

## **Framtidenkoncernen – bokslut 2018**

### **Sammanfattning**

Framtidenkoncernen redovisar per den 31 december 2018 ett resultat efter skatt på 5 mnkr. Resultat efter finansnetto redovisas till 487 mnkr, vilket är 122 mnkr högre än prognos 3.

De viktigaste förklaringsposterna till avvikelsen i resultatet är 108 mnkr i lägre nedskrivningar i nyproduktionsprojekt än prognos, till största delen hänförligt till ändrad värdering av projekten. Positiva avvikelser finns också inom driftskostnader där främst utfallet för övriga driftskostnader och värmekostnader är lägre än prognos.

De totala investeringarna för perioden uppgår till 2 523 mnkr, att jämföra med prognosen om 2 737 mnkr. Investeringarna ligger därmed på en lägre nivå om 214 mnkr. Avvikelse finns främst inom investeringar i nyproduktion och är främst beroende på tidsförskjutning i projekt.

Utfall 2018 för underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår totalt till 1 694 mnkr vilket är 106 mnkr lägre än det tak som sattes för 2018 på 1 800 mnkr.

Utfallet för kassaflöde efter underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår till 887 mnkr vilket är 46 mnkr högre än prognos 3. Utfallet är också 47 mnkr bättre än det kassaflödesmål som sattes för 2018 på 840 mnkr.

Kassaflöde före nyproduktion och förvärv uppgår till 1 030 mnkr. Det innebär att en självfinansieringsgrad på 59 procent uppnås av nyproduktionen, konverteringar etc. samt förvärven.

Låneskulder per den 31 december 2018 uppgår till 17,0 mdkr.

## Kommentarer

### Resultat

#### Intäkter

Koncernens totala intäkter redovisas till 5 486 mnkr för perioden, vilket är i linje med prognos 3.

#### Hyresintäkter

För perioden uppgår de totala hyresintäkterna till 5 405 mnkr och förvaltningsintäkterna till 81 mnkr.

| (mnkr)                                         | Utfall 2018  | Prognos 3,<br>2018 | Avvikelse   |
|------------------------------------------------|--------------|--------------------|-------------|
|                                                | jan - dec    | jan - dec          |             |
| <i>Hyresintäkter</i>                           | 5 405        | 5 409              | -3          |
| <i>Förvaltningsintäkter</i>                    | 81           | 78                 | 2           |
| <i>Driftskostnader</i>                         | -2 354       | -2 372             | 18          |
| <i>Fastighetsskatt</i>                         | -117         | -116               | -1          |
| <i>Centrala kostnader</i>                      | -150         | -152               | 2           |
| <i>Övriga rörelseposter</i>                    | -40          | -32                | -9          |
| <b>Fastighetsresultat</b>                      | <b>2 824</b> | <b>2 815</b>       | <b>9</b>    |
| <i>Underhållskostnader</i>                     | -944         | -945               | 1           |
| <i>Avskrivningar</i>                           | -963         | -960               | -3          |
| <b>Resultat före jämförelsestörande poster</b> | <b>917</b>   | <b>910</b>         | <b>7</b>    |
| <i>Jämförelsestörande poster</i>               | -174         | -282               | 108         |
| <b>Rörelseresultat</b>                         | <b>743</b>   | <b>627</b>         | <b>115</b>  |
| <i>Finansnetto</i>                             | -256         | -263               | 7           |
| <b>Resultat efter finansnetto</b>              | <b>487</b>   | <b>364</b>         | <b>122</b>  |
| <i>Bokslutsdispositioner</i>                   | -568         |                    | -568        |
| <i>Skatt</i>                                   | 87           |                    | 87          |
| <b>Resultat efter skatt</b>                    | <b>5</b>     | <b>364</b>         | <b>-359</b> |

#### Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgår till 2 354 mnkr för perioden jämfört med 2 372 mnkr i prognos 3, dvs en positiv avvikelse med 18 mnkr. Den största avvikelser härrör till övriga driftskostnader vilket är att relatera till försäkringsersättning för det gångna årets skador, som inte prognosticerats.

Driftsadministration avviker negativt med 11 mnkr främst relaterat till personalrelaterade kostnader, bl.a. förändring pensionsskuld. Reparationer avviker också negativt (-7) mot prognos bl.a. högre kostnader för köpta tjänster, skador). Värme avviker positivt med 11 mnkr, främst beroende på en varmare slut på året än prognos.

(mnkr)

|                                  | Driftskostnader     |                         |                           |                  |                         |                           |
|----------------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------------|------------------|-------------------------|---------------------------|
|                                  | 2018AC<br>jan - dec | Avvikelse<br>vs prognos | Avvikelse<br>vs föreg. år | 2018AC<br>kr/kvm | Avvikelse<br>vs prognos | Avvikelse<br>vs föreg. år |
| Värme                            | -504                | 11                      | -36                       | -102             | 2                       | -7                        |
| El o gas                         | -126                | 0                       | -4                        | -26              | 0                       | -1                        |
| Vatten                           | -179                | 1                       | 1                         | -36              | 0                       | 0                         |
| Renhållning                      | -148                | 1                       | -4                        | -30              | 0                       | -1                        |
| Fastighetsskötsel                | -575                | 3                       | -28                       | -117             | 1                       | -6                        |
| Reparationer                     | -280                | -7                      | 16                        | -57              | -1                      | 3                         |
| Driftsadministration             | -400                | -11                     | -23                       | -81              | -2                      | -5                        |
| Övriga driftskostnader           | -143                | 20                      | 12                        | -29              | 4                       | 2                         |
| <b>Summa<br/>driftskostnader</b> | <b>-2 354</b>       | <b>18</b>               | <b>-66</b>                | <b>-478</b>      | <b>4</b>                | <b>-14</b>                |

### Övriga rörelseposter

Övriga rörelseposter avviker negativt med 9 mnkr vilket främst är hänförligt till Egnahemsbolaget (bl.a. lägre produktionsvinst Prästvillan samt en försäljning av en förvaltningsfastighet som blev skjuten framåt i tid).

### Underhållskostnader

Underhållskostnaderna redovisas till 944 mnkr vilket är i linje med prognos. Avvikelse redovisas dock inom Poseidon (-11 mnkr) till följd av tidigare lagda projekt. Familjebostäder redovisar en positiv avvikelse på +6,5 mnkr (lägre kostnader för inre lägenhetsunderhåll och planerat underhåll på distriktsnivå). Gårdstensbostäder visar också en positiv avvikelse på +3 mnkr (bl.a. omklassificering till investering).

### Jämförelsestörande poster

De jämförelsestörande posterna redovisas till -174 mnkr vilket är 108 mnkr bättre än prognos. I posten redovisas ett utfall på nedskrivningar i nyproduktionsprojekt till -244 mnkr, vilket 90 bättre än prognos, främst relaterat till en ny värdering av projekt (bl.a. Adventsvägen +44, Kortedala Torg +11, Brilliantgatan +9, Makrillen +8).

Inom posten finns också realisationsresultat från försäljning av fastigheter vilket redovisas till 63 mnkr, vilket är 11 högre än prognos. Avvikelsen är främst att relatera till försäljning moduler inom Bygga Hem.

Återföring av avsättning putsfasader inom Egnahemsbolaget redovisas till +7 mnkr (förlikningar fallit bättre ut än beräknat i reservationerna).

### Finansnetto

Finansnettot rapporteras till 256 mnkr, vilket är 7 mnkr bättre än prognos 3, främst relaterat till lägre räntenivå samt lägre lånevolym än prognosticerat.

### Investeringar

Det totala investeringarna för perioden är 2 523 mnkr, vilket är 214 mnkr lägre än Prognos 3.

Avvikelsen är till stor del beroende på lägre investeringar i nyproduktion (+160), beroende på främst till följd av förskjutning i tid för projekten Donsö och Torpagatan. Lägre investeringar i befintligt bestånd är 26 mnkr lägre än prognos, främst beroende på tidsförskjutningar. Lägre investeringar noteras också för solelssatsningar (+10) samt förvärv +8.

### Underhåll och investeringar i befintligt bestånd

Utfall 2018 för underhåll och investeringar i befintligt bestånd uppgår totalt till 1 694 mnkr vilket är 106 mnkr lägre än det tak som sattes för 2018 på 1 800 mnkr.

| (mnkr)                      | 2018AC<br>jan - dec | 2018P<br>jan - dec | Avvikelse<br>vs prognos | 2017AC<br>jan - dec |
|-----------------------------|---------------------|--------------------|-------------------------|---------------------|
| - i befintligt bestånd      | -750                | -777               | 26                      | -921                |
| - i konverteringar          | -36                 | -34                | -2                      | -1                  |
| - i solelssatsning          | -0,4                | -10                | 10                      | 0                   |
| - i nyproduktion            | -1 635              | -1 795             | 160                     | -721                |
| - i förvärv                 | -86                 | -104               | 18                      | -333                |
| - i övrigt                  | -14                 | -17                | 2                       | -33                 |
| <b>Totala investeringar</b> | <b>-2 523</b>       | <b>-2 737</b>      | <b>214</b>              | <b>-2 008</b>       |

### Kassaflöde

Utfallet för 2018 visar på ett kassaflöde efter underhåll och investeringar i befintligt bestånd på 887 mnkr vilket är 46 mnkr högre än prognos 3. Avvikelsen kan förklaras främst av lägre investeringarna i befintligt bestånd (+26) mot prognos. "Kassaflödet från verksamheten" påverkar också positivt (+12), främst beroende på lägre driftskostnader. Den positiva avvikelsen för finansnettot bidrar positivt med 7 mnkr.

Utfallet i kassaflöde efter underhåll och investeringar i befintligt bestånd är också 47 mnkr bättre än det kassaflödesmål som sattes för 2018 på 840 mnkr.

Kassaflöde efter totala investeringar uppgår till -728 mnkr, vilket är 291 högre än prognos, främst relaterat till de lägre investeringarna i nyproduktionen.

Kassaflöde före nyproduktion och förvärv uppgår till 1 030 mnkr. Det innebär att en självfinansieringsgrad på 59% uppnås av nyproduktionen, konverteringar etc. samt förvärven.

| (mnkr)                                             | 2018AC<br>jan - dec | 2018P3<br>jan - dec | Avvikelse  | 2017AC<br>jan - dec | Avvikelse   |
|----------------------------------------------------|---------------------|---------------------|------------|---------------------|-------------|
| <b>Kassaflöde från verksamheten</b>                | <b>2 838</b>        | <b>2 826</b>        | <b>12</b>  | <b>2 872</b>        | <b>-34</b>  |
| Underhållskostnader                                | -944                | -945                | 1          | -1 080              | 136         |
| Investering i befintligt bestånd                   | -750                | -777                | 26         | -921                | 170         |
| Finansnetto                                        | -256                | -263                | 7          | -299                | 43          |
| <b>Kassaflöde e. UH/investering i bb</b>           | <b>887</b>          | <b>841</b>          | <b>46</b>  | <b>572</b>          | <b>316</b>  |
| Försäljningslikvider                               | 157                 | 100                 | 57         | 198                 | -41         |
| Övriga investeringar                               | -14                 | -17                 | 2          | -33                 | 19          |
| <b>Kassaflöde innan nyproduktion &amp; förvärv</b> | <b>1 030</b>        | <b>924</b>          | <b>105</b> | <b>736</b>          | <b>294</b>  |
| Investeringar i nyproduktion                       | -1 635              | -1 795              | 160        | -721                | -914        |
| Konverteringar etc.                                | -36                 | -34                 | -2         | -1                  | -35         |
| Solelssatsning                                     | 0                   | -10                 | 10         | 0                   | 0           |
| Investeringar i förvärv                            | -86                 | -104                | 18         | -333                | 247         |
| <b>Kassaflöde - totalt</b>                         | <b>-728</b>         | <b>-1 019</b>       | <b>291</b> | <b>-319</b>         | <b>-409</b> |
| <b>Självfinansieringsgrad</b>                      | <b>59%</b>          | <b>48%</b>          | <b>11%</b> | <b>70%</b>          | <b>-11%</b> |

### **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 568,3 mnkr i koncernbidrag via moderbolaget till Stadshus AB över resultaträkningen. Ett aktieägartillskott erhålls, över balansräkningen, från Stadshus AB på 443,3, vilket motsvarar koncernbidraget med avdrag för skatt, 22 procent.

Inom koncernen har bolagens skattemässiga resultat utjämnats genom att Poseidon, Bostadsbolaget, Familjebostäder, Bygga Hem och Störningsjouren lämnat koncernbidrag till moderbolaget och sedan erhållit aktieägartillskott tillbaka enligt modellen ovan. Moderbolaget har lämnat koncernbidrag till Egnahemsbolaget och Gårdstensbostäder och erhållit utdelning tillbaka, som motsvarar 78 procent av koncernbidraget.

Dessutom lämnas utdelning av Bostadsbolaget och Familjebostäder motsvarande 1,48 procent av aktiekapitalet. Ingen utdelning lämnades av Poseidon, då bolaget redovisar ett negativt resultat efter skatt.

Sammantaget redovisas en positiv skattekostnad i koncernen på 87 (-37) mnkr för 2018, vilken består av både aktuell och uppskjuten skatt, -10 (-11) mnkr respektive 97 (-26) mnkr. Den uppskjutna skatten har påverkats positivt med 77 mnkr tack vare Riksdagens beslut om sänkning av bolagsskatten i två steg. 2019 sänks skattesatsen till 21,4 procent för att 2021 sänkas till 20,6 procent.

### **Värdering av koncernens fastighetsbestånd**

Vid årsskiftet hade koncernens fastigheter ett sammanlagt avkastningsvärde på 95 251 mnkr (87 913) inklusive marknadsvärdet av pågående nyproduktion och värdet av ombyggnadstillägg. Detta värde överstiger summan av bokfört värde, enligt K3-regelverket, på fastigheterna och ombyggnadstillägg med 68 153 mnkr (59 626). Det totala värdet på 95 251 mnkr motsvarar 19 318 kr/kvm (17 876).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i den interna värderingen uppgick till 3,7 procent och består av det viktade avkastningskravet mellan bostäder, lokaler och parkering baserat på intäkter i Datschas analysverktyg. Direktavkastningskravet för bostäder varierade mellan 2,1 och 4,0 procent beroende på läge. Till följd av den positiva utvecklingen för bostadsfastigheter i hela Göteborg, har direktavkastningskraven i den interna värderingen sänkts i flera lägen. Jämfört med föregående årsskifte har avkastningskraven för bostäder sänkts med mellan 0,10 – 0,35 procentenheter. För lokaler och övriga ytor varierade direktavkastningskravet mellan 5,0 och 7,9 procent.

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 11,7 procent (13,0) 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 2018-12-31 är koncernens låneskuld 17,0 mdkr. Prognos 3 indikerade på en låneskuld om 17,4 mdkr per den 31 december 2018. Vid ingången av 2018 var låneskulden 16,0 mdkr.

### **Soliditeten**

Soliditeten, d.v.s. andelen eget kapital i förhållande till de totala tillgångarna, uppgick till 33,5 procent vid årets utgång att jämföra med redovisade 33,8 procent vid årsskiftet 2017. Koncernens justerade soliditet (hänsyn tagen till övervärden i fastighetsbeståndet och verkliga värden på derivat) uppgick vid utgången av 2018 till 64 procent, vilket är 1 procentenhet högre än 2017.

### **Personal**

Vid utgången av december månad är antalet anställda 1 017 stycken, vilket är en ökning med 77 stycken från 31 december 2017. Prognos 3 visade på antal anställda om 1 010 stycken per den 31 december 2018

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 2018.
- att fastställa Resultat- och Balansräkning per 2018-12-31.
- 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

## Resultaträkning - Koncernen

Bokslut december 2018

| (mnkr)                                         | Utfall 2018  | Prognos 3,<br>2018 | Avvikelse   |
|------------------------------------------------|--------------|--------------------|-------------|
|                                                | jan - dec    | jan - dec          |             |
| <i>Hysesintäkter</i>                           | 5 405        | 5 409              | -3          |
| <i>Förvaltningsintäkter</i>                    | 81           | 78                 | 2           |
| <i>Driftskostnader</i>                         | -2 354       | -2 372             | 18          |
| <i>Fastighetsskatt</i>                         | -117         | -116               | -1          |
| <i>Centrala kostnader</i>                      | -150         | -152               | 2           |
| <i>Övriga rörelseposter</i>                    | -40          | -32                | -9          |
| <b>Fastighetsresultat</b>                      | <b>2 824</b> | <b>2 815</b>       | <b>9</b>    |
| <i>Underhållskostnader</i>                     | -944         | -945               | 1           |
| <i>Avskrivningar</i>                           | -963         | -960               | -3          |
| <b>Resultat före jämförelsestörande poster</b> | <b>917</b>   | <b>910</b>         | <b>7</b>    |
| <i>Jämförelsestörande poster</i>               | -174         | -282               | 108         |
| <b>Rörelseresultat</b>                         | <b>743</b>   | <b>627</b>         | <b>115</b>  |
| <i>Finansnetto</i>                             | -256         | -263               | 7           |
| <b>Resultat efter finansnetto</b>              | <b>487</b>   | <b>364</b>         | <b>122</b>  |
| <i>Bokslutsdispositioner</i>                   | -568         |                    | -568        |
| <i>Skatt</i>                                   | 87           |                    | 87          |
| <b>Resultat efter skatt</b>                    | <b>5</b>     | <b>364</b>         | <b>-359</b> |

## Balansräkning - Koncernen

Bokslut december 2018

| <i>(mnkr)</i>                         | <i>Utfall 2018<br/>31-dec</i> | <i>Prognos 3, 2018<br/>31-dec</i> | <i>Utfall 2017<br/>31-dec</i> |
|---------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                     |                               |                                   |                               |
| Anläggningstillgångar                 | 29 885                        | 30 030                            | 28 685                        |
| Omsättningstillgångar                 | 1 062                         | 727                               | 640                           |
| <b>Summa tillgångar</b>               | <b>30 948</b>                 | <b>30 757</b>                     | <b>29 325</b>                 |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>       |                               |                                   |                               |
| Eget kapital                          | 10 354                        | 10 303                            | 9 906                         |
| Avsättningar                          | 1 522                         | 1 605                             | 1 641                         |
| Låneskulder                           | 17 018                        | 17 389                            | 16 016                        |
| Övriga skulder                        | 2 053                         | 1 460                             | 1 762                         |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> | <b>30 948</b>                 | <b>30 757</b>                     | <b>29 325</b>                 |
| <br><i>Soliditet</i>                  | <br><i>33,5%</i>              | <br><i>33,5%</i>                  | <br><i>33,8%</i>              |



## Resultaträkning - Koncernen

Bokslut december 2018

### Resultat efter finansnetto

|                                       | Utfall 2018 | Prognos 3, 2018 | Utfall 2017 |
|---------------------------------------|-------------|-----------------|-------------|
| (mnkr)                                | jan - dec   | jan - dec       | jan - dec   |
| <i>Poseidon</i>                       | 213         | 122             | 167         |
| <i>Bostadsbolagskoncernen</i>         | 340         | 442             | 247         |
| <i>Familjebostäder</i>                | 151         | 122             | 76          |
| <i>Gårdstensbostäder</i>              | 24          | 21              | 19          |
| <i>Framtiden Byggutveckling</i>       | 0           | 0               | -3          |
| <i>Egnahemsbolaget</i>                | -39         | -37             | 39          |
| <i>Bygga Hem</i>                      | 0           | -1              | 3           |
| <i>Störningsjouren</i>                | 2           | 0               | 1           |
| <b>Summa bolag</b>                    | <b>690</b>  | <b>669</b>      | <b>547</b>  |
| <i>Moderbolaget</i>                   | -5          | -4              | 0           |
| <i>Resultat fastighetsförsäljning</i> | 63          | 52              | 127         |
| <i>Nedskrivningar, netto</i>          | -244        | -334            | -89         |
| <i>Koncernmässiga avskrivningar</i>   | -18         | -18             | -18         |
| <b>Summa koncernen</b>                | <b>487</b>  | <b>364</b>      | <b>568</b>  |

**BOKSLUT 2018**

belopp i tkr

**KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT - FRAMTIDENKONCERNEN**

|                         | <b>Koncernbidrag</b>            | <b>Aktieägar-</b>       |                      |
|-------------------------|---------------------------------|-------------------------|----------------------|
| <b>GIVANDE BOLAG</b>    | <b><u>skattedisposition</u></b> | <b><u>tillskott</u></b> | <b><u>Totalt</u></b> |
| Poseidon                | -253 000                        | 197 340                 | -55 660              |
| Bostadsbolaget          | -257 000                        | 200 460                 | -56 540              |
| Bygga Hem               | -43 000                         | 33 540                  | -9 460               |
| Störningsjouren         | -1 000                          | 780                     | -220                 |
| Familjebostäder         | -72 000                         | 56 160                  | -15 840              |
| Framtiden               | <u>-601 000</u>                 | <u>-488 280</u>         | <u>-1 089 280</u>    |
|                         | <b>-1 227 000</b>               | <b>0</b>                | <b>-1 227 000</b>    |
| <b>MOTTAGANDE BOLAG</b> |                                 |                         |                      |
| Gårdstensbostäder       | 3 700                           | 0                       | 3 700                |
| Egnahemsbolaget         | 29 000                          | 0                       | 29 000               |
| Framtiden               | 626 000                         | 443 274                 | 1 069 274            |
| Göteborgs Stadshus AB   | <u>568 300</u>                  | <u>-443 274</u>         | <u>125 026</u>       |
|                         | <b>1 227 000</b>                | <b>0</b>                | <b>1 227 000</b>     |
|                         | 0                               | 0                       | 0                    |

De skattemässiga dispositionerna medför att nedan skattemässiga utdelningar lämnas:

|                   |               |
|-------------------|---------------|
| Egnahemsbolaget   | 22 620        |
| Gårdstensbostäder | <u>2 886</u>  |
|                   | <b>25 506</b> |

Utöver ovanstående lämnar Bostadsbolaget och Familjebostäder utdelning på totalt 999 tkr (1,48 % av aktiekapitalet).





# FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING

---

2018

Styrelsen och verkställande direktören för Förvaltnings AB Framtiden, 556012-6012, avger härmed hållbarhetsrapport i enlighet med Årsredovisningslagen för räkenskapsåret 2018. Hållbarhetsrapporten har godkänts på styrelsemöte den 6 februari 2019 i Förvaltnings AB Framtiden.

Hållbarhetsrapporten avser hela koncernen och omfattar alla dotterbolags verksamheter.

För mer information om Framtidenkoncernens hållbarhetsarbete, kontakta:  
Anna Staxäng  
Kvalitets- och hållbarhetschef  
Förvaltnings AB Framtiden  
031-773 75 52  
anna.staxang@framtiden.se

Produktion: Framtiden i samarbete med Gullers Grupp och Natvik Information.  
Bild: Sofia Sabel, sid. 4, 9, 11, 12, 16, 18, 20, 22, 23, 24, 26, 27, 30, 32, 34, 37, 42, 44 och 46. Johner Bildbyrå/ Cecilia Möller sid. 6. André de Loisted sid. 8. Skyflyers/ Mediabank Göteborg & Co sid. 11. White arkitekter sid. 13. Anna von Brömssen sid. 16. Krister Engström sid. 19. Anna Hult sid. 24. Johner Bildbyrå/Susanne Kronholm sid. 25. Lena M Fredriksson sid. 22 och 25. CanStockPhoto sid. 21. Pawel Flato sid. 28. Cecilie Scheine sid. 28. Magnus Vennersten sid. 34. Per Pixel Petersson/Mediabank Göteborg & Co sid. 33, 40 och 106. Bostadsbolaget sid. 17, 21, 27, 29, 30, 31 och 35. Freepik sid. 33. Familjebostäders sid. 48. Beatrice Törnros/Mediabank Göteborg & Co sid. 52  
Tryck: XXXXXX





# Innehåll

|                        |                                                                |            |
|------------------------|----------------------------------------------------------------|------------|
|                        | 2018 i sammandrag                                              | 6          |
|                        | Viktiga händelser under året                                   | 7          |
|                        | Vd har ordet                                                   | 8          |
|                        | Koncernen                                                      | 10         |
|                        | Omvärld och marknad                                            | 12         |
| Hållbarhetsredovisning | Väsentliga hållbarhetsfrågor                                   | 14         |
|                        | Nyproduktion                                                   | 16         |
|                        | Varsam renovering                                              | 18         |
|                        | Trygghet och säkerhet                                          | 20         |
|                        | Mänskliga rättigheter                                          | 22         |
|                        | Goda boendemiljöer                                             | 24         |
|                        | Hållbart arbetsliv                                             | 26         |
|                        | Klimat och energi                                              | 28         |
|                        | Avfall och resurser                                            | 30         |
|                        | Antikorruption                                                 | 32         |
|                        | Ekonomiskt resultat                                            | 34         |
|                        | Intressentdialog                                               | 36         |
|                        | GRI-index                                                      | 38         |
|                        | Våra fastigheter                                               | 42         |
|                        | Bolagsstyrningsrapport                                         | 44         |
| Årsredovisning         | <b>Förvaltningsberättelse</b>                                  | <b>47</b>  |
|                        | Årets verksamhet                                               | 47         |
|                        | Årets resultat                                                 | 52         |
|                        | Fem år i sammandrag                                            | 54         |
|                        | Definitioner                                                   | 55         |
|                        | Risk- och känslighetsanalys                                    | 56         |
|                        | Förslag till vinstdisposition och Utblick 2019                 | 59         |
|                        |                                                                |            |
|                        | <b>Finansiella rapporter och noter</b>                         | <b>60</b>  |
|                        | Rapport över totalresultat, koncernen                          | 60         |
|                        | Rapport över finansiell ställning, koncernen                   | 61         |
|                        | Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen            | 63         |
|                        | Rapport över kassaflödesanalyser, koncernen                    | 64         |
|                        | Resultaträkningar och rapport över totalresultat, moderbolaget | 65         |
|                        | Balansräkningar, moderbolaget                                  | 66         |
|                        | Förändringar i eget kapital, moderbolaget                      | 68         |
|                        | Kassaflödesanalyser, moderbolaget                              | 69         |
|                        | Noter                                                          | 70         |
|                        | Revisionsberättelse                                            | 100        |
|                        | Granskningsrapport för år 2018                                 | 103        |
|                        |                                                                |            |
|                        | <b>Koncernens fastighetsbestånd</b>                            | <b>104</b> |
|                        | Fastighetsförteckning                                          | 106        |
|                        | Karta över koncernens fastighetsbestånd                        | 128        |



# 2018 i sammandrag

Nyproduktion, inkl.  
konverteringar, netto

**341 bostäder**

(2017: 305 bostäder)

Serviceindex

**77,4**

(2017: 78,8)

Antal lägenheter  
i trygghetsboenden

**629**

(2017: 583)

Antal praktik-  
och ferieplatser

**553**

(2017: 693)

Inflytandeindex

**70,8**

(2017: 71,6)





## Driftöverskott

**2 996 mnkr**

(2017: 2 920 mnkr)

## Antal lägenheter

**72 760**

(2017: 72 466)

## Total energimängd

**165,8 kWh/kvm**

(2017: 165,6 kWh/kvm)

## Fastighetsvärde

**95 251 mnkr**

(2017: 87 913 mnkr)

## Fastighetsinvesteringar

**3 452 mnkr**

(2017: 3 055 mnkr)

## Soliditet

**64 procent**

(2017: 63 procent)

## Viktiga händelser under 2018

**Terje Johansson utsågs till ny vd** och koncernchef för Förvaltnings AB Framtiden och tillträder under 2019. Lena Molund Tunborn tillträdde som ny vd för Poseidon under sommaren.

**Trygghetsvårdar på plats** i alla våra utvecklingsområden.

**Gemensam fastighetsjour** i Störningsjourens regi.

**Inflyttningar under året:** Örgryte Torp, Nya Hovås, Kungsladugård och Gårdsten.

**Färdigställande och inflyttning** i 57 temporära bostäder i Askim för nyanlända med uppehållstillstånd.

Första året med en **koncerngemensam affärsplan**.

Koncernen beslutade om att **permanenta sysselsättningsprojektet** Välkommen till Framtiden.

**Startat forskningsprojektet** "Nytta med allmännyttan i praktiken". Syftet är att beskriva och utveckla allmännyttans roll för mer jämlika och hållbara städer i Göteborg och Malmö.

**Gårdstensbostäder** fick den glädjande nyheten att polisen i nordöstra Göteborg från och med 1 mars 2019 inte längre kommer klassa stadsdelen Gårdsten som ett särskilt utsatt område. Ett kvitto på att den modell som Gårdstensbostäder arbetat med sedan 1997 har gett resultat.



## Hallå där!

*...Terje Johansson ny vd på Framtiden som tillträder under 2019.*

### Vad har du för roll idag?

Vd på MKB Fastighets AB, Malmös allmännyttas förvaltar omkring 24 000 bostäder. Förutom att MKB de senaste åren har fokuserat på nyproduktion, strategiska förvärv och samarbeten tar MKB också ett mycket stort socialt och ekologiskt ansvar.

### Varför sökte du dig till Framtiden?

Det är en utmaning som jag inte kunde säga nej till. Uppdraget är både viktigt och roligt. Framtiden har en särskild möjlighet att medverka till ett bra Göteborg. En drivkraft är att få till en bostadsmarknad för fler och därmed en stärkt välfärd.

### Vad har du personligen för förväntningar på 2019?

Stora! Självklart ser jag fram emot ett spännande jobb där jag får lära känna många nya människor och tillsammans med andra verka för ett starkt Göteborg.

# Styrka, kompetens och utveckling

När vi sammanfattar 2018 ser vi många goda exempel och resultat av att koncernen nu arbetar tillsammans, vilket gör oss starka och framgångsrika. Ett exempel är den koncerngemensamma hyresförhandlingen, som nu är en tydlig och effektiv process inom koncernen. Under året har vi också implementerat koncerngemensamma funktioner som HR och inköp där koncernens samlade kompetens och erfarenhet används på bästa sätt.

Koncernens ekonomiska förutsättningar är goda och vi står väl rustade för att fortsätta ta oss an uppväxlingen av nyproduktionen, en hållbar hantering av underhåll och reparationer samt inte minst att fortsätta göra skillnad i våra utvecklingsområden.

Under 2018 blev flera av de stora samhällsutmaningarna tydliga för oss alla. Sommarens värme och skogsbränderna som följde i dess spår satte fokus på den globala uppvärmningen. Detta följdes av ett antal larmrapporter om klimatet under hösten.

## Ett särskilt ansvar

Som Sveriges största allmännyttas har vi på Framtiden ett särskilt ansvar för att möta dessa utmaningar. Vår storlek och vår styrka gör också att vi har goda möjligheter att göra verklig skillnad. Vi finns också i de särskilt utsatta områdena i Göteborg. Det är våra hyresgäster och våra hus som drabbas när det utbryter social oro.

Klyftorna förstärks av en akut bostadsbrist och en obalans i utbudet mellan olika upplåtelseformer. Det var för att råda bot på detta som vi för några år sedan startade Framtiden Byggutveckling. Vi bidrar till att lösa bostadsbristen genom att bygga nytt. Och vi minskar obalanserna genom att bygga hyresrätter där det idag mest finns bostadsrätter och tvärtom.

## Bygger nytt

Under 2018 färdigställde vi 341 bostäder. Vi bygger över hela staden.

För att hålla tempot uppe har vi samlat vår kompetens i en utvecklings- och en projektavdelning på Framtiden Byggutveckling. Utöver det som byggs nu har vi en stor portfölj med projekt som ska göra skillnad i framtiden.

Även om vi växlat upp takten finns det andra faktorer som har en bromsande effekt. Framför allt underleverantörsledet hämmas av kapacitetsbrist, men även myndighetsprocesserna tenderar att gå långsammare på grund av anhopning av ärenden och brist på personal.

Samtidigt är det viktigt för oss på Framtiden att det finns en balans mellan nybyggnation och underhåll av befintligt bestånd. Eftersom vi är självfinansierade måste vi balansera de finansiella resurserna så att de nyttjas så optimalt som möjligt.

## Socialt ansvarstagande

Vårt ansvar stannar inte vid byggande och underhåll av fastigheter. Vi måste skapa en helhet i form av trygga livsmiljöer. Det innebär i sin tur krav på vår förmåga att samverka med andra aktörer.

De största uppgifterna finns i våra utvecklingsområden, det vill säga områden med betydande sociala utmaningar. Här arbetar vi med en bred palett av insatser – från stöd med läxläsning på olika vis till ökad fysisk närvaro genom våra nyanställda trygghetsvårdar. Ofta i samarbete med andra aktörer såsom föreningsliv, skola, stadsdelsförvaltning och polis. I fokus för insatserna står ungdomarna. Tillsammans med föreningslivet ser vi



till att de har en meningsfull fritid och någonstans att vara.

Arbete kan vara en nyckel för att främja integration. Många av de som bor i våra utvecklingsområden har få eller inga kontakter med arbetsmarknaden. Därför arbetar vi med att skapa praktikplatser för ungdomar och för att ge nyanlända möjlighet till arbete. Bland annat permanentade vi sysselsättningsprojektet *Välkommen till Framtiden*.

## Med ansvar för miljön

Sommarens torka och skogsbränder satte fokus på miljö och klimat. Fastighetsbranschen i allmänhet och i synnerhet Framtiden har en lång historia av att arbeta systematiskt med energieffektivisering, avfallshantering, byggvarubedömning med mera.

Vi måste också underlätta för våra hyresgäster att kunna leva miljösamt. Det ska vara lätt att göra rätt. Det gäller inte minst mobilitet där utvecklingen nu går fort och där vi bidrar. Vi gör det till exempel enklare att cykla, vi erbjuder bilpooler, cykelpooler och arbetar för att hitta kloka och effektivare sätt att nyttja våra parkeringar.

Vi har under 2018 beslutat att gå med i allmännyttans klimatinitiativ, ett upprop för att minska utsläppen av växthusgaser. Målet är högt satt och kommer att bli en utmaning för oss – senast år 2030 ska allmännyttan vara fossilfri och energianvändningen 30 procent lägre. Med ambitiösa mål, samverkan och ett aktivt erfarenhetsutbyte är målsättningen att driva på klimatomställningen.

Under året startade vi även forskningsprojektet *Nyttan med allmännyttan i praktiken*. Syftet är att beskriva och utveckla allmännyttans roll för mer jämlika och hållbara städer i Göteborg och Malmö.

## Med hyresgästen i centrum

Jag har redan nämnt hur vi kraftsamlar inom Byggutveckling. Det finns dock fler möjligheter till intern samordning och samverkan. Därför har vi lagt om hela vår affärsplaneprocess och har för första gången en koncerngemensam affärsplan. Under året slutförde vi även samordningen av inköp och HR. Näst på tur står IT. Genom att koncentrera vissa resurser



får vi ut bättre effekt samtidigt som vi frigör resurser till fortsatt utveckling.

Det är dock inte bara i strukturen vi kan hitta samordningsfördelar. Dotterbolagen inom Framtiden förenas också i ett synsätt där kunden står i centrum på ett sätt som utmärker oss jämfört med många liknande bolag. Det är en styrka som vi ska odla och utveckla vidare. Därför sjösatte vi under 2018 vårt värdegrundsarbete.

## Väl rustade inför 2019

Att arbeta inom Framtiden är att få vara med och bidra till Göteborgs utveckling. Vår storlek gör att vi ofta är med där och när det händer. Det gör att ett år innehåller så många hän-

delser att det inte riktigt ryms i ett vd-ord. Utöver vad jag hittills nämnt har vi även genomfört fastighetsaffärer, färdigställt temporära boenden för nyanlända, klarat av GDPR-omställningen samt kompletterat vår störningsjour med en fastighetsjour.

Tillsammans med en stabil ekonomi innebär detta att vi står väl rustade inför 2019. Vi vet att utmaningarna är betydande, men vi vet också att vi har både styrkan och kunskan som krävs. Tillsammans bidrar vi till ett bättre Göteborg.

Martin Blixt  
t.f vd

# Detta är Framtiden

## Sveriges största allmännyttan

Framtidenkoncernen är en bostadskoncern som ägs av Göteborgs Stad genom Göteborgs Stadshus AB. Det innebär att vi arbetar för en hållbar stad, öppen för världen. Koncernen består av moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden och sju dotterbolag. Utöver det ingår också bolaget Bygga Hem, som inte har någon anställd personal. Vi äger och förvaltar knappt 73 000 lägenheter över hela Göteborg och har 1 017 anställda. Koncernen har en stark ekonomisk ställning med en soliditet som uppgår till 64 procent (63).

## Vår 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.

## Koncernens bolag

### Moderbolag

- Förvaltnings AB Framtiden

Moderbolagets funktion är att styra och leda koncernen utifrån ägarens mål och inriktning.

### Dotterbolag

- Förvaltande bolag

De fyra bostadsbolagen äger och förvaltar koncernens hyresrätter.

| Bostadsbolag                                               | Antal lägenheter |
|------------------------------------------------------------|------------------|
| Poseidon<br>(Bostads AB Poseidon)                          | Cirka 27 000     |
| Bostadsbolaget<br>(Göteborgs stads bostadsaktiebolag)      | Cirka 24 300     |
| Familjebostäder<br>(Familjebostäder i Göteborg Aktiebolag) | Cirka 18 700     |
| Gårdstensbostäder AB                                       | Cirka 2 800      |

- Framtiden Byggtutveckling AB svarar för Tidiga skeden och för koncernens produktion av nya hyresrätter.
- Egnahemsbolaget (Göteborgs Egnahems AB) bygger småhus och bostadsrätter med fokus på områden som domineras av hyresrätter.
- Störningsjouren arbetar för en trygg och god boendemiljö för koncernens alla hyresgäster. Här ingår förebyggande åtgärder, utryckningar vid behov samt arbete mot oriktiga hyresförhållanden.



**Bostadsbolaget**



**GÅRDSTENS  
BOSTÄDER**



**BOSTADS AB  
POSEIDON**



**Familjebostäder**



**Framtiden  
Byggtutveckling**



**Störningsjouren**



**EGNAHEMSBOLAGET**  
NAHET I GÖTEBORGS OMRÅDE 1971

## Vår värdekedja



### 2. Nyproduktion

Nästa steg i värdekedjan är vår nyproduktion. Moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden bär huvudansvaret och beslutar om all nyproduktion för koncernen. Framtiden Byggtutveckling har ansvaret för att genomföra all nyproduktion av hyresrätter i koncernen och Egnahemsbolaget för småhus och bostadsrätter. Nyproduktionen omfattar allt från planbesked och projektering till färdigt hus. Här hanteras upphandlingar, ramar och beskrivningar för byggena och ansökningar om bygglov. Målet är att bygga till rimliga hyror och att färdigställa 14 000 bostäder under tio år. De förvaltande bolagen och Egnahemsbolaget sköter marknadsföring, uthyrning och försäljning av all nyproduktion.

### 1. Tidiga skeden

Avdelningen som hanterar tidiga skeden är sedan i år placerad på Framtiden Byggtutveckling och hanterar utredningar och utveckling fram till planbesked. Här upprättas områdesanalyser, långsiktiga planer och strategier. Här sker också markanskaffning och projektutveckling.

## Fokusområden

Framtidenkoncernen har under 2018 haft fortsatt fokus på tre områden:

### Nyproduktion

Vi ska öka tempot i bostadsbyggandet och bygga bostäder för alla göteborgare.

### Varsam 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.

## Utvecklingsområden



*Nyproduktion, förädling och förvaltning av bostäder, lokaler och parkeringar.*

*Göteborgarna, regionen, potentiella hyresgäster och kunder.*

# "Vi bygger det hållbara samhället för framtiden"

*Våra medarbetare, Göteborgs Stad, hyresgäster, akademien och partners.*

*Socialt, ekologiskt och ekonomiskt.*

*Utveckling för ett attraktivare Göteborg.*



## 3. Förvaltning

I förvaltningen sker den dagliga och långsiktiga skötseln av våra hus. Här hanteras största delen av vårt uppdrag och här arbetar de flesta av våra medarbetare. Här hanteras också uthyrningsfrågor och in- och utflyttningar. Dialog och inflytande är självklara delar i förvaltningen. Här sker dagliga kontakter med hyresgäster genom distriktens medarbetare, kundservice, ärendehantering och Störningsjouren. Genom att renovera, underhålla och sköta om hus, gårdar och innemiljö skapas goda boendemiljöer.

## Våra viktigaste intressenter

Våra hyresgäster är våra viktigaste intressenter. Både de befintliga, som redan bor i våra hus, och de potentiella som kommer att flytta in. Därför involverar vi hyresgästerna i alla delar av värdekedjan. Såväl i tidiga skeden vid planeringen som i samband med att vi bygger och i vår dagliga förvaltning. Det är våra hyresgäster som bäst kan berätta för oss om vi lyckas bygga och förvalta hållbara livsmiljöer och om vi prioriterar rätt saker i vårt arbete. Eftersom hyresintäkterna är vår viktigaste intäktskälla är de också en förutsättning för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi. Om hyresgästerna har förtroende för oss som fastighetsägare skapar vi också förutsättningar att kunna påverka och inspirera dem till att leva mer hållbart.





Bostadsbolagets nya hus vid Kortedala Torg



## Det globala är lokalt (och tvärtom)

Göteborg befinner sig i stadens största utvecklingssprång på 50 år. De närmaste 15 åren kommer 80 000 nya bostäder och 100 000 nya arbetsplatser att skapas i Göteborg. På ett par decennier kommer stadens centrala kärna att förändras i grunden.

Stora infrastruktursatsningar skapar nya förutsättningar för en tät och hållbar stad. Samtidigt innebär det visst stök under byggnationsfasen samt ökad konkurrens om resurser – inte minst kompetens och arbetskraft.

Under tiden förändras omvärlden. En framgångsrik exportindustri och Nordens största hamn innebär att det som händer globalt påverkar Göteborg. Det gäller inte minst det som kallas megatrender som förändrar vårt sätt att leva, arbeta, konsumera och umgås.

Sammantaget ställer detta krav på flexibilitet för fastighetsbranschen i stort och för oss som bolag. Från att ha verkat i en traditionell bransch där stabilitet och långsiktighet ibland tagit sig uttryck i form av trögrörlighet och konservatism påverkas vi i allt större utsträckning av snabba förändringar i omvärlden. Det gäller alltifrån klimatförändringar och befolkningsökning till digitalisering och ny teknik.

### Klimatförändringar

Forskarna är i dag i stort sett eniga om att klimatet förändras mer än vad som kan tillskrivas naturliga variationer. Utan betydande globala handlingar kommer jordens temperatur att öka med mer än två grader, vilket skulle ge betydande miljömässiga förändringar.

Att motverka klimatförändringen kommer att kräva stora insatser av regeringar och företag. För fastighetsägare innebär detta utmaningar inom bland annat byggnation, förvaltning, hyresgästbeteende och hur vi löser mobilitetsfrågorna. Därtill kommer nya utmaningar i form av stigande havsnivåer med allt vad det innebär för fastigheter i vattennära lägen.

### Globalisering och urbanisering

Globaliseringen innebär ökad rörlighet för allt ifrån människor och produkter till kapital och information. Länder och människor kommer



närmare varandra och får en allt mer gemensam ekonomi, kultur och politik. Samtidigt fortsätter urbaniseringen, vilket innebär flyttströmmar inom länderna – från land till stad. Sverige är ett av de länder inom EU som sedan 2005 har haft den högsta urbaniseringsstakten.

Globaliseringen påverkar Göteborg i form av ökad export, hur vi lever våra liv och genom att människor flyttar hit. Under 2010-talet har Göteborg främst vuxit genom invandring från andra länder, men också genom inflyttning från andra delar av Sverige. Det har skapat en ökad efterfrågan på bostäder och bidragit till bostadsbrist. I våra utvecklingsområden växer problemen med trångboddhet och ökade sociala klyftor.

## Nya beteendemönster med teknologisk utveckling

Den snabba digitala och tekniska utvecklingen vi sett under det senaste decenniet kommer att fortsätta. Digitaliseringen förändrar människors beteende och förväntningar i lika stor utsträckning som den erbjuder nya tjänster och verktyg. Hur

människor interagerar med varandra kommer också att förändras.

Den tekniska utvecklingen med automatiseringar, robotiseringar och nya informationsvägar förändrar förutsättningarna för företag och offentlig verksamhet. Allt högre krav ställs på organisationer och människors omställningsförmåga. Nya affärsmodeller byggda på delning och cirkulär ekonomi innebär nya utmaningar för bland andra fastighetsbolag.

Vi lever i en allt mer uppkopplad värld, vilket i sin tur kommer leda till nya beteendemönster och ökade krav på bland annat våra bostäder. Vi ser också ökade krav på service. Är vi själva uppkopplade 24/7 förväntar vi oss också service och återkoppling dygnet runt.

## Konjunkturen i känsligt läge

Under 2018 kunde Business Region Göteborg för första gången på flera år notera en ökning i antalet varsel. Precis innan årsskiftet höjde Riksbanken för första gången sedan början av 2010-talet repo-räntan. Bostadsmarknaden visade också

tecken på att sakta in, vilket främst visade sig på prisutvecklingen på bostadsrätter. Mycket talar för att Sverige som land är på väg in i en svagare konjunktur, vilken delvis påverkas av osäkerhet om den globala konjunkturen.

Samtidigt finns tecken på att Göteborg kommer att stå sig förhållandevis bra. Exportindustrin går fortfarande bra, arbetslösheten är låg och den lokala ekonomin kommer under många år framöver stimuleras av de stora infrastruktur- och stadsutvecklingsprojekten.

När Göteborg växer är Framtidenkoncernen en aktiv aktör i att bygga den nya staden. Samtidigt som världen runt omkring förändras och utvecklas i en allt snabbare takt. Vi vet inte exakt hur den kommer att förändras – men vi vet att det sker och kommer fortsätta ske. Det kommer ställa större krav på oss att vara mer snabbfotade, flexibla och förberedda på att ställa om än vad vi historiskt har varit. Hos oss bor människor som kommer från hela världen så när det händer något i världen händer det också hos oss.

Nya stadsdelshuset i Selma stad växer fram under 2019.



# En tydlig koncern

Vår vision är att 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.

## Hållbarhetsstyrning

Vi ska aktivt bidra till att Göteborgs Stad uppnår sin vision om en hållbar stad öppen för världen och vi ska aktivt stödja det strategiska utvecklingsarbete som bedrivs i staden. De styrande dokument som fastställs av kommunfullmäktige gäller också för oss. Vår verksamhet styrs utöver det också av aktiebolagslagen, kommunallagen, vårt ägardirektiv, riktlinjer och direktiv för Göteborgs Stads bolag, bolagsordning, kommunfullmäktiges budget och anvisningar från kommunstyrelsen såsom till exempel struktur och tidplan för uppföljningsprocessen. Från och med 2018 har alla bolag i Framtidenkoncernen en gemensam affärsplan med gemensamma mål och strategier. Genom att kraftsamla kring ett antal gemensamma mål kan vi som Sveriges största allmännytta uppnå mer tillsammans. Varje dotterbolag utgår från den koncerngemensamma affärsplanen när de tar fram sina verksamhetsplaner och konkretiserar vilka aktiviteter de ska genomföra för att bidra till koncernens mål och uppdrag.

Våra mest väsentliga hållbarhetsfrågor återfinns alla i vår affärsplan. Atingen som ett av våra fokusområden, som ett eget resultatområde eller som en del av något annat resultatområde. I praktiken brukar vi därför säga att vårt hållbarhetsarbete är helt integrerat i vår affärsplan. Läs gärna mer om processen kring hur vi har identifierat våra mest väsentliga hållbarhetsfrågor på sidan 36.

## Riskhantering

I samband med framtagande av affärsplan och budget gör ledning och styrelse varje år en riskanalys för nästkommande år. Med utgångspunkt från dotterbolagens riskanalyser görs en fortsatt värdering och prioritering

av vilka risker som är mest väsentliga ur ett koncernperspektiv. Dessa återfinns i det vi kallar för koncernens samlade riskbild som också innehåller en åtgärdsplan och en internkontrollplan för kommande år. Arbetsgången följer Göteborgs Stads riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll. I tabellen på nästa sida framgår mål, väsentliga risker och styrande dokument per hållbarhetsfråga.

## Uppföljning

Uppföljningen av våra mål inom hållbarhetsområdet sker genom ett antal mätetal som är gemensamma för hela koncernen och ibland för hela staden. Under 2018 har alla bolag i Göteborgs Stad enats om ett antal hållbarhetsindikatorer som bolagen ska rapportera på för att kunna följa hur de enskilt och tillsammans bidrar till en mer hållbar stad. Inom Framtiden sker uppföljningen av våra mål, strategier och mätetal i affärsplan dels genom regelbundna skriftliga uppföljningsrapporter men också i form av ägardialoger.

Uppföljning av koncernens samlade riskbild, åtgärdsplan och internkontrollplan sker årligen i form av en skriftlig rapport till styrelse. Uppföljningen sker också i form av externa revisioner och i genomförandet av våra egna åtgärdsplaner och verksamhetsplaner. Medarbetarenkäter, hyresgästenkäter, och mindre realtidsmätningar är ytterligare redskap för att följa upp och få en bild av om vi gör rätt saker på rätt sätt för att nå våra mål inom hållbarhetsområdet.

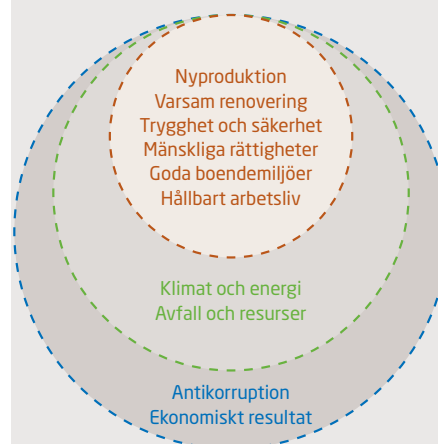
## Våra väsentliga hållbarhetsfrågor

Hållbarhet brukar definieras utifrån de tre dimensionerna social hållbarhet, ekologisk hållbarhet och ekonomisk hållbarhet. Det övergripande målet inom Göteborgs Stad är just nu social hållbarhet - att skapa ett mer jämlikt Göteborg där skillnaderna i livsvillkor och hälsa mellan olika grupper i staden minskar. Inom social hållbarhet är det vi gör inom våra tre fokusområden vårt viktigaste bidrag - att producera nya bostäder, att göra extra satsningar i våra utvecklingsområden och att renovera våra befintliga bostäder varsamt.

### Social hållbarhet - är vårt mål

Ekologisk hållbarhet - är våra ramar som vi måste hålla oss inom för att inte förstöra vår miljö för kommande generationer

Ekonomisk hållbarhet - är vårt verktyg för att kunna nå målet



| Väsentlig hållbarhetsfråga | Mål                                                                                                                                      | Risker                                                                                                                                                                                         | Styrande dokument                                                                                                                                                   |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nyproduktion               | Vi ska bygga 1 400 bostäder per år och bygga bostäder för alla göteborgare.                                                              | Avsaknad av rådighet över förutsättningarna att få planer kan göra att vi inte kan leverera på målet över tid.                                                                                 | Framtidens projekt- och investeringspolicy (under revidering). Koncerngemensam standard för nyproduktion.                                                           |
| Varsam renovering          | Våra hyresgäster ska inte behöva lämna sina hem på grund av kostnadsökning vid renovering.                                               | Att den generella hyresnivån inte täcker kostnaden för underhållsbehovet över tid.                                                                                                             | Framtidens projekt- och investeringspolicy (under revidering). Koncerngemensam modell för hyresförhandling. Boinflytan-deavtal med Hyresgästföreningen. Allbolagen. |
| Trygghet och säkerhet      | Vi ska utjämna skillnaderna i livsvillkor och hälsa mellan våra utvecklingsområden och övriga Göteborg.                                  | Att våra strategier inte räcker för att vända utvecklingen i våra utvecklingsområden och att fler områden kommer till. Att upprätthålla trygg och säker arbetsmiljö under dygnets alla timmar. | Koncerngemensam handlingsplan för trygg och säker arbetsmiljö. Medarbetar- och arbetsmiljöpolicy för Göteborgs Stad. Policy och riktlinje för sponsring.            |
| Mänskliga rättigheter      | Alla hyresgäster har rätt till lika behandling och trygghet. Motverka oriktiga hyresförhållanden och tillföra blandade upplåtelseformer. | Att bostadsbristen ökar risken för trångboddhet och otillåten andrahandsuthyrning.                                                                                                             | Framtidens uthyrningspolicy, kommunikationspolicy och lika-behandlingsplaner. Uppdrag från ägaren att ställa krav på social hänsyn i upphandlingar.                 |
| Goda boendemiljöer         | Våra hyresgästers trygghet, trivsel och inflytande över sin livsmiljö och bostaden ska utvecklas.                                        | Ökad förekomst av skadedjur. Att kunna erbjuda bostäder med riktigt bra materialval men samtidigt med låga hyror.                                                                              | Allbolagen, Göteborgs Stads kemikalieplan och program för miljöanpassat byggande.                                                                                   |
| Hållbart arbetsliv         | Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare.                                                                                                   | Att vara en attraktiv arbetsgivare och klara kompetensförsörjningen framåt. Att hänga med i utvecklingen av digitaliserade arbetsplatser.                                                      | Medarbetar- och arbetsmiljöpolicy för Göteborgs Stad. Likabehandlingsplaner. Koncerngemensam handlingsplan för trygg och säker arbetsmiljö.                         |
| Klimat och energi          | Vi ska energieffektivisera vårt befintliga bestånd, sätta upp solceller på våra hustak och uppföra laddstolpar vid parkering.            | Att klara målet om fossilfri uppvärmning, kapa effekttoppar och att hitta innovativa lösningar på förändrade mobilitetsmönster.                                                                | Miljöpolicy för Göteborgs Stad, Göteborg Stads miljöprogram och program för miljöanpassat byggande.                                                                 |
| Avfall och resurser        | Ge de boende goda förutsättningar att ta eget ansvar för den miljöpåverkan som uppkommer i det egna boendet.                             | Avsaknad av systematisk uppföljning av byggavfall i ny- och ombyggnation. Otydlig och svår roll i förebyggandet av hushållsavfall.                                                             | Avfallsföreskrifter för Göteborgs Stad, Miljöpolicy för Göteborgs Stad, Göteborgs Stads miljöprogram.                                                               |
| Antikorrupcion             | Att bedriva våra verksamheter ändamålsenligt, effektivt och enligt gällande lagar och regler.                                            | Att bredda leverantörsmarknaden internationellt. Högt tempo i vår nyproduktion och parallella maktstrukturer i våra utvecklingsområden.                                                        | Göteborgs Stads riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll, riktlinjer mot mutor, representationspolicy och inköpspolicy.                                    |
| Ekonomiskt resultat        | Vi ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt utrymme som möjliggör ett långsiktigt agerande.           | Risk för stigande räntor samtidigt som nyproduktionsvolymerna går upp och låneskulden ökar.<br><br>Ökade kostnader för nyproduktion kan leda till negativa värdeförändringar på fastigheterna. | Finanspolicy och finansiella riktlinjer för Göteborgs Stad, Framtidens finansiella anvisningar. Framtidens finansiella strategi.                                    |

Tabellen visar våra viktigaste hållbarhetsfrågor och de mål, risker och styrande dokument som har bäring på respektive fråga under 2018. Våra mål är hämtade från styrande dokument såsom ägardirektiv och affärsplan. Våra risker är hämtade från våra samlade riskbilder. Våra styrande dokument är det som vi har att förhålla oss till inom respektive fråga.



## Hallå där!

*...Staffan Claesson t.f. chef på Tidiga skeden, Framtiden Byggutveckling.*

### Vilket uppdrag har Tidiga skeden?

Vi ansvarar för att samlat identifiera och utveckla nya projekt för hela koncernen bland annat genom strategisk planering, områdestudier och att arbeta fram projekt till möjliga detaljplanestarter som på bästa sätt bidrar till nyproduktionsmålet.

### Du var en av vinnarna av årets Yimbypris, för vad?

Yimby Göteborgs stora pris till Albert Lilienbergs minne är ett årligt stadsbyggnadspris som i år gick till studien "Värdeskapande stadsutveckling" som jag projektlett. I den frågar vi efter vilka kvaliteter som göteborgarna värdesätter i sin omgivning – inte i bostaden, utan utanför.

Undersökningen har studerat vilka kvaliteter i omgivningen folk vill betala för vid köp av bostadsrätter. Den har också studerat efterfrågan på hyresrätter (kötider och priser vid andrahandsuthyrning) och vad folk uppger att de värdesätter genom enkätundersökningar.

### Vilken har varit årets höjdpunkt?

Något som sticker ut extra är partnerskapsutbytet mellan Göteborgs Stad och Port Elizabeth i Sydafrika på temat hur vi skapar mer tillgängliga förorter. I utbytet hade vi med ungdomar från Hammarkullen som fick redovisa sina erfarenheter i rådhuset i Port Elizabeth.

## Vi bygger i hela staden

Vi har ett tydligt mål från vår ägare: Vi ska öka tempot i bostadsbyggandet och bygga bostäder för alla göteborgare. Det ska ske genom att färdigställa 14 000 nya bostäder under tio år, något som kräver både långsiktighet och affärsmässighet. För att lyckas behöver koncernen bland annat ha ett gott samarbete med stadens planerande förvaltningar, vilket under året har formulerats i ett samverkansavtal.

### Nya hem för fler göteborgare

2018 färdigställde Framtidenkoncernen 341 bostäder. Det innebär att göteborgare kunde flytta in i nya hyresrätter bland annat i Nya Hovås, Örgryte Torp och Kungsladugård, och i nya bostadsrätter i Gårdsten. Även om inte målet för antalet färdigställda bostäder 2018 nåddes börjar tempot märkas i antalet bygg- och uthyrningsstarter. Under året har vi satt spaden i jorden för nya hyresrätter på bland annat Mercuriusgatan i Bergsjön, Wadköpingsgatan i Backa, kvarteret Makrillen i Gamlestaden och i Sisjödalen. Även Egnahemsbolaget har byggstartat i Kvarteret Makrillen i Gamlestaden och i Sisjödalen. Dessutom har vi startat uthyrningen av hyresrätter på bland annat Grevegårdsvägen i Tynnered, Kortedala Torg och Askimsviken.

### En blandad stad

Att bygga nya bostäder spelar en viktig roll i arbetet att bygga ihop staden och minska skillnaderna i

livsvillkor och hälsa mellan våra utvecklingsområden och övriga Göteborg. Vi ska bygga i hela Göteborg men med en tydlig inriktning mot våra sex utvecklingsområden. Då ensidiga upplåtelseformer ökar segregationen ska vi bidra till att skapa en stad med blandade upplåtelseformer. Därför är det viktigt att vi tillför den boendeform som saknas i områden som är homogena. Vår viktigaste upplåtelseform är hyresrätten. I år har vi färdigställt hyresrätter i Hovås och påbörjat byggnation i Askim. Områden som i stort sett helt saknar hyresrätter idag. I områden där hyresrätten dominerar är det samtidigt viktigt att vi tillför bostadsrätter och egna hem, ett uppdrag som Egnahemsbolaget har. Under året har de bland annat tagit första spadtaget för 66 bostadsrättslägenheter i Övre Lövgärdet.

### Ny organisation

Under 2018 flyttade avdelningen Tidiga skeden från moderbolaget till Framtiden Byggutveckling. Tidiga skeden ansvarar för projektutvecklingen när det gäller samtliga

## 3 snabba frågor

*... Mikael Dolietis, vd, Egnahemsbolaget.*

### Hur bidrar Egnahemsbolaget till den jämlika staden?

Genom att bygga bostadsrätter och småhus i områden där det nästan bara finns hyresrätter bidrar vi till stabilare och mer hållbara stadsdelar.





Nyproduktion på Kortedala Torg.



### Utmaningar

*Få upp volymen i bostadsbyggnad och samtidigt bygga med kvalitet och till låg kostnad.*

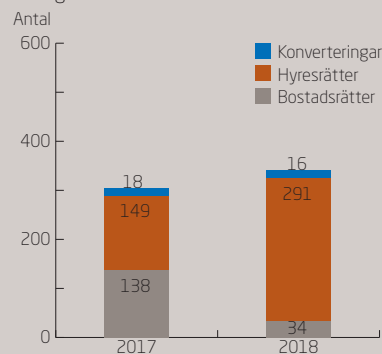
*Bygga blandade upplåtelseformer och utforska nya boendeformer.*

*Nya mobilitetslösningar - bland annat på grund av brist på byggbar mark och låga parkeringstal.*

*Att bredda marknaden för att kunna få in fler anbud och pressa kostnaderna.*

boende- och upplåtelseformer i koncernen och lämnar sedan över uppdraget till projektavdelningen på Framtiden Byggutveckling som genomför projekten.

Färdigställda bostäder



1 900

*...antal bostäder i produktion, (med produktion avses att markarbeten har påbörjats).*

### Vilken var årets största utmaning?

Att påbörja resan mot industriellt byggande, med syfte att kunna kapa kostnaderna och kunna erbjuda kunderna mer prisvärda bostäder. Vi har mycket kvar att göra men det är otroligt inspirerande att ha satt ut nya målsnören!

### Vad är du mest stolt över 2018?

Vi bestämde oss för att satsa på att höja vårt NKI\* under året och har infört ett antal åtgärder för att lyckas. Bland annat workshops i flera steg med entreprenörer för att nå samsyn och delad målbild, och andra rutiner för besiktningar och tillträde. Vi har

nu höjt oss från 64 till 71, där rikssnittet är 70.

*\*Egnahemsbolaget mäter sin NKI med ett annat verktyg än övriga bolag i Framtidenkoncernen.*



## Hallå där!

...Lena Språng, ombyggnads-samordnare på Familjebostäder.

### Hur jobbar ni med hyresgäster inför och under en renovering?

I lite större projekt har vi dialog eller samråd med hyresgästerna samtidigt som vi planerar projektet. Vi vill gärna att hyresgästerna ska kunna vara med och påverka projektet i de delar som inte är tekniskt nödvändiga att utföra. Det kan exempelvis handla om vilka materialval vi ska göra, färgsättning i trapphus och hur utemiljön ska utformas.

### Vilka är fördelarna med att hyresgästerna är engagerade?

Framför allt att vi gör rätt saker och får kunskap om vad som efterfrågas. Hyresgästerna är de som känner till och kan delge oss exempelvis platser som de tycker är otrygga. Genom engagemanget kan vi också få en bra slutprodukt ur både vårt och hyresgästernas perspektiv.

### Vilka övriga hänsyn tas vid varsam renovering?

Det kan även innefatta att vi bevarar husets kulturmiljö samtidigt som vi måste tänka på att förvalta fastigheten långsiktigt. Ur ett hållbarhetsperspektiv är det viktigt att vi tar hänsyn till energibesparingar, väljer rätt material och gör det enklare för hyresgäster att leva hållbart.

# Varsamma renoveringar – med omtanke om människor och miljö

Ett av Framtidens fokusområden är varsam renovering vilket innebär att vi renoverar med långsiktighet och hållbarhet i kikaren. Vår ambition är att renovera energieffektivt och minska den negativa miljöpåverkan. Vi värnar också om att hyresgästerna efter en renovering ska kunna bo kvar. Uppdraget från ägaren är att ingen ska behöva lämna sitt hem på grund av kostnadsökningar vid en renovering.

## Hyresgästerna har inflytande

Vi har ett avtal med Hyresgästföreningen som understryker att hyresgästerna ska ha ett gemensamt inflytande över ombyggnadsprocessen genom samrådsförfarande. I vårt uppdrag ingår att involvera våra hyresgäster genom dialog och stärka deras påverkan på sina boendekostnader exempelvis genom olika alternativ när det gäller renovering av den egna lägenheten.

Att skapa en samsyn kring fastighetens och de nuvarande hyresgästernas behov och önskemål kan ibland vara en tidskrävande process. Under året har ett antal planerade renoveringsprojekt skjutits fram i tid på grund av förseningar i dialogprocessen.

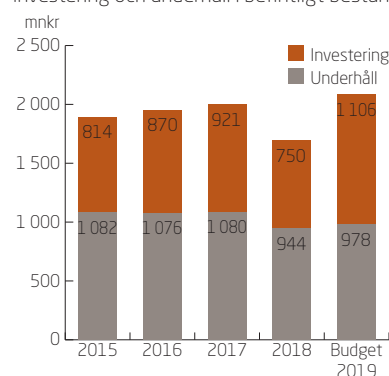
## Framtida renoveringsbehov

En betydande del av Framtidenkoncernens fastigheter är byggda under efterkrigstiden fram till miljonprogrammets slut och utgör cirka 80 procent av vårt fastighetsbestånd.

Även om koncernens fastighetsbestånd följer sina underhållsplaner närmar sig flera fastigheter stora renoveringar och många av våra bostäder är i behov av upprustning och energieffektivisering.

Som Sveriges största allmännyttan har vi fördelen att kunna testa olika metoder och tillvägagångssätt i de olika bolagen för att utmana oss och lära av varandra.

Investering och underhåll i befintligt bestånd



### » Renovering med dialog

På Tellusgatan i Bergsjön har Familjebostäder renoverat 169 lägenheter både invändigt och utvändigt. Det stora miljonprogramshusets nya utseende har lyft hela området. En omvandling i tät dialog med hyresgästerna, som även har varit med och påverkat konstnärlig utsmyckning av entréer och utemiljö. Nu finns solceller på taket och lägenheterna har nya kök och badrum. De nya hyrorna fasas in under nio år. Tellusgatan har utsetts till årets renoveringsprojekt av SABO och är nominerat till Årets bygge (som delas ut av tidskriften Byggindustrin och Svensk Byggtjänst).



Djurgårdsgatan i Majorna



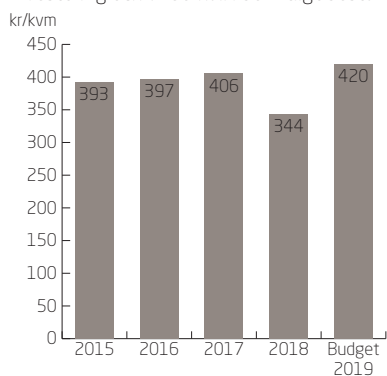
### Utmaningar

Att definiera hur vi ska kunna renovera varsamt, hållbart och med god kvalitet samtidigt som våra hyresgäster ska ha råd att bo kvar.

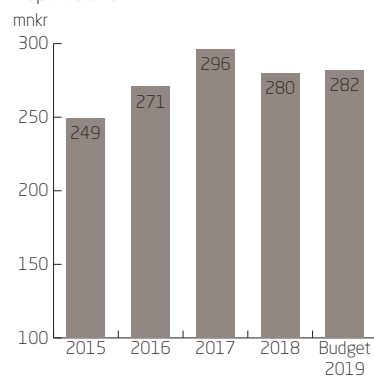
Att balansera en hållbar nivå på underhåll och renovering och samtidigt bygga mycket nytt med bibehållen stabil ekonomi.

Att den generella hyresnivån inte täcker kostnaden för underhållsbehovet över tid.

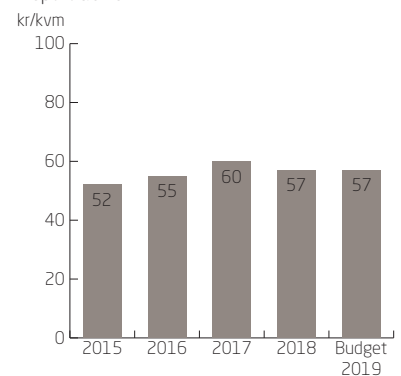
Investering och underhåll i befintligt bestånd



Reparationer



Reparationer



### » Hållbar renovering av landshövdingehus

Mängden landshövdingehus är unikt för Göteborg och Framtidenkoncernen äger många av dem. De flesta byggdes mellan 1890 och 1930 och utgör ett riksintresseområde inom kulturmiljövården.

Poseidon har under 2018 renoverat och rustat upp kvarteret Skäppan vid Kvilletorget med målet att bevara så mycket ursprungligt som möjligt och återställa ursprungligt skick där det går. Kvarteret ingår i Göteborgs Stads bevarandeprogram.

Familjebostäder äger och förvaltar 75 landshövdingehuskvarter i främst Majorna och Kungsladugård med drygt 5 000 lägenheter. Här följer vi ett åtgärdsprogram för hållbar renovering avseende klimatskal, stammar, badrum, tekniska system, grundläggning, fasadmålning och utemiljö. Vi jobbar med antikvarier för framtagning av färgsättningar och utsmyckningar. När vi renoverar och målar om försöker vi åter skapa hur huset såg ut i sitt ursprungliga skick i möjligaste mån.



## Hallå där!

...Jessica Wejemark, ny säkerhetschef i koncernen.

### Vad gör du på jobbet?

Det här året har jag jobbat med en koncerngemensam process för personsäkerhet. Vi behöver tydliga rutiner och checklistor för hur vi hanterar riskfyllda situationer – hur vi förebygger, vad vi gör om något händer och hur vi agerar efteråt.

Jag jobbar även för att vi ska kunna göra riskbedömningar på ett mer strukturerat sätt. Ett gemensamt incidentrapporteringssystem i en mobilapp är ett annat verktyg vi jobbar med för att skapa bättre överblick och bli bättre i vårt förebyggande arbete.

### Vad är den största utmaningen för Framtidenkoncernen just nu?

I vår vardag handlar det om att skapa säkerhet och trygghet för våra medarbetare. När vi till exempel är inne och stör kriminalitet genom en aktiv förvaltning skapar det en ökad risk för hot och våld.

Sett ur ett hela-staden-perspektiv tror jag utmaningen är att få alla aktörer att dra åt samma håll. Vi behöver bra lägesbilder och utifrån dem kroka arm och strukturerat jobba framåt tillsammans.

### Vad gör ni konkret för att tackla utmaningarna?

Att vi får en tydlig process och rutiner för personsäkerhet är ett viktigt steg. Utbildningar är ett annat sätt att trygga och stärka våra medarbetare. Under 2019 intensifierar vi det arbetet med hjälp av en gemensam HR-resurs som särskilt ska samordna utbildningar kring hot och våld i koncernen.

# Säkra trygga områden – dygnet runt, inne och ute

Vårt uppdrag att skapa trygga och trivsamma bostadsområden är mer angeläget än någonsin. Vår senaste kundmätning visar tyvärr att den upplevda tryggheten minskar generellt på flera håll i staden. Det är många faktorer som bidrar till att ett område upplevs som tryggt. Därför tar vi oss an uppgiften från en mängd olika håll.

Belysning, fungerande lås och trygga utemiljöer är en självklar del av vår förvaltning. Men för att skapa trygga stadsdelar behöver vi samverka med fler. Vi har därför på flera håll ett långtgående samarbete med bland andra stadsdelar, kommunala förvaltningar, polis och privata aktörer. Ibland är samarbetet organiserat genom BID\*-avtal eller fastighetsägarföreningar, ibland sker det i mindre formaliserade former. Även föreningslivet fyller en viktig funktion i att skapa levande bostadsområden och en meningsfull fritid för våra hyresgäster. Samarbeten med lokala föreningar är därför en väsentlig del i vårt trygghetsskapande arbete.

## Ökad närvaro i våra utvecklingsområden

För att bidra till ett jämlikt Göteborg gör vi extra satsningar i det vi kallar för våra utvecklingsområden: Norra

Biskopsgården, Bergsjön, Hammar-kullen, Hjällbo, Gårdsten och Lövgärdet. Våra sex utvecklingsområden benämns av polisen som särskilt utsatta områden och kännetecknas bland annat av hög andel försörjningsstöd, låg tillit till samhället och hög grad av ohälsa.

I våra utvecklingsområden satsar vi extra på att stärka utvecklingen och bryta segregationen. Arbetet sker i nära samverkan med andra och kan handla om allt ifrån att rusta upp, bygga nytt i blandade upplåtelseformer, främja sysselsättningen och öka de boendes inflytande. Här har vi också en särskilt viktig roll att fylla för att öka tryggheten. Koncernens trygghetsvårdar finns numera på plats under kvällar och helger för att öka närvaron och synligheten i våra särskilt utsatta områden.

\*Business Improvement District



6 områden i våra bestånd betecknas som särskilt utsatta av polisen. Under 2019 tillförs även Tynnered och Gårdsten stryks från listan. 18 procent av koncernens bestånd finns i våra sex utvecklingsområden.

**Vi stöttar dig!**  
#orangeday

### » Vi visar engagemang för utsatta på Orange Day

Den 25 november inträffade Orange Day – en dag för att synliggöra och motverka våld mot kvinnor. Vi i Framtidenkoncernen visade gemensamt vårt engagemang och ställningstagande för att ingen ska behöva utsättas för våld i våra fastigheter. Som en förberedelse inför dagen fick alla medarbetare utbildning på temat "Våld i nära relationer". Syftet med utbildningen var att fler ska känna sig trygga i att stötta när vi möter det i vardagen och kunna hänvisa personer som behöver hjälp rätt.





### Utmaningar

*Parallella maktstrukturer. Genom ökad närvaro och en offensiv förvaltning stör vi ordningen i de informella maktstrukturerna. Våra verksamheter riskerar då att utsättas för påtryckningar, hot och våld.*

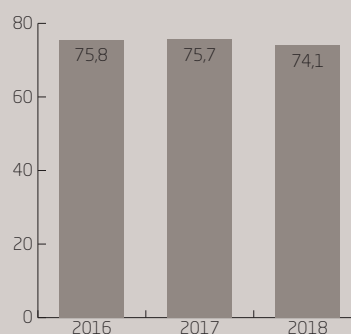
*Ökad upplevd otrygghet i våra bostadsområden.*

*Utarmat föreningsliv i våra utvecklingsområden. Vi behöver få fler att engagera sig både som deltagare och ledare.*

# 3,9 mnkr

*...var summan under 2018 för koncernens samarbetsavtal med ideella föreningar inom idrott, kultur och samhällsengagemang.*

Trygghetsindex



Andel hyresgäster som i vår hyresgästenkät svarar att de känner sig ganska eller helt trygga i sina områden.



Trygghetsgruppen i Norra Biskopsgården.

### » Trygghetsvårdar - på plats när andra gått hem

Sedan 2018 bemannas samtliga sex utvecklingsområden av trygghetsvårdar. Konceptet har tidigare prövats med framgång av Gårdstensbostäder och har nu anammats av alla koncernens bolag. Trygghetsvårdarna börjar sitt jobb när andra gått hem och finns på plats fram till kl. 23 alla dagar i veckan. Våra trygghetsvårdar går runt i områdena, pratar med de som bor här och ser till att området är tryggt och trivsamt – även utanför kontorstid. Uppdraget är att synas och finnas till hands för dem som söker kontakt eller vill prata en stund. Inte minst för våra yngre hyresgäster.



## Hallå där!

*...Sükran Dogan, planeringsledare för Välkommen till Framtiden.*

### Vad är Välkommen till Framtiden?

Ett sätt för nya svenskar att komma in på arbetsmarknaden genom intensiva språkstudier, individuell handledning och praktik i våra bostadsbolag.

### Vad har hänt under året?

Vi har utbildat fler handledare och tagit in fler i praktik. Sedan starten 2016 har 145 nyanlända påbörjat programmet. Av dem har 60 personer gått vidare till olika anställningar inom Framtidenkoncernen, hos underleverantörer och inom Göteborgs Stad. Elva deltagare går idag längre yrkesutbildningar, 14 har fortsatt sina SFI-studier och 53 personer är igång just nu. Beslut har tagits om att permanenta Välkommen till Framtiden som en viktig del av Framtidenkoncernens bidrag till en mer jämlik stad.

### Vilka är framgångsfaktorerna?

Jobb, språk och mänskliga relationer i form av arbetskamrater är viktiga nycklar i en individs tillvaro. Våra praktikanter får en bra introduktion till sitt nya land. Många personer med begränsad eller ingen skolbakgrund har tack vare den här satsningen fått komma i arbete på relativt kort tid och flera har kommit in på yrkesutbildningar som kräver en viss språknivå. Med stor sannolikhet hade flera av dem annars hamnat i försörjningsstöd.

# En bostad är en mänsklig rättighet

Hos Framtidens bostadsbolag bor alla sorters göteborgare i alla delar av staden. Vi har ett stort ansvar att behandla alla lika och erbjuda samma villkor och rättigheter. Med utgångspunkt i FN:s deklaration om mänskliga rättigheter, diskrimineringslagstiftningen och aktuella policyer i staden värnar vi allas lika värde och rättigheter. Alla har rätt till en bostad, rätt att få ett bra bemötande, göra sig förstörd och vistas i våra miljöer.

## Rätten till ett eget hem

I Göteborg råder bostadsbrist och så länge det finns människor som står inför trångboddhet eller hemlöshet måste vi göra vad vi kan för att se till att fler får möjlighet till ett eget hem. Vårt uppdrag – att skapa hem för göteborgarna – innebär att vi bygger bostäder från Gårdsten till Donsö med olika upplåtelseformer. Vi ska också skapa förutsättningar för fler att komma in på bostadsmarknaden, se till att lägenheterna fördelas rättvist och att de som bor hos oss kan bo kvar.

Vår koncerngemensamma uthyrningspolicy klarlägger bolagens principer för uthyrning i syfte att vara trovärdiga, rättvisa, transparenta och uppfylla ägarens krav. Under året förmedlades 3 389 kontrakt till Framtidenkoncernens bostadsbolag via Boplats.

## Bostäder för alla

Vårt förebyggande arbete mot störningar och sena hyresbetalningar är ett sätt att möjliggöra för fler att bo kvar. Störningsjouren är ett viktigt stöd i det arbetet och de gör också stora insatser för fler riktiga hyresförhållanden, det vill säga att komma till rätta med olovliga kontrakt. För stadens räkning skapar vi hem för de som av olika anledningar inte kan söka bostad via den ordinarie bostadsmarknaden. Under 2018 förmedlades 1 115 lägenheter inom vårt bosociala åtagande.

Vi arbetar aktivt för blandade upplåtelseformer och att skapa fler alternativa boendeformer. I slutet av året hade vi 2 338 lägenheter i olika typer av kategoriboenden, där boende för äldre står för den största delen.



### » Viktigt med riktiga hyresförhållanden

Totalt 3 000 tips om oriktiga hyresförhållanden har kommit in till Störningsjourens jurister. Under 2018 har 401 lägenheter övergått till laglydiga kontrakt. Det ska vara tryggt för såväl omkringboende som för de som arbetar i fastigheten. Men även för den som bor. Att bo på ett olovligt andrahandskontrakt innebär att man inte har några rättigheter, kan bli av med lägenheten och riskerar att betala felaktig hyra. Boplats ska förmedla lägenheter till den som stått längst i kön. Ingen ska kunna gå före för att man känner någon, betalar mer eller på annat sätt får ett olovligt andrahandsavtal.





Tellusgatan i Bergsjön

### Utmaningar

*Bostadsbrist som ökar risk för olovlig andrahand.*

*Färre lägenheter som lämnas till Boplats vilket ökar trycket på kön, minskar rörligheten på bostadsmarknaden och stänger många ute från den ordinarie marknaden.*

# 1 115

*...antal lägenheter inom våra bosociala åtgärder (1 070).*

| Kategoriboenden                                 | 2018         | 2017         |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Antal lägenheter i trygghetsboende              | 629          | 583          |
| Antal bostäder med särskild service (BMSS)      | 322          | 253          |
| Antal 55+ bostäder                              | 717          | 718          |
| Antal bostäder med självförvaltning             | 64           | 31           |
| Antal bostäder med kooperativ hyresrätt         | 60           | 61           |
| Antal studentbostäder                           | 255          | 150          |
| Antal bostäder med bogenenskap                  | 62           | 109          |
| Antal bostäder i livsstilsboende (ex Next step) | 229          | 379          |
| <b>Summa</b>                                    | <b>2 338</b> | <b>2 284</b> |



### » Bo kvar tryggt hemma

Boende för äldre göteborgare är en angelägen fråga. I koncernen finns 15 trygghetsboenden i olika delar av staden och vi arbetar aktivt för att skapa fler. Det handlar om vanliga hyreslägenheter som anpassas och utrustas med spishäll, tittöga och andra bekvämligheter. Området kring huset ska vara lättillgängligt, upplyst och erbjuda bänkplatser. En gemensamhetslokal ska finnas i närheten och här erbjuds trevlig samvaro och aktiviteter som ordnas av en trygghetsvärd. För att bo i en trygghetslägenhet ska man ha fyllt 70 år.



## Hallå där!

*...Malin Strandin på Poseidon, som samordnar arbetet mot skadedjur i koncernen.*

### Är skadedjur ett problem i lägenheterna?

Ja, kostnader för att sanera skadedjur har ökat de senaste åren. Vägglöss ökar mest, men även råttorna blir fler. Förutom att saneringarna kostar är det obehagligt för våra hyresgäster som drabbas.

### Varför ökar problemen?

Det har flera orsaker. När det grävs och byggs i staden ökar problemen med råttor. Vägglusen blir vanligare i takt med att vi reser mer. Även om vägglusen är en demokratisk insekt som kan drabba alla finns det fortfarande föreställningar om att det har med hygien att göra och många drar sig för att anmäla. Det kan vara ytterligare en orsak till att den sprider sig. Det finns effektiva metoder att sanera vägglöss, men det tar tid och kräver att hyresgästen bor kvar i lägenheten under tiden, något som många upplever som obehagligt.

### Hur jobbar ni med frågan?

Vi har startat ett koncerngemensamt arbete för att få tydligare rutiner. Idag ringer hyresgästerna direkt till vår avtalsleverantör för att få hjälp och vi har haft svårt att få en helhetsbild av problemen och åtgärderna. Med en effektivare hantering kan vi både spara pengar och minska obehaget för våra hyresgäster. Men det handlar också om att informera våra hyresgäster om skadedjur – hur man kan undvika dem, vart man anmäler och framförallt att föra ut kunskapen att alla kan drabbas.

## Sunda och trivsamma boendemiljöer

Att erbjuda trivsamma boendemiljöer är en del i vårt grunduppdrag. När vi växlar upp byggtakten är det inte minst viktigt att vi planerar för långsiktigt socialt hållbara boendemiljöer.

Som allmännyttig bostadskoncern ska vi erbjuda våra hyresgäster möjlighet till inflytande över sin boendemiljö. Inflytandet regleras i Allbolagen från 2010 och vi gör det på en mängd olika sätt, från att erbjuda tillval till att bjuda in till dialogmöten.

Med trygga, trivsamma och tillgängliga utemiljöer ger vi förutsättningar för möten och vila i vardagen i våra bostadsområden runt om i staden.

### Sunda boendemiljöer

Under 2018 infördes ett gemensamt materialvalsystem i koncernen. Syftet är att få en bättre kontroll över de material som byggs in i våra hus vid om- och nybyggnation och undvika sådana som är skadliga för hälsa och miljö.

Att boendemiljön är sund och hälso-sam ansvarar fastighetsägaren för genom kravet på egenkontroll. Metoderna för att uppfylla lagkraven ser

lite olika ut i bolagen – hos Poseidon besöks varje lägenhet vart femte år i en systematisk innemiljökontroll, medan Bostadsbolaget exempelvis har valt ett ISO-certifierat miljöledningssystem.

Under året infördes en ny strålskyddslag med tydligare krav för bostäders radonhalter. Radon är en prioriterad fråga hos bolagen och vi jobbar systematiskt med att åtgärda radonproblemen. I dagsläget har koncernen 162 byggnader där vi i minst en lägenhet har uppmätt förhöjda radonhalter som behöver åtgärdas. Under året tog Bostadsbolaget beslut om att på sikt riva 161 lägenheter på Drakblommegatan och bygga nya, då man inte ser det som möjligt att på ett effektivt sätt nå de nya lagkraven genom åtgärder i husen.

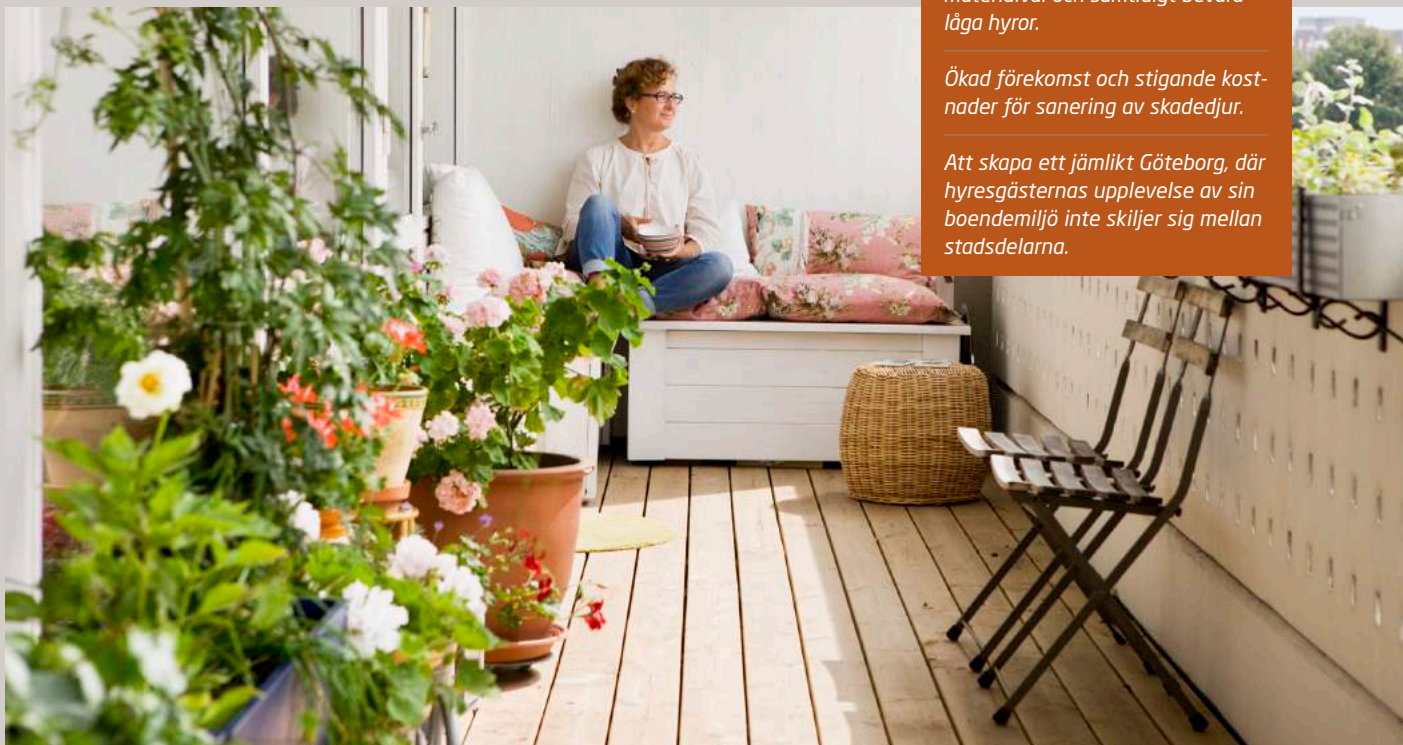


### » Fler rökfria boendemiljöer hos Poseidon

Under året flyttade Poseidon fram positionerna för fler rökfria boendemiljöer. I ett första steg infördes rökfritt i de uppgångar där alla hyresgäster var överens om att de vill ha det. Från den 1 december gäller rökförbud inomhus i alla nya kontrakt.

*– I senaste hyresgästenkäten svarade en majoritet att de vill bo rökfritt. Vi kände att vi behövde göra något för att kunna erbjuda de sunda boendemiljöer våra hyresgäster efterfrågar. Rökning i lägenheter orsakar inte bara hälsoproblem och irritation bland grannar, det är dessutom den vanligaste brandorsaken med dödlig utgång i flerbostadshus, säger Göran Leander, chef för affärsutveckling på Poseidon.*





### Utmaningar

Att erbjuda bostäder med bra materialval och samtidigt bevara låga hyror.

Ökad förekomst och stigande kostnader för sanering av skadedjur.

Att skapa ett jämlikt Göteborg, där hyresgästernas upplevelse av sin boendemiljö inte skiljer sig mellan stadsdelarna.

# 84

...är målet 2019 för betyget  
"Ta kunden på allvar" i alla  
bostadsområden.

| AktivBo              | 2018 | 2017 | 2016 |
|----------------------|------|------|------|
| Serviceindex         | 77,4 | 78,8 | 79,0 |
| Produktindex         | 73,6 | 75,3 | 75,7 |
| Inflytandeindex      | 70,8 | 71,6 | 72,1 |
| Hjälp när det behövs | 82,7 | 83,4 | 83,7 |
| Ta kunden på allvar  | 82,5 | 82,8 | 84,3 |
| Trygghet             | 74,1 | 75,7 | 75,8 |

Varje år frågar vi våra hyresgäster hur de upplever sitt boende och vår service genom att dela ut en enkät till hälften av hushållen. Betygen ovan anger hur många procent av hyresgästerna som svarat att de är ganska eller mycket nöjda med mätområdena i senaste kundundersökningen. Årets mätning, som engagerat fler hyresgäster än tidigare, visar bland annat att tryggheten ökar i vissa områden. Gårdstensbostäder är det bolag i koncernen som har nöjdast hyresgäster.



### » Störningsjouren – rycker ut när livet låter för mycket

Klockan 20 varje kväll öppnar Störningsjourens växel för samtal från hyresgäster. Här jobbar mellan fem och sju personer, redo att rycka ut när livet låter för mycket. Störningsjouren servar, förutom Framtidenkoncernens bestånd, även lägenheter som ägs av privata aktörer. Totalt är det cirka 100 000 lägenheter som får servicen. Den vanligaste störningen benämns som "klamp och duns".

– Om störningen pågår och vi bedömer den som allvarig åker vi ut. Från kontoret i Gårda når vi snabbt hela stan och vi brukar vara på plats inom en kvart, berättar Lars Lansinger, nattchef på Störningsjouren.

I snitt rycker Störningsjouren ut på 17 akuta störningar per kväll. I uppdraget ingår även att göra tillsyn på plats och följa upp tips om olovlig andrahandsuthyrning.

– I 99,9 procent av fallen blir vi trevligt bemötta. Vi möter förstås även tragiska situationer och det händer att vi behöver delegera till andra samhällsinstanser. Men i de allra flesta fall träffar vi människor som inte vet att de står kringboende. Den stora majoriteten av störningar handlar om vardagsliv som låter lite högre än det var tänkt. Med rätt bemötande behöver det inte bli ett tråkigt besök – och det är vi tränade för att vara bra på.



## Hallå där!

*...Lars Carlsson, chef projektavdelningen på Framtiden Byggutveckling - en av pilotarbetsplatserna för realtidsmätningar.*

### Hur går det rent praktiskt till med realtidsmätningarna?

Mina medarbetare får en avisering i sin telefon eller dator en gång per vecka med fyra slumpmässigt unika arbetsrelaterade frågor. I realtid får jag som chef en återkoppling på hur min grupp har svarat och vilka svarsområden som är betydelsefulla att agera direkt på eller vilka som kan vänta. Jag går igenom resultaten regelbundet med min grupp då det är vi tillsammans som behöver lösa frågorna.

### Vilka fördelar och nackdelar ser du som chef med realtidsmätningarna?

Den största fördelen är att det sker i realtid. Det blir mer fokus på här och nu och framtiden än det som har skett bakåt i tiden. Det är ett levande och konstruktivt verktyg som fungerar bra som stöd för gruppens utveckling. Eftersom det är ett nytt sätt att tänka är det än så länge en utmaning i och risk för att de som svarar är färgade av sin egen ryggsäck. Vilket gör att svaren ibland fokuserar mer på vad som hänt bakåt i tiden än här och nu och framåt.

### Hur upplever dina medarbetare det?

Överlag väldigt positivt. Med hjälp av verktyget tydliggör vi det som är aktuellt här och nu och får ett bra underlag för att arbeta aktivt med vår egen utveckling och framtiden. Det fanns en viss oro innan införandet men nu fungerar det bra.

## Kundfokus och stolthet kännetecknar våra medarbetare

Vi befinner oss på en förändringsresa för att bli en tydlig, sammanhållen koncern och ett effektivare verktyg i utvecklingen av Göteborg. Våra ledare och medarbetare är en förutsättning för att vi ska klara förändringen.

### Medarbetarengagemang

Framtidens medarbetare är mycket stolta över det bolag de arbetar i och har ett stort kundfokus i sitt arbete. Det visar den kulturmätning som genomfördes med alla medarbetare under 2018. Stolthet och ambassadörskap är tecken på starkt medarbetarengagemang, något som är oerhört viktigt för att vi ska nå de högt uppsatta målen för vår koncern.

Under 2018 påbörjade vi ett arbete med att etablera en koncerngemensam värdegrund vilket bland annat innebär att stärka vår förmåga att agera som en tydlig koncern, öka samarbetet mellan bolagen och förtydliga gemensamma synsätt och arbetssätt där det är relevant. Under året har en målbild för koncerngemensam HR-funktion tagits fram och en koncerngemensam plan för *Attraktiv arbetsgivare* beslutades i december.

Ambitionen är att värdegrundsarbetet och aktiviteterna i planen för attraktiv arbetsgivare på olika sätt ytterligare

ska stärka medarbetarengagemanget och bygga en stolthet bland våra drygt tusen medarbetare över vad vi åstadkommer när koncernen kraftsamlar tillsammans som Sveriges största allmännytta.

### Så lockar vi nya kollegor

Framtiden arbetar med kompetensförsörjningen på flera plan. För att locka unga till branschen har vi startat Framtidens Fastighetslabb. På labbet ges skolelever möjlighet att på ett lekfullt sätt upptäcka branschens olika yrkesroller. Koncernen har ett starkt engagemang i Fastighetsbranschens centrum för utbildning och rekrytering (FABUR) och i Fastighetsakademien, vår yrkeshögskola i Göteborg. För att nå redan yrkesverksamma ingår vi i ett unikt samarbetsprojekt med Göteborgs Stads övriga bolag och förvaltningar inom stadsutveckling för att synliggöra vilket häftigt utvecklingssprång staden står inför, vilken kompetens vi behöver och vad vi erbjuder befintliga och potentiella medarbetare.



*Det vi kan påverka är ju inte det vi har bakom oss utan det som vi står inför. Du kan påverka framtiden men inte det som finns bakom dig.*

– Lars Carlsson, chef projektavdelningen på Framtiden Byggutveckling



### Utmaningar

*Digitalisering av verksamhet och att skapa förutsättningar för digitala arbetsplatser.*

*Kompetensförsörjningsutmaningen kräver nya kreativa metoder för att nå potentiella medarbetare. Vi behöver nya synsätt på roller, kompetenskrav och ett stort fokus på våra redan stolta engagerade medarbetare som gör att vi kan behålla och utveckla dem och vår verksamhet.*

*Vi vill fortsätta stärka arbetet med trygg och säker arbetsmiljö och inkluderande arbetsplats så att vi ger förutsättningar för ett hållbart arbetsliv för våra medarbetare.*

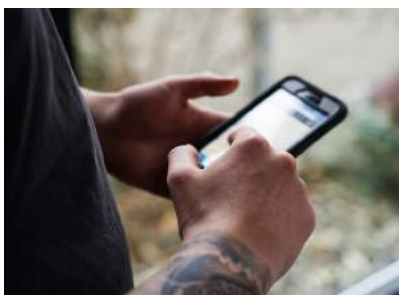
# 553

*... antal praktik- och ferieplatser vi har skapat i koncernen under 2018.*

| Upplysningar Hållbart arbetsliv                     | 2018  | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|-----------------------------------------------------|-------|------|------|------|------|
| Antal tillsvidareanställda                          | 1 017 | 940  | 921  | 865  | 845  |
| Varav deltidsanställda                              | 51    | 29   | 31   | 31   | 29   |
| Varav kvinnor                                       | 446   | 412  | 394  | 385  | 371  |
| Varav män                                           | 571   | 528  | 527  | 480  | 474  |
| Antal visstids- eller timavlönade                   | 129   | 109  | 83   | 77   | 77   |
| Personalomsättning tillsvidareanställda, %          | 10    | 11   | 10   | 9    | 6    |
| Sjukfrånvaro totalt, %                              | 4,9   | 5,1  | 4,7  | 5,0  | 5,4  |
| Sjukfrånvaro kvinnor, %                             | 6,4   | 6,5  | 5,2  | 5,8  | 6,6  |
| Sjukfrånvaro män, %                                 | 3,8   | 4,0  | 4,3  | 4,4  | 4,5  |
| Frisknärvaro*, %                                    | 39    | 53   | 60   | 67   | 63   |
| Hållbart medarbetarengagemang                       | **    | **   | 75   |      |      |
| Arbetsstillfällen genom social hänsyn i upphandling | 37    | 51   | 70   |      |      |
| Antal praktik- och ferieplatser                     | 553   | 693  | 677  | 723  | 659  |

\* Andelen tillsvidareanställda som haft som mest fyra sjukdagar under året.

\*\* Framtiden ingår i Göteborgs stads medarbetarundersökning som mäter hållbart medarbetarengagemang (HME). Vi deltar bara i undersökningen varannat år och resultaten för 2018 års enkät är inte klara ännu.



### » Snabb koll med digitala enkäter

De klassiska medarbetarenkäterna är på många sätt ett trögt verktyg och det tar lång tid mellan mätning, resultat och analys. För att stimulera medarbetarengagemanget och modernisera vårt sätt att arbeta med kontinuerlig feedback och förbättringsarbete har vi som komplement påbörjat införandet av så kallade temperaturmätningar i realtid. Under hösten har ett antal

pilotarbetsplatser prövat arbetssättet som bygger på att alla medarbetare kontinuerligt bidrar till sin och gruppens utveckling och välmående. Med hjälp av regelbundna korta digitala minienkäter svarar medarbetarna på ett antal frågor om sin arbetssituation. Resultaten skapar förutsättningar för arbetsgrupper att snabbt och frekvent agera på saker som inte fungerar önskvärt.





## Hallå där!

...Oskar Scheine – energichef på Bostadsbolaget.

### Vilken roll har du?

I min roll som energichef på Bostadsbolaget har jag personal- och samordningsansvar för energigruppen, vilket innebär att jag har ett övergripande ansvar för vårt energistrategiska arbete och de val vi gör för att nå våra energimål. Jag bevakar teknikutveckling och innovationer och har mycket kontakt med externa parter såsom till exempel Göteborg Energi och SABO.

### Hur tar vi gemensamt ansvar för att minska vår klimatpåverkan?

Vi har länge legat i framkant i energiarbetet och var bland annat tidigt ute med datorisering av våra värmecentraler. I en nyligen gjord utredning initierad av Framtiden-koncernen och Göteborg Energi visades att det är långt ifrån alla energieffektiviseringsåtgärder som faktiskt bidrar till en mindre klimatpåverkan.

### Vad är du mest stolt över från året som gått?

Jag är särskilt stolt över att vi har gått med i SABOs klimatinitiativ gemensamt som koncern, där ett av målen är att sänka energianvändningen med 30 procent under perioden 2007–2030, vilket kommer sätta ännu mer fokus på energifrågan.

## Med klimatet i fokus

Inom området klimat och energi finns sedan många år en tradition av samverkan och samordning i koncernen. Vi har ett forum där vi samarbetar kring klimat- och energifrågor och drar på så sätt nytta av att vi är Sveriges största allmännytta.

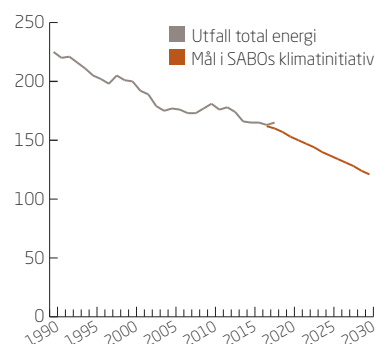
Vår största klimatpåverkan är energianvändning. Knappt 95 procent av våra koldioxidutsläpp kommer från fjärrvärmen som används för att värma hus och varmvatten. Vilket gör att ett av våra viktigaste mål är att minska energianvändningen i befintligt bestånd. När vi bygger nytt följer vi Göteborgs Stads krav på miljöanpassat byggande för en energieffektiv förvaltning. Sedan 1990 har vi effektiviserat våra fastigheter med en minskning av energianvändningen per kvadratmeter med nästan 30 procent.

Under året har vi särskilt fokuserat på att sätta upp fler solceller på våra tak och på att tillsammans med Göteborg Energi identifiera vilka energieffektiviseringsåtgärder som ger bäst klimatnytta och hur vi kan kapa effektopparna så att mängden fossila bränslen i produktionen kan hållas låga.

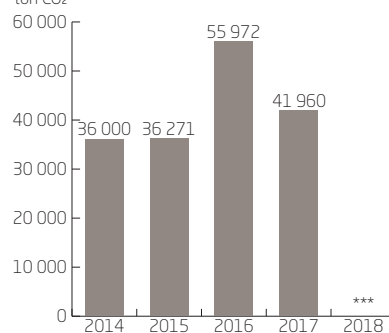
Vi ser också att mobilitetsfrågan blir mer aktuell än tidigare. När vi bygger nytt och förtätar staden behöver vi ibland ta befintliga parkeringsplatser i anspråk. Vi strävar därför efter nya innovativa lösningar där vi kan öka flexibiliteten och nyttjandegraden på våra parkeringar. Detta för att hålla nere produktionskostnader och bostadshyror, förbereda oss för förändrade mobilitetsmönster och bättre nyttja de parkeringsplatser vi har. Samtidigt underlättar vi för våra hyresgäster att bo oberoende av egen bil för att på så sätt minska klimatpåverkan från resor och transporter i staden.

Under året invigdes tre tvättstugor i Tynnered där särskild tvättteknik möjliggör för hyresgästerna att tvätta rent i avjoniserat vatten – i kallt vatten och utan kemikalier.

Total energi kWh/kvm BOA/LOA\*\*



Totalt koldioxidutsläpp ton CO<sub>2</sub>



### » SABOs klimatinitiativ

I slutet av 2018 undertecknade alla bolag i Framtiden-koncernen SABOs så kallade klimatinitiativ. Syftet är att minska utsläppen av växthusgaser genom ambitiösa mål, samverkan och aktivt erfarenhetsutbyte. Ambitionen är att ta tillvara allmännyttans gemensamma kraft i egenskap av att tillsammans vara en stor beställare som kan ställa krav och driva på klimatomställningen. Klimatinitiativets övergripande mål är en fossilfri allmännytta till år 2030 och att minska energianvändningen med 30 procent jämfört med år 2007.





Nyproduktion i Tuve Centrum

### Utmaningar

Att energieffektivisera klimat-smart - där vi också väger in hur energin produceras.

Att den ökade mängd el som elektrifieringen av samhället kräver kan ske med klimatsmart elproduktion.

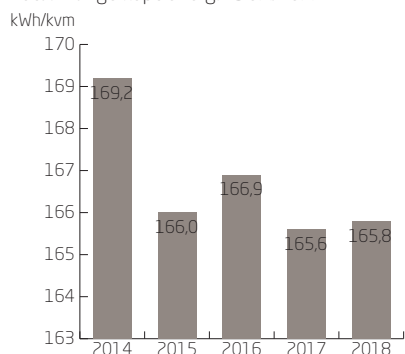
Att arbeta stadenövergripande med att kapa effekttoppar i el- och fjärrvärmenätet så att vi sparar på fossila bränslen och inte investerar i onödigt kapacitet.

Att uppnå högre nyttjandegrad och ökad flexibilitet på våra parkeringsplatser så att vi inte behöver bygga nya parkeringsplatser i samma takt som vi bygger nya bostäder.

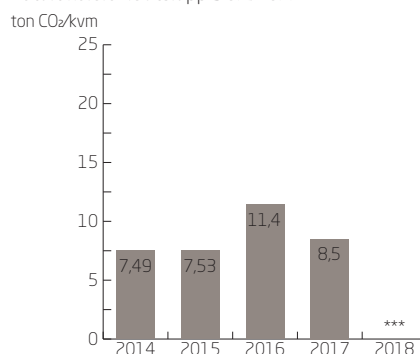


**Solceller** mäts i kilowattpeaks (kWp). Detta indikerar hur mycket energi solceller genererar när de fungerar som bäst, till exempel mitt på dagen en solig dag. Den totala mängden el systemet genererar på ett år mäts i kilowattimmar (kWh) och påverkas av systemets riktning, skuggning och hur solig platsen är, liksom på hur stort systemet är.

Total mängd köpt energi\* BOA/LOA\*\*



Totalt koldioxidutsläpp BOA/LOA\*\*



Energianvändningen, mätt i kWh/kvm, är i stort sett oförändrad jämfört med 2017. Det innebär att koncernens mål att minska energianvändningen med en procent årligen inte har uppnåtts. Fjärrvärmens står för nästan 95 procent av koncernens utsläpp. Resterande del kommer bland annat från tjänsteresor med bil, arbetspendling och elanvändning. Sedan basåret 1990 har våra utsläpp av koldioxid minskat med 80 procent.

\* Total energimängd innefattar värme (normalårs-korrigerad med energiindex), fastighetsel, naturgas och el för uppvärmning.

\*\* BOA = bostadsarea, LOA = lokalarea.

\*\*\* Koldioxidutsläppen för 2018 beräknas först när beräkningsgrunden är klar.



Solceller i Hammarkullen

### » Solceller

Under 2017 fattade koncernen beslut om en solcellssatsning där vi under en femårsperiod ska installera minst 10 000 kW effekt motsvarande 140 mkr. Under 2018 har vi installerat 642 kWp på ett antal tak runt om i staden. Vi följer den tekniska utvecklingen inom solcellsområdet genom att delta i konferenser och benchmarka med kollegor i branschen. Vårt nuvarande teknikval är att satsa på solceller med högt utbyte per ytenhet, god driftsäkerhet och lång livslängd.

Än så länge bedömer vi inte att de byggnadsintegrerade solcellerna som takmaterial med solceller som ytskikt är tillräckligt beprövade som dubbelfunktionalitet. Vi har gjort pilotprojekt med batterier som lagrar solen för senare användning i fastigheten, men bedömer inte heller den tekniken ekonomiskt lönsam och mogen att införa på bred front ännu. Liksom övriga energirelaterade entreprenader i koncernen sker upphandlingen av solcellsentreprenader av respektive dotterbolag.



## Hallå där!

...Hanna Wiksten, miljösamordnare på Bostadsbolaget som ser över hanteringen av vårt byggavfall.

### Vad är det för kartläggning ni har gjort?

Vi har jämfört vilka krav bolagen i koncernen ställer på entreprenörer i våra projekt gällande sortering, mängd och statistik på byggavfall. Vi har även kollat på branschstandarder och hur andra allmännyttor arbetar med frågan.

### Varför görs kartläggningen?

Byggsektorn står för nästan en tredjedel av allt avfall som uppkommer i Sverige varje år\*. Vi är med och bidrar till detta i alla våra byggprojekt. I Göteborgs Stads handlingsplan för miljön 2018-2020 har vi ett tydligt ansvar för att minska byggavfallet i staden.

### Är vi dåliga på att hantera byggavfall?

Vi kan bli bättre på att ställa krav och sätta mål på exempelvis andelen avfall som går till deponi i våra projekt. En utmaning för byggsektorn framöver är att börja återanvända begagnat byggavfall istället för att producera nytt.

### Vad är tanken att arbetet ska bidra till?

Få ett grepp om byggavfallsmängderna. 2019 kommer Bostadsbolaget börja begära in statistik på byggavfall som uppkommer i våra projekt och förtydliga vilka material som ska sorteras ut till återvinning. På sikt kommer vi använda detta för att sätta upp minskningsmål för att så småningom ta ett koncerngemensamt grepp om frågan.

\* Borträknat avfall från gruvindustrin.

## Avfall och resurser

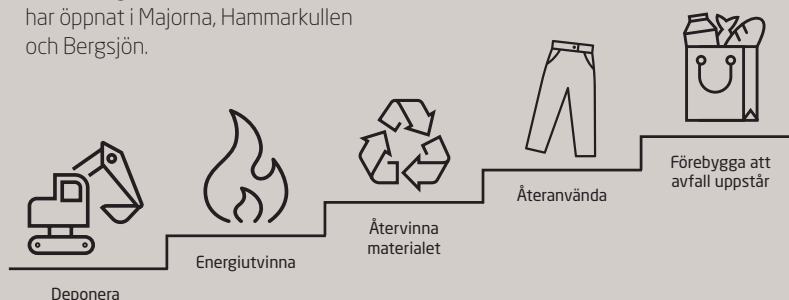
En påtaglig och synlig del av vårt miljöarbete handlar om avfall. Hur det ser ut i miljörum och runt husen är viktigt ur miljösynpunkt men också för våra hyresgästers trygghet och trivsel. Därför är det inte bara viktigt att få våra hyresgäster att sortera rätt, vi behöver också bidra till att mängden avfall som våra hyresgäster genererar minskar.

### Dags att ta steget

I Sverige är vi bra på återvinning men samtidigt ökar konsumtionen, vilket gör att mer och mer avfall produceras. Det räcker inte längre att återvinna, vi måste också bli bättre på att återanvända och minimera mängden avfall – vi måste ta klivet upp i den så kallade avfallstrappan. Det handlar om att förändra beteenden och synen på konsumtion såväl i dialogen med hyresgästerna som i vår egen verksamhet och vi behöver pröva metoder som förebygger att avfall uppstår. Det kan exempelvis göras genom att skapa mötesplatser där våra boende kan låna, dela och laga sina saker istället för att köpa nya. Ett exempel på sådana mötesplatser är Fixoteken som sedan 2017 finns i Rannebergen och under 2018 även har öppnat i Majorna, Hammarkullen och Bergsjön.

### Olika kunskap

Kunskapen och mognaden kring avfallsfrågan ser dock olika ut bland våra hyresgäster och i olika bostadsområden. Därför är det viktigt att vi fortsätter att arbeta med att göra det lätt, tryggt och trevligt att sortera ut sitt avfall och återvinna. Ett arbete som pågår dagligen i våra områden. Under året öppnade bland annat återvinningscentralen Fjälltippen i Rannebergen som en utökad service till Bostadsbolagets hyresgäster. Här går det att lämna avfall som normalt sett lämnas på stadens ÅVC-anläggningar. Förhoppningen är att satsningen ska minska nedskräpningen i området och fastigheterna.



### » Grannar sorterade matavfallet

I maj 2018 avslutade Poseidon sin tävling – Sortera matresten, sortera allt förresten – med syftet att få fler hyresgäster att börja sortera ut sitt matavfall. Det vinnande områdeslaget, Stampen 1, ökade sin utsortering med över 80 procent. Laget belönades med en summa pengar att lägga på en gemensam sak i området. Totalt ökade Poseidons hyresgäster sin utsortering av matavfall med 7,4 procentenheter, från 19,4 procent innan kampanjen till 26,8 procent sex månader senare.





### Utmaningar

Ökad konsumtion som genererar mer avfall.

E-handeln - hitta metoder för hur vi ska hantera hemleveranser och avfallet det genererar.

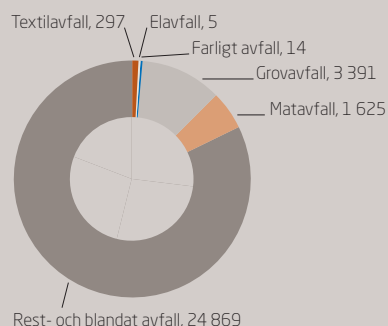
Mycket nedskräpning i vissa av våra bostadsområden, till exempel grovavfall som ställs av på gårdar och i trapphus.

Att få till en beteendeförändring både vad gäller konsumtion och sortering.

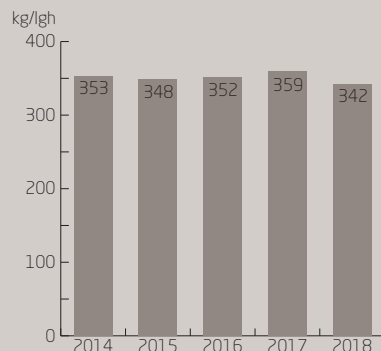
Att minska mängden plast i hushållsavfallet för att indirekt kunna påverka minskade koldioxidutsläpp från vår fjärrvärmeanvändning.

Återvinningscentralen Fjälltippen i Rannebergen.

Hushållsavfall totalt i koncernen 2018, ton



Rest- och blandat avfall



Under 2018 gav våra hyresgäster upphov till 342 kg restavfall per lägenhet, vilket är en minskning med 5 procent jämfört med 2017. Utsorteringen av matavfall från hushållsavfall ökade med 3 procent jämfört 2017. Utöver de fraktioner som visas i cirkeldiagrammet så har hyresgästerna möjlighet att sortera ut återvinningsmaterial i form av förpackningar etc. Dessa kan lämnas antingen i fastighetsnära insamling eller på återvinningsplatser. Återvinningsmaterialen är inte med i cirkeldiagrammet.



### » Fler kontor blir avfallssnåla

2018 tog Bostadsbolaget över utmaningen från Familjebostäder att göra sina kontor avfallssnåla. Totalt genomfördes 27 olika åtgärder inom olika kategorier av avfall: pappersavfall, förpackningsavfall, matsvinn, inköp, elavfall och grovavfall. Sammanlagt inom hela Bostadsbolaget genomfördes 370 unika åtgärder för att minska avfallet under perioden januari-juni 2018. Nästa år går utmaningen vidare till Poseidon att göra sina kontor avfallssnåla.

» 95% minskade Bostadsbolagets kontor användningen av plastpåsar.\*

\*Det innebär att bolaget varje år sparar in 14 500 plastpåsar.



## Hallå där!

...Anna Nordén t.f. vd Framtiden Byggutveckling.

### Ni har arbetat aktivt för att få utländska entreprenörer de senaste åren, varför det?

De höga byggkostnader som vi ser i Sverige i jämförelse med övriga Europa är ett resultat av att det inte finns en tillräckligt väl fungerande marknad. Med ett urval av fler bolag ökar konkurrensen och det i sig leder till att bolagen på marknaden driver sin egen utveckling och blir resurseffektiva. Vi tror att det är en viktig parameter för att kunna se påverkan på de rådande byggpriserna.

### Hur har arbetet gått till?

Vi har tillsammans med SABO genomfört besök i Polen, Tyskland, Baltikum och Spanien där kontakt knutits med flertalet byggbolag.

### Vilka risker finns med att gå utanför Sveriges gränser när vi söker entreprenörer?

Det vi har lärt oss är att det finns möjlighet till kontroll av bolag även utanför Sveriges gränser. Eftersom vi vill att utländska bolag ska etablera sig här för att uppnå full effekt så är bolagets storlek en risk för möjligheten att kunna klara det.

### Hur säkerställer vi att oegentligheter inte förekommer?

Svensk lagstiftning gäller och vi nyttjar de kontrollsystem som finns att tillgå.

# Antikorrupktion

Framtidenkoncernen ska vara en sund organisation och våra verksamheter ska genomsyras av ordning och reda med transparens, öppenhet och tydlig kommunikation. Vi ska behandla våra hyresgäster och leverantörer likvärdigt och har nolltolerans mot mutor och korrupktion.

## Styrning och kontroll

Som stor aktör i staden har vi många kontakter med andra bolag och verksamheter och vi är medvetna om att det finns risker för oegentligheter inom ramen för dessa kontakter i form av mutor, otillbörliga förmåner och korrupktion. Vi har idag ett väl fungerande arbete kring intern styrning och kontroll. Vi följer Göteborgs Stads policy och riktlinjer för representation och mot mutor. Vi identifierar risker för att vi inte ska nå våra mål utifrån förändringar i omvärlden och våra egna uppföljningar samt följer stadens riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll och anvisning för risk.

## Trygga medarbetare

Det finns dock en fara i att arbetet med att förhindra korrupktion och oegentligheter endast fokuserar på risker och kontroller. Ligger vi för stort fokus på detta kan vi missa att det i grunden också handlar om ansvar och styr signaler. Därför måste vi prata med våra medarbetare på alla nivåer i bolagen om vilka risksituationer vi kan

hamna i. Just nu pågår ett arbete med att etablera en koncerngemensam värdegrund. En gemensam värdegrund ger oss ett gemensamt förhållningssätt att agera utifrån och beskriver och förtydligar hur vi ska vara mot varandra som arbetskamrater och inte minst i relationen till våra hyresgäster och leverantörer. Alla ska känna sig trygga i sitt medarbetarskap och i rollen som offentligt anställd samt de krav som rollen medför och veta hur de ska agera om något händer. De delar av vår verksamhet som vi bedömer vara särskilt utsatta för mutor och korrupktion är inköp, uthyrning, projektutveckling och hyresgästnära funktioner. Inget fall av korrupktion har upptäckts bland vår egen personal eller i våra leverantörsled under året.

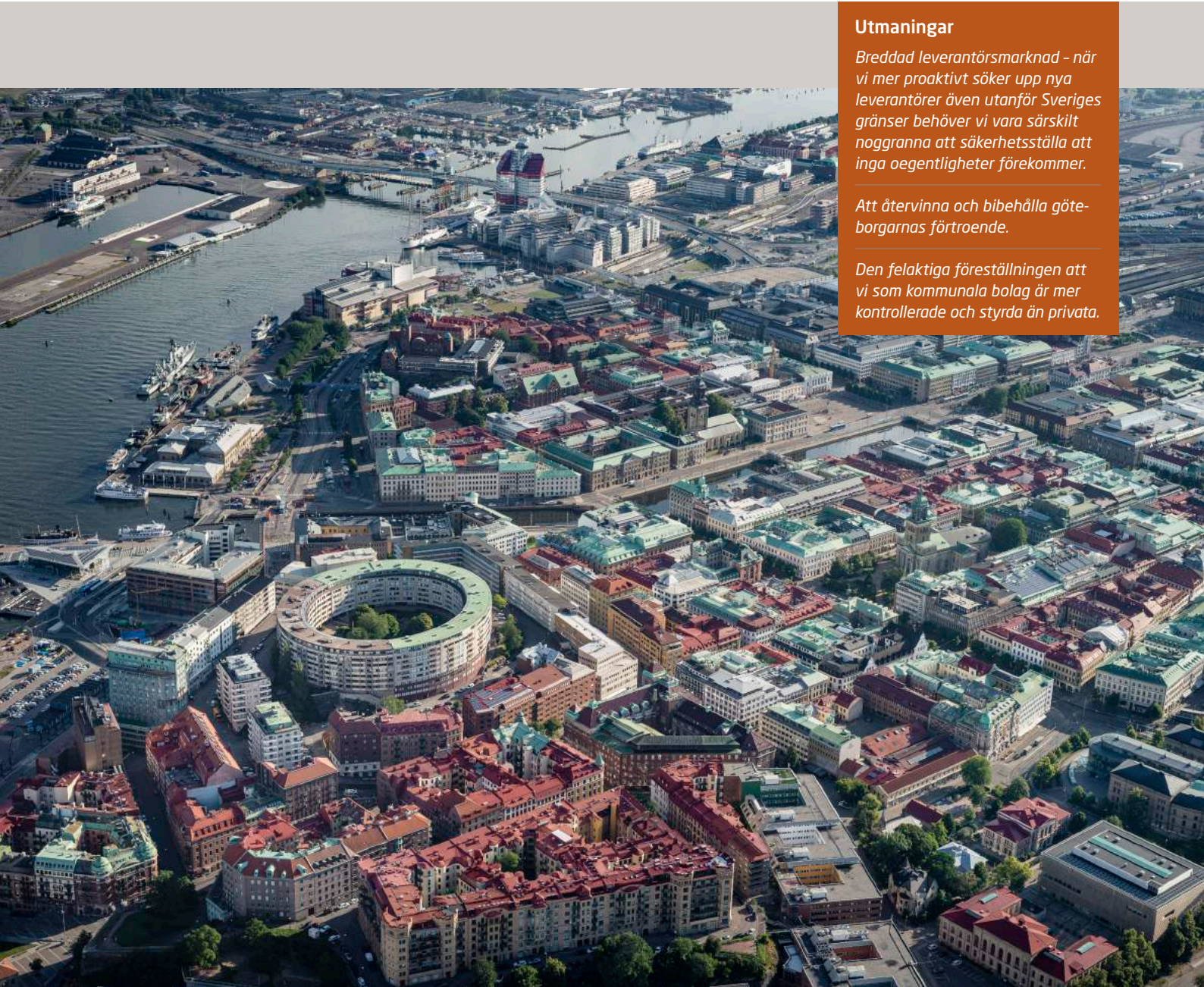
Under året anordnade Göteborgs Stadshus en eftermiddagsworkshop på temat antikorrupktion för vd:ar och de som arbetar med hållbarhet, kommunikation och HR i stadens bolag då ytterligare kunskap inom frågan har efterfrågats. Under workshopen fick de medverkande lyssna på experter inom området, bland annat från Institutet mot mutor.

## » Breddad marknad

Framtiden Byggutveckling har tecknat sitt första avtal med ett utländskt bolag. Kamgrad, ett av Kroatiens större byggbolag med över 600 anställda kommer att bygga 76 hyreslägenheter på Radiatorget. De har även tilldelats att bygga 170 hyreslägenheter vid Torpagatan i Björkekärr.

Att bredda marknaden både nationellt och internationellt är ett sätt att få in fler anbud i varje upphandling som genomförs. Inför ett eventuellt kontraktskrivande med en utländsk entreprenör är vi särskilt noggranna med att säkerställa att inga oegentligheter förekommer. Det gör vi genom att bland annat möta ledningen för bolagen, göra platsbesök på pågående entreprenader och besöka fabriker.





### Utmaningar

*Breddad leverantörsmarknad – när vi mer proaktivt söker upp nya leverantörer även utanför Sveriges gränser behöver vi vara särskilt noggranna att säkerhetsställa att inga oegentligheter förekommer.*

*Att återvinna och bibehålla göteborgarnas förtroende.*

*Den felaktiga föreställningen att vi som kommunala bolag är mer kontrollerade och styrda än privata.*



### » Visselblåsarfunktionen

En medarbetare eller förtroendevald i Göteborgs Stad kan anonymt anmäla misstankar och allvarliga oegentligheter som rör personer i ledande ställning inom Göteborgs Stad till stadens visselblåsarfunktion. Oegentligheter kan exempelvis vara muta, bedrägeri, stöld eller annan situation där någon får privat vinning eller fördel på grund av sin tjänsteställning eller att dess närstående gynnas på något sätt. Under 2018 gjordes fyra anmälningar till visselblåsarfunktionen kopplade till Framtidens verksamheter. Av dessa har två varit uppe för intern utredning som lett till åtgärder eller rekommendationer till det berörda bolaget. Inget av fallen har gått vidare till extern utredning.





## Hallå där!

...Lars Magnusson, business controller på moderbolaget.

### Vad gör du på jobbet?

Jag är business controller för koncernen vilket innebär att jag bland annat arbetar med uppföljning av koncernens resultat och kassaflöden både på kort och lång sikt. En del av min arbetstid lägger jag också på samordning och utveckling av koncernens ekonomistyrning.

### Vad har varit viktigt under 2018?

Mitt fokus har varit den långsiktiga ekonomiska planeringen vilken är viktig för att kunna bibehålla en god ekonomisk stabilitet även under en tid med stora investeringar. Jag har också lagt stort fokus på att strukturera och förenkla analysprocesserna.

### Vilka utmaningar ser du framåt?

De utmaningar som jag ser framåt är att på ett ekonomiskt försvarbart sätt kunna tillgodose de behov som finns vad gäller utveckling av de utsatta områdena med bland annat blandade upplåtelseformer.

## Med fokus på långsiktighet och affärsmässighet

Göteborg växer 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.

### Ökad effektivitet ska ge stabilare ekonomi

Eftersom vi växlar upp tempot i nyproduktionen behöver vi agera långsiktigt och ha en finansiell stabilitet över tid. Som stöd för det arbetet har vi fastslagit en finansiell strategi. 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. Vi ökar takten på nyproduktionsvolymen successivt. Samtidigt som volymen ökar måste investeringar i renovering och underhåll balanseras eftersom båda investeringsslagen är nödvändiga. Det positiva är att vi ökar takten på nyproduktionen successivt istället för i ett stort hopp, och kan därför balansera upp kassaflödet mellan nyproduktion och investeringar i befintligt bestånd.

Vi agerar affärsmässigt genom långsiktig lönsamhet på investeringsportföljen. Varje enskilt projekt balanserar flertalet parametrar såsom lönsamhet, hyresnivåer, bidrag till stads- och områdesutveckling, kvalitet, volym och blandad bebyggelse. Ambitionen är att det skall leda till en positiv värdeutveckling och totalavkastning på det befintliga beståndet över tid.

### Ökat kassaflöde

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 var- samt och se över om vi kan samordna fler funktioner i koncernen. Genom att standardisera och förenkla vissa processer kan vi också minska våra kostnader. Framtiden Byggutveckling har som exempel tagit fram gemensamma standarder för nyproduktion för att förenkla och hålla kostnaderna nere när vi bygger nytt.



## 3 snabba frågor

...Marita Åblad, finans.

### Vad har du för roll?

Jag är ansvarig för att samordna dotterbolagens kapitalbehov för investeringar och underhåll samt att ha kontroll på koncernens finansiella riskexponering genom att handla med räntederivat. Jag bevakar även utvecklingen på ränte- och finansmark-



### Utmaningar

Ur ett finansiellt perspektiv är den största risken vi ser på lång sikt ökade räntenivåer. På kort sikt har vi en välbalanserad ränteportfölj där en ränteökning inte påverkar oss nämnvärt, men på lite längre sikt och med tanke på den ökade lånevolymen kommer det att påverka oss. Framfört allt med tanke på de förändrade reglerna för ränteavdrag.

Ökade kostnader för nyproduktion kan leda till negativa värdeförändringar på fastigheterna. Värdeförändringarna påverkar resultatet och kan leda till väsentliga resultatvariationer, vilket dock inte påverkar kassaflödet.

Ostindiefararen i Eriksberg

naderna i realtid med hjälp av ett system för marknadsinformation samt genom täta kontakter med bankerna.

#### Vad har varit ditt fokus under 2018?

Att i nära samarbete med dotterbolagen fånga upp lånebehovet och de finansiella riskerna i samband med de långsiktiga nyproduktionsprojekten.

#### Vilka utmaningar ser du framåt?

Eftersom vi bedriver en kapitalintensiv verksamhet med ett ökande lånebehov är det en stor utmaning att ekonomin är fortsatt god för att klara ökade räntekostnader i takt med att räntorna förväntas stiga.

64%

...var soliditeten 2018 (63%)



# Intressentdialog

Våra viktigaste intressenter är våra hyresgäster. Varje år gör vi därför en mätning av kundnöjdheten. Därmed får vi reda på vad som fungerar bra och vad som behöver utvecklas för att vi ska bli bättre. I årets mätning kraftsamlade våra bolag på olika sätt för att nå en hög svarsfrekvens, vilket också lyckades. Fler hyresgäster svarade på enkäten än tidigare. Resultatet visar att våra hyresgäster är generellt nöjda med bemötandet från sin hyresvärd, men att otryggheten ökar i vissa områden. Gårdstensbostäder är det bolag i koncernen som har nöjdast hyresgäster.

Inför att vi började hållbarhetsrapportera koncerngemensamt 2017 genomförde vi 2016 en webbenkät med ett antal frågor för att ta reda på hur vårt hållbarhetsarbete uppfattas av våra intressenter och inom vilka områden vi behöver bli ännu bättre.

Som fortsättning på enkäten gjorde vi under hösten 2017 en workshop tillsammans med ett antal nyckelpersoner i koncernen. Målet var att identifiera våra viktigaste hållbarhetsfrågor utifrån var vi som Sveriges största allmännytta har störst påverkan. Med var fjärde göteborgare boende hos oss är vår påverkan störst i våra befintliga bostadsområden och för människorna som bor där. Vi påverkar också resten av staden genom att bygga nya bostäder och ta en allt större roll som samhällsbyggare. I workshopen togs förutom resultaten i enkäten också hänsyn till omvärldsfaktorer, styrande dokument och koncernens

affärsplan. Med bred representation från olika bolag och avdelningar prioriterades de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna fram ur en bruttolista på cirka 20 hållbarhetsfrågor. Därefter har avstämning också skett med koncernledning och ytterligare justeringar och omformuleringar har gjorts. Det ledde fram till att vi enades kring tio hållbarhetsfrågor som är väsentligast för koncernen just nu.

## Brett uppdrag och stor påverkan

Resultaten från prioriteringsprocessen pekar tydligt på att vi har ett brett uppdrag med stor påverkan inom många hållbarhetsfrågor. Särskilt inom den sociala hållbarheten där vi kraftsamlar för att öka tillgången på bostäder och vända utvecklingen i våra utvecklingsområden. I matrisen nedan visualiserar vi resultatet av de prioriteringar och analyser vi gjort av enkäter och workshop. De väsentliga frågorna har värderats utifrån nedanstående två dimensioner:

### Påverkan på våra intressenters bedömningar och beslut

Vad bryr sig våra intressenter om och vad förväntar de sig av oss? Vilka frågor tycker våra intressenter att Framtiden ska fokusera på?

### Påverkan/effekt på ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet

Hur påverkar koncernens arbete hållbar utveckling och var är vår påverkan av störst betydelse?

|                                                               |                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Påverkan på våra intressenters bedömningar och beslut         | <b>Möta förväntningar</b><br>(förbättra, hitta nya lösningar) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Avfall och resurser</li> <li>• Antikorruption</li> <li>• Goda boendemiljöer</li> </ul> | <b>Fokusera</b><br>(högsta prioritet, utmana oss själva för att leverera resultat) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nyproduktion</li> <li>• Varsam renovering</li> <li>• Trygghet och säkerhet</li> </ul> |
|                                                               | <b>Upprätthålla</b><br>(bibehålla en god nivå) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mänskliga rättigheter</li> <li>• Ekonomiskt resultat</li> </ul>                                       | <b>Utveckla</b><br>(följa upp, förstå och utveckla) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Klimat och energi</li> <li>• Hållbart arbetsliv</li> </ul>                                                           |
| Påverkan/effekt på ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet |                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                   |







# GRI-index 2018

| GRI-hänvisning                                                                | Sidhänvisning                                                 | Kommentar och avsteg                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ORGANISATIONSPROFIL</b>                                                    |                                                               |                                                                                                                                                                        |
| 102-1 Organisationens namn                                                    | 10-11                                                         |                                                                                                                                                                        |
| 102-2 Huvudsakliga produkter, tjänster och varumärken                         | 10-11                                                         |                                                                                                                                                                        |
| 102-3 Huvudkontorets säte                                                     | Se omslagets baksida                                          |                                                                                                                                                                        |
| 102-4 Verksamhetsländer                                                       |                                                               | Framtiden verkar enbart i Sverige.                                                                                                                                     |
| 102-5 Ägarstruktur och företagsform                                           | 10-11                                                         |                                                                                                                                                                        |
| 102-6 Marknader                                                               | 10-11                                                         |                                                                                                                                                                        |
| 102-7 Organisationens storlek                                                 | 10-11                                                         |                                                                                                                                                                        |
| 102-8 Personalstyrka                                                          | 27                                                            |                                                                                                                                                                        |
| 102-9 Värdekedja                                                              | 10-11                                                         | De väsentliga frågorna har inte kopplats till de olika stegen i vår värdekedja.                                                                                        |
| 102-10 Betydande organisatoriska förändringar under redovisningsperioden      | 7 och 16                                                      |                                                                                                                                                                        |
| 102-11 Försiktighetsprincipen                                                 | 14-15 och 36-37                                               |                                                                                                                                                                        |
| 102-12 Anslutning till externa deklarationer, principer eller andra initiativ |                                                               | Dotterbolaget Bostadsbolaget har under 2018 lämnat sitt engagemang i FN:s Global Compact.                                                                              |
| 102-13 Medlemskap                                                             |                                                               | Koncernen är representerat och har medlemskap i ett flertal olika organisationer, bl.a SABO, Eurhonet, Fastighetsägarna, CSR Västsverige, Västsvenska Handelskammaren. |
| <b>STRATEGI</b>                                                               |                                                               |                                                                                                                                                                        |
| 102-14 VD-ord                                                                 | 8-9                                                           |                                                                                                                                                                        |
| <b>ETIK OCH INTEGRITET</b>                                                    |                                                               |                                                                                                                                                                        |
| 102-16 Principer för ekonomiskt, socialt och miljömässigt uppträdande         | 15 och <a href="http://www.framtiden.se">www.framtiden.se</a> | Styrande dokument för koncernen finns på Göteborgs Stads och/eller koncernens hemsida <a href="http://www.framtiden.se">www.framtiden.se</a> .                         |
| <b>STYRNING</b>                                                               |                                                               |                                                                                                                                                                        |
| 102-18 Principer för bolagsstyrning                                           | 14-15 och 44-45                                               |                                                                                                                                                                        |
| <b>INTRESSENTDIALOG (INTRESSENTENGAGEMANG)</b>                                |                                                               |                                                                                                                                                                        |
| 102-40 Organisationens intressenter                                           | 36                                                            |                                                                                                                                                                        |
| 102-41 Andel medarbetare som omfattas av kollektivavtal                       |                                                               | Alla medarbetare omfattas av kollektivavtal.                                                                                                                           |
| 102-42 Tillvägagångssätt för att identifiera intressenter                     | 11 och 46                                                     |                                                                                                                                                                        |
| 102-43 Kommunikationsinsatser                                                 | 36                                                            |                                                                                                                                                                        |
| 102-44 Viktiga frågor som kommunicerats med intressenter                      | 36                                                            |                                                                                                                                                                        |
| <b>RAPPORTERINGSPRAXIS</b>                                                    |                                                               |                                                                                                                                                                        |
| 102-45 Organisationsstruktur                                                  | 10 och 46                                                     | Se även dotterbolagens egna ÅR och hemsidor**.                                                                                                                         |
| 102-46 Process för att ta fram redovisningens innehåll                        | 36                                                            |                                                                                                                                                                        |
| 102-47 Väsentliga frågor                                                      | 14                                                            |                                                                                                                                                                        |
| 102-48 Förklaring till förändring av tidigare angiven information             | 39                                                            |                                                                                                                                                                        |
| 102-49 Betydande förändringar i omfattning, avgränsningar eller mätmetoder    |                                                               | Inga betydande förändringar har skett.                                                                                                                                 |
| 102-50 Redovisningsperiod                                                     |                                                               | Redovisningsår 2018.                                                                                                                                                   |
| 102-51 Tidpunkt för senaste redovisning                                       |                                                               | År 2017.                                                                                                                                                               |
| 102-52 Redovisningsfrekvens                                                   | 38                                                            |                                                                                                                                                                        |
| 102-53 Kontaktpersoner                                                        | 3                                                             |                                                                                                                                                                        |
| 102-54 Krav på rapportering i enlighet med GRI-standarderna                   | 39                                                            |                                                                                                                                                                        |
| 102-55 GRI index                                                              | 38-39                                                         |                                                                                                                                                                        |
| 102-56 Extern granskning                                                      | 39                                                            |                                                                                                                                                                        |
| <b>STRATEGI (MANAGEMENT APPROACH)</b>                                         |                                                               |                                                                                                                                                                        |
| 103-1 Hållbarhetsstyrning                                                     | 14-15                                                         |                                                                                                                                                                        |
| 103-2 Strategi                                                                | 14-15                                                         |                                                                                                                                                                        |
| 103-3 Utvärdering av strategin                                                | 14-15                                                         |                                                                                                                                                                        |



| GRI-hänvisning                                                              | Sidhänvisning | Kommentar och avsteg                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>EKONOMISKT RESULTAT</b>                                                  |               |                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 201-1 Direkt ekonomiskt värde                                               |               | Se avsnitt Finansiella rapporter och noter i ÅR**.                                                                                                                                                                                                  |
| 201-4 Finansiellt stöd från myndigheter                                     |               | Som allmännyttigt bolag är Framtiden helt självfinansierat. Vi erhåller inget ekonomiskt stöd från Göteborgs Stad, dess invånare eller andra bidrag från offentlig sektor. De vinster som genereras återinvesteras till största del i verksamheten. |
| <b>ANTIKORRUPTION</b>                                                       |               |                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 205-1 Verksamheter med risk för korruption                                  | 32            |                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 205-2 Utbildning inom korruption                                            | 32            | På denna upplysning rapporterar vi enbart på a och b.                                                                                                                                                                                               |
| 205-3 Antal bekräftade fall av korruption                                   | 33            | Inga fall av korruption har upptäckts hos vår egen personal eller i våra leverantörsled under året.                                                                                                                                                 |
| <b>KLIMAT OCH ENERGI</b>                                                    |               |                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 302-1 Energiförbrukning*                                                    | 28-29         |                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 302-4 Energibesparingar*                                                    | 28-29         |                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 305-2 Indirekta koldioxidutsläpp*                                           | 28-29         |                                                                                                                                                                                                                                                     |
| CRE1 Byggnaders energiintensitet                                            | 28-29         |                                                                                                                                                                                                                                                     |
| CRE3 Intensitet av växthusgasutsläpp från byggnader                         | 28-29         |                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>AVFALL OCH RESURSER</b>                                                  |               |                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 306-2 Avfallsvikt och hantering av hushållsavfall*                          | 30-31         |                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>HÅLLBART ARBETSLIV</b>                                                   |               |                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 401-1 Nyanställningar och personalomsättning                                | 27            | Antal nyanställda och uppsägningar redovisas inte per ålderskategori, men upplysningar kan lämnas efter förfrågan.                                                                                                                                  |
| 403-2 Sjukfrånvaro och frisknärvaro                                         | 27            |                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Egen fråga – HME hållbart medarbetarengagemang                              | 27            |                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>TRYGGHET OCH SÄKERHET</b>                                                |               |                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 413-1 Påverkan på hälsa och säkerhet till följd av verksamheten             |               | Kan inte redovisa på detta för 2018.                                                                                                                                                                                                                |
| Egen fråga – Trygghetsindex                                                 | 21            |                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Egen fråga – Sponsring och verksamhetsstöd                                  | 21            |                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER</b>                                                |               |                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 406-1 Fall av diskriminering                                                |               | Under året stämde Poseidon till Arbetsmarknadsdomstolen av en person som ansåg sig diskriminerad på grund av ålder och etnisk bakgrund, då denne inte blivit kallad på intervju efter jobbsökan. Ärendet var fortfarande pågående efter årsskiftet. |
| Egen fråga – Förmedlade kontrakt                                            | 22            |                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Egen fråga – Antal lägenheter som förmedlats till bosociala åtaganden       | 23            | Förmedling sker via Göteborgs Stads fastighetskontor.                                                                                                                                                                                               |
| Egen fråga – Antal kategoriboenden                                          | 23            |                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>GODA BOENDEMILJÖER</b>                                                   |               |                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Egen fråga – Kundnöjdhet                                                    | 25            | Innefattar ett antal utvalda frågor från vår kundenkät.                                                                                                                                                                                             |
| <b>NYPRODUKTION</b>                                                         |               |                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Egen fråga – Antal färdigställda nya bostäder samt fördelning på boendeform | 17            |                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Egen fråga – Antal bostäder i produktion                                    | 17            | Denna upplysning ersätter 2017 års Antal påbörjade bostäder på grund av nytt sätt att följa upp detta på i koncernen.                                                                                                                               |
| Egen fråga – Produktionskostnad kr/kvm                                      |               | Denna upplysning utgår 2018.                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>VARSAM RENOVERING</b>                                                    |               |                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Egen fråga – investering och underhåll i befintligt bestånd                 | 18-19         | Denna upplysning ersätter 2017 års "Kostnader för underhåll, reparation och investering kr/kvm" på grund av nytt sätt att följa upp detta på i koncernen.                                                                                           |

Vi redovisar enligt GRI (Global Reporting Initiative) Standard på nivå Core och inkluderar även det sektorsspecifika tillägget för bygg- och fastighetsbranschen. Data och information som redovisas har samlats in under 2018. Hållbarhetsredovisningen har upprättats enligt reglerna om hållbarhetsrapportering i Årsredovisningslagen. Ingen extern granskning har gjorts avseende GRI men vår bedömning är dock att informationen uppfyller GRI-kraven. Vissa avsteg har gjorts och kommenteras i index. Övan visas de frågor och upplysningar som har bedömts mest väsentliga utifrån vår påverkan på hållbarhetsområdet. Denna analys presenteras närmare på s. 36.

\*Sektorsspecifikt tillägg för bygg- och fastighetsbranschen

\*\* ÅR är inte avgiven vid tidpunkten för hållbarhetsredovisningens publicering. För koncernen avges ÅR den 8 februari 2019 och för de dotterbolag som omfattas av kravet på hållbarhetsrapportering avges ÅR den 7 februari 2019.



# Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Förvaltnings AB Framtiden, org. nr. 556012-6012

## Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2018 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

## Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

## Uttalande

Uttalande från revisor avseende 2018 års rapport kommer den 6 feb och rutan behöver uppdateras innan vi publicerar på web.

Göteborg 6 februari 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson  
Auktoriserad revisor





# Innehåll årsredovisning

|                |                                                                |            |
|----------------|----------------------------------------------------------------|------------|
|                | Våra fastigheter                                               | 42         |
|                | Bolagsstyrningsrapport                                         | 44         |
|                | <b>Förvaltningsberättelse</b>                                  | <b>47</b>  |
|                | Årets verksamhet                                               | 47         |
|                | Årets resultat                                                 | 52         |
|                | Fem år i sammandrag                                            | 54         |
|                | Definitioner                                                   | 55         |
|                | Risk- och känslighetsanalys                                    | 56         |
|                | Förslag till vinstdisposition och Utblick 2019                 | 59         |
| Årsredovisning | <b>Finansiella rapporter och noter</b>                         | <b>60</b>  |
|                | Rapport över totalresultat, koncernen                          | 60         |
|                | Rapport över finansiell ställning, koncernen                   | 61         |
|                | Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen            | 63         |
|                | Rapport över kassaflödesanalyser, koncernen                    | 64         |
|                | Resultaträkningar och rapport över totalresultat, moderbolaget | 65         |
|                | Balansräkningar, moderbolaget                                  | 66         |
|                | Förändringar i eget kapital, moderbolaget                      | 68         |
|                | Kassaflödesanalyser, moderbolaget                              | 69         |
|                | Noter                                                          | 70         |
|                | Revisionsberättelse                                            | 100        |
|                | Granskningsrapport för år 2018                                 | 103        |
|                | <b>Koncernens fastighetsbestånd</b>                            | <b>104</b> |
|                | Fastighetsförteckning                                          | 106        |
|                | Karta över koncernens fastighetsbestånd                        | 128        |





Uggleberget i Nya Hovås

## Våra fastigheter

### Göteborgs bostadsmarknad och utveckling

I Göteborg finns omkring 279 000 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. En utredning av Boplats uppdrag och organisatoriska placering har genomförts och kommunfullmäktige har beslutat att Boplats Göteborg ska bli en kommunal bostadsförmedling.

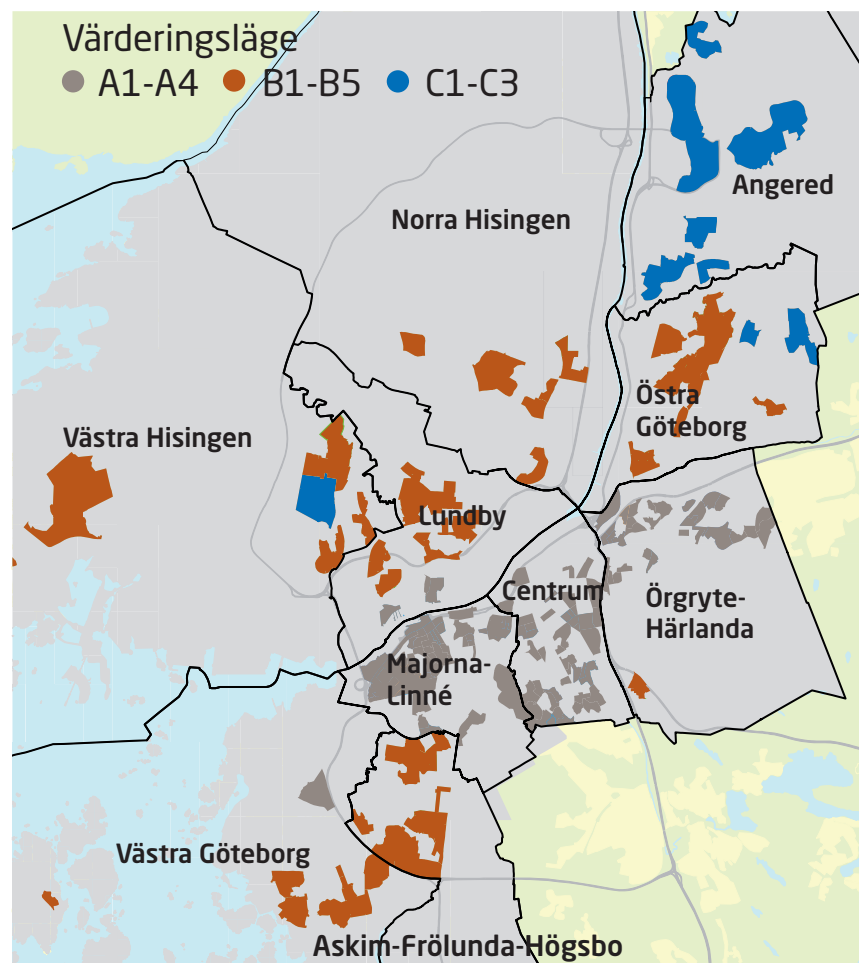
### Koncernens fastigheter

Framtidenkoncernen är en av landets största fastighetsägare med drygt 72 700 bostadslägenheter och 315 000 kvm lokaler. Av koncernens totalt 4 931 000 kvm utgörs 94 procent av bostäder och 6 procent av lokaler. Det beräknade hyresvärdet för 2019 uppgår till drygt 5,6 mdkr där bostäderna står för merparten.

#### Bostäderna

Hos koncernens förvaltande bolag bor omkring en fjärdedel av Göteborgs befolkning. Under året fick 6 704 hushåll (6 822) en ny bostad i något av koncernens dotterbolag genom att antingen flytta till eller byta bostad inom koncernen. Det motsvarar en av- och omflyttning på cirka 9 procent (9).

Vid slutet av 2018 hade koncernen cirka 72 700 lägenheter, vilket är cirka 300 fler än vid föregående årsskifte. Flest



lägenheter har koncernen i Angered, Majorna-Linné, Centrum, Kortedala och Högsbo. Här finns sammantaget drygt hälften av beståndet. 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. Den genomsnittliga lägenheten i koncernen är 63 kvm med en beräknad genomsnittlig hyra för 2019 på 1 115 kr/kvm och år. Omräknat till en vanlig lägenhet, till exempel en tvåa på 57 kvm, innebär det en månadshyra på 5 296 kr.

Det genomsnittliga värdeåret var 1977 (1976). 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 Framtiden-koncernen 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 16, Förvaltningsfastigheter.

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.

### Lokaler och parkering

Koncernen äger cirka 315 000 kvm lokalyta. Lokaler 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 38 000 parkeringsplatser varav cirka 7 000 i centrala lägen.

## Investeringar och underhåll

### Befintligt bestånd

En betydande del av koncernens fastigheter är byggda under efterkrigstiden fram till och med miljonprogrammets slut. Räknat på antalet bostäder utgör dessa fastighetstyper cirka 70 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.

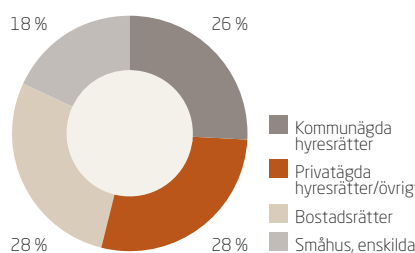
Underhållet ligger väl i fas med underhållsplanerna. Majoriteten av folkhemsbebyggelsen och mer än hälften av miljonprogramsbbyggelsen har redan genomgått större åtgärder.

Under 2018 har underhåll och investeringar i befintligt bestånd gjorts med i genomsnitt 344 kr/kvm (406), totalt 1 694 mnkr (2 001).

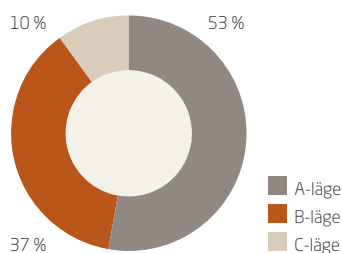
### Nyproduktion

Under 2018 har investeringar gjorts i nyproduktion med 1 635 mnkr (721). Totalt är ett fyrtiotal nyproduktionsprojekt startade varav de största pågår i Askims-viken, Uggleberget i Nya Hovås, i kvarteret Makrillen i Gamlestaden samt på Saffransgatan i Gårdsten.

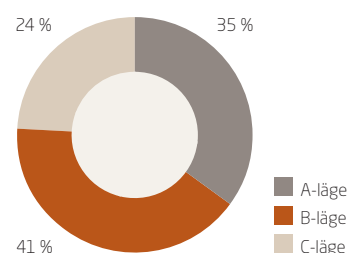
Marknadsandelar – Hela bostadsmarknaden Göteborgs Stad



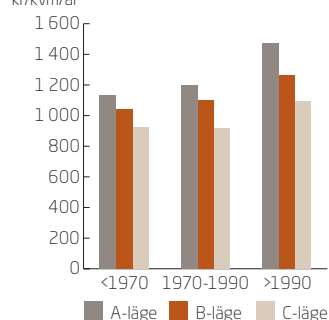
Marknadsvärde per läge



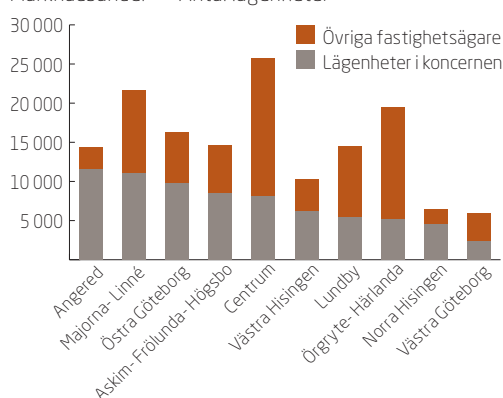
Bostadsyta per läge



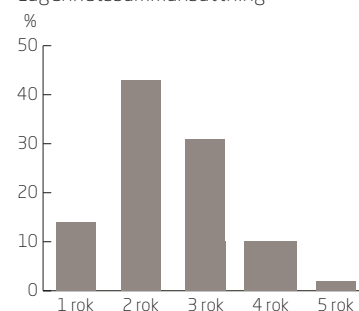
Hyra efter värdeår och marknadsläge  
kr/kvm/år



Marknadsandel\* – Antal lägenheter



Lägenhetssammansättning



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



## Bolagsstyrning

Framtidenkoncernen har under 2018 bestått av moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden och 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 2018 har styrelsen i moderbolaget haft tolv sammanträden utöver det konstituerande mötet i samband med årsstämman. Vid styrelsemötet i mars fastställdes styrelsens arbetsordning jämte instruktion avseende arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktör. I februari och augusti fastställdes årsbokslut respektive delårsbokslut. Budget och affärsplanen beslutades som en följd av valår vid styrelsemötet i december.

Styrelseordförande och de två vice ordföranden ska genom kontakter med verkställande direktör 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 direktörs arbetsinsatser. För information om ersättningar, se not 9.

Verkställande direktör ingår inte som ledamot, men är föredragande i styrelsen och ansvarar för att ge styrelsen nödvändiga och så fullständiga beslutsunderlag som möjligt. Verkställande direktör ansvarar även för att beslut som fattas av styrelsen verkställs samt för bolagets löpande förvaltning. Verkställande direktör leder verksamheten i enlighet med den av styrelsen fastställda vd-instruktionen samt utifrån lagar och förordningar som reglerar verksamheten samt av ägaren fastställda styrdokument.





Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden.

**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

**Arbetsstagarrepresentanter**

Ulla Berg (PTK)  
Sedan 2010 (Bostadsbolaget)

Thomas Gustavsson (LO)  
Sedan 1990 (Bostadsbolaget)

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

**Suppleanter**

Anna Jivén (S)  
Född 1974  
Suppleant sedan 2017

Mathias Koppfeldt (KD)  
Född 1970  
Suppleant sedan 2017

Andreas Sjöo (S)  
Född 1986  
Suppleant sedan 2015

**Ersättare arbetsstagarrepresentanter**

Per Olsson (PTK)  
Sedan juli 2018 (Poseidon)

Viveka Bertelsen (PTK)  
Sedan 2013 (Familjebostäder)

Niclas Blomnell (LO)  
Sedan 2013 (Familjebostäder)

**Revisionsutskott**

Styrelsen har tillsatt ett revisionsutskott i enlighet med regelverket i aktiebolagslagen. Revisionsutskottets uppgifter inkluderar att övervaka koncernens finansiella rapportering samt lämna rekommendationer och förslag för att säkerställa rapporteringens tillförlitlighet, hålla sig informerad om revision av årsredovisning och koncernredovisning samt övervaka revisorns rapportering och dess opartiskhet.

Utskottet består av tre ledamöter; Claes Roxbergh, Christina Backman och Andreas Sjöo. Utskottets arbetsordning är fastställd av styrelsen. Utskottet har under 2018 haft fem möten.



**Koncernledningen. Stående från vänster:** Ann Törnblom Förvaltnings AB Framtiden och Michael Pirosanto Gårdstensbostäder. **Sittande från vänster:** Per-Henrik Hartmann Familjebostäder, Mikael Dolietis Egnahemsbolaget, Kicki Björklund Bostadsbolaget, Sofia Gårdsfors Störningsjouren, Martin Blixt Förvaltnings AB Framtiden och Lena Molund Tunborn Poseidon. **Frånvarande på bilden:** Anna Nördén Framtiden Byggutveckling.

## Koncernledning

Moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden ansvarar för övergripande strategiska frågor i koncernen samt samordning av koncern-gemensamma aktiviteter. Koncernledningen 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 direktör 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, säkerhet, marknad, personal, bostadsförsörjning, finans, ekonomi, redovisning, upphandling, värdering samt IT.

## Dotterbolag

Dotterbolagsstyrelsen i Framtiden Byggutveckling och Störningsjouren har tjänstemän som ledamöter och Gårdstensbostäder har hyresgäster och tjänstemän. 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 PwC Sverige.

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 7.

### 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

PwC Sverige sedan 2007  
Huvudansvarig revisor, Karin Olsson

# Intern styrning och kontroll

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen och kommunal-lagen 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 policydokument gällande till exempel inköp och upphandling, ledning, medarbetare och arbetsmiljö, ekonomi och investeringar, finansiering, information och kommunikation samt riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll. Styrelsen fastställer årligen styrelsens arbetsordning, vd-instruktion och attestinstruktion.

## Riskvärdering

I enlighet med Göteborgs Stads riktlinjer för styrning, uppföljning och 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. Styrelsen fastställer årligen koncernens samlade riskbild med internkontrollplan och åtgärdsplan.

## 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. Dessa 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 samlade riskbild med internkontrollplan och åtgärdsplan. Styrelsen gör i samband med årsboks slutet också en utvärdering av hur systemet för intern styrning och kontroll fungerar. På styrelsemötet där bolagets årsboks slut godkänns deltar de externa revisorerna och lekmannarevisorerna som lämnar rapporter avseende årets granskningar. Dessa rapporter ligger till också grund för vidare utveckling av den interna styrningen och kontrollen.





# Förvaltningsberättelse

*Styrelsen och verkställande direktören för Förvaltnings AB Framtiden, 556012-6012, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2018.*

## 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.

Framtiden Byggutveckling arbetar med att säkerställa att koncernens upptaktning av nyproduktionen ligger fast.

### Styrning

Framtidenkoncernen har från 2018 en koncerngemensam affärsplan där nyproduktion, varsam renovering och utvecklingsområden är fokus för de kommande åren. Koncerngemensamma måttal som fastställs med utgångspunkt i ägarens mål följs upp i planerade kontinuerliga avstämningsmöten med dotterbolagen och rapporteras i koncernens system och avrapporteringar till staden.

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

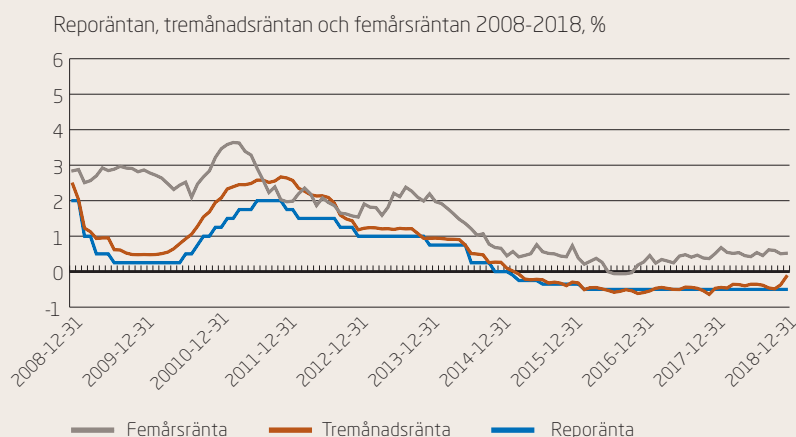
#### Finansmarknaden

Den globala konjunkturen utvecklades positivt under året men den upptrappade handelskonflikten mellan USA och Kina medförde ökad osäkerhet kring världsekonomin. De amerikanska börserna och Stockholmsbörsen backade under 2018. Även oljepriset föll kraftigt mot slutet av året på grund av oro för svagare konjunktur och risk för överproduktion. I Storbritannien ledde förhandlingarna med EU till en Brexitöverenskommelse under hösten som dock inte godkändes av det brittiska parlamentet vid en omröstning i mitten av januari. Osäkerheten kring utträdet ur EU kvarstår därmed. I USA var tillväxten stark i början av året och har därefter minskat. Den starka konjunkturen bidrog till att inflationen tog fart och arbetslösheten minskade till den lägsta nivån på många år. Den amerikanska centralbanken FED höjde styrräntan fyra gånger under 2018. I Eurozonen bromsade tillväxten upp under året där Italiens försämrade ekonomiska utveckling påverkade negativt. Däremot förbättrades arbetsmarknaden i Eurozonen och arbetslösheten minskade. Den europeiska centralbanken ECB förde en fortsatt expansiv penningpolitik med nollränta och beslutade att avsluta stödköpsprogrammet för obligationer vid årsskiftet.

I Sverige var ekonomin fortsatt god men tillväxten mattades av under tredje kvartalet främst till följd av lägre privatkonsumtion. Den svenska exportindustrin utvecklades svagt under första delen av året efter en minskad efterfrågan i den globala varuhandeln men har därefter ökat. Oron på bostadsmarknaden fortsatte med fallande bostadspriser efter införandet av ytterligare amorteringskrav i början av året.

Under året försvagades kronan mot euron och dollarn. Vid slutet av året uppgick kronan till cirka 10,30 kr mot euron och till cirka 8,95 kr mot dollarn. Den svaga kronan gynnade den svenska exportindustrin vilket var positivt för Göteborgsregionen som är beroende av exportmarknaden där euroområdet och USA är de största marknaderna.

I december beslutade Riksbanken om höjning av reporäntan med 0,25 procent till -0,25 procent mot bakgrund av den starka konjunkturen samt att inflationen legat kring tvåprocentmålet.



Tremånadsräntan var negativ under hela året och varierade mellan -0,35 och -0,48 procent under året vilket påverkade lån med kort räntebindning positivt. Efter Riksbankens räntebesked i december steg tremånadsräntan till cirka -0,13 procent. De längre räntorna föll succesivt då riskaptiten minskade i marknaden till följd av den ökade osäkerheten i världsekonomin. Den femåriga räntan minskade med cirka 0,15 procentenheter under året till cirka 0,51 procent vid årsskiftet.

### Fastighetsmarknaden

Utvecklingen på den svenska fastighetsmarknaden var lungnare under 2018 jämfört med tidigare år men transaktionsvolymerna visade att marknaden var fortsatt stark och likvid med flera stora fastighetstransaktioner. Störst aktivitet var det inom segmenten hyresbostäder, logistik/lager och kontor. Enligt Svefa är det främst lokala aktörer som visat intresse för flerbostadshus medan försäljningen till bostadsrättsföreningar i samband med ombildningar har minskat.

Transaktionsaktiviteten på Göteborgsmarknaden har enligt Svefa varit god och likvärdig med föregående år och direktavkastningskraven har sjunkit vilket har avspeglats i fortsatt höga prisnivåer. Göteborgsmarknadens andel av den totala transaktionsvolymen uppgick till cirka 8 procent.

Baserat på genomförda transaktioner under 2018 av bostadsfastigheter i Göteborg är marknadens syn på direktavkastningskraven att de varierar mellan 1,5 – 4,0 procent.

Med hänsyn till fastighetsmarknadens utveckling har koncernens direktavkastningskrav för bostäder justerats ner i flera lägen med mellan 0,05 och 0,10 procent.

Efterfrågan på bostäder i Göteborg har varit fortsatt hög. Vid slutet av året var cirka 240 000 personer registrerade som sökande på Boplat. Avmattningen på privatbostadsmarknaden fortsatte under året och priserna på bostadsrätter och villor i Storgöteborg minskade med 2,1 respektive 1,0 procent jämfört med ökning med 6 respektive 4 procent 2017.

## 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 72 760 och drygt hälften ligger i Angered, Majorna-Linné, Centrum, Kortedala (del av Östra Göteborg) och Högsbo (del av Askim-Frölunda-Högsbo). 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 38 000 parkeringsplatser varav cirka 7 000 ligger i centrala staden.

## Investeringar i fastigheter

Under 2018 har 3 452 mnkr (3 055) investerats i ny- och ombyggnader inklusive värdebevarande underhåll samt förvärv. Av detta avsåg 1 635 mnkr (721) nyproduktion, 1 694 mnkr (2 001) ombyggnation och 86 mnkr (333) förvärv, varav en fastighet i Biskopsgården samt förvärv av mark för nyproduktion bland annat i Angered, Sisjödalen och Tuve Centrum.

Under året färdigställdes 291 (149) hyresrätter i nyproduktion. Några exempel på pågående nyproduktion är Askimsviken, kvarteret

Makrillen i Gamlestaden, Mandolingatan i Frölunda, Radiatorget, Saffransgatan i Gårdsten, Syster Estrids gata på Guldheden, Uggleberget i Billdal, Örgryte Torp i Örgryte. Genom konverteringar och delningar har det netto tillkommit ytterligare 16 (18) lägenheter.

## Fastighetsförsäljningar

Under året har totalt fastigheter för 85 mnkr (198) sålts, varav försäljning av en fastighet i Olskroken som tidigare använts som bostadshotell samt försäljning av tre enfamiljsfastigheter i Bergsjön, Eriksberg och Önnared.

## Annan byggverksamhet

Egnahemsbolaget har färdigställt 34 bostäder, varav samtliga har tillträtts under året. Projekt under produktion vid december månads utgång var Brf Sisjöhöjd i Sisjödalen med 36 bostäder, Brf Övre Lövet i Lövgårdet med 66 bostäder, Brf Makrillen i Gamlestaden med 137 bostäder, Mercuriusgatan i Bergsjön med ca 60 bostäder samt Norra Fjädermolnsgatan i Länsmansgården med 140 bostäder. Samtliga fem projekt produktionsstartades under 2018.

## Fastighetsvärdering

Vid utgången av 2018 uppgick det samlade fastighetsvärdet till 95 251 mnkr (87 913). Alla koncernens fastigheter marknadsvärderas vid varje årsskifte och per sista juni årligen. Koncernen har 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 16, Förvaltningsfastigheter.

Fastigheterna är värderade i Datschas analysverktyg med extern kvalitetssäkring av indata. Två externa värderingsinstitut gör oberoende bedömningar av kalkylräntor och direktavkastningskrav i olika lägen.

### 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. Värderingsinstitutet CB Richard Ellis (CBRE) och Svefa har haft i uppdrag att värdera hälften var. De externt värderade fastigheterna utgör 7,7 procent av marknadsvärdet på koncernens bestånd. Det bedömda värdet på de externvärderade bostadsfastigheterna överstiger internvärderingen på samma fastigheter med 11,7 procent (13,0). Anledningen till värdeskillnaden beror på att värderingsinstitutet 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 95 251 mnkr (87 913) inklusive marknadsvärdet av pågående nyproduktion och värdet av ombyggnadstillägg. Detta värde överstiger summan av bokfört värde, enligt K3-regelverket, på fastigheterna och ombyggnadstillägg med 68 153 mnkr (59 626). Det totala värdet på 95 251 mnkr motsvarar 19 318 kr/kvm (17 876).

### Samtliga fastigheter, mnkr

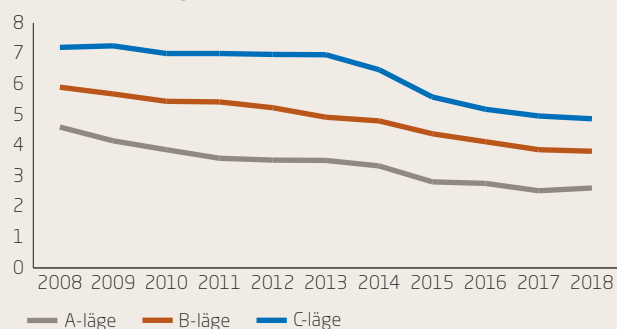
|                                                              |               |
|--------------------------------------------------------------|---------------|
| Ingående värde 2018-01-01                                    | 87 913        |
| Investeringar inklusive värdebevarande underhåll och förvärv | 3 452         |
| Försäljningar                                                | -90           |
| Övrig värdeförändring                                        | 3 976         |
| <b>Utgående värde 2018-12-31</b>                             | <b>95 251</b> |

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i den interna värderingen uppgick till 3,7 procent och består av det viktade avkastningskravet mellan bostäder, lokaler och parkering baserat på intäkter i Datschas analysverktyg. Direktavkastningskravet för bostäder varierade mellan 2,1 och 4,0 procent beroende på läge. Till följd av den positiva utvecklingen för bostadsfastigheter i hela Göteborg, har direktavkastningskraven i den interna värderingen sänkts i flera lägen. Jämfört med föregående årsskifte har avkastningskraven för bostäder sänkts med mellan 0,10 – 0,35 procentenheter.

För lokaler och övriga ytor varierade direktavkastningskravet mellan 5,0 och 7,9 procent.

| Läge                              | A           | B           | C           |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Direktavkastningskrav bostäder, % | 2,10 – 3,50 | 3,35 – 4,60 | 4,80 – 4,90 |
| Direktavkastningskrav lokaler, %  | 5,00 – 6,00 | 6,90 – 7,40 | 7,40 – 7,90 |

### Direktavkastningskrav bostäder, %



Genomsnittligt direktavkastningskrav för bostäder –vägt med hänsyn till yta per läge.

## Värdeförändring

Koncernens fastigheter har i genomsnitt ökat i värde med 8,3 procent. Den totala värdeförändringen beror på sänkta direktavkastningskrav, investeringar, värdeförändringar i projektfastigheter och ökade normaliserade kassaflöden. Värdeökningen på grund av investeringar visas dels genom värdeökning av projektfastigheter, dels genom ökade hyresintäkter. Fastigheter i nyproduktion och 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     | Totalt |
| Bruttointäkt, kr/kvm        | Baseras på hyreskontrakt per 31/12 2018                              | 1 274  | 1 152  | 949   | 1 146  |
| Drift och underhåll, kr/kvm | Schablonsiffra som styrs av värdeår och läge                         | 451    | 462    | 501   | 467    |
| Fastighetsskatt, kr/kvm     | Baseras på utgående fastighetsskatt 2019                             | 26     | 24     | 21    | 24     |
| Driftsnetto, kr/kvm         | Differens mellan intäkter och kostnader                              | 790    | 661    | 416   | 648    |
| Direktavkastning, %         | Kvoten av driftsnettot och marknadsvärdet                            | 2,7    | 3,8    | 5,0   | 3,4    |
| Marknadsvärde, kr/kvm       | Beräknas i värderingen på driftnettot i 10-åriga kassaflödesanalyser | 28 868 | 17 449 | 8 344 | 19 318 |
| Marknadsvärde, mnkr         | Beräknas i värderingen på driftnettot i 10-åriga kassaflödesanalyser | 50 578 | 34 783 | 9 889 | 95 251 |

## 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.

De finansiella anvisningarna reglerar bland annat nedanstående risker:

| Risker                       | Anvisningar                                                               | Utfall 2018      |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Refinansieringsrisk          | Koncernens likviditets- och kapitalbehov tryggas av Göteborgs Stad        |                  |
| Kreditlöptid                 |                                                                           | 2,5 år           |
| Ränterisk                    |                                                                           |                  |
| Ränteförfall inom 12 månader | max 30 %                                                                  | 28 %             |
| Räntebindningstid            | 3,0-5,0 år                                                                | 3,4 år           |
| Kredit- och motpartsrisk     | Lägst 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 46.

### 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 62 024 mnkr (55 893) vilket gav en soliditet på 64procent (63). Utifrån beräknade fastighetsvärden på 95 251 mnkr och en kreditportfölj på 17 018 mnkr innebär detta en belåningsgrad på 18 procent (18).

| Finansiella nyckeltal                                      | 2018    | 2017    |
|------------------------------------------------------------|---------|---------|
| Genomsnittlig finansieringskostnad, %, IFRS                | 1,2     | 0,7     |
| Genomsnittlig finansieringskostnad, %, intern rapportering | 1,7     | 1,9     |
| Ränteexponering, netto, mnkr                               | -16 987 | -16 011 |
| Kreditvolym, mnkr                                          | -17 018 | -16 016 |
| Kreditportföljens marknadsvärde, mnkr                      | -17 071 | -16 069 |
| Derivatportföljens marknadsvärde, mnkr                     | -310    | -400    |
| Räntetäckningsgrad, ggr                                    | 10,3    | 9,4     |
| Skuldsättningsgrad, ggr                                    | 0,3     | 0,3     |
| Soliditet, %                                               | 64      | 63      |
| Belåningsgrad, %                                           | 18      | 18      |



### Kreditportfölj

Den nominella lånevolymen uppgick vid årets slut till 17 018 mnkr (16 016). Under året har investeringar i förvaltningsfastigheter gjorts med 3 452 mnkr.

Lån via MTN-marknaden har successivt ersatts av motsvarande lån från Göteborgs Stad i samband med låneförfall. Vid utgången av året uppgick koncernens MTN-lån till 0 mnkr (1 100) och lån hos Göteborgs Stad till 17 018 mnkr (14 916).

Under 2019 förfaller lån hos Göteborgs Stad med 5 588 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 2018 enligt denna värderingsmetod 17 071 mnkr (16 069), vilket ska ställas i relation till portföljens nominella belopp på 17 018 mnkr (16 016).

### 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 2018 uppgick den genomsnittliga räntelöptiden till 3,4 år (3,4) och andelen lån med ränteförfall inom tolv månader till 28 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 2018 till 16 987 mnkr, vilket är en ökning med 976 mnkr. Genomsnittlig räntesats avseende nettoexponeringen uppgick till 1,5 procent vid årets utgång, att jämföras med 1,7 procent vid utgången av 2017.

### Finansnettot 2018

Framtidenkoncernens finansnetto uppgick under 2018 till -185 mnkr (-100), en försämring med 85 mnkr. Merparten av försämringen består av att värdet på derivatinstrumenten förändrats från en värdeökning på 196 mnkr till en värdeökning på 90 mnkr vilket ger en negativ påverkan på finansnettot med 106 mnkr. Värdeförändringen av derivatinstrumenten beror främst på lägre långa räntor under senare delen av året. Resterande förändring beror främst på lägre räntekostnader på lån med rörlig ränta och minskade räntekostnader på derivatavtal vilket sammantaget har påverkat finansnettot positivt med 31 mnkr. Mot detta går resultat av i förtid stängda derivatavtal med -20 mnkr.

### Derivatportfölj

Värdet av derivatportföljen var vid utgången av året -310 mnkr (-400). Derivatportföljens kontrakterade räntenivåer är högre än de räntor som gällde vid värderingstillfället vilket speglas i det negativa värdet.

### Finansiella åtaganden

Vid utgången av året fanns inga kvarvarande lån som var säkerställda med pantbrev eller några externa finansiella avtal med ägarklausul.

### Likviditet och kreditlöften

Kombinationen av ett stabilt kassaflöde och en relativt lång planeringshorisont för investeringar begränsar behovet av likviditetsreserver. Likviditetsförsörjningen ska ske via Göteborgs Stad enligt stadens finanspolicy och finansiella anvisningar. Outnyttjade kreditlöften uppgick den 31 december till 695 mnkr (467). Totalt uppgick koncernens likvida medel inklusive outnyttjade kreditlöften till 696 mnkr (471).

### Miljö

Den verkliga förbrukningen av fjärrvärme för värme och varmvatten är 137,6 kWh/kvm (137,0 kWh/kvm). Efter normalårskorrigerig med energiindex är fjärrvärmeförbrukningen 145,5 kWh/kvm (144,6 kWh/kvm). Normalårskorrigerig 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.

### Hållbarhetsrapport

Koncernen omfattas från och med räkenskapsåret 2017 av de nya reglerna i ÅRL om hållbarhets-rapportering. Framtidenkoncernens hållbarhetsrapport 2018 omfattar samtliga dotterbolag och har publicerats som ett separat dokument som finns att ladda ner på [www.framtiden.se](http://www.framtiden.se).

### Personal

Koncernen har vid årets utgång 1 017 (940) tillsvidareanställda, varav 446 kvinnor (412) och 571 män (528). Sjukfrånvaron under året uppgick till 4,9 procent (5,1).

### Fortsatt fokus på intern styrning och kontroll

I enlighet med Göteborgs Stads riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll gjordes under året riskanalyser i koncernens respektive dotterbolag och för koncernen som helhet. Huvudsyftet med riskanalyserna är att identifiera och värdera 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 6 132 mnkr att jämföra med 4 488 mnkr för 2017, en ökning med 1 644 mnkr.

## Hyresintäkter

De samlade hyresintäkterna i koncernen uppgick under 2018 till 5 405 mnkr (5 283). Av dessa var 92,4 procent hyresintäkter från bostäder som uppgick till 4 993 mnkr (4 881). Ökningen består av effekter från dels årshyresförhandlingen vilken resulterade i en hyresjustering på 1,2 procent från 1 januari 2018 och dels av förhandlingar avseende ny- och ombyggnation.

Intäkterna för lokaler redovisas till 229 mnkr (232). Övriga hyresintäkter, som till största delen avser uthyrning av parkeringsplatser, ökade med 12 mnkr till 183 mnkr (171).

Vid årets slut fanns 125 (55) vakanta lägenheter, av totalt 72 760. Det motsvarar en vakansgrad, uttryckt i procent av antal lägenheter, på 0,2 procent (0,1). Vakansgraden för lokaler var vid årsskiftet 6,9 procent (7,2) vilket motsvarar en yta på 21 615 kvm (23 084).

## Förvaltningsintäkter

Förvaltningsintäkterna redovisas till 81 mnkr (79). Som förvaltningsintäkter redovisas främst förvaltningsuppdrag och intäkter hänfödda till Framtidens Bredband.

## Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgick till 2 373 mnkr (2 329).

De taxebundna kostnaderna för värme, el, vatten och renhållning står för drygt 40 procent av driftskostnaderna. Sammantaget ökade de taxebundna kostnaderna med 43 mnkr jämfört med 2017, främst att förklara med kostnadsökningar för värme. Kostnaderna för fastighetsskötsel och driftsadministration ökade med 25 mnkr respektive 19 mnkr främst att relatera till ökade personalkostnader.

Reparationerna uppgick för året till 280 mnkr, vilket är en minskning med 16 mnkr jämfört med 2017, bland annat beroende på lägre inköp av tjänster. Övriga driftskostnader har minskat med 28 mnkr jämfört med 2017, bland annat beroende på lägre kostnader för bredbandstjänster.

| Driftskostnader, kr/kvm      | 2018        | 2017        |
|------------------------------|-------------|-------------|
| Värme                        | -102        | -95         |
| El och gas                   | -26         | -25         |
| VA                           | -36         | -37         |
| Renhållning                  | -30         | -29         |
| Fastighetsskötsel            | -117        | -112        |
| Reparationer                 | -57         | -60         |
| Driftsadministration         | -87         | -83         |
| Övriga driftskostnader       | -27         | -32         |
| <b>Summa driftskostnader</b> | <b>-482</b> | <b>-473</b> |

## Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsavgiften/skatten uppgick till 117 mnkr, vilket är 3,3 mnkr högre än 2017. De flesta av koncernens lägenheter har en fastighetsavgift som uppgår till schablonbeloppet 1 377 kr (1 315) 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 3 452 mnkr (3 045). Bakom värdeförändringen ligger sänkta direktavkastningskrav i flera lägen för bostäder och lokaler samt ökade bruttointäkter på både bostäder, lokaler och parkeringsplatser. Se not 16, 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 150 mnkr (143), vilket motsvarar 30 kr/kvm (29).

## Byggverksamhet

Resultatet för byggverksamheten redovisas till -43 mnkr, vilket är ett lägre resultat med 101 mnkr i jämförelse med 2017. Under året har 34 bostäder med äganderätt (138) resultatavräknats.

## Finansnetto

Framtidenkoncernens finansnetto uppgick under 2018 till -185 mnkr (-100), en försämring med 85 mnkr. Merparten av försämringen består av att värdet på derivatinstrumenten förändrats från en värdeökning på 196 mnkr till en värdeökning på 90 mnkr vilket ger en negativ påverkan på finansnettot med 106 mnkr. Värdeförändringen av derivatinstrumenten beror främst på lägre långa räntor under senare delen av året. Resterande förändring beror främst på lägre räntekostnader på lån med rörlig ränta och minskade räntekostnader på derivatavtal vilket sammantaget har påverkat finansnettot positivt med 31 mnkr. Mot detta går resultat av i förtid stängda derivatavtal med -20 mnkr.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden enligt intern rapportering var under året 1,6 procent, att jämföra med 1,9 procent under 2017 enligt intern rapportering. Vid beräkning enligt IFRS (inklusive värdeförändring i derivatportföljen) var den genomsnittliga finansieringskostnaden under året 1,2 procent, att jämföra med 0,7 procent under 2017. Räntebindningstiden under året har i genomsnitt varit som lägst 3,3 år och som högst 3,4 år.

## Skatt på årets resultat

Kostnaden för bolagsskatt, aktuell skatt, beräknas för koncernen till 135 mnkr (85). Uppskjuten skattekostnad för året redovisas till 334 mnkr (1 170). Total skattekostnad för året redovisas till 469 mnkr (1 255). Årets uppskjutna skattekostnad har påverkats positivt med 989 mnkr tack vare Riksdagens beslut om sänkning av bolagsskatten i två steg. 2019 sänks skattesatsen till 21,4 procent för att 2021 sänkas till 20,6 procent.

## Eget kapital

Vid slutet av året uppgick koncernens egna kapital till 62 024 mnkr (55 893). Soliditeten uppgick till 64 procent (63).

## Ställda säkerheter

Koncernen har inga ställda säkerheter.

## Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet utgörs främst av koncernledningsfunktioner. Intäkterna uppkommer genom att koncerngemensamma kostnader faktureras dotterbolagen. Faktureringen uppgick under 2017 till 58,0 mnkr (55,9) och rörelseresultatet uppgick till -5,2 mnkr (-0,7).

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 568,3 mnkr i koncernbidrag till Stadshus AB. Ett aktieägartillskott erhålls från Stadshus AB på 443,3 mnkr, vilket motsvarar koncernbidraget med avdrag för skatt, 22 procent.

Inom koncernen har bolagens skattemässiga resultat utjämnats genom att Poseidon, Bostadsbolaget, Familjebostäder, Bygga Hem och Störningsjouren lämnat koncernbidrag till moderbolaget och sedan erhållit aktieägartillskott tillbaka enligt modellen ovan. Moderbolaget har lämnat koncernbidrag till Egnahemsbolaget och Gårdstensbostäder och erhållit utdelning tillbaka, som motsvarar 78 procent av koncernbidraget. Nettot av de skattemässiga dispositionerna inom koncernen uppgår till 593,3 mnkr. Sammantaget redovisas 25 mnkr (2) som bokslutsdisposition.

I finansnettot ingår anteciperad utdelning med 26,5 mnkr (66,1). Av dessa är 25,5 mnkr (65,1) hänförliga till skattemässiga de transaktioner som gjorts inom koncernen och kommer från Egnahemsbolaget och Gårdstensbostäder. Resterande 1,0 mnkr (1,0) är utdelning från dotterbolagen Bostadsbolaget och Familjebostäder och motsvarar 1,48 procent av respektive bolags aktiekapital.

Det egna kapitalet uppgick till 2 545 mnkr (2 060). Förändringen i eget kapital under året hänförs till aktieägartillskottet på 443,3 mnkr samt årets resultat på 42,1 mnkr (64,4). Soliditeten uppgick till 12 procent (11).

## 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 7 mars 2019.

# Fem år i sammandrag, koncernen

| (Belopp i mnkr om ej annat anges)                                     | 2018   | 2017   | 2016   | 2015   | 2014   |
|-----------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>Resultaträkning</b>                                                |        |        |        |        |        |
| Hysesintäkter                                                         | 5 405  | 5 283  | 5 186  | 5 047  | 4 937  |
| Driftskostnader                                                       | -2 373 | -2 329 | -2 281 | -2 139 | -2 123 |
| varav reparation                                                      | -280   | -296   | -271   | -249   | -243   |
| Fastighetsavgift-/skatt                                               | -117   | -114   | -110   | -101   | -97    |
| Driftsöverskott                                                       | 2 996  | 2 920  | 2 871  | 2 881  | 2 788  |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter                               | 3 976  | 3 045  | 1 859  | 7 201  | 1 543  |
| Centrala kostnader, inkl. avskrivningar                               | -150   | -143   | -134   | -116   | -96    |
| Finansnetto                                                           | -185   | -100   | -422   | -197   | -950   |
| Resultat före skatt                                                   | 6 618  | 5 768  | 4 213  | 9 710  | 3 273  |
| <b>Balansräkning</b>                                                  |        |        |        |        |        |
| Förvaltningsfastigheter                                               | 95 251 | 87 913 | 82 010 | 77 141 | 67 587 |
| Övriga anläggningstillgångar                                          | 168    | 266    | 282    | 268    | 260    |
| Omsättningstillgångar                                                 | 1 035  | 631    | 817    | 569    | 316    |
| Eget kapital                                                          | 62 024 | 55 893 | 51 405 | 48 108 | 40 536 |
| Avsättningar                                                          | 15 023 | 14 693 | 13 488 | 12 620 | 10 456 |
| Låneskulder (räntebärande)                                            | 17 018 | 16 016 | 15 843 | 15 160 | 14 989 |
| Rörelseskulder (ej räntebärande)                                      | 2 388  | 2 208  | 2 373  | 2 090  | 2 182  |
| <b>Fastigheter</b>                                                    |        |        |        |        |        |
| Lägenhetsyta, kvm tusental                                            | 4 615  | 4 599  | 4 588  | 4 521  | 4 496  |
| Lokalyta, kvm tusental                                                | 315    | 319    | 316    | 310    | 318    |
| Lägenheter, antal                                                     | 72 760 | 72 466 | 72 338 | 71 345 | 70 942 |
| Parkeringsplatser, antal                                              | 38 387 | 38 557 | 38 834 | 38 638 | 38 531 |
| Fastighetsinvesteringar, mnkr                                         | 3 452  | 3 055  | 3 029  | 2 406  | 2 562  |
| <b>Finansiellt</b>                                                    |        |        |        |        |        |
| Soliditet, %                                                          | 64     | 63     | 62     | 62     | 59     |
| Räntetäckningsgrad, ggr                                               | 10,3   | 9,4    | 7,5    | 6,9    | 6,0    |
| Skuldsättningsgrad, ggr                                               | 0,3    | 0,3    | 0,3    | 0,3    | 0,4    |
| Belåningsgrad, %                                                      | 18     | 18     | 19     | 20     | 22     |
| Genomsnittlig finansieringskostnad exkl. räntebidrag, %, IFRS         | 1,2    | 0,7    | 2,7    | 1,4    | 6,4    |
| Genomsnittlig finansieringskostnad exkl. räntebidrag, % <sup>1)</sup> | 1,7    | 1,9    | 2,4    | 2,6    | 3,0    |
| Avkastning på totalt kapital, %                                       | 7,3    | 6,8    | 5,8    | 13,6   | 6,3    |
| Avkastning på eget kapital, %                                         | 11,2   | 10,8   | 8,5    | 21,9   | 8,2    |
| <b>Personal</b>                                                       |        |        |        |        |        |
| Medelantal anställda                                                  | 1 046  | 1 035  | 976    | 924    | 905    |
| Frisknärvaro, % <sup>2)</sup>                                         | 39     | 53     | 60     | 67     | -      |
| Sjukfrånvaro, %                                                       | 4,9    | 5,1    | 4,7    | 5,0    | 5,4    |
| <b>Förvaltning</b>                                                    |        |        |        |        |        |
| Medelhyra lägenheter brutto, kr/kvm                                   | 1 097  | 1 073  | 1 061  | 1 051  | 1 031  |
| Hysesbortfall lägenheter, kr/kvm                                      | 12     | 13     | 14     | 14     | 12     |
| Medelhyra lokaler brutto, kr/kvm                                      | 796    | 791    | 786    | 782    | 773    |
| Hysesbortfall lokaler, kr/kvm                                         | 73     | 68     | 71     | 80     | 85     |
| Driftskostnader, kr/kvm                                               | 482    | 473    | 465    | 436    | 442    |
| varav reparation, kr/kvm                                              | 57     | 60     | 55     | 52     | 51     |
| Centrala kostnader inkl. avskrivningar, kr/kvm                        | 30     | 29     | 27     | 23     | 20     |
| Driftsöverskott, kr/kvm                                               | 609    | 593    | 586    | 606    | 580    |
| Vakansgrad lägenheter, %                                              | 0,2    | 0,1    | 0,1    | 0,1    | 0,1    |
| Vakansgrad lokaler, %                                                 | 6,9    | 7,2    | 7,2    | 7,4    | 9,6    |
| <b>Nyckeltal</b>                                                      |        |        |        |        |        |
| Serviceindex <sup>3)</sup>                                            | 77     | 79     | 79     | -      | 78     |
| Inflytandeindex <sup>4)</sup>                                         | 71     | 72     | 72     | -      | 70     |
| Hållbart medarbetarengagemang <sup>5)</sup>                           | -      | -      | 75     | -      | -      |
| MMI, Motiverad medarbetarindex <sup>6)</sup>                          | -      | -      | -      | -      | 70     |
| Fastighetsresultat före underhåll <sup>1)</sup>                       | 2 824  | 2 880  | 2 831  | 2 805  | 2 712  |

<sup>1)</sup> Intern rapportering, baserat på ÅRL och K3 <sup>2)</sup> Nytt måttal från 2015 <sup>3)</sup> Ingen mätning under 2015 <sup>4)</sup> Ingen mätning under 2015 <sup>5)</sup> Nytt måttal från 2016. Vi deltar i undersökningen vartannat år och resultaten från 2018 års enkät är inte klara ännu. <sup>6)</sup> Måttal som använts till 2014.



# 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 hänförliga till företagets skulder i förhållande till genomsnittlig balansomsättning.

**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 BFNR 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 (realiserade 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.

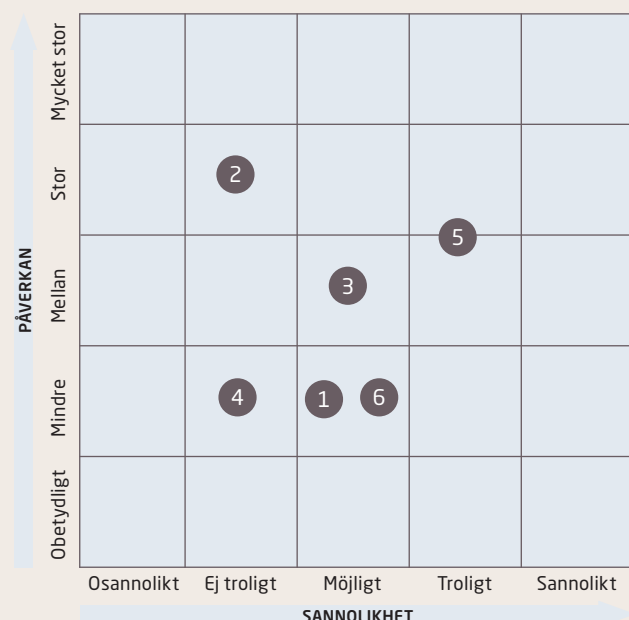
**Vakansgrad, lokaler**

Vakant lokalyta i procent av uthyrningsbar lokalyta vid årets slut.

# Risk- och känslighetsanalys

## Riskanalys

Hyresintäkter, kostnader för drift och underhåll, ökade produktionskostnader för nyproduktion 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. Koncernen agerar affärsmässigt genom långsiktig lönsamhet på investeringsportföljen där varje enskilt projekt balanserar flertalet olika parametrar som lönsamhet, hyresnivåer, bidrag till stads- och områdesutveckling, kvalitet, volym och blandad bebyggelse med ambitionen att det ska leda till en positiv värdeutveckling och totalavkastning på det befintliga beståndet över tid. 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. Ökade kostnader för nyproduktion kan leda till negativa värdeförändringar på de nybyggda fastigheterna. 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 prissättning i balans. 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 arbetar med omfattande underhållsprojekt kontinuerligt samtidigt som koncernen lägger ökade resurser på ökad nyproduktion. Koncernen utvärderar ständigt balansen mellan nyproduktion och underhåll. 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 genom befintliga hyresintäkter 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 21 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 hyresgästernas 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 %               | - 4,3 %-enhet/<br>+ 2,8 %-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                                         | 71 438 | 85 726 | 95 251 | 104 776 | 119 064 |
| Belåningsgrad, %                                    | 24%    | 20%    | 18%    | 16%     | 14%     |
| Soliditet, %                                        | 59%    | 63%    | 64%    | 66%     | 67%     |

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 %    | +/- 55 mnkr           |
| Vakans                 | 1%         | - 55 mnkr             |
| Driftskostnader        | +/- 1 %    | -/+ 24 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 46.



Framtidenkoncernen har en lägre finansiell risk än många andra fastighetsbolag genom att koncernen har hög soliditet, 64 procent (63), och låg belåningsgrad, 18 procent (18). 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.

Lån via MTN-marknaden har successivt ersatts av motsvarande lån från Göteborgs Stad i samband med låneförfall. Vid utgången av året uppgick koncernens MTN-lån till 0 mnkr (1 100) och lån hos Göteborgs Stad till 17 018 mnkr (14 916).

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 3,3 och 3,4 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 högt ränteläge.

Den genomsnittliga räntan för koncernens finansiella portfölj vid utgången av 2018 uppgick till 1,6 procent och förväntas stiga måttligt under 2019 då ett lågt 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 2018 samt en omedelbar och bestående ränteförändring på en procentenhet för hela avkastningskurvan.

Finansnettots räntekänslighet 2018-12-31, mnkr, koncernen:

| Effekter på finansnettot | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|--------------------------|------|------|------|------|
| Räntenivå 2018-12-31     | -256 | -261 | -238 | -224 |
| Ränta + 1%-enhet         |      | -302 | -294 | -288 |

## 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 2018-12-31, mnkr, koncernen:

| Ränteantagande       | Kreditportfölj  |               | Derivatportfölj        |               |
|----------------------|-----------------|---------------|------------------------|---------------|
|                      | Nominellt värde | Marknadsvärde | Nominellt värde, netto | Marknadsvärde |
| Räntenivå 2018-12-31 | -17 018         | -17 071       | -13 700                | -310          |
| Ränta + 1 %-enhet    | -17 018         | -17 051       | -13 700                | 225           |

Skuldportföljens räntekänslighet, mnkr, koncernen:

| Ränteantagande  | Räntenettots förändring under 2019 | Förändring av marknadsvärde derivat på balansdagen |
|-----------------|------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Ränta +1%-enhet | -41                                | 534                                                |

## Förslag till vinstdisposition

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

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| <b>Ingående balanserade vinstmedel</b>  | <b>2 047 380 715</b> |
| Erhållet aktieägartillskott             | 443 274 000          |
| Förändring fond för utvecklingsutgifter | 117 908              |
| Årets resultat                          | 42 155 644           |
| <b>Summa</b>                            | <b>2 532 928 267</b> |

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

|                                |                      |
|--------------------------------|----------------------|
| <b>I ny räkning balanseras</b> | <b>2 532 928 267</b> |
|--------------------------------|----------------------|

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

### Styrelsens yttrande över den föreslagna värdeförändringen

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 2019

Den globala tillväxten väntas minska under 2019 främst i Kina men även i Europa. Centralbankerna bedöms hålla en fortsatt expansiv finanspolitik. Samtidigt kvarstår frågetecken kring Brexit och osäkerheten kring handelsområdet.

Den svenska tillväxten beräknas sakta in till en lägre tillväxttakt under 2019 till följd av minskade bostadsinvesteringar och lägre privatkonsumtion. Fortsatt låga räntor och en svag krona och minskar risken för en djupare avmattning. Riksbanken väntas höja reporäntan en gång under hösten.

Göteborgs befolkning förväntas under 2018 öka med cirka 8 000 till cirka 572 000 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 2019 och investeringarna beräknas öka med drygt 1 200 mnkr jämfört med 2018 års nivå.

Finansnetto, exklusive värdeförändring i derivatinstrument, beräknas försämrats något jämfört med föregående år, bland annat beroende på 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 14 000 bostäder under 10 år.

# RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, KONCERNEN

| (tkr)                                                    | Not    | 2018             | 2017              |
|----------------------------------------------------------|--------|------------------|-------------------|
| Hysesintäkter                                            | 4      | 5 405 327        | 5 283 134         |
| Förvaltningsintäkter                                     | 5      | <u>80 773</u>    | <u>79 070</u>     |
|                                                          |        | 5 486 100        | 5 362 204         |
| <b>Kostnader för fastighetsförvaltningen</b>             |        |                  |                   |
| Driftskostnader                                          | 6, 10  | -2 372 665       | -2 328 818        |
| Fastighetsavgift/ fastighetsskatt                        |        | <u>-117 181</u>  | <u>-113 837</u>   |
|                                                          |        | -2 489 846       | -2 442 655        |
| <b>Driftsöverskott/bruttoresultat</b>                    |        | <b>2 996 254</b> | <b>2 919 549</b>  |
| Värdetförändring förvaltningsfastigheter                 | 16     | 3 976 417        | 3 044 926         |
| Centrala administrationskostnader                        | 7, 10  | -149 848         | -142 674          |
| Byggverksamhet                                           | 8, 10  | -43 321          | 57 311            |
| Övriga rörelseintäkter/kostnader                         |        | <u>23 981</u>    | <u>-11 358</u>    |
| <b>Rörelseresultat</b>                                   | 9, 11  | <b>6 803 483</b> | <b>5 867 754</b>  |
| Finansiella intäkter                                     |        | 2 429            | 1 959             |
| Finansiella kostnader                                    |        | <u>-187 460</u>  | <u>-101 733</u>   |
| Finansnetto                                              | 12     | -185 031         | -99 774           |
| <b>Resultat efter finansnetto/resultat före skatt</b>    |        | <b>6 618 452</b> | <b>5 767 980</b>  |
| Skatt på årets resultat                                  | 14     | <u>-469 294</u>  | <u>-1 254 813</u> |
| <b>Årets resultat</b>                                    |        | <b>6 149 158</b> | <b>4 513 167</b>  |
| <b>Övrigt totalresultat:</b>                             |        |                  |                   |
| <u>Poster som inte ska återföras i resultaträkningen</u> |        |                  |                   |
| Aktuariell vinst/förlust på pensionsförpliktelse         | 31     | -22 386          | -32 823           |
| Skatt hänförlig till aktuariell vinst/förlust            | 14, 32 | <u>4 925</u>     | <u>7 221</u>      |
| <b>Koncernens totalresultat för året</b>                 |        | <b>6 131 697</b> | <b>4 487 565</b>  |
| <b>Totalresultat hänförligt till:</b>                    |        |                  |                   |
| Moderföretagets aktieägare                               |        | 6 131 697        | 4 487 565         |
| Innehav utan bestämmande inflytande                      |        | <u>0</u>         | <u>0</u>          |
| <b>Totalresultat för året</b>                            |        | <b>6 131 697</b> | <b>4 487 565</b>  |



# RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, KONCERNEN

| (tkr)                                                       | Not    | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|-------------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                           |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                |        |                   |                   |
| <b>Immateriella anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| Övriga immateriella anläggningstillgångar                   | 15     | <u>28 242</u>     | <u>33 070</u>     |
|                                                             |        | 28 242            | 33 070            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                     |        |                   |                   |
| Förvaltningsfastigheter                                     | 16     | 95 251 079        | 87 913 011        |
| Bostadsmoduler                                              | 17     | 0                 | 63 465            |
| Inventarier                                                 | 18     | 54 814            | 66 085            |
| Övriga anläggningstillgångar                                | 19     | <u>11 263</u>     | <u>12 013</u>     |
|                                                             |        | 95 317 156        | 88 054 574        |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                    |        |                   |                   |
| Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag      | 21     | 24 530            | 22 060            |
| Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag | 22     | 5 600             | 5 600             |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav                      | 23     | 4 320             | 4 290             |
| Derivatinstrument                                           | 24     | 27 901            | 46 752            |
| Andra långfristiga fordringar                               | 25     | <u>10 878</u>     | <u>12 358</u>     |
|                                                             |        | 73 229            | 91 060            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                          |        | <b>95 418 627</b> | <b>88 178 704</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                |        |                   |                   |
| Varulager m.m.                                              | 27     | 231 852           | 172 544           |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                              |        |                   |                   |
| Kundfordringar                                              | 28     | 35 801            | 28 651            |
| Aktuella skattefordringar                                   |        | 68 609            | 87 612            |
| Derivatinstrument                                           | 24     | 1 271             | 5 390             |
| Fordran moderbolag                                          |        | 443 274           | 262 080           |
| Övriga fordringar                                           |        | 195 405           | 40 219            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                | 29     | <u>57 912</u>     | <u>30 729</u>     |
|                                                             |        | 802 272           | 454 681           |
| Kassa och bank                                              | 36, 44 | <u>592</u>        | <u>4 264</u>      |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                          |        | <b>1 034 716</b>  | <b>631 489</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                     |        | <b>96 453 343</b> | <b>88 810 193</b> |

| (tkr)                                                        | Not    | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|--------------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                                          |        |                   |                   |
| <i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i> |        |                   |                   |
| Aktiekapital                                                 |        | 10 000            | 10 000            |
| Övrigt tillskjutet kapital                                   |        | 100 000           | 100 000           |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat              |        | <u>61 914 339</u> | <u>55 782 642</u> |
|                                                              |        | 62 024 339        | 55 892 642        |
| <b>Summa eget kapital</b>                                    |        | <b>62 024 339</b> | <b>55 892 642</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                  |        |                   |                   |
|                                                              | 34, 35 |                   |                   |
| Avsättningar för pensioner                                   | 31     | 375 353           | 348 671           |
| Avsättningar för uppskjutna skatter                          | 32     | 14 568 878        | 14 239 302        |
| Övriga avsättningar                                          | 33     | 79 138            | 105 315           |
| Derivatinstrument                                            | 24     | 314 171           | 428 611           |
| Skulder till Göteborgs Stad                                  | 36, 43 | <u>16 713 000</u> | <u>14 683 000</u> |
|                                                              |        | 32 050 540        | 29 804 899        |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                  |        |                   |                   |
|                                                              | 34, 35 |                   |                   |
| MTN-program                                                  | 36, 46 | 0                 | 1 099 850         |
| Skulder till Göteborgs Stad                                  | 36, 43 | 304 968           | 232 702           |
| Leverantörsskulder                                           | 37     | 489 116           | 508 459           |
| Aktuella skatteskulder                                       |        | 3 101             | 1 722             |
| Skulder till moderbolag                                      |        | 568 300           | 336 000           |
| Övriga ej räntebärande skulder                               |        | 69 059            | 59 130            |
| Derivatinstrument                                            | 24     | 24 680            | 23 704            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                 | 38     | <u>919 240</u>    | <u>851 085</u>    |
|                                                              |        | 2 378 464         | 3 112 652         |
| <b>Summa skulder</b>                                         |        | <b>34 429 004</b> | <b>32 917 551</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                        |        | <b>96 453 343</b> | <b>88 810 193</b> |

# RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, KONCERNEN

(tkr)

Hänförligt till moderbolagets aktieägare

|                                        | Aktiekapital  | Övrigt<br>tillskjutet<br>kapital | Balanserade<br>vinstmedel | Summa             | Innehav utan<br>bestämmande<br>inflytande | Summa eget<br>kapital |
|----------------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------------------------|-----------------------|
| Ingående balans 2017-01-01             | 10 000        | 100 000                          | 51 295 073                | 51 405 073        | 0                                         | 51 405 073            |
| <u>Transaktioner med aktieägaren</u>   |               |                                  |                           |                   |                                           |                       |
| 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<br>aktieägaren | 0             | 0                                | 0                         | 0                 | 0                                         | 0                     |
| <u>Totalresultat</u>                   |               |                                  |                           |                   |                                           |                       |
| Övrigt                                 | -             | -                                | 4                         | 4                 | -                                         | 4                     |
| Totalresultat                          | -             | -                                | 4 487 565                 | 4 487 565         | -                                         | 4 487 565             |
| Summa totalresultat                    | 0             | 0                                | 4 487 569                 | 4 487 569         | 0                                         | 4 487 569             |
| <b>Utgående balans 2017-12-31</b>      | <b>10 000</b> | <b>100 000</b>                   | <b>55 782 642</b>         | <b>55 892 642</b> | <b>0</b>                                  | <b>55 892 642</b>     |
| Ingående balans 2018-01-01             | 10 000        | 100 000                          | 55 782 642                | 55 892 642        | 0                                         | 55 892 642            |
| <u>Transaktioner med aktieägaren</u>   |               |                                  |                           |                   |                                           |                       |
| Aktieägartillskott                     | -             | -                                | 443 274                   | 443 274           | -                                         | 443 274               |
| Koncernbidrag                          | -             | -                                | -568 300                  | -568 300          | -                                         | -568 300              |
| Skatteeffekt koncernbidrag             | -             | -                                | 125 026                   | 125 026           | -                                         | 125 026               |
| Summa transaktioner med<br>aktieägaren | 0             | 0                                | 0                         | 0                 | 0                                         | 0                     |
| <u>Totalresultat</u>                   |               |                                  |                           |                   |                                           |                       |
| Totalresultat                          | -             | -                                | 6 131 697                 | 6 131 697         | -                                         | 6 131 697             |
| Summa totalresultat                    | 0             | 0                                | 6 131 697                 | 6 131 697         | 0                                         | 6 131 697             |
| <b>Utgående balans 2018-12-31</b>      | <b>10 000</b> | <b>100 000</b>                   | <b>61 914 339</b>         | <b>62 024 339</b> | <b>0</b>                                  | <b>62 024 339</b>     |



# RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYSER, KONCERNEN

| (tkr)                                                                               | Not | 2018               | 2017               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |     |                    |                    |
| Rörelseresultat                                                                     |     | 6 803 483          | 5 867 754          |
| Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet, m.m.                             | 40  | -3 975 038         | -3 207 074         |
| Erhållen ränta                                                                      |     | 1 549              | 2 346              |
| Erlagd ränta                                                                        | 41  | -281 313           | -326 923           |
| Betald skatt                                                                        |     | <u>-13 044</u>     | <u>-8 133</u>      |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |     | <b>2 535 637</b>   | <b>2 327 970</b>   |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                       | 42  | <u>-194 920</u>    | <u>437 055</u>     |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |     | <b>2 340 717</b>   | <b>2 765 025</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |     |                    |                    |
| Investeringar i immateriella anläggningstillgångar                                  |     | -1 409             | -7 974             |
| Försäljning av dotterbolag                                                          |     | 0                  | 150                |
| Investering i dotterbolag                                                           |     | 0                  | -167 286           |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar                                   |     | -1 325             | -4 344             |
| Försäljning/amortering av finansiella anläggningstillgångar                         |     | 23 999             | 9 055              |
| Investeringar i byggnader/markanläggningar/mark/pågående nyanläggningar             |     | -3 432 520         | -2 853 030         |
| Försäljning av byggnader/markanläggningar/mark                                      |     | 152 952            | 197 592            |
| Förändring av långfristiga fordringar                                               |     | -2 187             | -22 216            |
| Investeringar i andra anläggningstillgångar                                         |     | -12 881            | -23 416            |
| Försäljning av andra anläggningstillgångar                                          |     | <u>486</u>         | <u>5 769</u>       |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |     | <b>-3 272 885</b>  | <b>-2 865 700</b>  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |     |                    |                    |
| Upptagna lån                                                                        | 43  | 2 102 266          | 3 322 483          |
| Amortering av räntebärande skulder                                                  | 43  | -1 099 850         | -3 153 145         |
| Aktieägartillskott                                                                  |     | 262 080            | 237 120            |
| Koncernbidrag                                                                       |     | <u>-336 000</u>    | <u>-304 000</u>    |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |     | <b>928 496</b>     | <b>102 458</b>     |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             |     | <b>-3 672</b>      | <b>1 783</b>       |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | 44  | <b>4 264</b>       | <b>2 481</b>       |
| Årets förändring av likvida medel                                                   |     | <u>-3 672</u>      | <u>1 783</u>       |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | 44  | <b>592</b>         | <b>4 264</b>       |
| Outnyttjade kreditlöften                                                            | 34  | <u>695 032</u>     | <u>467 298</u>     |
| <b>Summa disponibla medel</b>                                                       |     | <b>695 624</b>     | <b>471 562</b>     |
| <b>Förändring av räntebärande nettolåneskuld</b>                                    | 45  |                    |                    |
| Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång                                        |     | -16 359 960        | -16 153 272        |
| Ökning/minskning av räntebärande låneskuld                                          |     | -1 002 416         | -172 515           |
| Ökning av avsättningar                                                              |     | -26 681            | -35 956            |
| Ökning/minskning av likvida medel                                                   |     | <u>-3 672</u>      | <u>1 783</u>       |
| <b>Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång</b>                                 |     | <b>-17 392 729</b> | <b>-16 359 960</b> |

## RESULTATRÄKNINGAR, MODERBOLAGET

| (tkr)                                    | Not   | 2018            | 2017            |
|------------------------------------------|-------|-----------------|-----------------|
| Förvaltningsintäkter                     | 5     | <u>58 009</u>   | <u>55 908</u>   |
| <b>Bruttoresultat</b>                    |       | <b>58 009</b>   | <b>55 908</b>   |
| Centrala administrationskostnader        | 7, 10 | <u>-63 167</u>  | <u>-56 655</u>  |
| <b>Rörelseresultat</b>                   | 9     | <b>-5 158</b>   | <b>-747</b>     |
| Finansiella intäkter                     |       | 303 333         | 376 241         |
| Finansiella kostnader                    |       | <u>-276 769</u> | <u>-309 551</u> |
| Finansnetto                              | 12    | 26 564          | 66 690          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |       | <b>21 406</b>   | <b>65 943</b>   |
| Bokslutsdispositioner                    | 13    | 25 000          | -2 000          |
| Skatt på årets resultat                  | 15    | <u>-4 251</u>   | <u>446</u>      |
| <b>Årets resultat</b>                    |       | <b>42 155</b>   | <b>64 389</b>   |

## RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, MODERBOLAGET

| (tkr)                         | Not | 2018          | 2017          |
|-------------------------------|-----|---------------|---------------|
| Årets resultat                |     | <u>42 155</u> | <u>64 389</u> |
| <b>Totalresultat för året</b> |     | <b>42 155</b> | <b>64 389</b> |

**BALANSRÄKNINGAR, MODERBOLAGET**

| (tkr)                                        | Not | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                   |                   |
| <b>Immateriella anläggningstillgångar</b>    |     |                   |                   |
| Övriga immateriella anläggningstillgångar    | 15  | <u>780</u>        | <u>975</u>        |
|                                              |     | 780               | 975               |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |                   |                   |
| Inventarier                                  | 18  | <u>1 280</u>      | <u>1 514</u>      |
|                                              |     | 1 280             | 1 514             |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |     |                   |                   |
| Andelar i koncernföretag                     | 20  | 2 043 266         | 1 544 986         |
| Fordringar hos koncernföretag                |     | 17 305 000        | 16 374 000        |
| Uppskjuten skattefordran                     | 32  | <u>0</u>          | <u>145</u>        |
|                                              |     | 19 348 266        | 17 919 131        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>19 350 326</b> | <b>17 921 620</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |                   |                   |
| Kundfordringar                               |     | 172               | 222               |
| Fordringar hos koncernföretag                |     | 1 017 685         | 1 078 020         |
| Skattefordran                                |     | 620               | 682               |
| Fordran moderbolag                           |     | 443 274           | 262 080           |
| Fordran Göteborgs Stad                       |     | 30 410            | 0                 |
| Övriga fordringar                            |     | 1 713             | 979               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 29  | <u>53 092</u>     | <u>33 386</u>     |
|                                              |     | 1 546 966         | 1 375 369         |
| Kassa och bank                               |     | 19                | 19                |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>1 546 985</b>  | <b>1 375 388</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>20 897 311</b> | <b>19 297 008</b> |



| <b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>       | <b>Not</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital</b>                                 |            |                   |                   |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>                   |            |                   |                   |
| Aktiekapital                                        |            | 10 000            | 10 000            |
| Reservfond                                          |            | 2 000             | 2 000             |
| Fond för utvecklingsutgifter                        |            | <u>472</u>        | <u>590</u>        |
|                                                     |            | 12 472            | 12 590            |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>                    |            |                   |                   |
| Balanserade vinstmedel                              |            | 2 490 773         | 1 982 991         |
| Årets resultat                                      |            | <u>42 155</u>     | <u>64 389</u>     |
|                                                     |            | 2 532 928         | 2 047 380         |
| <b>Summa eget kapital</b>                           |            | <b>2 545 400</b>  | <b>2 059 970</b>  |
| <b>Obeskattade reserver</b>                         |            |                   |                   |
| Periodiseringsfond                                  | 30         | <u>9 200</u>      | <u>9 200</u>      |
|                                                     |            | <b>9 200</b>      | <b>9 200</b>      |
| <b>Avsättningar</b>                                 |            |                   |                   |
| Uppskjuten skatteskuld                              | 32         | <u>3 943</u>      | =                 |
|                                                     |            | 3 943             | 0                 |
| <b>Långfristiga skulder</b>                         | 34, 35     |                   |                   |
| Skulder till Göteborgs Stad                         | 36, 43     | <u>16 713 000</u> | <u>14 683 000</u> |
|                                                     |            | 16 713 000        | 14 683 000        |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                         | 34, 35     |                   |                   |
| MTN-program                                         | 35, 43     | 0                 | 1 099 850         |
| Skulder till Göteborgs Stad                         | 36, 43     | 304 968           | 232 702           |
| Leverantörsskulder                                  | 37         | 5 986             | 5 656             |
| Skulder till koncernföretag                         |            | 640 961           | 754 647           |
| Skulder till moderbolag                             |            | 568 300           | 336 000           |
| Skatteskuld                                         |            | 483               | 311               |
| Övriga ej räntebärande skulder                      |            | 1 228             | 4 532             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter        | 39         | <u>103 842</u>    | <u>111 140</u>    |
|                                                     |            | 1 625 768         | 2 544 838         |
| <b>Summa skulder</b>                                |            | <b>18 338 768</b> | <b>17 227 838</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b> |            | <b>20 897 311</b> | <b>19 297 008</b> |

# FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, MODERBOLAGET

(tkr)

|                                              | Aktie-<br>kapital | Reserv-<br>fond | Fond för<br>utvecklings-<br>utgifter | Fritt<br>eget kapital |
|----------------------------------------------|-------------------|-----------------|--------------------------------------|-----------------------|
| 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                               | =                 | =               | =                                    | <u>64 389</u>         |
| <b>Utgående balans 2017-12-31</b>            | <b>10 000</b>     | <b>2 000</b>    | <b>590</b>                           | <b>2 047 380</b>      |
| Ingående balans 2018-01-01                   | 10 000            | 2 000           | 590                                  | 2 047 380             |
| Aktieägartillskott                           | -                 | -               | -                                    | 443 274               |
| Avsättning till fond för utvecklingsutgifter | -                 | -               | -118                                 | 119                   |
| Årets resultat                               | =                 | =               | =                                    | <u>42 155</u>         |
| <b>Utgående balans 2018-12-31</b>            | <b>10 000</b>     | <b>2 000</b>    | <b>472</b>                           | <b>2 532 928</b>      |

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

# KASSAFLÖDESANALYSER, MODERBOLAGET

| (tkr)                                                                               | Not | 2018               | 2017               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |     |                    |                    |
| Rörelseresultat                                                                     |     | -5 158             | -747               |
| Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet, m.m.                             | 40  | 478                | 345                |
| Erhållen ränta                                                                      |     | 277 159            | 314 807            |
| Erlagd ränta                                                                        | 41  | -301 406           | -337 900           |
| Betald skatt                                                                        |     | <u>-101</u>        | <u>-57</u>         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |     | <b>-29 028</b>     | <b>-23 552</b>     |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                       | 42  | <u>110 593</u>     | <u>-266 617</u>    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |     | <b>81 565</b>      | <b>-290 169</b>    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |     |                    |                    |
| Investering i immateriella anläggningstillgångar                                    |     | 0                  | -311               |
| Investeringar i inventarier                                                         |     | -49                | -610               |
| Försäljning av inventarier                                                          |     | 0                  | 25                 |
| Förändring av långfristiga fordringar                                               |     | -931 000           | -29 476            |
| Investering i dotterbolag                                                           |     | 0                  | -400               |
| Fusion av dotterföretag                                                             |     | =                  | =                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |     | <b>-931 049</b>    | <b>-30 772</b>     |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |     |                    |                    |
| Upptagna lån                                                                        | 43  | 2 102 266          | 3 472 862          |
| Amortering av räntebärande skulder                                                  | 43  | -1 240 631         | -3 149 968         |
| Aktieägartillskott                                                                  |     | -76 300            | -51 480            |
| Erhållen utdelning                                                                  |     | 66 149             | 62 524             |
| Erhållna koncernbidrag                                                              |     | <u>-2 000</u>      | <u>-13 000</u>     |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |     | <b>849 484</b>     | <b>320 938</b>     |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             |     | <b>0</b>           | <b>-3</b>          |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | 44  | <b>19</b>          | <b>22</b>          |
| Årets förändring av likvida medel                                                   |     | <u>0</u>           | <u>-3</u>          |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | 44  | <b>19</b>          | <b>19</b>          |
| Outnyttjade kreditlöften                                                            | 34  | <u>695 032</u>     | <u>467 298</u>     |
| <b>Summa disponibla medel</b>                                                       |     | <b>695 051</b>     | <b>467 317</b>     |
| <b>Förändring av räntebärande nettolåneskuld</b>                                    |     |                    |                    |
| Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång                                        | 45  | -16 276 130        | -15 953 233        |
| Minskning/ökning av räntebärande låneskuld                                          |     | -861 635           | -322 894           |
| Minskning/ökning av likvida medel                                                   |     | <u>0</u>           | <u>-3</u>          |
| <b>Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång</b>                                 |     | <b>-17 137 765</b> | <b>-16 276 130</b> |



# 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 8 februari 2019 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) sådana som de har antagits av EU.

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

Förvaltnings AB Framtiden har sedan 1 januari 2018 tillämpat IFRS 9, Finansiella instrument och IFRS 15, Intäkter från kundkontrakt. IFRS 16 kommer att tillämpas från och med 1 januari 2019.

IFRS 9 hanterar tre områden vad gäller finansiella instrument:

- Klassificering och värdering
- Nedskrivning av finansiella tillgångar i enlighet med förväntade kreditförluster
- Säkringsredovisning

Implementeringen av IFRS 9 har inte inverkat på innehållet i de upprättade finansiella rapporterna, bland annat som en effekt av att koncernen innehar ett begränsat antal finansiella instrument. Inga finansiella instrument har omklassificerats, ytterligare kreditriskreserv har inte bokats och koncernen tillämpar inte säkringsredovisning. Gällande redovisningsprinciper i enlighet med IFRS 9 beskrivs nedan.

Grundprincipen som presenteras i IFRS 15 utgår från att alla ska redovisa en intäkt när kontrollen över en vara eller en tjänst har övergått till köparen. Detta kan ske vid ett tillfälle eller så sker det över tiden beroende av verksamhetens innehåll och inneboende komplexitet. Det är viktigt att notera att en betydande del av koncernens intäkter i bred bemärkelse erhålls i form av hyror. Intäkter som ska hanteras i enlighet med IFRS 15 är marginella till sin omfattning och de är ofta ihopkopplade med ett underliggande leasingkontrakt. Upplýsningar lämnas om respektive flöde.

IFRS 16 kommer att tillämpas från och med 1 januari 2019. IFRS 16 innebär 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 ska, med få undantag, redovisas som en tillgång och skuld i balansräkningen. Däremot förblir redovisningen för en leasegivare oförändrad.

Framtidenkoncernen har valt att tillämpa en modifierad retroaktiv övergångsmetod innebärande att värdet av samtliga identifierade kontrakt kommer att inverka på värdet av redovisade tillgångar och skulder med lika belopp vid övergångstillfället. Koncernen har genomfört ett arbete med att identifiera samtliga leasingkontrakt i verksamheten. Balansomslutningen kommer att öka med ett värde uppgående till **223 109 tkr**.

Koncernen agerar likväl leasegivare, men i rollen som leasegivare kommer redovisningen inte att ändras nämnvärt. I den mån som leasingkontrakten även innehåller kundkontrakt så kommer dessa att hanteras i enlighet med IFRS 15.

Inga andra IFRS (IFRIC-tolkningar) som trätt i kraft eller ännu inte trätt i kraft, väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

## 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 överlätna tillgångar och skulder. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. 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 företags nettotillgångar. Det belopp varmed köpeskillning, 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 en rörelse utan enbart utgör ett förvärv av nettotillgångar i form av förvaltningsfastigheter allokeras eventuellt övervärde till den eller de tillgångar som har förvärvats. 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 köpeskillning 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.

## 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, med några 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. 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.

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 16**.

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

*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 provas 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. Detta varulager redovisas som pågående arbete för annans räkning, se **not 27**.

**Finansiella instrument**

En finansiell tillgång eller skuld tas upp i balansräkningen när koncernen blir part i ett avtalsförhållande. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen då rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut koncernen har överfört alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen då förpliktelsen i avtalet fullgjorts.

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 om det finns en avsikt att reglera dem med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder i enlighet med IAS 39 (till och med 31 december 2017)

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 utgör omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag senare än tolv månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgång. Dessa tillgångar värderas initialt till sina respektive verkliga värden och sedan löpande till sina upplupna anskaffningsvärden med tillämpning av effektivräntemetoden. Även andra långfristiga värdepappersinnehav och andra långfristiga fordringar klassificeras tillhörande denna kategori och de värderas till sina upplupna anskaffningsvärden. Hantering av kreditrisk relaterat till dessa finansiella tillgångar beskrivs i not 46.

**Finansiella skulder (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.

**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.

#### Klassificering av finansiella instrument i enlighet med IFRS 9 (från och med 1 januari 2018)

Finansiella tillgångar och skulder klassificeras och värderas baserat på vilken typ av affärsmodell som tillämpas vad avser hantering och förvaltning av de aktuella tillgångarna och skulderna. Samtliga finansiella instrument värderas initialt till sina respektive verkliga värden plus transaktionskostnader förutom vad avser de finansiella instrument som löpande värderas till sina verkliga värden över resultaträkningen. Vad avser dessa tillgångar så kostnadsförs transaktionskostnader löpande.

Räntebärande finansiella instrument:

Klassificering och värdering vad avser räntebärande finansiella tillgångar är beroende av vilken typ av affärsmodell koncernen tillämpar vad avser hur de finansiella tillgångarna och skulderna hanteras och förvaltas. Räntebärande finansiella tillgångar värderas antingen till:

- Upplupet anskaffningsvärde
- Verkligt värde över övrigt totalresultat
- Verkligt värde över resultaträkningen

Samtliga räntebärande tillgångar innehas (affärsmodell) för att erhålla löpande betalningar i form av amorteringar och ränta. Alla räntebärande tillgångar redovisas och värderas av denna anledning till sina respektive upplupna anskaffningsvärden i enlighet med den effektiva räntemetoden. Räntetäkter redovisas i resultaträkningens finansnetto. Eventuella realisationsvinster och förluster som uppstår när dessa tillgångar bokas bort redovisas som övriga intäkter och kostnader. Koncernen redovisar följande räntebärande tillgångar i balansräkningen:

- Kund- och leasingfordringar (kortfristiga respektive långfristiga)
- Långfristiga fordringar

Räntebärande skulder i form av långfristiga lån värderas till sina respektive upplupna anskaffningsvärden.

Derivatinstrument:

Finansiella derivat innehas enbart för att hantera de finansiella risker som koncernen är exponerat för (dessa finansiella risker presenteras mer ingående i not 46). Koncernen innehar finansiella derivatinstrument, huvudsakligen räntesäkringsinstrument som används för att säkra framtida flöden. Samtliga derivat värderas till sina respektive verkliga värden över resultaträkningen och de redovisas som antingen tillgång (omsättningstillgång eller anläggningstillgång) eller skuld (kort- eller långfristig). Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

Nedskrivning av finansiella tillgångar:

För samtliga räntebärande finansiella instrument, där ibland kund- och leasingfordringar bokas en kreditriskreserv och denna baseras på de framtida förväntade förlusterna vad avser de enskilda tillgångarna. För kund- och leasingfordringar tillämpas en förenklad metod, vilken innebär att kreditriskreserven beräknas baserat på tillgångens förväntade förlust under tillgångens totala livslängd.

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

#### *Leasetagare*

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

### **Intäkter**

#### Redovisning av intäkter i enlighet med IAS 18 (till och med 31 december 2017)

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.

Intäkt från fastighetsförsäljningar sker när risker och förmåner har övergått till köparen, vilket sker vid slutbesiktningen.

Förvaltningsintäkter redovisas löpande över tid.

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 intäkter i enlighet med IFRS 15 (från och med 1 januari 2018)

Alla intäkter från kundkontrakt redovisas i enlighet med femstegsmodellen innebärande att en intäkt ska redovisas när kontrollen över en vara eller tjänst har överförts till köparen. När ett kundkontrakt tecknas identifieras vilka prestationsåtaganden som beskrivs i avtalet och som är distinkta och därför ska redovisas separat från andra åtaganden i kontraktet. Om ett åtagande inte är distinkt ska det kombineras med övriga prestationsåtaganden tills dess ett distinkt prestationsåtagande har identifierats. Om överenskommen ersättning inkluderar en så kallad variabel (rörlig) ersättning görs en uppskattning av denna ersättning för att kunna beräkna kontraktets värde, alltså det värde som ska redovisas som intäkt. Kundkontrakten inkluderar ingen variabel ersättning.

Intäkter inom koncernen redovisas vid ett tillfälle i tiden eller över tid beroende på när kontroll övergår till köparen. Kontroll avser köparens förmåga att bestämma över hur tillgången används och därmed erhålla i stort sett alla fördelar vad avser tillgången. Kontroll övergår över tid om något av nedanstående kriterier är uppfyllt:

- Kunden erhåller och förbrukar samtidigt de fördelar som tillhandahålls genom företagets prestation när företaget fullgör ett åtagande.
- Företagets prestation skapar eller förbättrar en tillgång (t.ex. pågående arbete) som kunden kontrollerar när tillgången skapas eller förbättras.
- Företagets prestation skapar inte en tillgång med alternativ användning för företaget och företaget har rätt till betalning för prestation som uppnåtts till dato.

För att bestämma när kunden erhåller kontroll över en levererad vara eller tjänst tas följande i beaktande:

- Koncernen har rätt till betalning
- Kunden innehar den legala äganderätten till tillgången
- Tillgången är levererad
- Kunden har tagit på sig de risker och förmåner som är förknippade med tillgången
- Kunden har accepterat tillgången

Fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att kontrollen över fastigheten har övergått till köparen. Kontrollen övergår normalt sett till köparen vid slutbesiktningen.

Förvaltningsintäkter redovisas löpande över tid.

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

Intäkter från kontrollavgifter redovisas i samma period som de utfärdas.

### **Aktivering av lånekostnader**

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.

### **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 hänförs 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.

## 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 tilläggsköpeskillningar hanteras dessa enligt bestämmelserna om avsättning. Omvärderingar av tilläggsköpeskillningar 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 / IFRS 9 och redovisar därmed 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 koncernvärdeметoden, 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. Bolaget har gjort avsättningar avseende framtida kostnader för putsckador. Se även **not 33**.

#### *Förmånsbestämda pensionsförpliktelser*

Vid beräkning av den förmånsbestämda pensionsförpliktelser har antaganden gjorts avseende bland annat diskonteringsränta och inflation. Se vidare **not 31**.

#### *Relationen mellan hyresintäkter och serviceintäkter*

Framtidenkoncernen bedriver en betydande uthyrningsverksamhet. För koncernen är det viktigt att skilja på leasing- och kundkontrakt i och med att den förstnämnda typen ska hanteras redovisningsmässigt i enlighet med IFRS 16 (en standard som koncernen kommer att tillämpa från och med 1 januari 2019) och kundkontrakt som ska hanteras i enlighet med IFRS 15. Det förekommer att bolaget agerar leasegivare och samtidigt agerar säljare av olika tjänster till samma motpart även om värdet av tjänsteförsäljningen inte är väsentlig i relation till uthyrningsverksamheten. Intäkterna kopplade till dessa kontrakt periodiseras och redovisas på ett identiskt sätt.

*Redovisning av försäljning av egenupprättade fastigheter genom Brf*

Koncernen uppför och säljer fastigheter genom Egnahemsbolaget. Dessa transaktioner sker bland annat genom att en Bostadsrättsförening (Brf) bildas, som sedan är mottagare av den uppförda fastigheten. Brf konsolideras av Framtiden eftersom bestämmande inflytande föreligger och den tas bort från balansräkningen när inte bestämmande inflytande längre föreligger, vilket under normala omständigheter sker när fastigheten överlämnas till Brf. Intäkter vad avser dessa fastighetsförsäljningar redovisas således vid färdigställandet. Någon intäktsredovisning över tid genomförs inte, eftersom det inte finns någon extern motpart som erhåller kontrollen över den producerade fastigheten.

*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 2019, 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 16.

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<br>marknadsvärdet | Effekt på<br>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 %                  | - 4,3 %-enhet/<br>+2,8 %-enhet |

**Not 4 Hyresintäkter****2018****2017****Koncernen**

|                |                  |                  |
|----------------|------------------|------------------|
| Bostäder       | 4 992 615        | 4 880 933        |
| Lokaler        | 229 387          | 231 601          |
| Fordonsplatser | <u>183 325</u>   | <u>170 600</u>   |
|                | <b>5 405 327</b> | <b>5 283 134</b> |

Koncernens kontraktportfölj 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:

|                  | 2018           | 2017           |
|------------------|----------------|----------------|
| <b>Koncernen</b> |                |                |
| Inom ett år      | 188 037        | 172 012        |
| Mellan 1-5 år    | 310 115        | 270 977        |
| Över 5 år        | <u>45 631</u>  | <u>9 539</u>   |
|                  | <b>543 783</b> | <b>452 528</b> |

**Not 5 Förvaltningsintäkter****2018****2017****Koncernen**

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Förvaltningsuppdrag         | 5 260         | 5 093         |
| Övriga förvaltningsintäkter | <u>75 513</u> | <u>73 977</u> |
|                             | <b>80 773</b> | <b>79 070</b> |

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



**Moderbolaget**

|               |               |               |
|---------------|---------------|---------------|
| Koncernarvode | 50 000        | 50 000        |
| Övrigt        | <u>8 009</u>  | <u>5 908</u>  |
|               | <b>58 009</b> | <b>55 908</b> |

**Not 6 Driftskostnader****2018 2017****Koncernen**

|                      |                   |                   |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Värme                | -503 544          | -467 113          |
| El                   | -125 930          | -122 147          |
| Vatten och avlopp    | -178 939          | -179 884          |
| Renhållning          | -147 561          | -143 951          |
| Fastighetsskötsel    | -575 435          | -549 937          |
| Reparationer         | -280 425          | -296 220          |
| Driftsadministration | -429 276          | -410 292          |
| Övrigt               | <u>-131 555</u>   | <u>-159 274</u>   |
|                      | <b>-2 372 665</b> | <b>-2 328 818</b> |

**Not 7 Arvode till valda revisorer****2018 2017****Koncernen**Arvode till PwC

|                                               |               |               |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Revisionsuppdrag                              | -2 397        | -2 293        |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | -80           | -102          |
| Skatterådgivning                              | -6            | -95           |
| Övriga tjänster                               | <u>-112</u>   | <u>-223</u>   |
|                                               | <b>-2 595</b> | <b>-2 713</b> |

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått för lekmannarevision med 1 246 tkr (1 228).

I bostadsbolagens arvode inkluderas moms, vilket utgör en kostnad i deras verksamhet.

**Moderbolaget**Arvode till PwC

|                                               |             |             |
|-----------------------------------------------|-------------|-------------|
| Revisionsuppdrag                              | -547        | -545        |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | <u>-40</u>  | <u>-68</u>  |
|                                               | <b>-587</b> | <b>-613</b> |

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått för lekmannarevision med 113 tkr (116).

**Not 8 Byggverksamhet****2018 2017****Koncernen**

|                             |                 |                 |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| Intäkter byggverksamhet     | 108 445         | 444 964         |
| Kostnader byggverksamhet    | <u>-151 766</u> | <u>-387 653</u> |
| <b>Summa byggverksamhet</b> | <b>-43 321</b>  | <b>57 311</b>   |

Byggverksamheten avser Egnahemsbolagets småhusproduktion av bostäder som upplåts med bostads- eller äganderätt.

Intäktsredovisning sker vid slutbesiktning. Under året har 34 bostäder (138) sålts.

I kostnaderna ingår även avsättning gällande uppförande av putsfasader. Se vidare **not 33**.

**Not 9 Personal****2018 2017****Koncernen****Medelantal anställda**

|         |              |              |
|---------|--------------|--------------|
| Kvinnor | 439          | 441          |
| Män     | <u>607</u>   | <u>594</u>   |
|         | <b>1 046</b> | <b>1 035</b> |

**Löner och ersättningar**

|                                                        |                 |                 |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, vd och vice vd | -11 352         | -11 375         |
| Övriga anställda                                       | <u>-443 475</u> | <u>-415 129</u> |
|                                                        | <b>-454 827</b> | <b>-426 504</b> |

**Pensionskostnader**

|                                                        |                |                |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, vd och vice vd | -3 333         | -2 841         |
| Övriga anställda                                       | -59 144        | -54 379        |
|                                                        | <b>-62 477</b> | <b>-57 220</b> |

|                          |          |          |
|--------------------------|----------|----------|
| Övriga sociala kostnader | -160 509 | -141 035 |
|--------------------------|----------|----------|

|                                |                 |                 |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>-677 813</b> | <b>-624 759</b> |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|

**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**

| 2018                                                        | Grundlön/<br>styrelsearvode | Övriga förmåner | Pensions-<br>kostnad | Totalt        |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------|----------------------|---------------|
| Styrelseordförande                                          | 377                         | -               | -                    | 377           |
| Övriga styrelseledamöter                                    | 1 080                       | -               | -                    | 1 080         |
| Styrelsesuppleanter                                         | 271                         | -               | -                    | 271           |
| Verkställande direktörer och<br>vice verkställande direktör | 9 624                       | 108             | 3 333                | 13 065        |
| Övriga ledande<br>befattningshavare                         | 40 721                      | 729             | 8 635                | 50 085        |
| <b>Totalt</b>                                               | <b>52 073</b>               | <b>837</b>      | <b>11 968</b>        | <b>64 878</b> |

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

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

Gruppen övriga ledande befattningshavare består av 47 personer (44) totalt i koncernen.

**Företagsledningens könsfördelning**

| Koncernen, %                            | Kvinnor | Män |
|-----------------------------------------|---------|-----|
| <b>2018</b>                             |         |     |
| Styrelse                                | 37      | 63  |
| Vd och övriga ledande befattningshavare | 44      | 56  |

|                                         |    |    |
|-----------------------------------------|----|----|
| <b>2017</b>                             |    |    |
| Styrelse                                | 39 | 61 |
| Vd och övriga ledande befattningshavare | 41 | 59 |

**Moderbolaget****Medelantal anställda**

|         |           |           |
|---------|-----------|-----------|
| Kvinnor | 13        | 13        |
| Män     | 9         | 9         |
|         | <b>22</b> | <b>22</b> |

**Löner och ersättningar**

|                                               |                |                |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och vd | -1 818         | -1 976         |
| Övriga anställda                              | <u>-16 586</u> | <u>-16 050</u> |
|                                               | <b>-18 404</b> | <b>-18 026</b> |

**Pensionskostnader**

|                                               |               |               |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och vd | -479          | -424          |
| Övriga anställda                              | <u>-4 550</u> | <u>-4 395</u> |
|                                               | <b>-5 029</b> | <b>-4 819</b> |

|                          |               |               |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Övriga sociala kostnader | <u>-6 989</u> | <u>-6 795</u> |
|--------------------------|---------------|---------------|

|                                |                |                |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>-30 422</b> | <b>-29 640</b> |
|--------------------------------|----------------|----------------|

**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**

| <b>2018</b>                         | Grundlön/<br>styrelsearvode | Övriga förmåner | Pensions-<br>kostnad | <b>Totalt</b> |
|-------------------------------------|-----------------------------|-----------------|----------------------|---------------|
| Styrelseordförande                  | 89                          | -               | -                    | <b>89</b>     |
| Övriga styrelseledamöter            | 262                         | -               | -                    | <b>262</b>    |
| Styrelsesuppleanter                 | 60                          | -               | -                    | <b>60</b>     |
| Verkställande direktör              | 1 407                       | 16              | 479                  | <b>1 902</b>  |
| Övriga ledande<br>befattningshavare | 4 855                       | 85              | 1 415                | <b>6 355</b>  |
| <b>Totalt</b>                       | <b>6 673</b>                | <b>101</b>      | <b>1 894</b>         | <b>8 668</b>  |

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

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 5 personer (7).

**Företagsledningens könsfördelning**

| <b>Moderbolaget, %</b>                  | <b>Kvinnor</b> | <b>Män</b> |
|-----------------------------------------|----------------|------------|
| <b>2018</b>                             |                |            |
| Styrelse                                | 25             | 75         |
| Vd och övriga ledande befattningshavare | 33             | 67         |
| <b>2017</b>                             |                |            |
| Styrelse                                | 38             | 62         |
| Vd och övriga ledande befattningshavare | 50             | 50         |

**Not 10 Avskrivningar****Koncernen****Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen inom driftskostnader**

|                                    |                |                |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Immateriella anläggningstillgångar | -5 535         | -4 890         |
| Bostadsmoduler                     | -6 610         | -7 284         |
| Inventarier                        | -23 074        | -24 305        |
| Övriga anläggningstillgångar       | <u>-579</u>    | <u>-750</u>    |
|                                    | <b>-35 798</b> | <b>-37 229</b> |

**Planenliga avskrivningar inom centrala administrationskostnader**

|                                    |               |             |
|------------------------------------|---------------|-------------|
| Immateriella anläggningstillgångar | -394          | -35         |
| Inventarier                        | <u>-627</u>   | <u>-751</u> |
|                                    | <b>-1 021</b> | <b>-786</b> |

**Planenliga avskrivningar inom byggverksamhet**

|             |             |             |
|-------------|-------------|-------------|
| Inventarier | <u>-274</u> | <u>-209</u> |
|             | <b>-274</b> | <b>-209</b> |

|                            |                |                |
|----------------------------|----------------|----------------|
| <b>Summa avskrivningar</b> | <b>-37 093</b> | <b>-38 224</b> |
|----------------------------|----------------|----------------|



**Moderbolaget****Planenliga avskrivningar inom centrala kostnader**

|                                    |      |      |
|------------------------------------|------|------|
| Immateriella anläggningstillgångar | -195 | -    |
| Inventarier                        | -283 | -323 |
|                                    | -478 | -323 |

**Not 11 Kostnader fördelade på kostnadsslag****Koncernen**

|                                           |            |            |
|-------------------------------------------|------------|------------|
| Kostnader för ersättningar till anställda | -678 228   | -625 127   |
| Avskrivningar                             | -37 093    | -38 224    |
| Material/tjänster                         | -1 956 786 | -2 183 176 |
| Lokalkostnader                            | -24 170    | -23 048    |
| Övriga kostnader                          | -132 386   | -149 877   |
|                                           | -2 828 663 | -3 019 452 |

**Operationella leasingkostnader**

Framtida minimileasavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

|                  |             |             |
|------------------|-------------|-------------|
| <b>Koncernen</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
| Inom ett år      | -40 761     | -35 084     |
| Mellan 1-5 år    | -73 813     | -70 475     |
| Över 5 år        | -76 972     | -87 391     |
|                  | -191 546    | -192 950    |

|                                              |         |         |
|----------------------------------------------|---------|---------|
| Under perioden kostnadsförda leasingavgifter | -39 851 | -33 109 |
|----------------------------------------------|---------|---------|

I koncernen utgörs den operationella leasingen främst av tomträttsavgälder och lokalhyra. Tomträtt är en nyttjanderätt och är ett komplement till äganderätten till en fastighet. Det är bara stat och kommun som får upplåta en tomträtt. Innehavaren av en tomträtt har en rätt att använda marken över mycket lång tid. Lokalhyresavtalen 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 12 Resultat från finansiella poster****Koncernen****Finansiella intäkter**

*Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar*

|           |   |   |
|-----------|---|---|
| Utdelning | 4 | 4 |
|           | 4 | 4 |

*Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter*

|               |       |       |
|---------------|-------|-------|
| Ränteintäkter | 2 425 | 1 955 |
|               | 2 425 | 1 955 |

|                                   |              |              |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Summa finansiella intäkter</b> | <b>2 429</b> | <b>1 959</b> |
|-----------------------------------|--------------|--------------|

**Finansiella kostnader**

*Övriga räntekostnader och liknande resultatposter*

|                                          |          |          |
|------------------------------------------|----------|----------|
| Räntekostnader                           | -303 920 | -314 148 |
| Värdetförändring derivatinstrument netto | 90 494   | 196 373  |
| Övriga finansiella kostnader             | -429     | -989     |
|                                          | -213 855 | -118 764 |

|                                  |               |               |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Aktiverad ränta i projekt</b> | <b>26 395</b> | <b>17 031</b> |
|----------------------------------|---------------|---------------|

|                                    |                 |                 |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Summa finansiella kostnader</b> | <b>-187 460</b> | <b>-101 733</b> |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|

|                    |                 |                |
|--------------------|-----------------|----------------|
| <b>Finansnetto</b> | <b>-185 031</b> | <b>-99 774</b> |
|--------------------|-----------------|----------------|

Räntesatsen som använts under året avseende aktiverad ränta uppgår till 1,6 procent (1,8).

## Finansieringskostnad

Koncernens genomsnittliga finansieringskostnad uppgick 2018 till 1,65 procent (1,92) enligt intern rapportering. Den genomsnittliga finansieringskostnaden inklusive värdeförändring av derivatportföljen uppgick 2018 till 1,22 procent (0,69).

|                                                                         |                |                |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Moderbolaget</b>                                                     | <b>2018</b>    | <b>2017</b>    |
| <b>Finansiella intäkter</b>                                             |                |                |
| <i>Resultat från andelar i koncernföretag</i>                           |                |                |
| Anteciperade utdelningar                                                | <u>26 505</u>  | <u>66 149</u>  |
|                                                                         | <b>26 505</b>  | <b>66 149</b>  |
| <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter, koncernföretag</i> |                |                |
| Ränteintäkter                                                           | <u>276 828</u> | <u>310 092</u> |
|                                                                         | <b>276 828</b> | <b>310 092</b> |
| <b>Summa finansiella intäkter</b>                                       | <b>303 333</b> | <b>376 241</b> |

**Finansiella kostnader**

*Övriga räntekostnader och liknande resultatposter*

|                                    |                 |                 |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Räntekostnader                     | -267 871        | -301 074        |
| Övriga finansiella kostnader       | <u>-8 898</u>   | <u>-8 477</u>   |
|                                    | <b>-276 769</b> | <b>-309 551</b> |
| <b>Summa finansiella kostnader</b> | <b>-276 769</b> | <b>-309 551</b> |

|                    |               |               |
|--------------------|---------------|---------------|
| <b>Finansnetto</b> | <b>26 564</b> | <b>66 690</b> |
|--------------------|---------------|---------------|

|                                     |             |             |
|-------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Not 13 Bokslutsdispositioner</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
|-------------------------------------|-------------|-------------|

**Moderbolaget**

|                        |                 |                 |
|------------------------|-----------------|-----------------|
| Erhållna koncernbidrag | 626 000         | 499 350         |
| Lämnade koncernbidrag  | <u>-601 000</u> | <u>-501 350</u> |
|                        | <b>25 000</b>   | <b>-2 000</b>   |

**Erhållna koncernbidrag**

|                 |                |                |
|-----------------|----------------|----------------|
| Poseidon        | 253 000        | 280 000        |
| Familjebostäder | 72 000         | -              |
| Bostadsbolaget  | 257 000        | 183 350        |
| Egnahemsbolaget | -              | 36 000         |
| Bygga Hem       | 43 000         | -              |
| Störningsjouren | <u>1 000</u>   | <u>=</u>       |
|                 | <b>626 000</b> | <b>499 350</b> |

**Lämnade koncernbidrag**

|                          |                |                |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Göteborgs Stadshus AB    | 568 300        | 336 000        |
| Poseidon                 | -              | 78 350         |
| Familjebostäder          | -              | 78 000         |
| Egnahemsbolaget          | 29 000         | -              |
| Framtiden Byggutveckling | -              | 3 500          |
| Gårdstensbostäder        | <u>3 700</u>   | <u>5 500</u>   |
|                          | <b>601 000</b> | <b>501 350</b> |

|                                       |             |             |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Not 14 Skatt på årets resultat</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
|---------------------------------------|-------------|-------------|

**Koncernen**

|                                               |                 |                   |
|-----------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Aktuell skattekostnad                         | -134 797        | -84 566           |
| Uppskjuten skatt                              | -334 497        | -1 177 468        |
| Skatt hänförlig till aktuariell vinst/förlust | <u>4 925</u>    | <u>7 221</u>      |
|                                               | <b>-464 369</b> | <b>-1 254 813</b> |

**Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen/totalresultatet****Koncernen**

|                         |                 |                   |
|-------------------------|-----------------|-------------------|
| Obeskattade reserver    | 18 384          | 6 810             |
| Underskott              | -645            | 645               |
| Finansiella instrument  | -24 258         | -43 275           |
| Förvaltningsfastigheter | -324 716        | -1 136 028        |
| Avsättningar            | 2 901           | 8 065             |
| Aktuariella resultat    | -4 925          | -7 221            |
| Övrigt                  | <u>3 687</u>    | <u>757</u>        |
|                         | <b>-329 572</b> | <b>-1 170 247</b> |

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

|                                                                                           |                 |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Redovisat resultat före skatt                                                             | 6 618 452       | 5 767 980         |
| Skatt enligt gällande skattesats, 22 procent                                              | -1 456 059      | -1 268 951        |
| Skatteeffekt av kostnader/intäkter som inte är skattemässigt avdragsgilla/skattepliktiga: |                 |                   |
| Skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet                                         | -115            | 0                 |
| Avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet                                          | 0               | 65                |
| Ej skattepliktiga intäkter                                                                | 6 164           | 22 360            |
| Ej avdragsgilla kostnader                                                                 | -593            | -6 492            |
| Schablonintäkt periodiseringsfond                                                         | -170            | -181              |
| Uppskjuten skatteintäkt p.g.a. sänkt skattesats                                           | 989 374         | -                 |
| Justering avseende tidigare period                                                        | <u>-2 970</u>   | <u>-1 614</u>     |
| <b>Årets skattekostnad</b>                                                                | <b>-464 369</b> | <b>-1 254 813</b> |

Vägd genomsnittlig skattesats för koncernen var 7 procent (21,8), vilket förklaras av sänkt skattesats.

Under 2018 har Riksdagen fattat beslut om att sänka skattesatsen i två steg. Under åren 2019-2020 gäller 21,4 procent och under åren 2021 och framåt gäller 20,6 procent. De skattefordringar/skulder som förväntas realiseras under 2019-2020 värderas således till 21,4 procent, samtidigt som övriga poster värderas till 20,6 procent.

**Moderbolaget**

|                       |               |            |
|-----------------------|---------------|------------|
| Aktuell skattekostnad | -163          | -111       |
| Uppskjuten skatt      | <u>-4 088</u> | <u>557</u> |
|                       | <b>-4 251</b> | <b>446</b> |

**Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen**

|                        |              |            |
|------------------------|--------------|------------|
| Finansiella instrument | 4 088        | 557        |
|                        | <b>4 088</b> | <b>557</b> |

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

|                                                                                           |               |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|
| Redovisat resultat före skatt                                                             | 46 406        | 63 943     |
| Skatt enligt gällande skattesats, 22 procent                                              | -10 209       | -14 066    |
| Skatteeffekt av kostnader/intäkter som inte är skattemässigt avdragsgilla/skattepliktiga: |               |            |
| Ej skattepliktiga intäkter                                                                | 5 831         | 14 553     |
| Ej avdragsgilla kostnader                                                                 | -54           | -25        |
| Uppskjuten skatteintäkt p.g.a. sänkt skattesats                                           | 188           | -          |
| Schablonintäkt periodiseringsfond                                                         | -7            | -7         |
| Justering avseende tidigare period                                                        | =             | <u>-9</u>  |
| <b>Årets skattekostnad</b>                                                                | <b>-4 251</b> | <b>446</b> |

| Not 15 Övriga immateriella anläggningstillgångar | 2018           | 2017           |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Koncernen</b>                                 |                |                |
| Ingående anskaffningsvärde                       | 94 789         | 86 628         |
| Inköp                                            | 1 409          | 8 162          |
| Omklassificeringar                               | <u>-189</u>    | <u>-1</u>      |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden         | <b>96 009</b>  | <b>94 789</b>  |
| Ingående avskrivningar                           | -61 719        | -56 794        |
| Årets avskrivningar                              | <u>-6 048</u>  | <u>-4 925</u>  |
| Utgående ackumulerade avskrivningar              | <b>-67 767</b> | <b>-61 719</b> |
| <b>Utgående planenligt restvärde</b>             | <b>28 242</b>  | <b>33 070</b>  |

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

#### Moderbolaget

|                                          |             |            |
|------------------------------------------|-------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärde               | 975         | 664        |
| Inköp                                    | =           | <u>311</u> |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | <b>975</b>  | <b>975</b> |
| Ingående avskrivningar                   | -           | -          |
| Årets avskrivningar                      | <u>-195</u> | =          |
| Utgående ackumulerade avskrivningar      | <b>-195</b> | <b>0</b>   |
| <b>Utgående planenligt restvärde</b>     | <b>780</b>  | <b>975</b> |

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

| Not 16 Förvaltningsfastigheter                               | 2018              | 2017              |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Marknadsvärde (tkr)                                          |                   |                   |
| Ingående balans 1 januari                                    | 87 913 011        | 82 010 336        |
| Investeringar inklusive värdebevarande underhåll och förvärv | 3 452 270         | 3 055 252         |
| Fastighetsförsäljningar                                      | -90 613           | -197 503          |
| Övrig icke realiserad värdeökning                            | <u>3 976 411</u>  | <u>3 044 926</u>  |
| <b>Utgående balans 31 december</b>                           | <b>95 251 079</b> | <b>87 913 011</b> |

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 7,7 procent av marknadsvärdet.

#### Värderingsteknik för internvärdering

Vid den interna värderingen av bostadsfastigheter har Datschas värderingsverktyg använts sedan föregående årsskiftesvärdering. Den grundläggande värderingsmetodiken i Datscha 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.

Direktavkastningskrav 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 värde får varje fastighet ha. Fastigheterna delas in i grupper efter värdeår. Värdeåret styrs av fastigheternas nybyggnadsår med årstillägg för större investeringar- 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 ortsprisystem, 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 under nyproduktion samt 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 2018-12-31, vilket innebär att alla antaganden som ligger till grund för värdebedömningen speglar de förhållanden som vid detta datum var kända på marknaden.

|                             |                                                                       | Läge   |        |       |        |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------|--------|-------|--------|
| Indata, 2018                | Huvudsaklig informationskälla                                         | A      | B      | C     | Summa  |
| Bruttointäkt, kr/kvm        | Baseras på hyreskontrakt per 31/12-2018                               | 1 274  | 1 152  | 949   | 1 146  |
| Drift och underhåll, kr/kvm | Schablonsiffra som styrs av värdeår och läge                          | 451    | 462    | 501   | 467    |
| Fastighetsskatt, kr/kvm     | Baseras på utgående fastighetsskatt 2018                              | 26     | 24     | 21    | 24     |
| Driftsnetto, kr/kvm         | Differens mellan intäkter och kostnader                               | 790    | 661    | 416   | 648    |
| Direktavkastning, %         | Kvoten av driftsnettot och marknadsvärdet                             | 0,0    | 0,0    | 0,1   | 0,0    |
| Marknadsvärde, kr/kvm       | Beräknas i värderingen på driftsnettot i 10-åriga kassaflödesanalyser | 28 868 | 17 449 | 8 344 | 19 318 |
| Marknadsvärde, mnkr         | Beräknas i värderingen på driftsnettot i 10-åriga kassaflödesanalyser | 50 578 | 34 783 | 9 889 | 95 251 |

|                             |                                                                       | 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   | 3,5    |
| 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 |

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

### Avkastningskrav och kalkylräntor

Avkastningskraven som har tillämpats på bostäderna har sänkts i flera lägen. Jämfört med årsskiftet 2017 har avkastningskraven sänkts med mellan 0,05 - 0,10 procentenheter.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 3,9 procent och består av det vägda avkastningskravet för bostäder, lokaler och 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 1,8 procent sedan föregående års värdebedömning. Då ingår även ombyggda och nyproducerade fastigheter. Från och med 2019 och framåt antas att bostadshyran räknas upp med 1,75 procent. Bruttohyror för lokaler har ökat med 2,4 procent och hyran för parkering ökat med 5,6 procent. För lokaler antas att löpande kontrakt gäller under 2019 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 520 kr/kvm. Den lägsta kostnaden avser centralt belägna nyproducerade fastigheter, till exempel bostäder på Allmänna vägen, Stigberget. Lokaler i anslutning till bostäderna antas ha en något lägre drifts- och underhållskostnad. Genomsnittlig antagen drifts- och underhållskostnad för alla koncernens fastigheter är 467 kr/kvm (466). 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 1 377 kr per lägenhet.

|                        | 2018              | 2017              |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Taxeringsvärde mark    | 25 474 837        | 25 212 163        |
| Taxeringsvärde byggnad | <u>37 925 277</u> | <u>37 533 135</u> |
|                        | <b>63 400 114</b> | <b>62 745 298</b> |

**Not 17 Bostadsmoduler**

|                                          | 2018            | 2017          |
|------------------------------------------|-----------------|---------------|
| <b>Koncernen</b>                         |                 |               |
| Ingående anskaffningsvärde               | 119 490         | 119 490       |
| Inköp                                    | 224             | -             |
| Försäljningar/utrangeringar              | <u>-119 714</u> | <u>-</u>      |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0               | 119 490       |
| Ingående avskrivningar                   | -56 025         | -48 741       |
| Försäljningar/utrangeringar              | 62 635          | -             |
| Årets avskrivningar                      | <u>-6 610</u>   | <u>-7 284</u> |
| Utgående ackumulerade avskrivningar      | 0               | -56 025       |
| <b>Utgående planenligt restvärde</b>     | <b>0</b>        | <b>63 465</b> |

**Not 18 Inventarier**

|                                          | 2018           | 2017           |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Koncernen</b>                         |                |                |
| Ingående anskaffningsvärde               | 260 946        | 273 938        |
| Inköp                                    | 12 794         | 23 417         |
| Försäljningar/utrangeringar              | -12 895        | -36 409        |
| Omklassificeringar                       | <u>20</u>      | <u>-</u>       |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 260 865        | 260 946        |
| Ingående avskrivningar                   | -194 861       | -202 797       |
| Försäljningar/utrangeringar              | 12 689         | 33 201         |
| Omklassificeringar                       | -20            | -              |
| Årets avskrivningar                      | <u>-23 859</u> | <u>-25 265</u> |
| Utgående ackumulerade avskrivningar      | -206 051       | -194 861       |
| <b>Utgående planenligt restvärde</b>     | <b>54 814</b>  | <b>66 085</b>  |

**Moderbolaget**

|                                          |       |       |
|------------------------------------------|-------|-------|
| Ingående anskaffningsvärde               | 2 140 | 1 836 |
| Inköp                                    | 49    | 610   |
| Utrangeringar/försäljningar              | =     | -306  |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 2 189 | 2 140 |

|                                     |      |      |
|-------------------------------------|------|------|
| Ingående avskrivningar              | -626 | -562 |
| Årets avskrivningar                 | -283 | -323 |
| Utrangeringar/försäljningar         | =    | 259  |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -909 | -626 |

|                                      |              |              |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Utgående planenligt restvärde</b> | <b>1 280</b> | <b>1 514</b> |
|--------------------------------------|--------------|--------------|

|                                            |             |             |
|--------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Not 19 Övriga anläggningstillgångar</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
|--------------------------------------------|-------------|-------------|

**Koncernen**

|                                          |         |         |
|------------------------------------------|---------|---------|
| Ingående anskaffningsvärde               | 154 930 | 154 930 |
| Inköp                                    | =       | =       |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 154 930 | 154 930 |

|                                     |          |          |
|-------------------------------------|----------|----------|
| Ingående avskrivningar              | -142 917 | -142 167 |
| Årets avskrivningar                 | -750     | -750     |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -143 667 | -142 917 |

|                                      |               |               |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Utgående planenligt restvärde</b> | <b>11 263</b> | <b>12 013</b> |
|--------------------------------------|---------------|---------------|

Övriga anläggningstillgångar avser till största delen investeringar i annans fastighet.

|                                        |             |             |
|----------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Not 20 Andelar i koncernföretag</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
|----------------------------------------|-------------|-------------|

**Moderbolaget**

|                          |           |           |
|--------------------------|-----------|-----------|
| Ingående redovisat värde | 1 544 986 | 1 216 206 |
| Köp                      | -         | 400       |
| Aktieägartillskott       | 498 280   | 328 380   |

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Utgående redovisat värde</b> | <b>2 043 266</b> | <b>1 544 986</b> |
|---------------------------------|------------------|------------------|

| <b>Koncernföretag</b>             | <b>Organisations-nummer</b> | <b>Antal andelar</b> | <b>Bokfört värde</b> |
|-----------------------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| Bostads AB Poseidon               | 556120-3398                 | 13 600               | 817 548              |
| Göteborgs stads bostadsaktiebolag | 556046-8562                 | 400 000              | 595 548              |
| Familjebostäder i Göteborg AB     | 556114-3941                 | 27 500               | 324 870              |
| 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                | 33 940               |
| Framtiden Byggutveckling AB       | 556731-5170                 | 5 000                | 10 500               |
| Störningsjouren i Göteborg AB     | 556657-1443                 | 5 000                | 1 280                |
|                                   |                             |                      | <b>2 043 266</b>     |

Samtliga dotterbolag är helägda. Samtliga har sitt säte i Göteborg.

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

**Not 21 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag** **2018** **2017**

**Koncernen**

|                                          |        |        |
|------------------------------------------|--------|--------|
| Ingående anskaffningsvärde               | 24 890 | 7 551  |
| Inköp                                    | 2 680  | 17 385 |
| Försäljning                              | -210   | -46    |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 27 360 | 24 890 |
| Ingående nedskrivningar                  | -2 830 | -2 830 |
| Årets nedskrivningar                     | =      | =      |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar     | -2 830 | -2 830 |

**Utgående planenligt restvärde** **24 530** **22 060**

|                                  | <b>Antal<br/>andelar</b> | <b>Kapital-<br/>andel %</b> | <b>Bokfört värde</b> |
|----------------------------------|--------------------------|-----------------------------|----------------------|
| <b>Indirekt ägda</b>             |                          |                             |                      |
| Ellesbokkomplementären AB        | 340                      | 33                          | 34                   |
| Gärdsås Utvecklings AB           | 490                      | 49                          | 49                   |
| Gärdsås Torgbolag KB             | 1                        | 56                          | 0                    |
| KB Ellesbo 2                     | -                        | 33                          | 0                    |
| Dunfin samfällighetsförening     | 1                        | 5                           | 1 722                |
| Berguvsens samfällighetsförening | 1                        | 63                          | <u>22 725</u>        |
| <b>Summa aktier och andelar</b>  |                          |                             | <b>24 530</b>        |

|                                  | <b>Organisations-<br/>nummer</b> | <b>Årets resultat</b> | <b>Eget kapital</b> |
|----------------------------------|----------------------------------|-----------------------|---------------------|
| <b>Indirekt ägda</b>             |                                  |                       |                     |
| Ellesbokkomplementären AB        | 556432-9810                      | -                     | 102                 |
| Gärdsås Utvecklings AB           | 556599-9694                      | -                     | 111                 |
| Gärdsås Torgbolag KB             | 969673-5233                      | -109                  | 3 565               |
| KB Ellesbo 2                     | 916844-6442                      | -31                   | 5 869               |
| Dunfin samfällighetsförening     | 717918-3996                      | -                     | -                   |
| Berguvsens samfällighetsförening | 717917-1355                      | -                     | -                   |

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

**Not 22 Fordringar hos intresseföretag** **2018** **2015**

**Koncernen**

|                                          |              |              |
|------------------------------------------|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärde               | <u>5 600</u> | <u>5 600</u> |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 5 600        | 5 600        |

**Utgående planenligt restvärde** **5 600** **5 600**

**Not 23 Andra långfristiga värdepapper** **2018** **2017**

**Koncernen**

|                                          |        |           |
|------------------------------------------|--------|-----------|
| Ingående anskaffningsvärde               | 5 790  | 5 790     |
| Omklassificering                         | 30     | -         |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 5 820  | 5 790     |
| Ingående nedskrivningar                  | -1 500 | -1 499    |
| Omklassificering                         | =      | <u>-1</u> |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar     | -1 500 | -1 500    |

**Utgående planenligt restvärde** **4 320** **4 290**

Andra långfristiga värdepapper består mestadels av andelar i bostadsrättsföreningar.



**Not 24 Derivatinstrument**

Derivatinstrument används för att reducera för ränterisexpo-nering. Koncernens riskhantering beskrivs i not 46 Finansiell riskhantering.

Redovisat värde fördelar sig enligt nedan:

|                     | 2018-12-31 |          | 2017-12-31 |          |
|---------------------|------------|----------|------------|----------|
|                     | Tillgångar | Skulder  | Tillgångar | Skulder  |
| <b>Långfristiga</b> |            |          |            |          |
| Fristående derivat  |            |          |            |          |
| -räntederivat       | 27 901     | -314 171 | 46 752     | -428 611 |
| <b>Kortfristiga</b> |            |          |            |          |
| Fristående derivat  |            |          |            |          |
| -räntederivat       | 1 271      | -24 680  | 5 390      | -23 704  |

Verkligt värde motsvarar redovisat värde i tabellen ovan.

| <b>Not 25 Andra långfristiga fordringar</b> | <b>2018</b>   | <b>2017</b>   |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Koncernen</b>                            |               |               |
| Ingående fordran                            | 12 358        | 14 351        |
| Omklassificering                            | -             | -1 258        |
| Tillkommande/avgående andelar               | <u>-1 480</u> | <u>-735</u>   |
| <b>Utgående fordran</b>                     | <b>10 878</b> | <b>12 358</b> |

**Not 26 Finansiella instrument per kategori**

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

|                                                                  | Tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen | Övriga finansiella tillgångar | Summa tillgångar   |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------|
| <b>2018-12-31</b>                                                |                                                                |                               |                    |
| <b>Tillgångar i balansräkningen</b>                              |                                                                |                               |                    |
| Derivatinstrument                                                | 29 172                                                         | -                             | 29 172             |
| Kundfordringar och andra fordringar                              | -                                                              | 674 480                       | 674 480            |
| Andra långfristiga värdepapper och andra långfristiga fordringar | -                                                              | 20 798                        | 20 798             |
| Likvida medel                                                    | =                                                              | <u>592</u>                    | <u>592</u>         |
|                                                                  | <b>29 172</b>                                                  | <b>695 870</b>                | <b>725 042</b>     |
|                                                                  | Skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen    | Övriga finansiella skulder    | Summa skulder      |
| <b>2018-12-31</b>                                                |                                                                |                               |                    |
| <b>Skulder i balansräkningen</b>                                 |                                                                |                               |                    |
| Upplåning                                                        | -                                                              | -17 017 968                   | -17 017 968        |
| Derivatinstrument                                                | -338 851                                                       | -                             | -338 851           |
| Leverantörsskulder                                               | -                                                              | -489 116                      | -489 116           |
| Övriga skulder                                                   | =                                                              | <u>-637 359</u>               | <u>-637 359</u>    |
|                                                                  | <b>-338 851</b>                                                | <b>-18 144 443</b>            | <b>-18 483 294</b> |

|                                                                  | Tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen | Övriga finansiella tillgångar | Summa tillgångar |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------|
| <b>2017-12-31</b>                                                |                                                                |                               |                  |
| <b>Tillgångar i balansräkningen</b>                              |                                                                |                               |                  |
| 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          |

|                                  | Skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen | Övriga finansiella skulder | Summa skulder |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------|
| <b>2017-12-31</b>                |                                                             |                            |               |
| <b>Skulder i balansräkningen</b> |                                                             |                            |               |
| 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   |

#### 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.

Beräkningen av verkligt värde baseras på marknadsmässiga noteringar och allmänt vedertagna beräkningsmetoder. Kreditportföljen marknadsvärderas med utgångspunkt i den svenska swaprätan på värderingsdagen med tillägg av en marknadsmässig kreditmarginal. Derivatportföljen marknadsvärderas utifrån den svenska swaprätan på värderingsdagen. Ränteswapar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till ett nuvärde baserad 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 swapar) motsvaras av aktuellt återköpspris på värderingsdagen.

|                              |             |             |
|------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Not 27 Varulager m.m.</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
|------------------------------|-------------|-------------|

#### Koncernen

|                                     |                |                |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Pågående arbeten för annans räkning | <u>231 852</u> | <u>172 544</u> |
|                                     | <b>231 852</b> | <b>172 544</b> |

|                              |             |             |
|------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Not 28 Kundfordringar</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
|------------------------------|-------------|-------------|

#### Koncernen

|                         |                |                |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Kundfordringar          | 62 473         | 49 825         |
| Avgår osäkra fordringar | <u>-26 672</u> | <u>-21 174</u> |
| Kundfordringar netto    | <b>35 801</b>  | <b>28 651</b>  |

|                                                             |        |       |
|-------------------------------------------------------------|--------|-------|
| varav kundfordringar inom Göteborgs Stads nämnder och bolag | 15 464 | 9 759 |
|-------------------------------------------------------------|--------|-------|

Per den 31 december 2018 var kundfordringar uppgående till 13 734 tkr (10 562) förfallna utan att något nedskrivningsbehov ansågs föreligga. Åldersanalysen av dessa kundfordringar framgår nedan:

|                     |               |               |
|---------------------|---------------|---------------|
| Mindre än 3 månader | 11 682        | 8 348         |
| 3-6 månader         | 320           | 505           |
| Mer än 6 månader    | <u>1 732</u>  | <u>1 709</u>  |
|                     | <b>13 734</b> | <b>10 562</b> |

Per den 31 december 2018 har koncernen redovisat kundfordringar där nedskrivningsbehov föreligger på 26 672 tkr (21 174). Åldersanalysen av de osäkra kundfordringarna ser ut enligt följande:

|                             |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Mindre än 3 månader         | -1 460         | -1 333         |
| 3-6 månader                 | -2 405         | -1 779         |
| Mer än 6 månader            | <u>-22 807</u> | <u>-18 062</u> |
| Summa osäkra kundfordringar | <b>-26 672</b> | <b>-21 174</b> |

Förändring i reserven för osäkra kundfordringar är som följer:

|                                         |                |                |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående balans 1 januari               | -21 174        | -21 901        |
| Reservering för osäkra fordringar       | -14 048        | -6 365         |
| Fordringar som skrivits bort under året | 8 378          | 7 135          |
| Nettoförändring köpta bolag             | -              | -43            |
| Återförda outnyttjade belopp            | <u>82</u>      | <u>-</u>       |
| <b>Utgående balans 31 december</b>      | <b>-26 762</b> | <b>-21 174</b> |

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 29 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

##### **Koncernen**

|                              |               |               |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda hyreskostnader  | 5 271         | 2 784         |
| Förutbetalda PRI-kostnader   | 3 475         | 3 211         |
| Förutbetalda licenser        | 1 758         | 2 462         |
| Förutbetald arrende/tomträtt | 2 124         | 1 716         |
| Upplupna hyresintäkter       | 2 452         | 2 184         |
| Upplupna försäkringsintäkter | 20 265        | -             |
| Övrigt                       | <u>22 567</u> | <u>18 372</u> |
|                              | <b>57 912</b> | <b>30 729</b> |

##### **Moderbolaget**

|                                        |               |               |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda hyreskostnader            | 1 124         | 1 117         |
| Förutbetalda finansiella kostnader     | -             | 119           |
| Upplupna ränteintäkter, koncernföretag | 23 336        | 23 667        |
| Balanserad ränta derivatinstrument     | 23 285        | 5 316         |
| Övrigt                                 | <u>5 347</u>  | <u>3 167</u>  |
|                                        | <b>53 092</b> | <b>33 386</b> |

#### **Not 30 Obeskattade reserver**

##### **Moderbolaget**

|                          |              |              |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Periodiseringsfond, 2013 | 3 700        | 3 700        |
| Periodiseringsfond, 2014 | 1 200        | 1 200        |
| Periodiseringsfond, 2015 | <u>4 300</u> | <u>4 300</u> |
|                          | <b>9 200</b> | <b>9 200</b> |

#### **Not 31 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 anställda måste vara ansluten till planen ett visst antal år för att uppnå full rätt till ålderspension. För varje år tjänar den anställda 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                           | 2018      | 2017      |
|-------------------------------------|-----------|-----------|
|                                     | %         | %         |
| Diskonteringsränta, den 1 januari   | 2,50      | 3,00      |
| Diskonteringsränta, den 31 december | 2,25      | 2,50      |
| Framtida årliga löneökningar        | 3,00      | 3,00      |
| Framtida årliga pensionsökningar    | 3,00      | 3,00      |
| Personalomsättning                  | 2,00-6,00 | 2,00-6,00 |
| Inflation                           | 2,00      | 2,00      |

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

| Koncernen                                             | 2018           | 2017           |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förpliktelsens nuvärde den 31 december                | 345 895        | 323 555        |
| Löneskatt                                             | <u>29 458</u>  | <u>25 116</u>  |
| Skuld som redovisas i balansräkningen den 31 december | <b>375 353</b> | <b>348 671</b> |

Nedanstående tabell förklarar pensionsskuldens förändring, exkl. löneskatt:

| Koncernen                                      | 2018           | 2017           |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förpliktelsens nuvärde vid periodens början    | 323 555        | 294 827        |
| Intjäning under året                           | 10 345         | 8 324          |
| Pensionsutbetalningar                          | -14 435        | -14 874        |
| Ränta                                          | 8 305          | 8 916          |
| Aktuariell vinst (-)/förlust (+)               | <u>18 125</u>  | <u>26 362</u>  |
| <b>Nuvärde av pensionsskuld vid årets slut</b> | <b>345 895</b> | <b>323 555</b> |

Avstämning av förändring av pensionsskulden:

| Koncernen                                                            | 2018           | 2017           |
|----------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Nettoskuld i balansräkningen vid årets ingång                        | 348 671        | 312 716        |
| Aktuariell vinst (-)/förlust (+) att redovisa i övrigt totalresultat | 23 023         | 34 990         |
| Periodens pensionskostnad                                            | 18 094         | 15 839         |
| Pensionsutbetalningar                                                | <u>-14 435</u> | <u>-14 874</u> |
| <b>Nettoskuld vid årets slut</b>                                     | <b>375 353</b> | <b>348 671</b> |

Den aktuariella vinsten om 23 023 tkr består av:

- förlust på grund av erfarenhetsbaserade justeringar på 6 670 tkr
  - förlust beroende på effekter av förändrade finansiella antaganden på 16 353 tkr
- Det har inte skett några förändringar i de demografiska antagandena under året.

Periodens pensionskostnad avseende förmånsbestämda planer:

| Koncernen                                            | 2018          | 2017          |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Kostnader avseende tjänstgöring under innevarande år | 10 345        | 8 324         |
| Ränta på förpliktelsen                               | 8 933         | 9 452         |
| Justeringspost löneskatt                             | <u>-1 184</u> | <u>-1 937</u> |
| <b>Pensionskostnader för förmånsbestämda planer</b>  | <b>18 094</b> | <b>15 839</b> |

Koncernen förväntas att betala 14 435 tkr till den förmånsbestämda planen under nästa räkenskapsår.



**Känslighetsanalys**

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

|                                           |         |                |         |
|-------------------------------------------|---------|----------------|---------|
| Diskonteringsränta, +/- 0,5 %-enheter:    | 1,75 %  | <b>2,25 %</b>  | 2,75 %  |
| Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut | 411 271 | <b>375 353</b> | 343 612 |
| Löneökning +/- 0,5 %-enheter              | 2,50 %  | <b>3,00 %</b>  | 3,50 %  |
| Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut | 363 325 | <b>375 353</b> | 389 317 |
| Inflation, +/- 0,5 %-enheter              | 1,50 %  | <b>2,00 %</b>  | 2,50 %  |
| Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut | 349 834 | <b>375 353</b> | 403 417 |
| Livslängd, +/- 1 år                       | - 1 år  | <b>DUS 14</b>  | + 1 år  |
| Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut | 356 932 | <b>375 353</b> | 394 008 |

**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 43 288 tkr (38 202).

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 2018 uppgick Alectas kollektiva konsolideringsnivå för förmånsbestämda försäkringar preliminärt till 154 procent (154). 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 15 971 tkr (13 216). 2019-års premier beräknas uppgå till 9 446 tkr.

Koncernens andel av totala sparpremier för ITP 2 i Alecta för 2018 uppgår till 0,064 procent. Koncernens andel av totalt antal aktiva försäkrade i ITP 2 per 31 december 2018 uppgår till 0,076 procent.

**Not 32 Uppskjuten skatt****Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen**

| <b>Koncernen</b>                                               | <b>2018</b>       | <b>2017</b>       |
|----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <u>Uppskjutna skatteskulder</u>                                |                   |                   |
| - Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde fastigheter | 14 589 275        | 14 264 559        |
| - Obeskattade reserver                                         | 71 891            | 90 275            |
| - Övriga temporära skillnader                                  | 2 554             | 1 311             |
| <u>Uppskjutna skattefordringar</u>                             |                   |                   |
| - Finansiella instrument                                       | -63 718           | -87 976           |
| - Avsättningar                                                 | -31 124           | -28 223           |
| - Underskottsavdrag                                            | -                 | -645              |
| - Övriga temporära skillnader                                  | =                 | =                 |
| <b>Utgående balans</b>                                         | <b>14 568 878</b> | <b>14 239 301</b> |
| <br><b>Moderbolaget</b>                                        |                   |                   |
| <u>Uppskjutna skatteskulder</u>                                |                   |                   |
| - Finansiella instrument                                       | 3 943             | =                 |
| <u>Uppskjutna skattefordringar</u>                             |                   |                   |
| - Finansiella instrument                                       | =                 | -145              |
| <b>Utgående balans</b>                                         | <b>3 943</b>      | <b>-145</b>       |

## Förändring avseende uppskjuten skatt, koncernen

| 2018                                                | Obeskattade<br>reserver | Förvaltnings-<br>fastighet | Underskott | Finansiella<br>instrument | Avsättningar   | Övrigt       | Totalt            |
|-----------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------|------------|---------------------------|----------------|--------------|-------------------|
| Ingående balans                                     | 90 275                  | 14 264 559                 | -645       | -87 976                   | -28 223        | 1 311        | 14 239 301        |
| Uppskjuten skatt redovisad<br>i resultaträkningen   | -18 384                 | 324 716                    | 645        | 24 258                    | 2 024          | 1 243        | 334 502           |
| Uppskjuten skatt som redovisas<br>i totalresultatet | -                       | -                          | -          | -                         | -4 925         | -            | -4 925            |
| Uppskjuten skatt som<br>redovisats i eget kapital   | -                       | -                          | -          | -                         | -              | -            | 0                 |
| <b>Utgående balans</b>                              | <b>71 891</b>           | <b>14 589 275</b>          | <b>0</b>   | <b>-63 718</b>            | <b>-31 124</b> | <b>2 554</b> | <b>14 568 878</b> |

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

## Förändring avseende uppskjuten skatt, moderbolaget

| 2018                                              | Obeskattade<br>reserver | Förvaltnings-<br>fastighet | Underskott | Finansiella<br>instrument | Avsättningar | Övrigt   | Totalt       |
|---------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------|------------|---------------------------|--------------|----------|--------------|
| Ingående balans                                   | -                       | -                          | -          | -145                      | -            | -        | -145         |
| Uppskjuten skatt redovisad<br>i resultaträkningen | -                       | -                          | -          | 4 088                     | -            | -        | 4 088        |
| <b>Utgående balans</b>                            | <b>0</b>                | <b>0</b>                   | <b>0</b>   | <b>3 943</b>              | <b>0</b>     | <b>0</b> | <b>3 943</b> |

| 2017                                              | Obeskattade<br>reserver | Förvaltnings-<br>fastighet | Underskott | Finansiella<br>instrument | Avsättningar | Övrigt   | Totalt      |
|---------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------|------------|---------------------------|--------------|----------|-------------|
| Ingående balans                                   | -                       | -                          | -          | 412                       | -            | -        | 412         |
| Uppskjuten skatt redovisad<br>i resultaträkningen | -                       | -                          | -          | -557                      | -            | -        | -557        |
| <b>Utgående balans</b>                            | <b>0</b>                | <b>0</b>                   | <b>0</b>   | <b>-145</b>               | <b>0</b>     | <b>0</b> | <b>-145</b> |

## Not 33 Övriga avsättningar

|                            | 2018                  |          |               | 2017                  |          |                |
|----------------------------|-----------------------|----------|---------------|-----------------------|----------|----------------|
| Koncernen                  | Garanti-<br>åtaganden | Övrigt   | Totalt        | Garanti-<br>åtaganden | Övrigt   | Totalt         |
| Ingående balans            | 105 315               | -        | 105 315       | 99 136                | -        | 99 136         |
| Avsättning under året      | 29 779                | -        | 29 779        | 22 573                | -        | 22 573         |
| Avsättning tagen i anspråk | -55 956               | -        | -55 956       | -16 678               | -        | -16 678        |
| Omklassificering/övrigt    | -                     | -        | 0             | 284                   | -        | 284            |
| <b>Utgående balans</b>     | <b>79 138</b>         | <b>0</b> | <b>79 138</b> | <b>105 315</b>        | <b>0</b> | <b>105 315</b> |

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 0 tkr (18 000).

**Not 34 Skuldernas förfallotider**

| Koncernen                            | Mindre<br>än 1 år | Mellan 1<br>och 2 år | Mellan 2<br>och 5 år | Mer än 5 år       | Summa             |
|--------------------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|-------------------|-------------------|
| <b>2018-12-31</b>                    |                   |                      |                      |                   |                   |
| Skulder till Göteborgs Stad, förfall | 304 968           | -                    | -                    | 16 713 000        | 17 017 968        |
| Skulder till Göteborgs Stad, ränta   | 26 858            | 27 137               | 37 360               | 2 306             | 93 661            |
| Skulder till moderbolag              | 568 300           | -                    | -                    | -                 | 568 300           |
| Leverantörsskulder                   | 489 116           | -                    | -                    | -                 | 489 116           |
| Övriga rörelseskulder                | 72 160            | -                    | -                    | -                 | 72 160            |
| Interimsskulder                      | 919 240           | -                    | -                    | -                 | 919 240           |
| Derivatinstrument                    | <u>24 680</u>     | <u>46 393</u>        | <u>191 338</u>       | <u>76 440</u>     | <u>338 851</u>    |
| <b>Summa skulder</b>                 | <b>2 405 322</b>  | <b>73 530</b>        | <b>228 698</b>       | <b>16 791 746</b> | <b>19 499 296</b> |

| Moderbolaget                         | Mindre<br>än 1 år | Mellan 1<br>och 2 år | Mellan 2<br>och 5 år | Mer än 5 år       | Summa             |
|--------------------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|-------------------|-------------------|
| <b>2018-12-31</b>                    |                   |                      |                      |                   |                   |
| Skulder till Göteborgs Stad, förfall | 304 968           | -                    | -                    | 16 713 000        | 17 017 968        |
| Skulder till Göteborgs Stad, ränta   | 26 858            | 27 137               | 37 360               | 2 306             | 93 661            |
| Skulder till koncernföretag          | 640 961           | -                    | -                    | -                 | 640 961           |
| Skulder till moderbolag              | 568 300           | -                    | -                    | -                 | 568 300           |
| Leverantörsskulder                   | 5 986             | -                    | -                    | -                 | 5 986             |
| Övriga rörelseskulder                | 1 711             | -                    | -                    | -                 | 1 711             |
| Interimsskulder                      | <u>103 842</u>    | <u>-</u>             | <u>-</u>             | <u>-</u>          | <u>103 842</u>    |
| <b>Summa skulder</b>                 | <b>1 652 626</b>  | <b>27 137</b>        | <b>37 360</b>        | <b>16 715 306</b> | <b>18 432 429</b> |

Koncernen/moderbolaget har erhållit bindande kreditlöften på 695 032 tkr (467 299). I beloppet ingår kreditlöften från Göteborgs Stad med 695 032 tkr (467 299).

**Not 35 Finansiella skulder**

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

**Räntebärande skulder, mnkr**

|                             | Koncernen/moderbolaget        |                    |                               |                    |
|-----------------------------|-------------------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------|
|                             | 2018                          |                    | 2017                          |                    |
|                             | Nominellt/<br>redovisat värde | Marknads-<br>värde | Nominellt/<br>redovisat värde | Marknads-<br>värde |
| MTN-program                 | 0                             | 0                  | 1 100                         | 1 107              |
| Skulder till Göteborgs Stad | 17 018                        | 17 071             | 14 916                        | 14 962             |
| <b>Totalt</b>               | <b>17 018</b>                 | <b>17 071</b>      | <b>16 016</b>                 | <b>16 069</b>      |

**Kreditportföljens förfallostruktur (inkl. kreditlöften) 2018-12-31**

| år           | Koncernen/moderbolaget |             |
|--------------|------------------------|-------------|
|              | Belopp, mnkr           | Andel, %    |
| 2019         | 6 283                  | 35%         |
| 2020         | 2 250                  | 13%         |
| 2021         | 2 230                  | 13%         |
| 2022         | 2 550                  | 14%         |
| 2023         | 2 700                  | 15%         |
| 2024         | 1 700                  | 10%         |
| <b>Summa</b> | <b>17 713</b>          | <b>100%</b> |

Koncernens refinansieringsbehov säkerställs av Göteborgs Stad varför koncernens lån med förfall under kommande 12 månader betraktas som långfristiga. I ovanstående tabell redovisas kreditportföljens faktiska förfallostruktur.

Koncernens kreditportfölj hade vid utgången av 2018 en genomsnittlig återbetalningstid på 2,5 år (2,1). Inklusive kreditlöften uppgår motsvarande siffra till 2,5 år (2,1). Kreditlöften avser outnyttjad del av intern checklimit, 695 mnkr, inom Göteborgs Stads koncernkonto.

Moderbolagets kreditportfölj hade vid utgången av 2018 en genomsnittlig återbetalningstid på 2,5 år (2,1). Inklusive kreditlöften uppgår motsvarande siffra till 2,5 år (2,1). Kreditlöfte avser outnyttjad del av intern checklimit, 695 mnkr, inom Göteborgs Stads koncernkonto.

| <b>Not 36 Skulder till Göteborgs Stad</b> | <b>2018</b>       | <b>2017</b>       |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Koncernen/moderbolaget</b>             |                   |                   |
| Långfristigt lån hos Göteborgs Stad       | 16 713 000        | 14 683 000        |
| Kortfristigt lån hos Göteborgs Stad       | <u>304 968</u>    | <u>232 702</u>    |
|                                           | <b>17 017 968</b> | <b>14 915 702</b> |

|                              |                  |                |
|------------------------------|------------------|----------------|
| Beviljat belopp, checkkredit | <b>1 000 000</b> | <b>700 000</b> |
|------------------------------|------------------|----------------|

| <b>Not 37 Leverantörsskulder</b>                      | <b>2018</b>    | <b>2017</b>    |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Koncernen</b>                                      |                |                |
| Leverantörsskulder, Göteborgs Stads nämnder och bolag | 72 782         | 82 113         |
| Leverantörsskulder, övriga                            | <u>416 334</u> | <u>426 346</u> |
|                                                       | <b>489 116</b> | <b>508 459</b> |

|                                                       |              |              |
|-------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Moderbolaget</b>                                   |              |              |
| Leverantörsskulder, Göteborgs Stads nämnder och bolag | 1 212        | 1 048        |
| Leverantörsskulder, övriga                            | <u>4 774</u> | <u>4 608</u> |
|                                                       | <b>5 986</b> | <b>5 656</b> |

| <b>Not 38 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>2018</b>    | <b>2017</b>    |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Koncernen</b>                                           |                |                |
| Upplupna räntekostnader                                    | 96 553         | 103 484        |
| Upplupna sociala avgifter                                  | 23 953         | 22 447         |
| Upplupna personalkostnader                                 | 50 251         | 42 730         |
| Upplupna kostnader för underhåll                           | 75 503         | 50 555         |
| Upplupna kostnader för el, värme o likn.                   | 130 066        | 125 411        |
| Förutbetalda hyresintäkter                                 | 426 376        | 426 103        |
| Upplupna ombyggnadskostnader                               | 55 633         | 20 774         |
| Upplupen kostnad fastighetsskötsel                         | 26 950         | 23 660         |
| Övrigt                                                     | <u>33 955</u>  | <u>35 921</u>  |
|                                                            | <b>919 240</b> | <b>851 085</b> |

|                                    |                |                |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Moderbolaget</b>                |                |                |
| Upplupna räntekostnader            | 96 553         | 101 904        |
| Upplupna sociala avgifter          | 223            | 761            |
| Upplupna personalkostnader         | 1 915          | 2 071          |
| Balanserad ränta derivatinstrument | 4 508          | 5 976          |
| Övrigt                             | <u>643</u>     | <u>428</u>     |
|                                    | <b>103 842</b> | <b>111 140</b> |

| <b>Not 39 Eventualförpliktelser</b>        | <b>2018</b>   | <b>2017</b>   |
|--------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Koncernen</b>                           |               |               |
| Ansvarsförbindelse PRI                     | 4 485         | 4 408         |
| Ansvarsförbindelse Fastigo                 | 8 011         | 7 926         |
| Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv | 51 246        | 51 246        |
| Övriga ansvarsförbindelser                 | <u>861</u>    | <u>861</u>    |
|                                            | <b>64 603</b> | <b>64 441</b> |

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

|                                  |                |                |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Moderbolaget</b>              |                |                |
| Borgensåtaganden, koncernföretag | 224 267        | 220 386        |
| Ansvarsförbindelse Fastigo       | <u>372</u>     | <u>249</u>     |
|                                  | <b>224 639</b> | <b>220 635</b> |

Moderbolaget har gått i borgen för koncernföretag avseende pensionsskuld.



**Not 40 Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet m.m.** **2018** **2017**

**Koncernen**

|                                                                                                                                     |                   |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Avskrivningar, nedskrivningar och återföring nedskrivningar avseende immateriella, materiella och finansiella anläggningstillgångar | 37 093            | 32 091            |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter                                                                                             | -3 976 417        | -3 044 926        |
| Värdeförändring finansiella instrument                                                                                              | -                 | -199 714          |
| Realisationsvinst/förlust vid försäljning av materiella anläggningstillgångar                                                       | -13 280           | -                 |
| Avsättningar                                                                                                                        | -22 296           | 5 476             |
| Övrigt                                                                                                                              | <u>-138</u>       | <u>-1</u>         |
|                                                                                                                                     | <b>-3 975 038</b> | <b>-3 207 074</b> |

**Moderbolaget**

|                                                                                                          |            |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar avseende materiella och finansiella anläggningstillgångar | 478        | 323        |
| Realisationsresultat vid försäljning av materiella anläggningstillgångar                                 | =          | <u>22</u>  |
|                                                                                                          | <b>478</b> | <b>345</b> |

**Not 41 Erlagda räntor** **2018** **2017**

**Koncernen**

|                                            |                 |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Erlagd ränta i den löpande verksamheten    | -281 313        | -326 923        |
| Aktiverad ränta i investeringsverksamheten | <u>-26 395</u>  | <u>-17 031</u>  |
|                                            | <b>-307 708</b> | <b>-343 954</b> |

**Moderbolaget**

|                                         |                 |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Erlagd ränta i den löpande verksamheten | <u>-301 406</u> | <u>-337 900</u> |
|                                         | <b>-301 406</b> | <b>-337 900</b> |

**Not 42 Specifikation av kassaflödet från förändringar i rörelsekapital** **2018** **2017**

**Koncernen**

|                                       |                 |                |
|---------------------------------------|-----------------|----------------|
| Förändring av varulager               | -59 308         | 53 124         |
| Förändring av kortfristiga fordringar | -191 693        | 151 347        |
| Förändring av rörelseskulder          | <u>56 081</u>   | <u>232 584</u> |
|                                       | <b>-194 920</b> | <b>437 055</b> |

**Moderbolaget**

|                                       |                |                 |
|---------------------------------------|----------------|-----------------|
| Förändring av kortfristiga fordringar | 96 273         | -29 708         |
| Förändring av rörelseskulder          | <u>14 320</u>  | <u>-236 909</u> |
|                                       | <b>110 593</b> | <b>-266 617</b> |

**Not 43 Förändring skulder i finansieringsverksamheten**

**Koncernen**

|                        | Skulder till<br>Göteborgs Stad | MTN-program | Skulder till<br>kreditinstitut | Totalt            |
|------------------------|--------------------------------|-------------|--------------------------------|-------------------|
| <b>2018</b>            |                                |             |                                |                   |
| Ingående balans        | 14 915 702                     | 1 099 850   | 0                              | <b>16 015 552</b> |
| Upptagna lån           | 2 102 266                      | -           | -                              | <b>2 102 266</b>  |
| Amortering av lån      | -                              | -1 099 850  | -                              | <b>-1 099 850</b> |
| <b>Utgående balans</b> | <b>17 017 968</b>              | <b>0</b>    | <b>0</b>                       | <b>17 017 968</b> |

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

**Moderbolaget**

| 2018                   | Skulder till<br>Göteborgs Stad | MTN-program | Skulder till<br>kreditinstitut | Skulder<br>koncern-<br>företag | Totalt            |
|------------------------|--------------------------------|-------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------------|
| Ingående balans        | 14 915 702                     | 1 099 850   | 0                              | 260 597                        | 16 276 149        |
| Upptagna lån           | 2 102 266                      | -           | -                              | -                              | 2 102 266         |
| Amortering av lån      | -                              | -1 099 850  | -                              | -140 781                       | -1 240 631        |
| <b>Utgående balans</b> | <b>17 017 968</b>              | <b>0</b>    | <b>0</b>                       | <b>119 816</b>                 | <b>17 137 784</b> |

| 2017                   | Skulder till<br>Göteborgs Stad | MTN-program      | Skulder till<br>kreditinstitut | Skulder<br>koncern-<br>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        |
| <b>Utgående balans</b> | <b>14 915 702</b>              | <b>1 099 850</b> | <b>0</b>                       | <b>260 597</b>                 | <b>16 276 149</b> |

**Not 44 Likvida medel**

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

**Not 45 Nettolåneskuld**

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

**Not 46 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.

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 valutaterminber används för att reducera risker vid förluster i utländsk valuta. Alla värdeförändringar på sådana instrument redovisas i finansnettot. Säkringsredovisning tillämpas inte.

**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 (3,0) och 5,0 år (5,0). 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 räntesvappar, ränteterminer inklusive FRA-kontrakt samt ränteoptioner. Optionsutfärdande kräver medgivande av koncernens verkställande direktör.

**Den 31 december 2018** var den genomsnittliga räntelöptiden för koncernens nettoexponering 3,4 år (3,4) med 28 procent (27) av exponeringen inom närmaste 12-månadersperiod. Räntelöptiden har under året varierat mellan 3,3 och 3,4 år. Den genomsnittliga räntelöptiden för moderbolagets nettoexponering var 3,4 år med 28 procent av exponeringen inom närmaste 12-månadersperiod.

Nedanstående tabeller visar nettoexponeringens räntefallostruktur och genomsnittliga ränta.

**Nettoexponering avseende lån, placeringar och derivatinstrument, 2018-12-31, koncernen/moderbolaget**

|               | Belopp, mkr    | Nominell ränta, % |
|---------------|----------------|-------------------|
| 2019:1        | -3 087         | 2,4               |
| 2019:2        | -600           |                   |
| 2019:3        | -800           |                   |
| 2019:4        | -200           |                   |
| 2020          | -1 800         | 1,5               |
| 2021          | -1 250         | 2,6               |
| 2022          | -1 900         | 0,9               |
| 2023          | -2 050         | 1,0               |
| 2024          | -2 000         | 0,9               |
| 2025          | -1 900         | 0,9               |
| 2026          | -1 000         | 1,0               |
| 2027          | -400           | 1,1               |
| <b>Totalt</b> | <b>-16 987</b> | <b>1,6</b>        |

Genomsnittlig effektiv räntesats avseende kreditportföljen inkl. derivat uppgår till 1,6 procent (1,7).

**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 2018 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 internt bank. Koncernens refinansieringsbehov säkerställs av Göteborgs Stad.*

Den 31 december 2018 uppgick den genomsnittliga kreditlöptiden till 2,5 år (2,1). Inklusive kreditlöften uppgår motsvarande siffra till 2,5 år (2,1).

**Likviditetsrisk**

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

**Finansiella anvisningar**

*Göteborgs Stad har fattat beslut om att upplåning i första hand ska ske via stadens interbank. Koncernens likviditetsbehov säkerställs av Göteborgs Stad.*

Den 31 december 2018 uppgick koncernens likvida tillgångar till 0,6 mnkr (4). Kreditavtal och outnyttjade krediter uppgick den 31 december 2018 till 695 mnkr (467). Utestående kreditavtal avser outnyttjad intern checkkredit i Göteborgs Stads koncernkonto.

Moderbolagets likvida tillgångar uppgick till 0 mnkr (0) vid utgången av 2018. Kreditavtal och outnyttjade krediter uppgick den 31 december 2018 till 695 mnkr (467). Utestående kreditavtal avser outnyttjad intern checkkredit i Göteborgs Stads koncernkonto.

Det framtida likviditetsbehovet 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 samt att Göteborgs Stad garanterar vårt upplåningsbehov under kommande 12 månader, bedömer vi att likviditetsrisken är 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 2018.

| Finansiella motparter med lång rating | Löptidsvägd<br>derivatvolym, % |
|---------------------------------------|--------------------------------|
| AAA/Aaa                               | -                              |
| AA+/Aa1                               | -                              |
| AA-/Aa3                               | 44                             |
| A+/A1                                 | 14                             |
| A/A2                                  | 42                             |
| A-/A3                                 | -                              |

**Kommersiell kreditrisk**

Koncernens hyresfordringar är fördelade på ett stort antal hyresgäster. Hyresförluster i förhållande till koncernens nettoomsättning uppgick till 0,2 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 standardssystem 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 17 071 mnkr per den 31 december 2018 enligt denna värderingsmetod, vilket ska ställas i relation till portföljens nominella belopp på 17 018 mnkr. Vid motsvarande värdering den 31 december 2017 översteg marknadsvärdet det nominella värdet med 54 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**

|                         | <b>2018-12-31</b> |               | <b>2017-12-31</b> |               |
|-------------------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
|                         | Nominellt belopp  | Marknadsvärde | Nominellt belopp  | Marknadsvärde |
| Ränteswappar, netto     | -13 700           | -310          | -12 650           | -400          |
| FRA:s, netto            | 0                 | 0             | 0                 | 0             |
| Strukturerade swapavtal | 0                 | 0             | 0                 | 0             |
| Cap:s, netto            | 0                 | 0             | 0                 | 0             |
| <b>Totalt</b>           | <b>-13 700</b>    | <b>-310</b>   | <b>-12 650</b>    | <b>-400</b>   |

**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 2018 samt en omedelbar och bestående ränteförändring på en procentenhet för hela avkastningskurvan.

Finansnettots räntekänslighet, exkl. marknadsvärdering derivat, 2019 – 2021, mnkr, koncernen

|                      | <b>2018</b> | <b>2019</b> | <b>2020</b> | <b>2021</b> |
|----------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Räntenivå 2018-12-31 | -256        | -261        | -238        | -224        |
| Ränta +1 %-enhet     |             | -302        | -294        | -288        |

Finansnettots räntekänslighet 2019 – 2021, mnkr, moderbolaget

|                      | <b>2018</b> | <b>2019</b> | <b>2020</b> | <b>2021</b> |
|----------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Räntenivå 2018-12-31 | 0,1         | 1,9         | 2,0         | 1,9         |
| Ränta +1 %-enhet     |             | 8           | 8           | 8           |

**Kredit- och derivatportföljernas räntekänslighet**

De verkliga värden som redovisats för kredit- respektive derivatportföljen baseras på rådande marknadsräntor per 2018-12-31. För att bedöma portföljernas räntekänslighet har beräkning skett med en förändring av marknadsräntorna med en procentenhet.

Kredit- och derivatportföljers räntekänslighet 2018-12-31, mnkr, koncernen/moderbolaget

|                       | <b>Kreditportfölj</b> |               | <b>Derivatportfölj</b>    |               |
|-----------------------|-----------------------|---------------|---------------------------|---------------|
|                       | Nominellt värde       | Marknadsvärde | Nominellt värde,<br>netto | Marknadsvärde |
| <b>Ränteantagande</b> |                       |               |                           |               |
| Räntenivå 2018-12-31  | -17 018               | -17 071       | -13 700                   | -310          |
| Ränta +1 %-enhet      | -17 018               | -17 051       | -13 700                   | 225           |

**Not 47 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.

| <b>Intäkter från och kostnader till andra koncernföretag m.m.</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Koncernen</b>                                                  |             |             |
| <b>Intäkter, %</b>                                                |             |             |
| Göteborgs Stads nämnder och bolag                                 | 4           | 4           |
| <b>Kostnader, %</b>                                               |             |             |
| Göteborgs Stads nämnder och bolag                                 | 35          | 29          |
| <b>Köp av fast egendom eller andra tillgångar, tkr</b>            |             |             |
| Göteborgs Stads nämnder och bolag                                 | 139 260     | 220 016     |
| <b>Försäljning av fast egendom eller andra tillgångar, tkr</b>    |             |             |
| Göteborgs Stads nämnder och bolag                                 | 74 628      | 490         |
| <b>Moderbolaget</b>                                               |             |             |
| <b>Intäkter, %</b>                                                |             |             |
| Bolag inom Framtidenkoncernen                                     | 99,7        | 100         |
| <b>Kostnader, %</b>                                               |             |             |
| Bolag inom Framtidenkoncernen                                     | 2,4         | 1,9         |
| Göteborgs Stads nämnder och bolag                                 | 16,1        | 17,6        |
| <b>Köp av fast egendom eller andra tillgångar, tkr</b>            |             |             |
| Bolag inom Framtidenkoncernen                                     | -           | -           |
| Göteborgs Stads nämnder och bolag                                 | -           | -           |
| <b>Försäljning av fast egendom eller andra tillgångar, tkr</b>    |             |             |
| Bolag inom Framtidenkoncernen                                     | -           | -           |
| Göteborgs Stads nämnder och bolag                                 | -           | -           |

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 48 Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämman i moderbolaget står följande vinstmedel till förfogande:

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Ingående balanserade vinstmedel         | 2 047 381        |
| Erhållet aktieägartillskott             | 443 274          |
| Förändring fond för utvecklingsutgifter | 118              |
| Årets resultat                          | <u>42 155</u>    |
| <b>Summa</b>                            | <b>2 532 928</b> |

Styrelsen föreslår att ovanstående belopp disponeras enligt följande:

|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| <b>I ny räkning balanseras</b> | <b>2 532 928</b> |
|--------------------------------|------------------|

**Not 49 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 8 februari 2019

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 12 februari 2019.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson  
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har avgivits den 8 februari 2019.

Hans Aronsson  
av kommunfullmäktige  
utsedd lekmannarevisor

Claes-Göran Lans  
av kommunfullmäktige  
utsedd lekmannarevisor