett behov av åtgärder för att effektivisera inom koncernen på sikt. Investeringar i nyproduktion har enligt plan ökat med cirka en halv miljard kronor under första halvåret.

Martin Blixt,
t.f. VD/
koncernchef



Januari-juni 2018

- Koncernens bostadsbolag har fått en hyreshöjning på 1,2 procent för helåret.
- Nettoomsättningen uppgick till 2 739 mnkr (2 669).
- Driftsöverskottet uppgick till 1 460 mnkr (1 429).
- Värdeförändring av förvaltningsfastigheter i resultaträkningen uppgick till -1 mnkr (-881).
- Resultat efter finansiella poster uppgick till 1 254 mnkr (513).
- Resultat efter skatt uppgick till 1 891 mnkr (399).
- De totala fastighetsinvesteringarna uppgick till 1 605 mnkr (1 244). Av detta avsåg 749 mnkr (266) nyproduktion och 82 mnkr (18) förvärv.
- Koncernens soliditet uppgick till 64 procent (62).

Vision Vi bygger det hållbara samhället för framtiden



Affärsidé

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

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

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

Framtidenkoncernens roll i Göteborg

Förvaltnings AB Framtiden är moderbolag i Göteborgs Stads bostadskoncern som omfattar de allmännyttiga bostadsföretagen, produktion av bostadsrätter, egna hem, stadsutveckling och störningsservice. Genom ett medvetet och aktivt agerande på Göteborgs bostads- och fastighetsmarknad ska Framtidenkoncernen vara en strategisk aktör i syfte att stärka Göteborgs roll som regioncentrum och stadens utveckling i övrigt. Koncernen ska även, självt eller i samverkan med andra, bidra till

stärkt egenförsörjning och ökad välfärd i de bostadsområden där sådana behov finns. Koncernen ska ha ett långsiktigt hållbart förhållningssätt och beakta såväl ekologiska som sociala och ekonomiska konsekvenser. Ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard och läge ska eftersträvas. Koncernen ska bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer.

Verksamhet

Förvaltnings AB Framtiden äger och förvaltar via dotterbolag cirka 72 500 lägenheter (72 400), cirka 316 000 kvm lokaler (317 000) och cirka 38 400 bilplatser (38 800), samtliga belägna inom Göteborgs kommun. De helägda dotterbolagen är Bostads AB Poseidon, Göteborgs stads bostadsaktiebolag, Familjebostäder i Göteborg AB, Gårdstensbostäder AB, Göteborgs Egnahems AB, Bygga Hem i Göteborg AB, Störningsjouren i Göteborg AB samt Framtiden Byggutveckling AB.

Intäkter, kostnader och resultat

Resultat efter finansnetto uppgick till 1 254 mnkr, vilket är en ökning med 741 mnkr jämfört med samma period föregående år. Resultatförbättringen beror främst på värdeförändringen av förvaltningsfastigheterna som är 880 mnkr bättre än första halvåret 2017. Rörelseresultatet i Egnahemsbolagets byggverksamhet är dock 88 mnkr lägre än första halvåret 2017 beroende på ett lägre antal resultatavräknade bostäder samt att koncernens finansnetto är 82 mnkr sämre främst med anledning av en värdeförändring av derivatinstrumenten.

Hyresintäkter och vakanser

Periodens hyresintäkter uppgick till 2 699 mnkr (2 630). Ökningen på 69 mnkr kan hänföras till den årliga hyresförhandlingen, ökade hyror i samband med ombyggnationer av befintligt bestånd samt tillkommande hyresintäkter kopplade till nyproduktionen. Vid årets koncerngemensamma hyresförhandling höjdes bostadshyror med 1,2 procent på helårsbasis i koncernens bolag.

Det totala hyresbortfallet har minskat med 2 mnkr jämfört med motsvarande period föregående år.

Kostnader för fastighetsförvaltningen

Driftskostnaderna uppgick till 1 221 mnkr (1 184). Ökningen är 37 mnkr och motsvarar 3 procent. Ökningen återfinns främst inom värme, driftsadministration och fastighetskötsel. Ökningen beror bland annat på ökad energiförbrukning (lägre temperaturer) och högre personalkostnader. De taxebundna kostnaderna utgör 43 procent (42) av de totala driftskostnaderna.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Värdeförändringen av förvaltningsfastigheter i resultaträkningen uppgick under perioden till -1 mnkr, vilket ska jämföras med -881 mnkr motsvarande period föregående år. Att värdeförändringen förbättrats i förhållande till föregående period, beror bland annat på att utfallet i hyresförhandlingarna i högre grad motsvarar den nivå som antogs i värderingen vid årsskiftet. Den negativa värdeförändringen beror även på att genomförda investeringar, av värdebevarande karaktär, inte har ökat fastigheternas marknadsvärden i motsvarande grad.

Byggverksamhet i Egnahemsbolaget

Rörelseresultatet för Egnahemsbolagets byggverksamhet är 88 mnkr lägre, jämfört med samma period föregående år. Under perioden har bolaget resultatavräknat 33 bostäder (118).

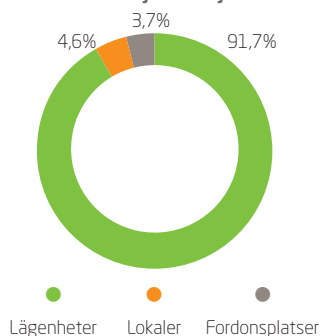
Finansnetto

Finansnettot uppgick till -122 mnkr (-40). Värderingen av derivatportföljen påverkar finansnettot positivt med 8 mnkr på grund av att räntorna har stigit jämfört med årsskiftet. Motsvarande period föregående år påverkades finansnettot positivt med 117 mnkr. Finansnettot exklusive värdeförändringen på derivat har förbättrats med 28 mnkr, vilket främst förklaras av lägre räntekostnader.

Skatt på periodens resultat

Redovisad skatt på periodens resultat uppgår till 637 mnkr (-114). Omvärdering av den uppskjutna skatteskulden, till följd av Riksdagens beslut om sänkningen av bolagsskatten från 22 procent till 20,6 procent att gälla från 2021, har påverkat skatten positivt med 914 mnkr.

Bruttointäkter januari-juni 2018



Hyresbortfall, mnkr

	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
Lägenheter	27	29	59
Lokaler	11	11	22
Fordonsplatser	10	10	20
Totalt hyresbortfall	48	50	101

Den 30 juni uppgick antalet vakanta lägenheter till 63 (35), vilket motsvarar en vakansgrad på 0,0 procent (0,0). Vakansgraden för lokaler var den 30 juni 6,8 procent (6,9), vilket motsvarar en yta på cirka 21 500 kvm (22 000).

Förvaltningsfastigheter Fastighetsvärdering

Marknadsvärdet på koncernens fastigheter är beräknade med Datschas analysverktyg där varje fastighet har åsatts ett marknadsvärde. Värderingsmetodiken bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under de kommande tio åren samt ett beräknat restvärde för år elva. I kassaflödet ingår kontrakterade intäkter och schablonberäknade drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. De direktavkastningskrav som använts i värderingen är avstämde med två externa värderingsföretag. Marknadens syn på direktavkastningskraven i Göteborg är att de i stort sett bedöms på samma nivå som vid årsskiftet.

Värdetidpunkten är den 30 juni 2018. Koncernens direktavkastningskrav för bostäder är oförändrade jämfört med årsskiftet då alla direktavkastningskrav sänktes. Avkastningskraven för lokaler har sänkts i alla lägen för att spegla marknadens syn på lokalers avkastningskrav. Det genomsnittliga direktavkastningskravet i värderingen uppgår till 3,8 procent och består av det viktade avkastningskravet mellan bostäder, lokaler och parkering baserat på intäkter i Datschas analysverktyg. Den genomsnittliga kalkylräntan uppgår till 5,8 procent i värderingen.

Vid utgången av juni 2018 hade koncernens fastigheter ett värde på 89 443 mnkr. Fastigheternas värde ökade totalt med 1 530 mnkr jämfört med årsskiftet. Ökningen beror till största delen på investeringar i fastighetsbeståndet. Periodens fastighetsinvesteringar inklusive underhåll och förvärv uppgick till 1 605 mnkr (1 244). Det totala investeringsbeloppet, exklusive förvärv, omfattar även åtgärder av värdebevarande karaktär som inte ökar fastigheternas marknadsvärden. Pågående ny- och ombyggnadsprojekt beräknas ha ökat värdet med 1,0 procentenheter. Värdeökningen på grund av investeringar visas dels genom värdeökning av projektfastigheter, dels genom ökade hyresintäkter. Eftersom hyresförhandlingarna inte nådde

upp till den nivå som antogs i värderingen vid årsskiftet har värdet påverkats negativt med 0,3 procentenheter avseende bostäder.

Förvärv

För kommande nyproduktion har mark förvärvats i Angered med 17 mnkr, i Tuve med 22 mnkr och i Sisjödalen med 30 mnkr. En fastighet har förvärvats i Biskopsgården för 11 mnkr.

Försäljningar

En fastighet i Olskroken, som tidigare använts som bostadshotell, har sålts genom expropriation till Trafikverket för 62,5 mnkr med anledning av utbyggnad av Göteborgs infrastruktur. Försäljning har även skett av två enfamiljsfastigheter i Bergsjön respektive Önnared.

Investeringar

De totala fastighetsinvesteringarna under perioden uppgick till 1 605 mnkr (1 244), varav 749 mnkr (266) avsåg nyproduktion samt 82 mnkr (18) avsåg förvärv. Nybyggnation pågår på flera ställen i staden, bland annat på Uggleberget i Hovås samt i Askim, Backa, Gamlestaden, Guldheden, Gårdsten, Kortedala, Tuve och Örgryte Torp.

Stora underhållsprojekt avseende främst klimatskal, stammar och badrum pågår i flera av våra områden såsom Bergsjön, Grevegården, Högsbotorp, Landala, Rambergstaden och Långängen.

Finansiering

Framtidenkoncernens redovisade egna kapital uppgick per den 30 juni till 57 762 mnkr (51 784), vilket ger en soliditet på 64 procent (62).

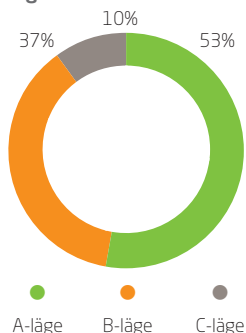
Lånestruktur

Koncernens totala lånevolym uppgick per 30 juni till 16 754 mnkr (15 920), vilket ger en belåningsgrad på 19 procent (19).

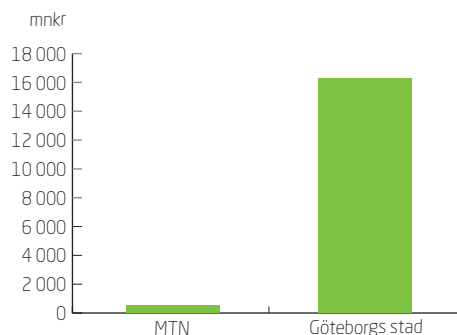
Göteborgs Stad har fattat beslut om att upplåning i första hand ska ske via stadens internbank. I samband med låneförfall har därför lån via MTN-marknaden och lån från banker successivt ersatts av lån från Göteborgs Stad. Vid utgången av juni månad hade koncernen 0 mnkr (0) i utestående banklån, 16 254 mnkr (13 220) i lån hos Göteborgs Stad, och 500 mnkr (2 700) utestående på den svenska MTN-marknaden.

Förvaltnings AB Framtiden har av Standard and Poor's tilldelats AA- i ett långsiktigt kreditbetyg med stabil utsikt och ett kortsiktigt kreditbetyg A-1+ samt betyget K1 på den nordiska ratingskalan.

Fastighetsvärden 2018-06-30



Marknadsvärde, mnkr	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
Ingående balans	87 913	82 010	82 010
Fastighetsinvesteringar, inklusive värdebevarande underhåll samt förvärv	1 605	1 244	3 055
Fastighetsförsäljningar	-74	-	-197
Övrig värdeförändring	-1	-881	3 045
Utgående balans	89 443	82 373	87 913



Beträffande utestående MTN-lån finns en ägarklausul som innebär att låneavtalet gäller så länge kommunen äger över 50 procent av aktierna i bolaget.

Framtidenkoncernens finansieringsbehov säkerställs av Göteborgs Stads bindande lånelöfte och likviditetsreserv i enlighet med stadens finanspolicy och finansiella riktlinjer.

Marknadsvärdet på koncernens skuldportfölj uppgick till 16 838 mkr per den 30 juni, vilket ska ställas i relation till dess nominella värde på 16 754 mkr. Skillnaden beror på lägre räntnivåer.

Ränteförfallostruktur

Den genomsnittliga räntebindningen för koncernens ränteportfölj uppgick till 3,4 år (3,4). Genomsnittlig ränta avseende nettoexponeringen uppgick till 1,60 procent (1,81). Koncernens genomsnittliga finansieringskostnad under perioden uppgick till 1,57 procent (0,55). Den största förändringen beror på en lägre positiv värdeförändring avseende derivat. Vid beräkning enligt intern rapportering (exklusive värdeförändring i derivatportföljen) uppgick finansieringskostnaden till 1,66 procent (2,03). För att erhålla önskad ränteförfallostruktur används huvudsakligen räntederivat.

Derivatinstrument

För löpande justeringar av ränterisken används främst ränteswappar. Derivatportföljen hade vid utgången av juni i år en total nominell nettovolym av ränteswappar på 13 500 mkr.

Per den 30 juni uppgick marknadsvärdet på derivatportföljen till -393 mkr. Detta innebär att derivatportföljen förbättrats med 86 mkr i värde jämfört med 30 juni 2017, vilket främst beror på lägre räntnivåer.

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

Låneportföljens förfallostruktur 2018-06-30

	mnr	Andel %
2018	4 841	29
2019	2 083	12
2020	2 250	13
2021	2 230	13
2022	1 850	11
2023	2 700	16
2024	800	5
	16 754	100

Ränteförfallostruktur 2018-06-30

	Lån, mnr	Räntederivat, mnr	Nettoexponering, mnr	Genomsnittlig ränta, %
2018	-16 721	13 150	-3 571	2,28
2019	-33	-2 000	-2 033	2,07
2020	0	-1 800	-1 800	1,53
2021	0	-1 300	-1 300	2,57
2022	0	-1 700	-1 700	1,01
2023	0	-1 750	-1 750	1,27
2024	0	-1 700	-1 700	0,96
2025	0	-1 900	-1 900	0,92
2026	0	-800	-800	0,99
2027	0	-200	-200	1,10
	-16 754	0	-16 754	1,60

Verkligt värde derivat, mnkr:

	2018-06-30		2017-06-30		2017-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Långfristiga						
Fristående derivat						
-räntederivat	37 827	-410 140	54 270	-521 774	46 752	-428 611
Kortfristiga						
Fristående derivat						
-räntederivat	513	-20 819	11 285	-22 906	5 390	-23 704

Transaktioner med närstående

	2018-01-01 --2018-06-30	2017-01-01 --2017-06-30	2017-01-01 --2017-12-31
Intäkter, %			
Göteborgs Stads nämnder och bolag	4	4	4
Kostnader, %			
Göteborgs Stads nämnder och bolag	38	30	29

Personal

Antalet anställda inom koncernen uppgick till 977 (924) personer.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som koncernen står inför är främst hänförliga till förändringar i direktavkastningskrav, hyresnivå, vakansgrad, drifts- och underhållskostnadsnivåer samt räntenivåer. En mer detaljerad beskrivning framgår i risk- och känslighetsanalysavsnittet i årsredovisningen 2017, sidorna 30–32.

Inga väsentliga förändringar i koncernens bedömning av risker har uppstått efter upprättandet av årsredovisningen för 2017.

Händelser efter periodens utgång

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

Moderbolaget

Moderbolagets omsättning uppgick till 28,9 mnkr (25,5) och avser främst fakturering till dotterbolagen för koncerngemensamma kostnader. Bolagets resultat före skatt uppgick till -5,5 mnkr (-0,8). Finansnettot för perioden uppgick till -0,05 mnkr (0,2).

Antalet anställda i moderbolaget uppgick till 22 (20) personer.

Noter**Not 1 Redovisningsprinciper**

Förvaltnings AB Framtiden tillämpar de internationella redovisningsstandarderna, International Financial Reporting Standards (IFRS), sådana de antagits av EU för sin koncernredovisning. Delårsrapporten för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering och för moderföretaget i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2. Samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har tillämpats som i den senaste årsredovisningen, om inte annat anges nedan. För information om koncernens redovisningsprinciper, se årsredovisningen 2017 sidorna 48–53.

Nya standarder

Förvaltnings AB Framtiden tillämpar sedan 1 januari 2018 IFRS 15, Intäkter från kundkontrakt och IFRS 9, Finansiella instrument. Inga av dessa nya standards hade någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter.

IFRS 9 hanterar tre områden separata områden; 1: Klassificering och värdering 2: Nedskrivning av finansiella tillgångar i enlighet med förväntade kreditförluster samt 3: Säkringsredovisning.

IFRS 9 anger att det finns tre värderingskategorier för finansiella tillgångar, tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde över övrigt totalresultat och verkligt



värde över resultaträkningen. Innehav av eget kapitalinstrument ska redovisas till sina respektive verkliga värden över resultaträkningen eller övrigt totalresultat. Om eget kapital instrument exempelvis värderas till sina respektive verkliga värden över övrigt totalresultat så sker inte någon återföring av dessa värdeförändringar. Samtliga räntebärande tillgångar värderas till sina upplupna anskaffningsvärden i enlighet med tillämpad affärsmodell. Framtidenkoncernen har inte som en effekt av implementeringen av IFRS 9 värderat om några finansiella tillgångar, implementeringen har således i detta avseende inte påverkat eget kapital. Implementering av en nedskrivningsmodell baserad på förväntade kreditförluster har inte givit upphov till någon justering av bokad kreditriskreserv. Det ska konstateras att kreditrisken i verksamheten är mycket begränsad. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning, varför IFRS 9 inte heller kommer att ge upphov till någon effekt vad avser säkringsredovisning.

Implementeringen av IFRS 15 har inte givit upphov till någon justering av eget kapital. Grundprincipen är att ett företag redovisar en intäkt när kontrollen vad avser varan eller tjänsten övergår till köparen. En betydande del av koncer-

nens intäkter utgörs av hyresintäkter från privatpersoner och dessa redovisas i enlighet med IAS 17. Intäktsflöden som ska hanteras i enlighet med IFRS 15 är marginella till sin storlek så någon separat rörelseintäkt (prestationsåtagande) skild från hyresintäkten redovisas inte.

Not 2 Alternativa nyckeltal

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

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

.....

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

Styrelsen och verkställande direktören försäkras härmed att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av bolaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

.....

Göteborg den 30 augusti 2018

Lars Johansson
ordförande

Claes Roxbergh
1:e vice ordförande

Kjell Björkquist
2:e vice ordförande

Shadiye Heydari
ledamot

Rustan Hälleby
ledamot

Christina Backman
ledamot

Endrick Schubert
ledamot

Johan Svensson
ledamot

Martin Blixt
t.f. verkställande direktör

Koncernens rapport över totalresultat, mnkr

	2018-01-01 --2018-06-30	2017-01-01 --2017-06-30	2017-01-01 --2017-12-31
Hysesintäkter	2 699	2 630	5 283
Förvaltningsintäkter	40	39	79
	2 739	2 669	5 362
Kostnader för fastighetsförvaltningen			
Driftskostnader	-1 221	-1 184	-2 329
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-58	-56	-113
	-1 279	-1 240	-2 442
Driftsöverskott/Bruttoresultat	1 460	1 429	2 920
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	-1	-881	3 045
Centrala kostnader (inkl avskrivningar)	-72	-72	-143
Byggverksamhet	-14	74	57
Övriga rörelseintäkter/kostnader	3	3	-11
Rörelseresultat	1 376	553	5 868
Finansiella intäkter och kostnader	-130	-157	-296
Värdetförändring derivatinstrument	8	117	196
Finansnetto	-122	-40	-100
Resultat före skatt	1 254	513	5 768
Skatt på periodens resultat	637	-114	-1 255
Periodens resultat	1 891	399	4 513
Övrigt totalresultat:			
<i>Poster som inte återförs till årets resultat</i>			
Aktuariell förlust på pensionsförpliktelser	-27	-25	-32
Skatt hänförlig till poster som inte kommer att återföras till årets resultat	6	5	7
Koncernens totalresultat för perioden	1 870	379	4 488
Totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare	1 870	379	4 488
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0
Totalresultat för året	1 870	379	4 488

Koncernens rapport över finansiell ställning, mnkr

	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	30	30	33
Materiella anläggningstillgångar	89 635	82 523	88 055
Finansiella anläggningstillgångar	83	95	91
	89 748	82 648	88 179
Omsättningstillgångar	528	434	631
Summa tillgångar	90 276	83 082	88 810
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	57 762	51 784	55 893
Långfristiga skulder	30 429	28 252	29 805
Kortfristiga skulder	2 085	3 046	3 112
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	90 276	83 082	88 810

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital, tkr

	Hänförligt till moderföretagets aktieägare				Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa		
Ingående balans 2017-01-01	10 000	100 000	51 295 073	51 405 073	0	51 405 073
Transaktioner med aktieägaren						
Koncernbidrag	-	-	-336 000	-336 000	-	-336 000
Skatteffekt på koncernbidrag	-	-	73 920	73 920	-	73 920
Aktieägartillskott	-	-	262 080	262 080	-	262 080
Summa transaktioner med aktieägaren	0	0	0	0	0	0
Totalresultat						
Övrigt	-	-	4	4	-	4
Totalresultat	-	-	4 487 565	4 487 565	-	4 487 565
Summa övrigt totalresultat	0	0	4 487 569	4 487 569	0	4 487 569
Utgående balans 2017-12-31	10 000	100 000	55 782 642	55 892 642	0	55 892 642
Ingående balans 2018-01-01	10 000	100 000	55 782 642	55 892 642	0	55 892 642
Totalresultat						
Totalresultat	-	-	1 869 374	1 869 374	-	1 869 374
Summa övrigt totalresultat	0	0	1 869 374	1 869 374	0	1 869 374
Utgående balans 2018-06-30	10 000	100 000	57 652 016	57 762 016	0	57 762 016

Koncernens rapport över kassaflödesanalys, mnkr

	2018-01-01 --2018-06-30	2017-01-01 --2017-06-30	2017-01-01 --2017-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 170	1 102	2 328
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-302	-71	437
Kassaflöde från den löpande verksamheten	868	1 031	2 765
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 534	-1 254	-2 866
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	664	226	103
Periodens kassaflöde	-2	3	2
Likvida medel vid årets början	4	2	2
Periodens kassaflöde	-2	3	2
Likvida medel vid periodens slut	2	5	4
Förändring av räntebärande skuld			
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång	-16 360	-16 153	-16 153
Ökning/minskning av räntebärande låneskuld	-786	-77	-173
Ökning/minskning av avsättningar	-24	-27	-36
Ökning/minskning av likvida medel	-2	3	2
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång	-17 172	-16 254	-16 360



Segmentsrapportering, mnkr

2018-06-30	Poseidon	Bostadsbolags- koncernen	Familje- bostäder	Övriga bolag	Elimi- nering	Totalt
Intäkter	1 042	913	678	160	-54	2 739
Förvaltningskostnader	-488	-453	-335	-126	54	-1 348
Övriga rörelseintäkter/kostnader	1	2	0	-15	0	-12
Fastighetsresultat före underhåll, enligt internrapportering (a)	555	462	343	19	0	1 379
Övriga poster (b)	-453	-259	-247	14	9	-936
Finansnetto (c)	-50	-45	-30	-4	0	-129
Resultat efter finansnetto, enligt intern rapportering	52	158	66	29	9	314
Justering förvaltningsfastighet (d)						927
Justering finansiella instrument (e)						7
Övriga poster						5
Resultat efter finansnetto, enligt IFRS						1 253
I summa tillgångar ingår:						
Förvaltningsfastigheter	35 436	22 982	29 236	1 789	0	89 443

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

2017-12-31	Poseidon	Bostadsbolags- koncernen	Familje- bostäder	Övriga bolag	Elimi- nering	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 internrapportering (a)	1 128	920	699	132	0	2 879
Övriga poster (b)	-865	-490	-569	-59	-29	-2 012
Finansnetto (c)	-122	-104	-66	59	-66	-299
Resultat efter finansnetto, enligt intern rapportering	141	326	64	132	-95	568
Justering förvaltningsfastighet (d)						5 004
Justering finansiella instrument (e)						200
Övriga poster						-4
Resultat efter finansnetto, enligt IFRS						5 768
I summa tillgångar ingår:						
Förvaltningsfastigheter	35 081	28 708	22 328	1 796	0	87 913

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

a)
avstämning mellan redovisat driftsöverskott/bruttoresultat och fastighetsresultat före underhåll görs i avsnittet "Koncernens nyckeltal".

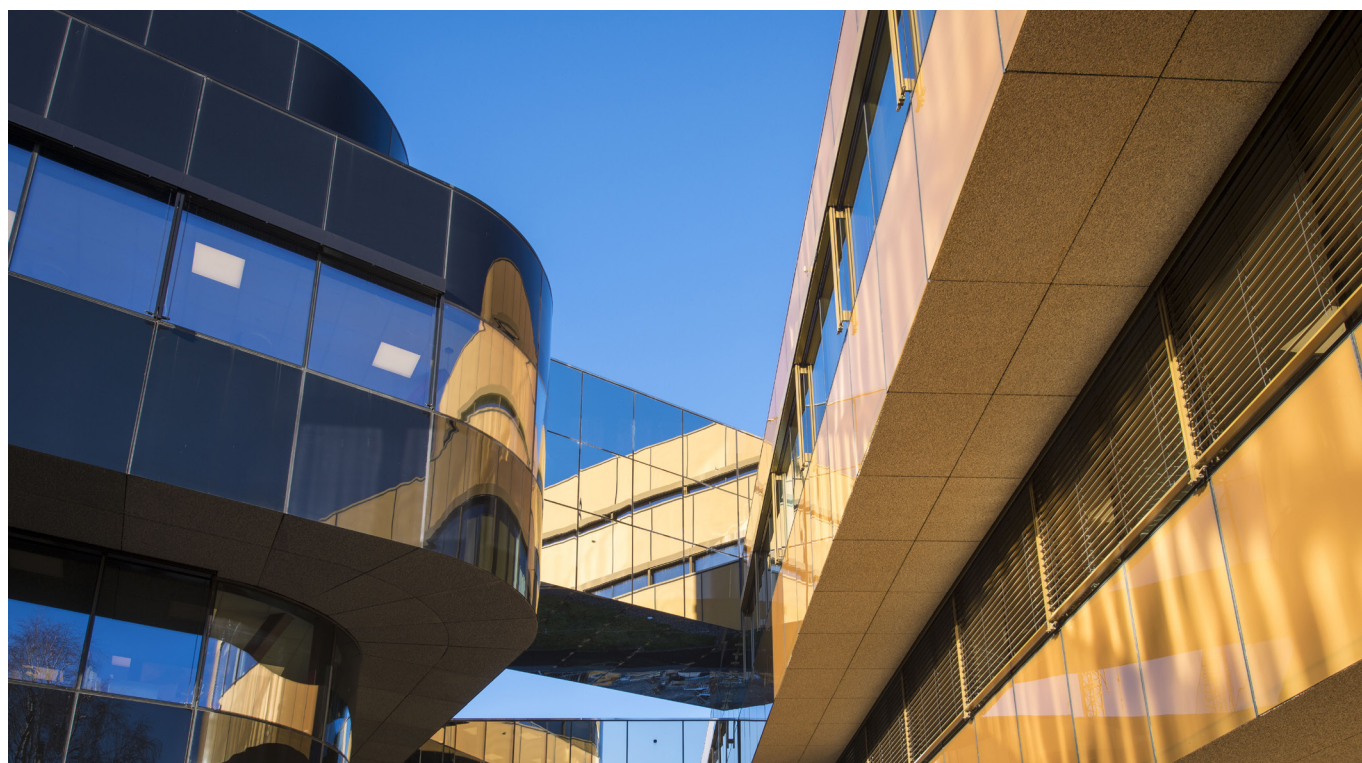
	2018-01-01 --2018-06-30	2017-01-01 --2017-06-30	2017-01-01 --2017-12-31
b)			
Övriga poster			
Underhåll	-528	-528	-1 080
Avskrivningar, förvaltningen	-464	-464	-954
Övrigt	2	2	22
Övriga poster	-991	-991	-2 012
c)			
Finansnetto			
Redovisat finansnetto, enligt IFRS	-40	-40	-99
Justering finansiella instrument	-119	-119	-200
Finansnetto	-159	-159	-299
d)			
Justering förvaltningsfastighet			
Värdetförändring förvaltningsfastighet, enligt IFRS	-882	-882	3 045
Återläggning avskrivning, förvaltningsfastighet	450	450	1 011
Återläggning underhåll	528	528	1 080
Övrigt	5	5	-132
Justering förvaltningsfastighet	102	102	5 004
e)			
Justering finansiella instrument			
Värdetförändring derivat	117	117	196
Periodiserat resultat avseende i förtid stängda derivat	2	2	4
Justering finansiella instrument	120	120	200

Resultaträkningar, moderbolaget, mnkr

	2018-01-01 --2018-06-30	2017-01-01 --2017-06-30	2017-01-01 --2017-12-31
Förvaltningsintäkter	29	26	56
Centrala administrationskostnader	-34	-27	-57
Rörelseresultat	-5	-1	-1
Finansnetto	0	0	67
Resultat efter finansiella poster	-5	-1	66
Bokslutsdispositioner	0	0	-2
Skatt på periodens resultat	1	0	0
Periodens resultat	-4	-1	64

Rapport över totalresultat, moderbolaget, mnkr

	2018-01-01 --2018-06-30	2017-01-01 --2017-06-30	2017-01-01 --2017-12-31
Periodens resultat	-4	-1	64
Totalresultat för perioden	-4	-1	64



Balansräkningar, moderbolaget, mnkr

	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	1	1	1
Materiella anläggningstillgångar	1	2	2
Finansiella anläggningstillgångar	18 660	17 598	17 919
	18 662	17 601	17 922
Omsättningstillgångar	361	513	1 375
Summa tillgångar	19 023	18 114	19 297
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 056	1 733	2 060
Obeskattade reserver	9	9	9
Avsättningar	0	0	0
Långfristiga skulder	16 513	14 183	14 683
Kortfristiga skulder	445	2 189	2 545
Summa eget kapital och skulder	19 023	18 114	19 297



Koncernens nyckeltal

	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
Finansiellt			
Soliditet, %	64	62	63
Belåningsgrad, %	19	19	18
Genomsnittlig finansieringskostnad, %, IFRS	1,6	0,6	0,7
Genomsnittlig finansieringskostnad, %, intern rapportering	1,7	2,0	1,9
Fastigheter			
Lägenhetsyta, kvm tusental	4 601	4 593	4 599
Lokalyta, kvm tusental	316	317	319
Parkeringsplatser, antal	38 354	38 818	38 557
Lägenheter, antal	72 520	72 436	72 466
Vakansgrad lägenheter, %	0,0	0,0	0,1
Vakansgrad lokaler, %	6,8	6,9	7,2
Fastighetsinvesteringar, mnkr	1 605	1 244	3 055
Fastighetsresultat före underhåll, enligt intern rapportering	1 379	1 441	2 880
Personal			
Antal tillsvidareanställda	977	924	940

Definitioner

Soliditet

Redovisat eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Belåningsgrad, %

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

Genomsnittlig finansieringskostnad, %, IFRS

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

Genomsnittlig finansieringskostnad, %, intern rapportering

Redovisat finansnetto korrigerat för ränteintäkter, kostnader för PRI, aktiverad ränta, värdeförändring derivatinstrument och periodiserat resultat avseende i förtid stängda derivat samt rearesultat, nedskrivning och återföring av nedskrivning avseende andelar i bostadsrättsföreningar, dividerat med genomsnittlig lånevolym.

Lägenhetsyta/lokalyta/parkeringsplatser/lägenheter

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

Vakansgrad lägenheter

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

Vakansgrad lokaler

Vakant lokalyta i procent av uthyrningsbar lokalyta vid periodens slut.

Fastighetsresultat före underhåll, enligt intern rapportering

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

Byggverksamhet

Avser Egnahemsbolagets produktion och försäljning av bostadsrätter och äganderätter.



Avstämningar

	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
Belåningsgrad, %			
MTN-program, lång del	0	-1 100	0
MTN-program, kort del	-500	-1 600	-1 100
Skulder till Göteborgs Stad, lång del	-16 013	-13 083	-14 683
Skulder till Göteborgs Stad, kort del	-251	-137	-233
Skulder till kreditinstitut, kort del	0	0	0
Räntebärande skulder, exkl avsättning för pensioner	-16 764	-15 920	-16 016
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	89 443	82 373	87 913
Belåningsgrad, %	19	19	18
Genomsnittlig finansieringskostnad, %, IFRS			
Redovisat finansnetto, enligt IFRS	-122	-40	-100
Ränteintäkter	-1	-1	-2
Finansiella kostnader pensionsavsättning, PRI	4	4	8
Aktiverad ränta	-12	-8	-17
Justerat finansnetto	-131	-44	-111
Genomsnittlig lånevolym	-16 618	-16 146	-16 143
Genomsnittlig finansieringskostnad, %	1,57	0,55	0,69
Genomsnittlig finansieringskostnad, %, intern rapportering			
Redovisat finansnetto, enligt IFRS	-122	-40	-100
Ränteintäkter	-1	-1	-2
Finansiella kostnader pensionsavsättning, PRI	4	4	8
Aktiverad ränta	-12	-8	-17
Borttag värdeförändring derivat	-8	-117	-196
Periodiserat resultat avseende i förtid stängda derivat	0	-2	-3
Justerat finansnetto	-138	-164	-310
Genomsnittlig lånevolym	-16 618	-16 146	-16 143
Genomsnittlig finansieringskostnad, %, intern rapportering	1,66	2,03	1,92
Fastighetsresultat före underhåll, enligt intern rapportering			
Redovisat driftsöverskott/bruttoresultat, enligt IFRS	1 460	1 429	2 920
Centrala kostnader	-72	-72	-143
Byggverksamhet	-14	74	57
Övriga rörelseintäkter/kostnader	3	3	-11
Övriga justeringsposter	2	7	57
Fastighetsresultat före underhåll, enligt intern rapportering	1 379	1 441	2 880

Framtidenkoncernen

Bostads AB Poseidon

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

Göteborgs Egnahems AB

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

Göteborgs stads bostadsaktiebolag

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

Bygga Hem i Göteborg AB

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

Familjebostäder i Göteborg AB

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

Störningsjouren i Göteborg AB

Box 9, 401 20 Göteborg
031-773 83 80
info@storningsjouren.goteborg.se
www.storningsjouren.goteborg.se

Gårdstensbostäder AB

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

Framtiden Byggutveckling AB

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



Vi bygger det hållbara samhället för framtiden

Förvaltnings AB Framtiden • Sven Hultins Plats 2 • 412 58 Göteborg • Besök Johanneberg Science Park • 031-773 75 50
framtiden@framtiden.se • www.framtiden.se • organisationsnummer 556012-6012

Framtidenkoncernen ingår i Göteborgs Stad