

Förvaltnings AB Framtiden

Årsredovisning 2016

VD-ORD	3
DETTA ÄR FRAMTIDENKONCERNEN	5
Organisation	5
Uppdrag enligt ägardirektivet	5
Fyra riktade uppdrag i stadens budget	6
Fokusområden	7
Ledning och styrning i staden	8
VÅRA DOTTERBOLAG	9
Poseidon	9
Bostadsbolaget	10
Familjebostäder	11
Gårdstensbostäder	11
Egnahemsbolaget	12
Störningsjouren	13
Framtiden Byggutveckling	14
NYPRODUKTION	15
Nya bostäder 2016	15
Nyproduktion på egen mark	15
VÅRA FASTIGHETER	19
Göteborgs bostadsmarknad och utveckling	19
Fastighetsmarknaden	20
Koncernens fastigheter	20
Investeringar och underhåll av befintliga fastigheter	25
Fastighetsvärdering	26
HÅLLBARHET	29
Ekonomisk hållbarhet – en god ekonomi	29
Social hållbarhet – socialt ansvar	29
Ekologisk hållbarhet – miljö och klimat	33
VÅRA MEDARBETARE	36
Vara delaktiga och utvecklas som medarbetare	36
Attraktiv arbetsgivare	36
Medarbetarna i Framtidenkoncernen	37
BOLAGSSTYRNING	39
Styrelse	39
Koncernledning	41
Dotterbolag	41
Revisorer	41
Intern styrning och kontroll	42

VD-ord

När vi ser tillbaka på 2016 tror jag vi kommer att se att det var då vi lade grunden till ett helt nytt Förvaltnings AB Framtiden. En koncern utifrån en tydligare styrning från vår ägare. Utmaningarna gällande bostadsbristen, kravet att renovera smart och vårt sociala ansvar samt övriga utmaningar i branschen fick oss att verkställa ett antal beslut om förändringar som jag är övertygad om kommer visa sig vara avgörande för vår framtid.

Moderbolaget har fortsatt arbeta med att utveckla och renodla organisationen genom en större omorganisation som inneburit att många medarbetare har lämnat för att ge plats åt elva nya. Strukturen i koncernen har också förändrats då en ny koncernledning bildats. Den består av vd för Förvaltnings AB Framtiden, Poseidon, Familjebostäder, Bostadsbolaget, Framtiden Byggutveckling samt kommunikationschefen i moderbolaget och har uppdraget att styra och leda samt ansvara för koncernövergripande frågor. Moderbolagets ledningsgrupp ansvarar för att driva och samordna frågor och arbeten gällande koncernens tre fokusområden:

- Öka nyproduktionen
- Renovera varsamt så att våra hyresgäster kan bo kvar
- Öka våra sociala insatser i de sex utvecklingsområdena

Koncernen har en fortsatt god ekonomisk utveckling och levererar ett stabilt men något sämre driftsöverskott. Under året har vi en värdeförändring på förvaltningsfastigheterna som består av en realiserad värdeökning på 1 859 mnkr. Bakom värdeförändringen ligger sänkta direktavkastningskrav i flera lägen för bostäder samt ökade intäkter på både bostäder och parkeringsplatser. Värdeförändringen har dessutom påverkats negativt av för hög antagen hyreshöjning i föregående års värdering jämfört med utfall. För övrigt sker förvaltningen av fastigheterna enligt plan och vi fortsätter att fokusera på våra tre fokusområden även i vår ekonomiska plan. Vi ser dock ett behov att göra en långsiktig känslighetsanalys under 2017 när det gäller intäkterna och driftskostnaderna.

Framtiden Byggutveckling AB är nu igång och vid årsskiftet har i princip alla nyproduktionsprojekt flyttats över från dotterbolagen. Med Framtiden Byggutveckling i full drift ökar vi nu takten för att under kommande år nå kommunfullmäktiges mål om en produktion på 1 400 bostäder. Framgångsfaktorn för att lyckas med detta är att vi nu har en tätare samverkan mellan oss och tjänstemän i olika förvaltningar och bolag inom Göteborgs Stad. Alla med samma syfte att färdigställa fler bostäder i Göteborg.

Under 2016 har vi färdigställt 345 bostäder, varav de flesta är förtätningsprojekt på egen mark. Därför är det en av våra utmaningar under 2017 att ta fram större projekt för att nå upp till målen samt effektivisera nyproduktionen och kostnaderna. Koncernen har under året fått flera markanvisningar vilket ger oss bättre förutsättningar att nå en ökad volym när det gäller nyproduktion under kommande åren.

Koncernen fick under 2016 erfara hur säkerheten och tryggheten sattes ur spel i samband med en planerad avhysning, då tre medarbetare i koncernen utsattes för personliga brandhot. Händelsen fick oss att lyfta trygghet och säkerhetsarbetet i hela koncernen. Ett viktigt arbete som föranlett koncernledningen att utse en grupp att utveckla och driva trygghets- och säkerhetsfrågorna i koncernen utifrån både medarbetarperspektiv och hyresgästperspektiv.

Under året har vi startat ett otroligt spännande och viktigt projekt tillsammans med Arbetsförmedlingen och Arbetsmarknad och vuxenutbildningen i Göteborgs Stad, "Välkommen till Framtiden". Det är ett projekt som ska hjälpa nyanlända till innanförskap och som förenar affärsnytta med branschnytta och samhällsnytta. 300 personer ingår i satsningen som börjar med en tio veckor lång utbildning. Vi öppnar våra arbetsplatser så att fler får möjlighet att komma ut och arbeta i riktiga viktiga jobb. Vi är övertygade om att arbete och en egen bostad som man kan betala själv är en del i att snabbare komma in i samhället och ett första steg att bryta segregationen.

Ett annat nytt beslut för att öka tillgängligheten och minska utanförskapet är att vi under 2016 beslutade om en ny uthyrningspolicy. Vi har tagit bort inkomstkraven på de som ska få hyra. Tidigare krävdes en bruttolön på tre gånger hyran. Då utestängdes såväl arbetslösa, som studenter och pensionärer. Nu får var och en ta ansvar för vilken hyra man anser sig ha råd med. Vi är allmännyttan i Göteborg och med det uppdraget öppen för alla.

Aldrig har bostadsbristen varit påtagligare, samtidigt som samhällssituationen kräver helt nya grepp och lösningar. Detta innebär att våra utmaningar för 2017 är att ta fram större projekt med många bostäder som gör att vi kan effektivisera i flera led. Att vi tillsammans med samarbetspartners hittar nya sätt att renovera smart så att våra hyresgäster kan bo kvar och att vi tillsammans fortsätter att arbeta med trygghetsfrågan i våra utvecklingsområden så att både medarbetare och hyresgäster kan känna sig trygga i sin vardag.

Mariette Hilmerzon, VD

(Bildtext:) "Min roll kommer att handla om att fortsätta att tydliggöra och staka ut företagets inriktning utifrån ägarnas krav och allmänhetens nytta."

Detta är Framtidenkoncernen

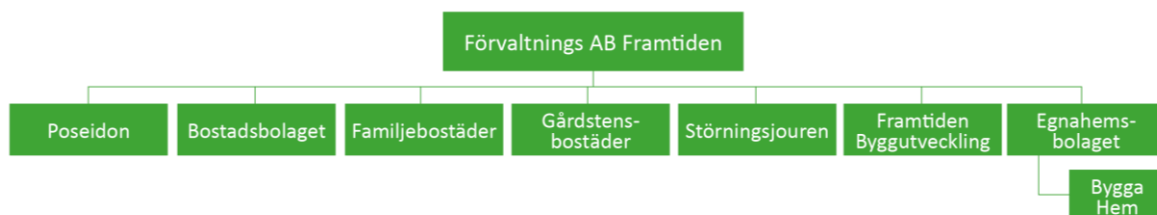
Framtidenkoncernen är en del av Göteborgs Stad där vi har ett stort ansvar och viktigt uppdrag när det gäller stadsutvecklingen av Göteborg. Vårt uppdrag som allmännyttiga innebär att vi ska agera långsiktigt på Göteborgs bostads- och fastighetsmarknad. Koncernen ska dessutom vara en strategisk aktör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

Organisation

Framtidenkoncernen är en av landets största fastighetsägare och ägs av Göteborgs Stad genom Göteborgs Stadshus AB. Antalet lägenheter uppgår till drygt 72 300 (71 300) och koncernen har en stark ekonomisk ställning med en soliditet som uppgår till 62 procent (62). I koncernen, där Förvaltnings AB Framtiden är moderbolag, ingår förutom fyra allmännyttiga bostadsföretag även bolag för produktion av hyresrätter och bostadsrätter/egna hem samt störningsservice.

För att kraftsamla kompetensen och därigenom nå en högre produktionstakt beslutades 2015 att nyproduktionen av hyresrätter skulle samordnas i ett byggherrebolag, Framtiden Byggutveckling AB. Under 2016 har bolaget byggts upp och hade vid årsskiftet 26 medarbetare. Merparten av de projekt som pågått i bostadsföretagen tas från och med januari 2017 över av Byggutveckling. Tidiga skeden, det vill säga utredningar och utvecklingsarbete fram till planstart, är sedan 2016 en del av moderbolagets organisation.

Organisation 31 december 2016



Under året fattade styrelsen beslut om att ByggaHem ska ägas direkt av moderbolaget och att de temporära bostäder som koncernen har fått i uppdrag att bygga ska ägas av ByggaHem och förvaltas av Gårdstensbostäder. Denna organisationsförändring träder i kraft 7 mars 2017.

Uppdrag enligt ägardirektivet

Förvaltnings AB Framtiden styrs av ägaren bland annat via ett bolagsspecifikt ägardirektiv. I ägardirektivet, som beslutades av kommunfullmäktige i juni 2015, tydliggörs att det är moderbolaget, Förvaltnings AB Framtiden, som ansvarar och beslutar om nyproduktion av bostäder i nära samverkan med de allmännyttiga dotterbolagen. Ägaren beslutade även att det ska finnas ett särskilt byggherrebolag inom koncernen som agerar på moderbolagets uppdrag.

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

Framtidenkoncernen ska främja integration och motverka diskriminering. Tillsammans med andra aktörer och hyresvärdar i staden ska vi bidra till en god bostadssocial situation i Göteborg. Vi ska bidra till starkt egenförsörjning och ökad välfärd i de bostadsområden där sådana behov finns. De boendes egna resurser och vilja att påverka sitt boende ska tas tillvara genom att de ges inflytande

över sin bostad och dess närmaste omgivning. Vi ska arbeta aktivt för att öka tillgången till kooperativa hyresrätter och andra alternativboenden för att på så sätt ge de boende möjligheter att påverka sina boendekostnader och övriga boendeförhållanden.

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

Fyra riktade uppdrag i stadens budget

Ägarens viktigaste styrdokument är den budget som beslutas av kommunfullmäktige varje år. I budget för Göteborgs Stad 2016 gav ägaren fyra riktade uppdrag till Framtidenkoncernen som sammanfattas här:

- Utred möjligheten att sänka de ekonomiska kraven för att bli hyresgäst och att dela på kontrakt genom att analysera och se över regler och krav i uthyrningspolicyn.
- Många bostäder är i behov av upprustning och energieffektivisering. Ambitionen är att människor inte ska behöva lämna sina hem på grund av social omvandling och kostnadsökning.
- Ta fram modeller för att bygga lägenheter med låg hyra.
- Från 2018 ska Framtidenkoncernen färdigställa 1 400 lägenheter per år.

Ny uthyrningspolicy

Under 2016 har styrelsen fattat beslut om en omarbetad uthyrningspolicy för bostäder. Policyn gäller från och med 9 januari 2017. Den största förändringen är att inkomstkravet är borta vilket innebär att många fler har en möjlighet att söka bostad hos oss än tidigare. Inhämtande av referenser från tidigare boenden tas bort för sökande via Boplats. Detta blir mer rättvist då exempelvis ungdomar, nyanlända och de som säljer sin villa inte har några boendereferenser. Kreditkravet har ändrats till att max tre betalningsanmärkningar de senaste 24 månaderna accepteras. Det tidigare kravet kring oregraderade skulder tas bort. Eftersom förändringarna är stora, jämfört med tidigare uthyrningspolicy, ska effekterna av den nya policyn följas upp löpande. Möjligheten att dela på kontrakt kommer att utredas under 2017.

Renovering av befintliga bostäder

Ett arbete pågår för att se vilka olika modeller som ska användas vid renovering och energieffektivisering av befintliga bostäder. Bostadsbolaget har fått i uppdrag av sin styrelse att pröva en modell som innebär att man i samma fastighet erbjuder olika grader av renovering och standardhöjning, vilket i sin tur leder till olika hyreshöjning beroende på vad den enskilda hyresgästen har valt. Gårdstensbostäder har sedan många år valt att arbeta med varsam renovering och en modell som innebär att lägenheterna renoveras efter ett koncept som kallas "hel och ren". Energieffektivisering sker oftast i samband med att klimatskalet renoveras.

Nyproduktion

Under 2016 har totalt 345 bostäder färdigställts av koncernen. Av dessa är 139 nybyggda hyresrätter. Ett intensivt arbete pågår för att nå upp till målet 2018. För närvarande görs bedömningen att målet nås 2019. Samtidigt arbetar vi med att se över vad som kan göras för att sänka produktionskostnaderna. De projekt vars byggstart ligger närmast i tiden startades för flera år sedan och det är svårt att påverka kostnaderna för dessa i någon större omfattning. En översyn görs av upphandlingsstrategier, gemensam standard i nyproduktion, konceptus med mera. Detta är även en del i det arbete som pågår för att ta fram modeller för att bygga bostäder med lägre hyra.

I Frihamnsområdet pågår ett arbete kring en ny hyresmodell där koncernen är delaktig. I markanvisningen finns ett uttalat mål om att olika hyresnivåer ska uppnås. Modellen är inte helt klar då det pågår en diskussion om det till den lägsta hyresnivån ska kopplas ett krav på maxinkomst. Argumentet för detta är att säkerställa att lägenheterna når dem som har störst behov av en lägenhet med lägre hyra.

Fokusområden

För att nå en högre måluppfyllelse kommer koncernen att inför 2017 kraftsamla kring tre fokusområden: nyproduktion, renovering/ombyggnation samt utvecklingsområden. Utöver dessa kommer koncernen även att fokusera på området attraktiv arbetsgivare.

Våra bostadsföretag fortsätter att arbeta aktivt med sin kundnöjdhet och hur inflytandet från hyresgästerna ska öka. En viktig del i kundnöjdheten är den upplevda tryggheten och trivseln i bostadsområdena.

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

	Mål 2017	Utfall 2016	Utfall 2015	Utfall 2014	Utfall 2013
Hyresgäster					
Serviceindex	>80	79	-	78	79
Inflytandeindex	>75	72	-	70	-
Verksamhet					
Nyproduktion, färdigställda bostäder*	1 400	345	450	392	333
Total energimängd fjärrvärme + el, köpt energi, kWh/kvm	minska 1 %	-	166	169	174
Medarbetare					
Motiverad medarbetarindex ¹	>70	-	-	70	69
Frisknärvaro ² , %	>65	60	67	-	-
Ekonomi					
Soliditet ³ , %	>40	62	62	59	59
Fastighetsresultat före underhåll ⁴ , mnkr	2 952	2 831	2 805	2 712	-
Totalavkastning exkl. förändringar i avkastningskrav ⁵ , %	>4,9	1,6	4,7	-	-

*Målet är att successivt nå en produktion om 1 400 färdigställda lägenheter per år, från och med 2018.

¹ Ingår i Göteborgs Stads mätning från 2016

² Nytt mål från 2015

³ Enligt IFRS.

⁴ Prognos baserad på årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens nya vägledning BFNAR 2012:1 (K3).

⁵ Nytt mål från 2015. Totalavkastningen ska, över tid (5-10 år), nå en genomsnittlig nivå på 4,9 procent.

Ledning och styrning i staden

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

Prioriterade mål i Göteborgs Stads budget 2016 med anknytning till koncernens verksamhet

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

Uppdrag i budget 2016

I budgeten för 2016 finns även ett antal inriktningar och uppdrag som är riktade till styrelserna/nämnderna. Vissa av uppdragen ska utföras under innevarande år och andra gäller under mandatperioden. Nedanstående uppdrag är riktade till Framtidenkoncernen.

- Alla förvaltningar och bolag ska ta fram likabehandlingsplaner i förhållande till alla diskrimineringsgrunder. Arbetet ska gälla ur såväl personal- som invånarperspektiv.
- Den normkritiska kompetensen ska höjas i stadens verksamheter.
- Alla enkelt avhjälpbara hinder ska vara undanröjda i kommunens publika lokaler och på allmän platsmark under mandatperioden.
- Modell för att bygga lägenheter med låg hyra ska tas fram och användas.
- Göteborgs Stads modell och annat arbete för social hänsyn i offentlig upphandling ska fortsätta utvecklas och användas i ökad omfattning för att skapa sysselsättning för personer långt ifrån arbetsmarknaden.
- Antalet ferieplatser i staden ska öka.
- Andelen födda utanför Norden samt andelen kvinnor ska öka på chefsnivå. En aktiv uppföljning ska ske utifrån framtiden handlingsplan.
- En handlingsplan för att förbättra arbetsmiljön för de grupper som har högst sjukfrånvaro ska tas fram, med fokus på de grupper som i medarbetarenkäten inte definierade sig som kvinna eller man.
- Minst 50 procent av stadens tjänsteupphandlingar görs med social hänsyn.

Våra dotterbolag

Förvaltnings AB Framtiden har under året haft sju rörelsedrivande dotterbolag samt ett dotterdotterbolag. Bostadsfastigheterna ägs och förvaltas av de fyra bostadsföretagen. Övriga bolag har verksamhet som rör störningsärenden samt byggverksamhet.

Under året har Framtiden Byggutveckling AB startats. Bolaget ansvarar för koncernens nyproduktion av hyresrätter. Detta ansvar har historiskt sett legat hos de förvaltande bolagen. Rysåsen Fastighets AB har under 2016 fusionerats med moderbolaget.

Här presenterar dotterbolagen några aktuella projekt och händelser från året som gått. Mer information finns på respektive bolags webbplats.

Poseidon

Backa Röds pärlor – årets renoveringsprojekt

Poseidons lågenergihus Backa Röds pärlor belönades med SABO:s pris för Bästa renoveringsprojekt 2016. I projektet har Poseidon byggt om fem energislukande punkthus från miljonprogram till färg- och formstarka lågenergihus och minskat energianvändningen med 70 procent. Dessutom tillfördes 60 nya lägenheter genom en påbyggnad av husen. *”Företaget har genom långsiktigt målinriktat arbete lyckats omvandla ett problemfyllt bostadsområde. Området beskrivs nu som ett attraktivt och tryggt boende med höjd status. Genom stort miljöfokus, forskningssamarbete och gedigen boendedialog har projektet lyckats skapa hållbara och moderna hus”*, skriver juryn i sin motivering.

Tillvalsbutik för större inflytande

I maj öppnade tillvalsbutiken Poseidon+ vid Olskrokstorget. Här kan de hyresgäster som funderar på att göra sitt hem mer personligt genom tillval se och känna på samtliga Poseidons tillvalsalternativ. Med hjälp av en tydlig utställning och samlad information om tillval erbjuds fler hyresgäster möjlighet till inflytande över den egna lägenhetens utrustning och standard.

Tryggare på äldre da'r

Under året invigdes ytterligare 60 lägenheter i trygghetsboende – den här gången i Lövgärdet och Högsbohöjd. Med enkla anpassningar av lägenheten och en gemensam aktivitetslokal är målsättningen att hyresgäster över 70 år ska kunna bo kvar längre och känna sig trygga i sin lägenhet. Poseidons trygghetsboenden drivs i samarbete med stadsdelsförvaltningen och bygger till stor del på de boendes egna engagemang och önskemål.

Poseidon	2016	2015	2014	2013	2012
Nyckeltal					
Hyres- och förvaltningsintäkter, mnkr	2 021	1 989	1 937	1 898	1 844
Resultat efter finansnetto, mnkr *	12	186	69	103	45
Antal lägenheter	26 840	26 856	26 603	26 464	26 378
Lokalyta, kvm tusental	97	102	102	101	100
Fastighetsvärden, mnkr	33 427	31 680	27 113	25 303	23 956
Justerad soliditet, %	63	62	60	59	56
Färdigställda bostäder (inklusive konverterade lokaler till lägenheter)	21	253	139	100	136
Antal tillsvidareanställda, 31 dec	258	251	237	237	228
Motiverad medarbetarindex **	-	-	73	71	-
Produktindex ***	75	-	75	76	-
Serviceindex ***	78	-	79	79	-

* Från 2013 och framåt enligt K3-regelverket

** Ingen mätning, 2012, 2015 och 2016

*** Ingen mätning under 2012 och 2015

Bostadsbolaget

Bostadsområden i utveckling

Hammarkullen och Norra Biskopsgården är Bostadsbolagets två utvecklingsområden där vi satsar lite extra genom bland annat mer personal och ökade öppettider. I februari förvärvade vi dessutom ytterligare 890 lägenheter i Hammarkullen.

I september beslutade bolagets styrelse att gå vidare med planerna på att köpa Fastighetsbolaget Willhems hus på Friskvåderstorget i Norra Biskopsgården och samtidigt sälja en fastighet i Södra Biskopsgården till dem. Kommunfullmäktige beräknas ta upp ärendet våren 2017. Syftet är att möjliggöra ett långsiktigt socialt helhetsgrepp, effektivare förvaltningsområden och bättre lokal service.

Hyresgästerna visar vägen

Varje år genomförs en kundundersökning för att veta vad hyresgästerna tycker om sitt boende och bolagets service. 2016 års mätning visar att hela 81 procent av hyresgästerna är nöjda eller mycket nöjda. Bolaget satte ett utmanande mål, att höja Serviceindex med en procentenhet per år i fem år. Redan första året ökade vi med två enheter. Ökningen gav en nominering i den prestigefulla branschtävlingen Kundkristallen i kategorin störst lyft Serviceindex 2016.

Nytt och renoverat

Hösten 2016, efter nästan ett års renovering, fylldes Kalendervägen 20 med åter- och nyinflyttade hyresgäster. Samtidigt som huset har fått många moderna egenskaper och lösningar har man på olika sätt behållit husets tidstypiska karaktär från 1950-talet. 2016 stod också 70 nybyggda lägenheter inflyttningsklara på Egnahemsvägen i Landala. Lägenheterna är fördelade på tre hus varav ett är helt rökfritt.

Bostadsbolaget	2016	2015	2014	2013	2012
Nyckeltal					
Hyres- och förvaltningsintäkter, mnkr	1 739	1 659	1 624	1 583	1 519
Resultat efter finansnetto, mnkr *	151	209	165	137	32
Antal lägenheter	24 167	23 327	23 322	23 162	23 047
Lokalyta, kvm tusental	95	92	94	97	96
Fastighetsvärden, mnkr	26 621	24 957	22 120	21 187	20 195
Justerad soliditet, %	60	60	58	57	56
Färdigställda bostäder (inklusive konverterade lokaler till lägenheter)	73	5	237	115	138
Antal tillsvidareanställda, 31 dec	313	283	271	258	264
Motiverad medarbetarindex **	-	-	72	73	-
Produktindex ***	77	-	76	77	-
Serviceindex ***	81	-	79	80	-

* Från 2013 och framåt enligt K3-regelverket

** Ingen mätning, 2012, 2015 och 2016

*** Ingen mätning under 2012 och 2015

Familjebostäder

Dialog i Bergsjön

Förutom att Familjebostäder genomför en stor förnyelse på Tellusgatan i dialog med de som bor i Bergsjön jobbar bolaget aktivt tillsammans med andra aktörer för att skapa bra sammanhang och olika nya möjligheter för de som bor här. Ett spännande projekt är paviljongen på Siriusgatan som har byggts av och för hyresgästerna tillsammans med arkitekter och studenter från Chalmers. Ett annat exempel är samarbetet med Göteborg Film Festival där ungdomar får möjlighet att prova olika yrken inom filmbranschen. Första filmen visas på filmfestivalen 2017.

Nya laddplatser för elbilar

Som en del i Familjebostäders arbete med att underlätta för hyresgästerna att göra miljö- och klimatsmarta val verkar bolaget för en omställning till mer hållbar mobilitet. Under 2016 har Familjebostäder sökt och fått klimatstödsmedel från Naturvårdsverket och satt upp tio nya laddplatser. Den viktigaste platsen för laddning av elfordon är i närheten av hemmet. Om fler hyresgäster kan byta till elbil bidrar det till att minska utsläpp av koldioxid och luftkvaliteten i Göteborg förbättras.

Nischat boende i Kungsladugård

Under hösten lanserade Familjebostäder "nischen" som en kvalitet i de kommande moderna landshövdingehusen i Kungsladugård utifrån behovet av större lägenheter. Nischen är en yteffektiv alkov på cirka tre kvadratmeter i anslutning till vardagsrummet som kan användas som sovplats, hemmakontor eller läxläsningshörna beroende på vad man för ögonblicket har mest behov av.

Familjebostäder	2016	2015	2014	2013	2012
Nyckeltal					
Hyres- och förvaltningsintäkter, mnkr	1 296	1 267	1 238	1 219	1 182
Resultat efter finansnetto, mnkr *	44	50	78	108	35
Antal lägenheter	18 548	18 402	18 257	18 260	18 259
Lokalyta, kvm tusental	98	88	89	91	92
Fastighetsvärden, mnkr	20 214	18 896	16 972	15 723	15 026
Justerad soliditet, %	63	64	62	59	58
Färdigställda bostäder (inklusive konverterade lokaler till lägenheter)	65	145	0	1	90
Antal tillsvidareanställda, 31 dec	224	226	234	231	226
Motiverad medarbetarindex **	-	-	64	58	-
Produktindex ***	75	-	74	74	-
Serviceindex ***	78	-	76	77	-

* Från 2013 och framåt enligt K3-regelverket

** Ingen mätning, 2012, 2015 och 2016

*** Ingen mätning under 2012 och 2015

Gårdstensbostäder

Gårdstensbostäder – 20 år av utveckling

För tjugo år sedan rankades Gårdsten som ett av Sveriges mest nedgångna miljonprogramsområden: 1 000 tomma lägenheter och hög omflyttning talade sitt tydliga språk. Idag är situationen en helt annan: 1 000 sökande i kö samt en väl utvecklad granngemenskap. 2017 firar Gårdstensbostäder 20-årsjubileum. Arbetet med jubiléet pågår och det kommer att ha delaktighet som ett centralt värde.

Vision Gårdsten 2025 – flera steg närmare målet

Visionen, som antogs 2015, innehåller 1 000 nya bostäder fram till 2025 och vi har kommit en bit på vägen. Samtliga 26 villor för Myresjöhus och 18 för Riksbyggen är sålda och de flesta är inflyttade. Markarbetet för Egnahemsbolagets 34 radhus är snart klart. Robert Dicksons Stiftelses bygger tre flerfamiljshus med totalt cirka 130 lägenheter. Inflyttning beräknas till våren 2018. Två hus med cirka 50 lägenheter generationsboende planeras öster om Kaneltorget. 2016 presenterades all planerad nybyggnation i Gårdsten i en utställning i Gårdstens Centrum.

Ekologisk och social hållbarhet i praktiken

Bostadshusen i Västra Gårdsten har sedan år 2000 solfångare och solceller för uppvärmning och elproduktion. Arbetet har gjorts i tre etapper och nu har den fjärde, med 14 hus, startat. När hela Solhusprojektet är klart 2017 – 2018, kommer cirka 1 000 lägenheter att få en stor del av sitt el- och värmebehov tillgodosett från solceller.

Jobbskapande aktiviteter har under 2016 gett 254 nya jobb, varav cirka 150 sommarjobb. Ungdomar får tillfälliga jobb under hela året och 15 har skapats genom social upphandling.

Gårdstensbostäder	2016	2015	2014	2013	2012
Nyckeltal					
Hyses- och förvaltningsintäkter, mnkr	197	195	192	187	180
Resultat efter finansnetto, mnkr *	19	20	16	17	
Antal lägenheter	2 758	2 734	2 734	2 734	2 736
Lokalyta, kvm tusental	20	21	21	21	21
Fastighetsvärden, mnkr	1 625	1 483	1 225	1 130	1 078
Justerad soliditet, %	1	67	65	60	62
Färdigställda bostäder (inklusive konverterade lokaler till lägenheter)	18	0	0	0	0
Antal tillsvidareanställda, 31 dec	30	29	29	29	27
Motiverad medarbetarindex **	-	-	77	72	-
Produktindex ***	77	-	75	77	-
Serviceindex ***	81	-	80	81	-

* Från 2013 och framåt enligt K3-regelverket

** Ingen mätning, 2012, 2015 och 2016

*** Ingen mätning under 2012 och 2015

Egnahemsbolaget

Toppläge nära naturen – 34 radhus på Kryddhyllan

På toppen av bergen i västra Gårdsten ligger Kryddhyllan, med nära till kommunikationer, förskolor, skolor och annan service. Här bygger Egnahemsbolaget 34 radhus med bostadsrätt.

BoStad2021 - del av jubileumssatsningen

Egnahemsbolaget deltar aktivt i stadsutvecklingen och bland annat delaktiga i fem projekt inom BoStad2021: Saffransgatan (Gårdsten), Mercuriusgatan (Bergsjön), Norra Fjädermolnsgatan (Länsmansgården), Smörslottsgatan (Björkekärr) och Frihamnen.

Yimby-priset 2016 gick till Litteraturgatans projektgrupp

En del av motiveringen till priset var *"Backa Grön är en plan och ett stadsprojekt som kan bli en inspiration för framtiden."* Området ligger längs Litteraturgatan och kommer att förtäta med cirka 650 nya bostäder. Den nya utformningen av gator, torg, byggnader och gårdar skapar en levande,

trygg och rolig stad för många olika människor. Här planerar Egnahemsbolaget 150–200 bostadsrätter i olika storlekar.

Egnahemsbolaget	2016	2015	2014	2013	2012
Nyckeltal					
Omsättning, mnkr	487	177	77	227	257
Soliditet, %	19	27	42	59	37
Resultatavräknade bostäder, antal	167	56	16	111	120
Färdigställda bostäder, antal	168	57	16	117	114
Antal tillsvidareanställda, 31 dec	27	29	29	25	23
Motiverad medarbetarindex *	-	-	59	81	-

* Ingen mätning, 2012, 2015 och 2016

Störningsjouren

Oriktiga hyresförhållanden

På uppdrag av först Bostadsbolaget, och senare under 2016 också Familjebostäder, har Störningsjouren jurister som sedan hösten 2015 arbetar med oriktiga hyresförhållanden. Från och med 2017 köper även Poseidon tjänsten. Juristerna arbetar specifikt för de olika bolagen, men arbetssätt och process ser ut på samma sätt. Sedan starten har runt 570 utredningar gjorts och 141 lägenheter har frigjorts och kommit ut på marknaden.

Nya lokaler

Verksamheten har under åren blivit allt större och bolaget växte slutligen ur sina lokaler. I september flyttade Störningsjouren därför till större lokaler. Vikten av snabb inställetid styr valet av geografisk plats och man landade återigen i Gårda, nu i moderbolagets tidigare lokaler.

Trygghet och säkerhet

Kärnan i Störningsjourens arbete är att genom insatser för trygghet och säkerhet skapa en god livsmiljö och ett sammanhållet Göteborg. Alla ska kunna känna trygghet i sitt boende, oavsett var i Göteborg man bor. Störningsjouren arbetar därför likvärdigt över hela stan och trygghet är ett ständigt mantra. Bolaget tar stort ansvar för den sociala dimensionen och ett socialt hållbart Göteborg.

Störningsjouren	2016	2015	2014	2013	2012
Nyckeltal					
Omsättning, mnkr	24	21	20	19	18
Resultat efter finansnetto, mnkr*	0	0	1	0	-1
Antal tillsvidareanställda, 31 dec	26	27	27	27	24
Motiverad medarbetarindex **	-	-	78	78	-

* Från 2013 och framåt enligt K3-regelverket

** Ingen mätning, 2012, 2015 och 2016

Framtiden Byggutveckling

Etablerade och rustade

Efter ett intensivt och utmanande första år har nybildade Framtiden Byggutveckling etablerat sig på Göteborgsmarknaden. Bolaget är väl rustat för att ta sig an utmaningen att mer än fördubbla nyproduktionen av hyresrätter. Framtiden Byggutveckling ska vara marknadens ledande byggaktör för hyresrätter inom allmännyttan och ansvara för all nyproduktion av hyresrätter inom Framtidenkoncernen. Uppdraget är att kraftigt öka byggtakten och årligen bygga 1 400 bostäder med kvalitet till rimliga priser där projektportföljen med över 6 000 hyresrätter ska färdigställas till 2021. Vi ska bygga kostnadseffektivt, resurssnålt och innovativt för att bidra till en positiv samhällsutveckling i Göteborg. Under året har bolaget huvudsakligen fokuserat på att rekrytera, bygga upp bolaget, starta nya och ta över pågående projekt inom koncernen.

Utveckling för prisvärda hyresrätter

Vid byggnation av prisvärda hyresrätter finns en tydlig inriktning där utvecklingsprojekt, ständiga förbättringar och koncepthus samt industriellt byggande är viktiga framgångsfaktorer.

Utvecklingsprojekten ska säkra att vi testar nytt och tar viktiga större steg för prisvärda hyresrätter och stimulerande livsmiljöer. Koncepthus och industriellt byggande ska säkra att vi tydligt tar ställning och drar nytta av industriell byggnation som är på stark frammarsch i branschen.

I en stark högkonjunktur, med stegrade produktionskostnader och begränsad tillgång på resurser och kompetens har vi med tydlighet öppnat upp för koncepthus, industriellt byggande och utländska entreprenörer. Med nytänkande, långsiktighet och mod fortsätter arbetet under 2017 med att bredda marknaden, pressa priserna för att kunna bygga prisvärda hyresrätter.

Framtiden Byggutveckling AB

2016 2015

Nyckeltal

Omsättning, mnkr	30	2
Soliditet %	2	21
Balansomslutning, mnkr	31 249	2 566
Antal tillsvidareanställda, 31 dec	26	6

Nyproduktion

Ett av Framtidenkoncernens viktigaste mål är att öka takten i nyproduktionen. Uppdraget från kommunfullmäktige i budget 2016 är att färdigställa 1 400 bostäder per år från 2018. Efterfrågan på bostäder är hög och staden planerar en fortsatt förtätning och utbyggnad med 3 000–4 000 bostäder per år.

Koncernen har också som mål att bygga till rimliga hyror. För att nå detta pågår ett arbete kring många delar av byggprocessen. Vi vill bygga på ett sådant sätt och på sådan mark som i slutändan kan ge rimliga hyror. Det kräver ett aktivt arbete i detaljplaneskedet och vid val av mark.

Beslut har fattats om att all nyproduktion inom koncernen ska utföras av Framtiden Byggutveckling AB. Bolaget har byggts upp under året och kommer från januari 2017 att svara för koncernens nyproduktion. Flertalet projekt som pågår i de övriga allmännyttiga bolagen tas över av Byggutveckling. Funktionen tidiga skeden ligger på moderbolaget och är idag bemannad med fyra personer och ytterligare en person börjar våren 2017. Koncernen arbetar med ett antal större markanvisningar.

Nya bostäder 2016

Framtidenkoncernen har under året tillfört 345 (450) bostäder till bostadsmarknaden. 139 (385) färdigställda lägenheter i nyproduktion, 168 (57) bostadsrätter/småhus och genom konverteringar/delning av lägenheter har det tillkommit ytterligare 38 (8) lägenheter. De totala investeringarna för nyproduktion av hyresrätter uppgick till 421 mnkr (505).

Färdigställda bostäder i nyproduktion 2016

Näverlursgatan, etapp 1	Askim-Frölunda-Högsbo	10
Egnahemsvägen	Centrum	70
Bankogatan	Askim-Frölunda-Högsbo	59
<i>Antal hyresrätter</i>		<i>139</i>

Källehöjden	Norra Hisingen	38
Brf Trädgårdsmästeriet	Olofstorp	30
Brf Arenaläktaren	Kviberg	18
Brf Lergöken	Grimmered	72
Torpagatan	Björkekärr	10
<i>Antal bostads- och äganderätter</i>		<i>168</i>
Totalt antal bostäder		307

Vid årsskiftet 2016/2017 hade Framtidenkoncernen pågående nyproduktion av totalt 1 076 (954) bostäder, varav 914 (697) hyresrätter samt 162 (172) bostadsrätter och egnahem.

Nyproduktion på egen mark

Förtätning och kompletteringsbebyggelse på egen mark är positivt ur många aspekter. Infrastrukturen fungerar oftast bra, markkostnaderna är begränsade och det skapar ett mer tillgängligt boende med hiss som gör det möjligt för äldre och rörelsehindrade att bo kvar i området.

Markanvisningar

Koncernen har sökt och fått direktanvisning av fastighetsnämnden för 2 500 bostäder fördelade enligt följande: Söder om Skattegårdsvägen, Fiskebäck (400), vid Härlanda Tjärn (200), i Kärra Centrum (500), vid Gnistgatan, Frölunda (250), Nya Carlbergsgatan, Örgryte (250), vid Övre Hallegatan, Lundby (70), vid Vintergatan, Bergsjön (50) samt tillskottsmark för kompletteringsbebyggelse på egen mark (650 bostäder).

Koncernen har även tilldelats en direktanvisning för bostäder vid Titteridammsvägen i Angered med anledning av att fastighetsnämnden önskar få en snabbare byggstart. Framtiden har tilldelats del av byggrätterna inom detaljplanen, vilket ger uppskattningsvis 150 hyresrätter.

Framtidenkoncernen har dessutom förvärvat mark av Göteborg Kyrkliga Samfällighet i Järnbrott som beräknas ge ett framtida tillskott av 130 bostäder.

Huvudparten av markanvisningarna är hyresrätter och en mindre andel är bostadsrätter.

Pågående planer

I stadens planprocess pågår arbete med detaljplaner för Framtidenkoncernens räkning. Bland annat pågår arbete med följande områden.

Frihamnen

När Frihamnen omvandlas växer Göteborgs stadskärna samman över älven och blir dubbelt så stor. Frihamnen ska vara en blandad stadsdel med plats för alla, oavsett ålder, bakgrund och inkomst. Här planeras för ett socialt blandat boende med olika hyresnivåer där hälften ska vara hyresrätter. Framtidenkoncernen ska bygga minst 600 lägenheter i första etappen. Under 2016 pågick samråd och utställning. Projektets första etapp ska vara klar 2021. Första detaljplanen planeras vara färdig 2017.

Selma stad

Den stora omvandlingen av Selma Lagerlöfs Torg har startat under hösten 2016 då trafikkontoret inlett sitt förberedande arbete inför bostadsbolagens byggstarter. 800 nya bostäder, stadsdelshus med rum för kultur, handelshus, idrottshall och lokaler för vård och service kommer att byggas tillsammans med torg- och parkstråk. Framtidenkoncernen kommer att bygga över 400 bostäder i den första etappen. Detaljplanen för nästa etapp längs Litteraturgatan väntar på att bli antagen av byggnadsnämnden. Planen inrymmer ytterligare 700 bostäder som ska byggas av Framtidenkoncernen.

Bostad 2021 – 7 000 bostäder klara för inflyttning 2021

Jubileumssatsningen Bostad 2021 är ett gemensamt projekt mellan Göteborgs Stad, Framtidenkoncernen och privata byggherrar i syfte att pröva nya former för samverkan. Tanken är att få fram nya bostäder på kortare tid och pröva processer och samarbete. Målet med satsningen är att till 2021 färdigställa 7 000 bostäder utöver normal produktion. Framtidenkoncernen har i dagsläget 12 projekt för över 2 000 bostäder i satsningen. Första detaljplanen antogs i november 2016, för 125 lägenheter i tre punkthus på Adventsvägen i Kortedala, som ska byggas av Poseidon.

Exempel på nyproduktionsprojekt 2016 – hyresrätter**Majstångsgatan, Majorna**

63 nya tillgängliga lägenheter som ska bli ett bra komplement till Familjebostäders befintliga fastigheter. Huvuddelen av lägenheterna är 3-4 rum och kök. Inflyttning planeras under våren 2018.

Grevegårdsvägen, Tynnered

150 nya tillgängliga lägenheter i tre huskroppar ska byggas i direkt anslutning till Familjebostäders befintliga bestånd. Merparten av lägenheterna är 1,5-2 rum och kök. Medelstorleken är cirka 60 kvm. Inflyttning kommer att ske etappvis.

Uggleberget, Hovås

Beslutat har fattats om att uppföra 13 punkthus samt tre radhuslängor på Uggleberget i Hovås. Totalt beräknas projektet omfatta 369 hyresrätter. Genomsnittstorleken på lägenheterna beräknas till 68 kvm. Inflyttning beräknas ske i etapper mellan 2018 och 2021.

Örgryte Torp

Vid Delsjövägen, där tv-huset tidigare låg, bygger Poseidon och flera andra bolag ett nytt bostadsområde med sammanlagt 500 nya bostäder. I en första etapp bygger Poseidon 64 hyresrätter med inflyttning sommaren 2017. I etapp 2, som byggstartade sommaren 2016, byggs ytterligare 155 hyresrätter. Inflyttning är planerad till slutet av 2018.

Nyproduktionsprojekt, hyresrätter, avslutade 2016				
<i>Adress</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Bolag</i>	<i>Antal lgh</i>	<i>Slutkostnad, mnkr</i>
Näverlursgatan*	Järnbrott 184:1	Poseidon	20	155
Skolspåret BMSS	Hjällbo 6:8	Poseidon	8	15
Egnahemsvägen	Landala 40:1,41:1	Bostadsbolaget	70	125
Bankogatan 10	Järnbrott 81:6	Familjebostäder	59	121
Markmyntsgatan 18				

Nyproduktionsprojekt, hyresrätter, pågående 2016-12-31				
<i>Adress</i>	<i>Fastighet</i>	<i>Bolag</i>	<i>Antal lgh</i>	<i>Projektkostnad, mnkr</i>
Dr Dahlströms gata	Guldheden 64:4	Poseidon	49	93
Näverlursgatan *	Järnbrott 184:2	Poseidon	20	151
Örgryte Torp etapp I	Torp 50:6	Poseidon	64	197
Örgryte Torp etapp II	Torp 50:6	Poseidon	155	450
Svalebogatan 41 A-C	Del av Kungsladugård 58:13	Bostadsbolaget	18	21
Allmänna vägen 18-20	Majorna 305:22	Familjebostäder	26	79
Majstångsgatan 1 och 3	Kungsladugård 21:25	Familjebostäder	63	187
Ostindiegatan 20 och 22				
Kennedygatan 2 och 4	Tynnered 7:1	Familjebostäder	150	350
Grevegårdsvägen 100-194	Skintebo 525:1 m fl	Familjebostäder	369	1048
Uggleberget och Berguven				

* Projektkostnaden avser både nyproduktion och ombyggnation

Exempel på nyproduktion av bostadsrätter och äganderätter

Grimmered

Egnahemsbolaget har uppfört 72 bostäder i fyra trevåningshus i Södra Grimmered. Brf Lergöken ligger granne med Ruddalen, nära Frölunda Torg. Bostadsrättslägenheterna var klara för inflyttning 2016.

Källehöjden, Hisings Backa

På höjden mellan Stora Arödsgatan och Källehöjdsgatan i Hisings Backa bygger Egnahemsbolaget sammanlagt 75 nya bostäder med äganderätt. Inflyttning 2016 och 2017.

Kryddhyllan, Gårdsten

På Kryddhyllan i Gårdsten har Egnahemsbolaget tidigare byggt villor och fortsätter nu med cirka 30 bostadsrättsradhus för inflyttning 2017.

Temporära bostäder

Koncernen har i uppdrag av Göteborgs Stad att bygga, äga och förvalta temporära bostäder. Fastighetsnämnden beslutar om vilka platser som ska bebyggas med dessa bostäder och byggnadsnämnden beviljar bygglov. Bygglov har beviljats för två platser, Askimsviken med 57 bostäder samt Kärralundsvallen med 44 bostäder. Ytterligare en bygglovsansökan har lämnats in för Lemmingvallen i Utby med 57 bostäder. Fastighetskontoret ska hyra bostäderna av Framtidenkoncernen via ett blockhyresavtal. Avtalet kommer att gälla på 10 år plus en möjlighet att förlänga i 5 år.

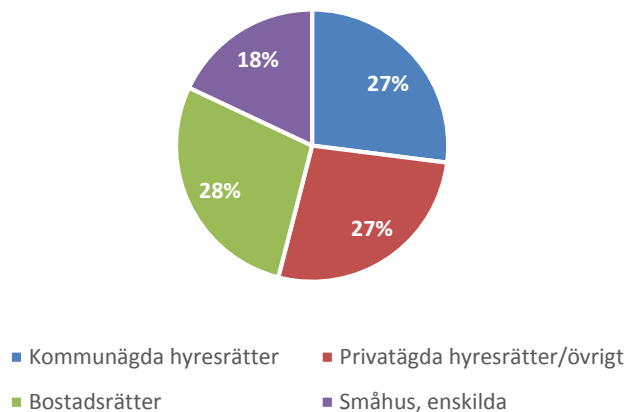
Våra fastigheter

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

Göteborgs bostadsmarknad och utveckling

I Göteborg finns omkring 275 000 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.

Marknadsandelar – Hela bostadsmarknaden Göteborgs Stad



Ägarna av fastigheter med hyreslägenheter delas in i kommunägda bolag, större privatägda bostadsföretag och institutioner samt mindre privatägda fastigheter. Av de knappt 150 000 hyreslägenheterna i Göteborg äger Framtidenkoncernen nästan hälften. De största privata ägarna av hyresfastigheter i Göteborg är Stena Fastigheter med cirka 7 800 lägenheter och Wallenstam med cirka 3 300 lägenheter.

Göteborg har en stor inflyttning och en stark befolkningstillväxt. Befolkningen ökade med cirka 8 000 personer under 2016 och uppgick vid årsskiftet till 556 000 personer. Efterfrågan på bostäder är fortsatt mycket stor.

Priserna på bostadsrätter och småhus har under 2016 ökat med 12 respektive 11 procent. Fortsatt låga räntor tillsammans med en stor efterfrågan bidrar till de stigande bostadspriserna.

Behovet av nyproduktion av bostäder beräknas av Fastighetskontoret till 3 000–4 000 per år. Under 2016 färdigställdes 2 680 nya bostäder i Göteborg jämfört med 2 553 bostäder 2015. Nyproduktionen fördelar sig på 414 småhus, 1 535 lägenheter i flerbostadshus (1 221 bostadsrätter och 314 hyresrätter) samt 452 specialbostäder. Under 2016 påbörjades totalt 2 800 bostäder i Göteborg.

Framtidenkoncernen har under året färdigställt 345 bostäder varav 139 hyresrätter i nyproduktion, 38 konverteringar från lokal till bostad/delning av lägenheter samt 168 bostadsrätter/egnahem.

Uthyrning av hyresrätter

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. Under 2016 annonserades totalt 7 241 hyreslägenheter på Boplats, vilket är 591 färre än 2015. Antalet registrerade sökande var 193 139 vid årets utgång, en ökning med 27 873 jämfört med föregående år.

Fastighetsmarknaden

Intresset för den svenska fastighetsmarknaden har varit starkt med höga transaktionsvolymen till följd av den goda marknadssituationen med låg ränta och tillgång till kapital. Fastighetsinvesteringar har också gett en högre avkastning jämfört med andra tillgångsslag. Störst aktivitet har varit inom kontors- och bostadsmarknaden.

Enligt NAI Svefas analys görs transaktionerna avseende flerbostadshus av lokala aktörer inom respektive kommun. Vid större rikstäckande investeringar av bostadsfastigheter görs dessa främst av fonder och institutionella investerare och de institutionellt ägda fastighetsbolagen som exempelvis Rikshem och Willhem. Vidare har intresset ökat för bostäder inom miljonprogrammet samt för att köpa hyresrätter som är under uppförande.

Hög efterfrågan och lågt utbud av bostadsfastigheter i Göteborg har därför fortsatt att pressa upp priserna. Baserat på genomförda transaktioner under 2016 av bostadsfastigheter i Göteborg är marknadens syn på direktavkastningskraven att de varierar mellan 1,5 till drygt 4 procent.

Koncernens fastigheter

Framtidenkoncernen är en av landets största fastighetsägare med drygt 72 300 bostadslägenheter och 316 000 kvm lokaler. Av koncernens totalt 4 904 000 kvm utgörs 94 procent av bostäder och 6 procent av lokaler. Det beräknade hyresvärdet för 2017 uppgår till drygt 5,4 mdkr, varav bostäderna står för cirka 4,9 mdkr vilket motsvarar 92 procent.

Bostäderna

Hos koncernens bostadsföretag bor omkring en fjärdedel av Göteborgs befolkning. Under året fick 7 294 hushåll (7 854) en ny bostad i något av koncernens bostadsföretag genom att antingen flytta till eller byta bostad inom koncernen. Det motsvarar en av- och omflyttning på cirka 10 procent (11).

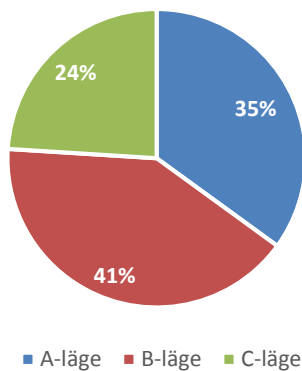
Vid slutet av 2016 hade koncernen cirka 72 300 lägenheter, vilket är cirka 1 000 fler än vid föregående årsskifte, varav 890 lägenheter förvärvades i Hammarkullen i februari. Flest lägenheter har koncernen i Angered, Majorna-Linné, Centrum, Kortedala (del av Östra Göteborg) och Högsbo (del av Askim-Frölunda-Högsbo). Här finns sammantaget drygt 50 procent av beståndet.

Den 1 april 2016 genomfördes en geografisk samordning av beståndet där totalt 58 fastigheter köptes och såldes koncerninternt mellan de tre stora bostadsföretagen för att uppnå en effektivare förvaltning.

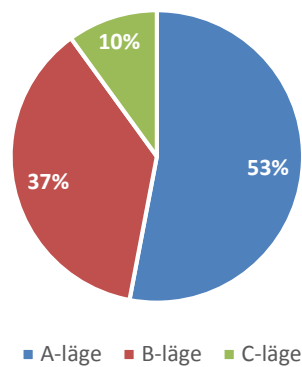
Det genomsnittliga värdeåret var 1973 (1976). Närmare 40 procent av fastigheterna är folkhemsfastigheter byggda från slutet av 1940-talet och ett drygt decennium framåt. Drygt 30 procent av koncernens lägenheter är från miljonprogrammet och byggdes 1965-1975. Med över 8 700 bostäder i landshövdingehus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

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

Bostadsyta per läge



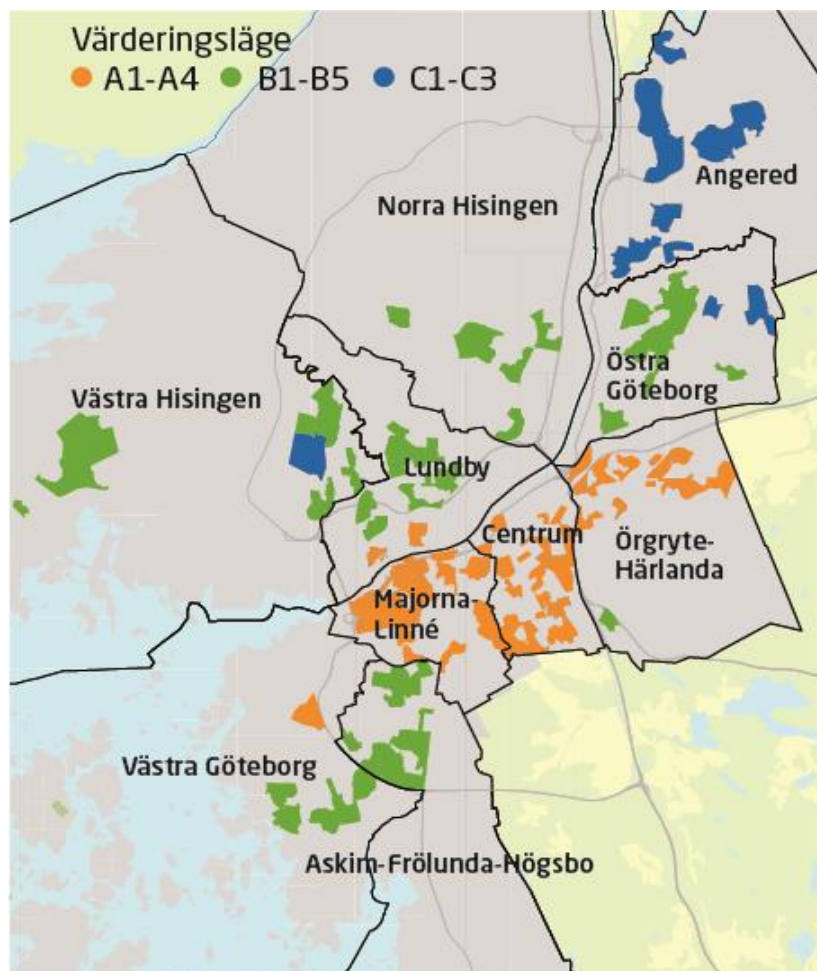
Marknadsvärde per läge



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

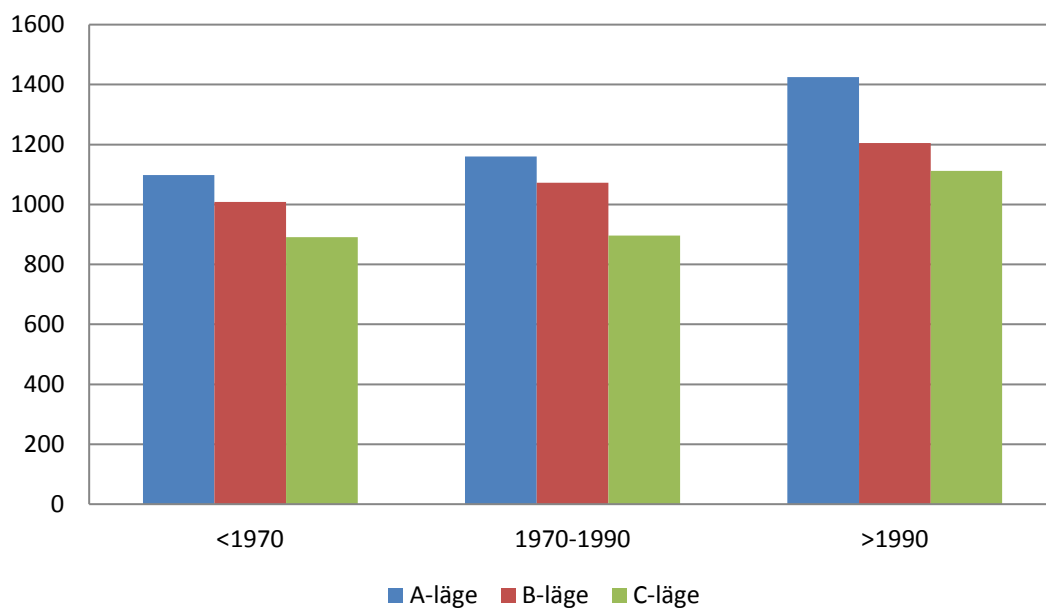
Av koncernens totala marknadsvärde finns 53 procent i A-lägen, 37 procent i B-lägen och 10 procent i C-lägen.

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

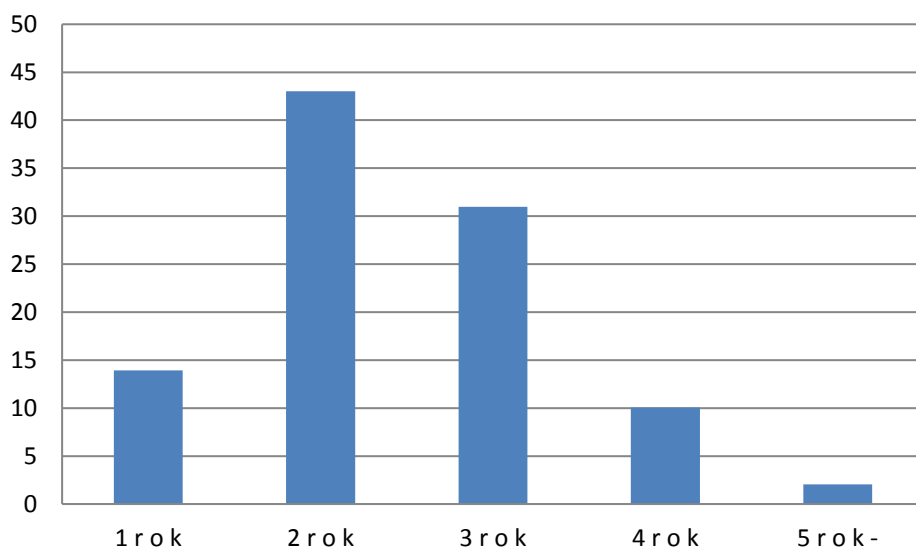


Den genomsnittliga hyresnivån i värderingen för 2017 beräknas bli 1 075 kr/kvm och år. Omräknat till en vanlig lägenhet, till exempel en tvåa på 57 kvm, innebär det en månadshyra på 5 106 kr.

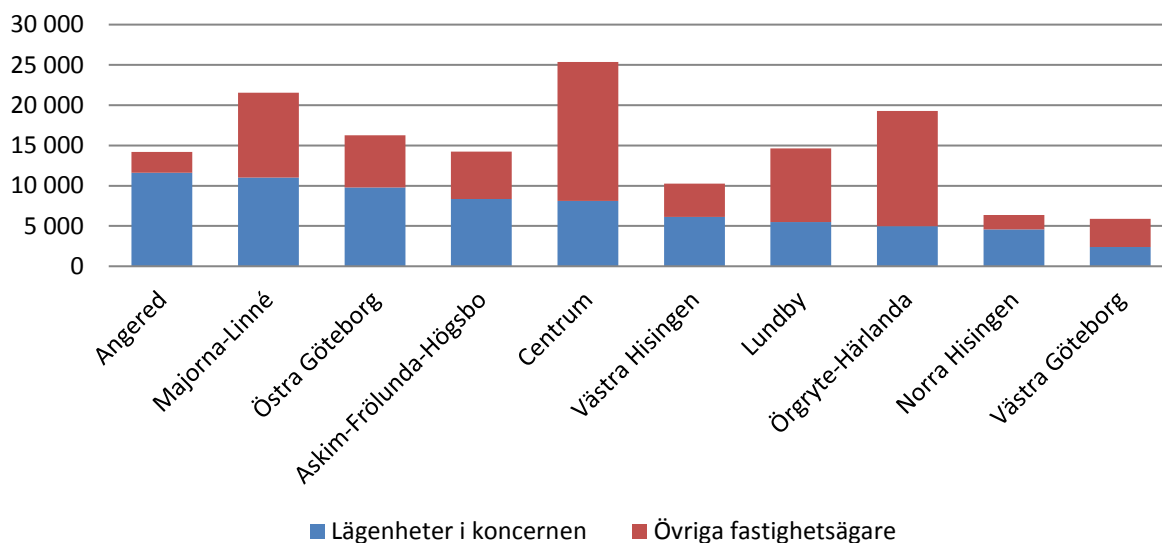
Hyra efter värdeår och marknadsläge, kr/kvm



Lägenhetssammansättning, %



Marknadsandel* - Antal lägenheter



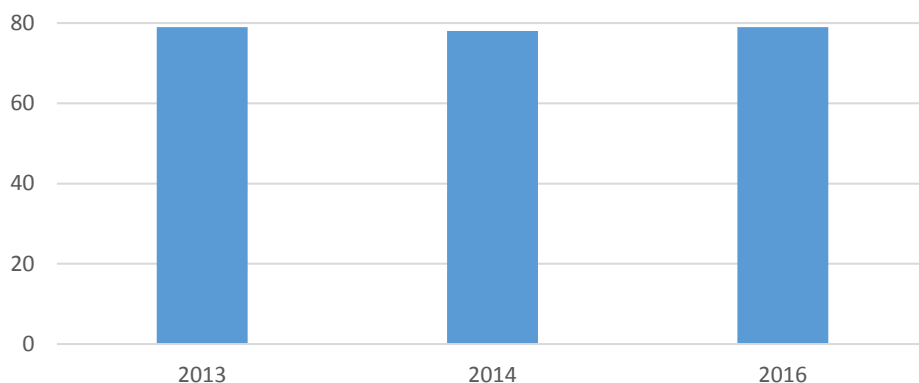
**Med marknadsandel avses koncernens lägenheter i förhållande till det totala antalet hyresrätter i respektive område.*

Återkoppling från hyresgästerna

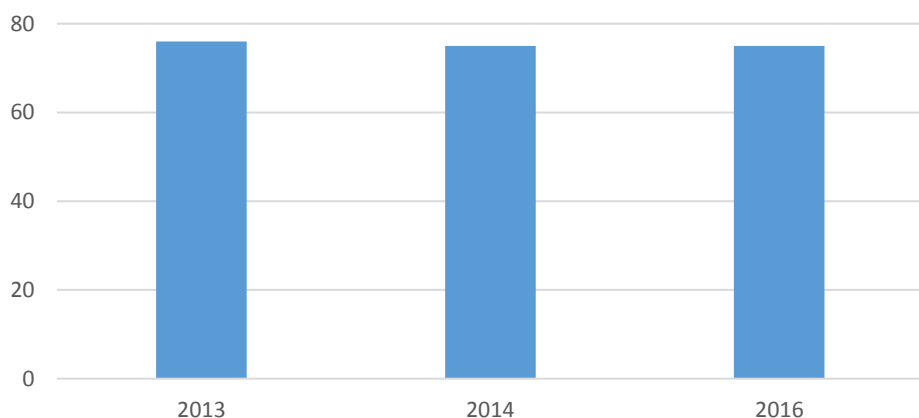
Genom dagliga kontakter med hyresgäster och kunder får våra medarbetare kunskap om önskemål och förväntningar samt om hur bolagens tjänster uppfattas. Detta kompletteras med regelbundna kundenkäter som ger möjlighet att identifiera förbättringsområden och ta emot goda idéer. Koncerngemensamma kundundersökningar har under flera år visat att hyresgästerna tycker att koncernens bostäder och lokaler håller en god kvalitet. 2013 bytte koncernen kundmätningssmetod och sedan dess har tre undersökningar gjorts med 18 månaders mellanrum, 2013 och 2014 och 2016.

Serviceindex mäter den upplevda tryggheten, om man tycker att det är rent och snyggt, hur man blir bemött och om man får den hjälp man behöver. Hyresgästerna får också frågor om lägenheten, allmänna utrymmen och utemiljön och de svaren resulterar i ett produktindex. I kundmätningen 2016 uppgick serviceindex till 79 (78) och produktindex till 75 (75) vilket är goda resultat.

Serviceindex



Produktindex



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

Lokaler och parkering

Koncernen äger cirka 316 000 kvm lokalyta. Lokalerna är komplement till bostadsbeståndet och är i allmänhet lokaliserade i eller nära bostadsfastigheterna.

Göteborgs Stad är den största hyresgästen genom dess förvaltningar som hyr större delen av kontorslokalerna. Det staden hyr utgör 35 procent av koncernens lokalyta och 30 procent av bruttohyran. Andra stora hyresgäster är Ica samt Närhälsan inom Västra Götalandsregionen. Framtidenkoncernen äger cirka 39 000 parkeringsplatser varav cirka 7 000 i centrala lägen.

Investeringar och underhåll av befintliga fastigheter

En betydande del av koncernens fastigheter är byggda under efterkrigstiden fram till och med miljonprogrammets slut. Räknat på antalet bostäder utgör dessa fastighetstyper nästan 80 procent av beståndet. Framtidenkoncernen arbetar strukturerat med fleråriga underhållsplaner. Varje fastighet och dess hyresgäster är unika och det fordras erfarenhet och kunskap om fastigheten och området för att välja rätt ombyggnadsnivå.

Underhållet ligger väl i fas med underhållsplanerna. Majoriteten av folkhemsbebyggelsen och mer än hälften av miljonprogramsbebyggelsen har genomgått större åtgärder. Under 2016 har underhåll och investeringar gjorts med i genomsnitt 397 kr/kvm (393), totalt 1 946 mnkr (1 896).

Ombyggnader > 15 mnkr, färdigställda 2016					
Adress	Fastighet	Antal lgh	Bolag	Slutkostnad, mnkr	Åtgärd
Kalendervägen 20	Kortedala 13:1	35	Bostadsbolaget	44	Total ombyggnad med energieffektivisering
Gregorianska gatan 1-15 Skottårgatan 2-16	Kortedala 27:2 Kortedala 31:4	97	Bostadsbolaget	20	Stam- och badrumsrenovering
Ekesträsgatan/Äringsgatan	Kyrkbyn 95:1 Kyrkbyn 96:2	120	Bostadsbolaget	24	Fasadupprustning
Vidkärrsallén 1, 2, 3, 5	Sävenäs 65:1, 64:2	78	Bostadsbolaget	21	Fasadupprustning
Tjärblomsgatan 1, 3, 5 Smörblomsgatan 6	Kvillebäcken 7:7	134	Familjebostäder	64	Förnyelseprojekt, etapp 3
Rymdtorget	Bergsjön 2:26, 2:27	62	Familjebostäder	20	Stambyte o omb av marklägenheter
Grevegårdsvägen 2-96, 100-194	Tynnered 5:1, 6:3, 7:1	755	Familjebostäder	18	Byte samlingsledningar
Skiljemyntsgatan 3-19	Järnbrott 89:6	58	Familjebostäder	16	Stambyte och el
Skiljemyntsgatan 16, 18	Järnbrott 88:1	57	Familjebostäder	16	Stambyte och el
Bankogatan 35-43, Markmyntsgatan 16	Järnbrott 81:6, 86:8	62	Familjebostäder	17	Stambyte
Klippan 8-14, 20-24	Majorna 720:344	37	Familjebostäder	32	Hussvamp, stambyte

Ombyggnader > 15 mnkr, pågående 2016-12-31					
Adress	Fastighet	Antal lgh	Bolag	Projektkostnad, mnkr	Åtgärd
Ekesträsgatan 6,8,10 / Äringsgatan 6	Kyrkbyn 94:2, 96:1, del av 96:2	151	Bostadsbolaget	72	Rot-renovering
Landalaberg 17-19	Landala 12:28	60	Bostadsbolaget	20	Fasad-, fönster- och balkongrenovering
Äringsgatan 1/Ekesträsgatan 1, 2	Kyrkbyn 95:1, del av 96:2	120	Bostadsbolaget	53	Stam- och badrumsrenovering
Tellusgatan 6-30	Bergsjön 2:44	169	Familjebostäder	238	Förnyelseprojekt
Merkuriusgatan/Tellusgatan	Bergsjön 2:9, 2:45, 2:13, 2:12, 2:4	383	Familjebostäder	50	Klimatskal
Konvaljegatan 1, 3, 5 Tjärblomsgatan 2, 4, 6	Kvillebäcken 8:7	137	Familjebostäder	103	Förnyelseprojekt, etapp 4
Opalgatan 47-75, 83-107	Önnered 48:12, 45:13	201	Familjebostäder	41	Klimatskal
Bankogatan 5-13	Järnbrott 63:5, 93:1-4	145	Familjebostäder	48	Klimatskal
Skäpplandsgatan 7-11	Järnbrott 122:3	72	Familjebostäder	72	Förnyelseprojekt
Konvaljegatan 2, 4 Kabbeksgatan 1 Smörbollsgatan 2, 4	Kvillebäcken 9:6 Kvillebäcken 7:7	150	Familjebostäder	58	Förnyelseprojekt, etapp 5

Hyresgästens delaktighet vid större underhåll och ombyggnader

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

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

Fastighetsvärdering

Vid utgången av 2016 uppgick det samlade fastighetsvärdet till 82,0 mdkr (77,1). Alla koncernens fastigheter marknadsvärderas i en intern värderingsmodell vid varje årsskifte och per sista juni årligen. För att kvalitetssäkra koncernens värderingsmodell externvärderas ett antal fastigheter varje år.

Internvärdering

Fastigheternas verkliga värde beräknas genom en intern värderingsmodell 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 värderingsmodellen beskrivs mer utförligt i not 17, Förvaltningsfastigheter.

Externvärdering

För att kvalitetssäkra den interna värderingsmodellen externvärderas ett urval av fastigheterna varje år. De totalt 60 externvärderade bostadsfastigheterna är representativa för koncernens bostäder beträffande läge och standard. Värderingsinstituten CB Richard Ellis (CBRE) och NAI Svefa har haft i uppdrag att värdera hälften var. De externt värderade fastigheterna utgör 8,1 procent av marknadsvärdet på koncernens bestånd. Det bedömda värdet på de externvärderade bostadsfastigheterna överstiger internvärderingen på samma fastigheter med 13,5 procent (8,7). Den främsta anledningen till värdeskillnaden är att värderingsinstituten har lägre direktavkastningskrav i de mest centrala A-lägena, där merparten av bostadsfastigheterna förvärvas av bostadsrättsföreningar.

Fastigheternas värde

Vid årsskiftet hade koncernens fastigheter ett sammanlagt avkastningsvärde på 82 010 mnkr (77 141) inklusive marknadsvärdet av pågående nyproduktion och värdet av ombyggnadstillägg. Detta värde överstiger summan av bokfört värde på fastigheterna och ombyggnadstillägg med 56 142 mnkr (50 611). Det totala värdet på 82 010 mnkr motsvarar 16 722 kr/kvm (15 968).

Samtliga fastigheter, mnkr

Ingående värde 2016-01-01	77 141
Investeringar inklusive värdebevarande underhåll och förvärv	3 029
Försäljningar	-4
Övrig värdeförändring	1 844
Utgående värde 2016-12-31	82 010

Det genomsnittliga direktavkastningskravet på koncernens bestånd i den interna värderingen uppgick till 3,9 procent (4,1).

Det genomsnittliga avkastningskravet för bostäder uppgick till 3,7 procent (4,0) och varierade mellan 2,5 och 5,3 procent beroende på läge. Till följd av den positiva utvecklingen för bostadsfastigheter i hela Göteborg, har värderingsmodellens direktavkastningskrav sänkts i läge A3-A5 samt i alla B- och C-lägen. Jämfört med årsskiftet 2015/2016 har avkastningskraven sänkts med mellan 0,10 och 0,45 procentenheter.

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

Värdeförändring

Koncernens fastigheter har i genomsnitt ökat i värde med 6,3 procent. Den totala värdeförändringen beror främst på sänkta direktavkastningskrav men också på investeringar, värdeförändringar i projektfastigheter och ökade normaliserade kassaflöden. Värdeökningen på grund av investeringar visas dels genom värdeökning av projektfastigheter, dels genom ökade hyresintäkter. Bara fastigheter som genomgår större ombyggnader definieras som projektfastigheter.

Värdeförändring, %

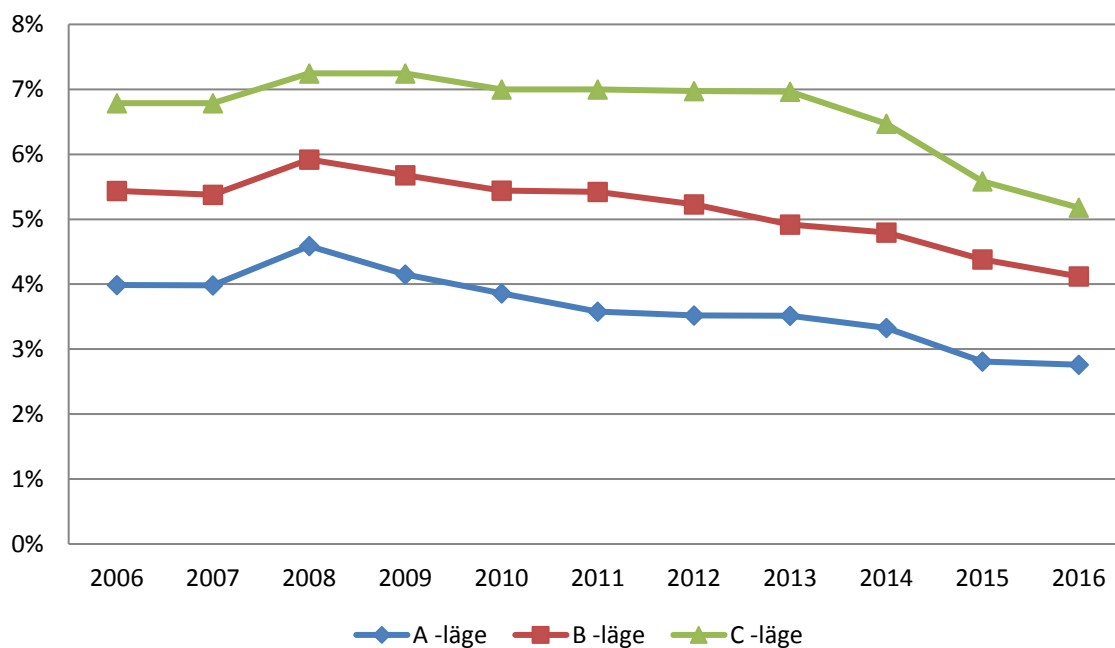
Förändrade avkastningskrav	3,3
Ökade normaliserade kassaflöden	2,6
Värdeförändring på projektfastigheter m.m.	2,0
Ökade drifts- och underhållskostnader	-1,2
Ökad fastighetsskatt	-0,4
Summa	6,3

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

		Läge			Totalt
		A	B	C	
Bruttointäkt, kr/kvm	Baseras på hyreskontrakt per 2016-12-31	1 219	1 102	915	1 099
Hyresbortfall, kr/kvm	Baseras på outhyrda kontrakt per 2016-12-31	10	29	20	20
Drift och underhåll, kr/kvm	Schablonsiffra som styrs av värdeår och läge	441	455	498	461
Fastighetsskatt, kr/kvm	Baseras på utgående fastighetsskatt 2017	26	24	20	24
Driftsnetto, kr/kvm	Differens mellan intäkter och kostnader	743	594	377	595
Direktavkastning, %	Kvoten av driftsnettot och marknadsvärdet	3,0	4,0	5,2	3,6
Marknadsvärde, kr/kvm	Beräknas i värderingsmodellen på driftsnettot i 10-åriga kassaflödesanalyser	25 071	15 024	7 273	16 722
Marknadsvärde, mnkr	Beräknas i värderingsmodellen på driftsnettot i 10-åriga kassaflödesanalyser	43 382	30 128	8 500	82 010

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

Direktavkastningskrav bostäder, %



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

Hållbarhet

Ekonomisk hållbarhet – en god ekonomi

Ekonomisk hållbarhet är en förutsättning för att kunna bedriva en sund affärsmässig verksamhet och arbeta med alla resultatområden, såväl nyproduktion som trygghet och trivsel. En god ekonomi ger oss möjligheter att långsiktigt underhålla våra fastigheter och skapa goda livsmiljöer. Det är viktigt att bevara och utveckla fastigheternas värde, effektivisera verksamheten och upprätthålla en god soliditet.

Den ekonomiska tillväxten får inte ske till priset av negativa konsekvenser för den sociala hållbarheten eller en förstörd miljö.

Förvaltnings AB Framtidens resultat och finansiella utveckling framgår av förvaltningsberättelsen samt de finansiella rapporterna i årsredovisningen.

Social hållbarhet – socialt ansvar

Med uppdraget som allmännyttigt bolag följer ett stort socialt ansvar. Koncernen bidrar till social hållbarhet genom att aktivt arbeta för ökad mångfald, minskad segregation och en ökad välfärd i de bostadsområden där sådana behov finns. Mycket av detta arbete sker som en integrerad del av fastighetsförvaltningen, medan annat drivs i gemensamma projekt.

För att medverka till att skapa ett mer jämlikt Göteborg har styrelsen beslutat att koncernen ska ha extra fokus på, i första hand, sex bostadsområden i Göteborg – Norra Biskopsgården, Hammarkullen, Bergsjön, Hjällbo, Lövgärdet samt Gårdsten. Ambitionen att etablera ett nära samarbete med bland annat stadsdelsförvaltningarna, andra byggbolag och långsiktiga förvaltare och föreningslivet i dessa områden. Det område som vi har kommit längst med är Gårdsten.

Exemplet Gårdsten

Gårdstensbostäder har sedan bolaget bildades 1997 arbetat på ett strukturerat och målinriktat sätt för att utveckla bostadsområdet. Antalet anmälda brott har minskat, samtidigt som hyresgästerna känner sig relativt trygga i sitt bostadsområde. I den senaste kundundersökningen uppmättes trygghetsindex 78 (77), vilket är något högre än det samlade trygghetsindexet för Framtidenkoncernen som var 76 (76).

Gårdstensbostäder har sedan starten av bolagets trygghetsgrupp 2002 varit närvarande i området kvällar och helger, ända fram till kl 00.30 på lördagar och söndagar, vilket är en av framgångsfaktorerna. I Gårdsten pågår nyproduktion av nästan 200 bostäder och här byggs även verksamhetslokaler. Allmännyttan har dominerat, men idag vill andra aktörer vara med och utveckla Gårdsten tillsammans med oss. En nyckel för att få andra till området är att Gårdstensbostäder under lång tid har arbetat systematiskt med trygghet och trivsel.

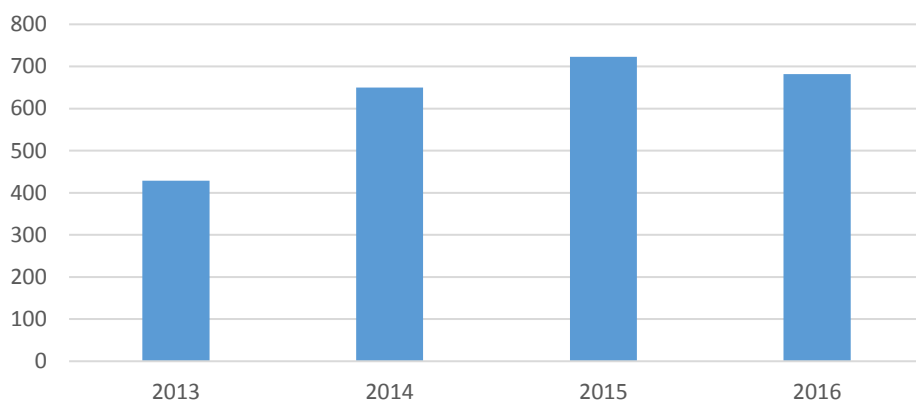
I moderbolaget har en utvecklingschef för social hållbarhet tillsatts, som ett led i att öka det gemensamma arbetet med social hållbarhet i koncernen. Styrelseledamöter i koncernens bolag har tillsammans besökt de olika områdena för att på plats få se och höra om de utmaningar och möjligheter som finns i respektive område. Ett beslut har under hösten fattats om att öka bolagens

närvaro kvällstid och helger. Ett arbete har startats för att se hur denna närvaro ska utformas i respektive område, för att bli så effektiv som möjligt och för att bland annat öka tryggheten.

Praktik och feriejobb

Under många år har koncernen arbetat för att på olika sätt bidra till ökad sysselsättning. En viktig del är praktik- och feriejobb som under året uppgick till nästan 700. Dessa är ett sätt att både engagera ungdomar som bor i bostadsområdena och erbjuda sysselsättning som ger erfarenhet inför framtiden.

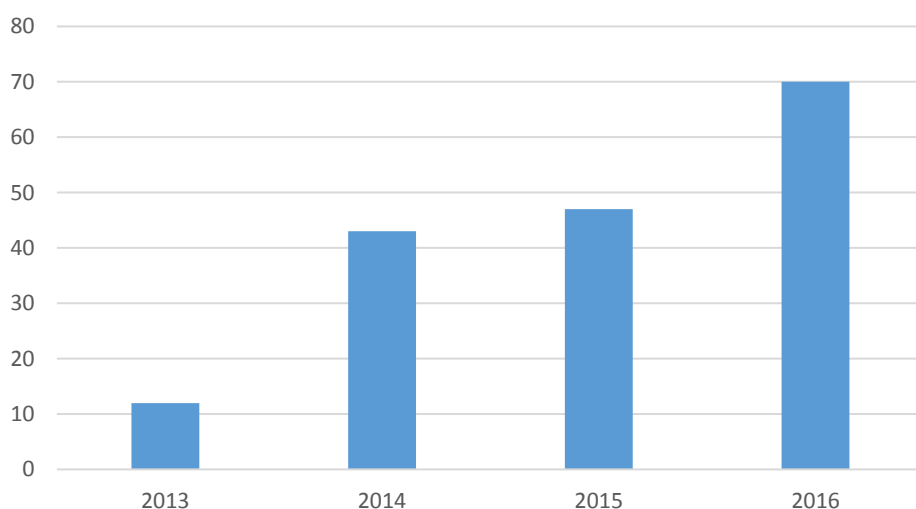
Praktik och feriejobb



Upphandlingar med social hänsyn

Gårdstensbostäder har länge arbetat med social upphandling som ett sätt att hjälpa sina hyresgäster till egenförsörjning och därigenom skapa ett mer hållbart bostadsområde, ett arbetssätt som vi fortsätter med där. Sedan ett par år tillbaka har Göteborgs Stad en modell för hur stadens bolag och nämnder ska arbeta med social hänsyn i sina upphandlingar. Den innebär bland annat att nämnden för Arbetsmarknad och vuxenutbildning tar fram de personer som ska tilldelas de arbetstillfällen som skapas i tjänsteupphandlingar. Under 2016 har upphandling med social hänsyn skapat 70 arbetstillfällen, varav 32 har skapats hos Familjebostäder.

Arbetstillfällen skapade genom upphandling med social hänsyn



Vägen till viktiga riktiga jobb

Välkommen till Framtiden – Vägen till viktiga riktiga jobb är ett samarbetsprojekt mellan Framtidenkoncernen, Arbetsmarknad och vuxenutbildning och Arbetsförmedlingen. Projektet startade 2016, ska pågå i tre år och omfattar 300 nyanlända personer. Varje individ ska under den tvååriga etableringsfasen varva praktik med studier i svenska, samhällsorientering samt service och bemötande. Efter sex månader väljer personen inriktning mot till exempel trädgårdsarbete, lokalvård, fastighetsskötsel eller något annat jobb som våra samarbetspartners och entreprenörer har behov av. Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder har förberett arbetsplatser och handledare för att ta emot de första 50 deltagarna under vecka 2, 2017.

Inflytande på många sätt

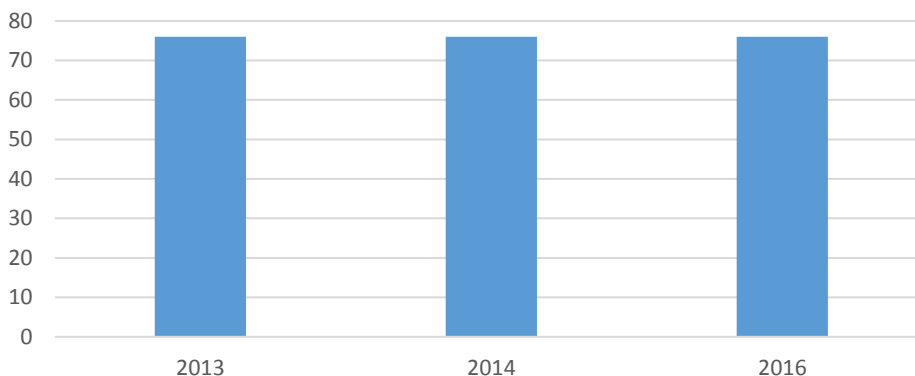
I bolagen pågår åtskilliga projekt och aktiviteter för att öka hyresgästernas inflytande. Ett exempel är att de bjuds in till dialog vid långsiktiga satsningar, förändringar och underhåll. Ett annat är att de uppmuntras att ta aktiv del i gårdsföreningar med olika inriktningar. Grunden är att stödja lokala initiativ och alltid utgå från hyresgästens önskemål och behov. Dotterbolagen stödjer också det lokala föreningslivet, framför allt de som arbetar för barn och unga.

I kundundersökningen 2016 mättes boinflytandeindex för andra gången och uppgick då till 72, vilket är 2 enheter högre än vid mätningen 2014.

Trygghet och säkerhet

Den fysiska miljön ute och inne, belysning, trygghetsvandringar med boende och samverkanspartner är viktiga för trygghet och säkerhet, liksom fungerande skalskydd, säkerhetsdörrar, låssystem och bokning av tvättstugor. I kundmätningarna mäter vi hur våra hyresgäster upplever tryggheten i bland annat sitt bostadsområde. Totalt ställs åtta frågor om trygghet och säkerhet. 2016 uppmättes 76, vilket är samma resultat som i 2014 års mätning.

Trygghetsindex



Störningsjouren hjälper bostadsföretagen med att hantera störningar, både akut och med förebyggande insatser.

Oriktiga hyresförhållanden

Genom Störningsjouren har vi påbörjat ett strukturerat arbete kring oriktiga hyresförhållanden, bland annat olovlig andrahandsuthyrning. Bostadsbolaget startade sitt samarbete med Störningsjouren 2015 och 2016 anslöt sig även Familjebostäder. Arbetssättet har visat sig vara en bra metod för att komma till rätta med oriktiga hyresförhållanden och det kommer att användas i hela

koncernen. Under 2016 har cirka 220 lägenheter kommit ut på den ordinarie bostadsmarknaden. 103 av dessa kommer via Störningsjourens arbete.

Bostäder till utsatta grupper

Framtiden ingår i Göteborgs Stads ledningsgrupp för bostadsförsörjning. I den samverkar berörda förvaltningar och bolag kring bostadsförsörjning för utsatta grupper och hemlösa som av olika skäl är utanför den ordinarie bostadsmarknaden.

Sedan flera år finns ett samarbetsavtal mellan kommunala respektive privata fastighetsägare och Göteborgs Stad om att ordna bostäder till hushåll som av medicinska eller sociala skäl remitteras till stadens fastighetskontor. Koncernen lämnade under året ca 390 lägenheter till fastighetskontoret för dessa grupper. Koncernen har förbundit sig att leverera 480 lägenheter till fastighetskontoret under 2017.

En särskild satsning på 500 barnfamiljer som bor osäkert inleddes i december 2015. Under 2016 har cirka 190 hushåll fått förstahandskontrakt. Totalt har satsningen hittills resulterat i att över 400 barn har fått ordnat boende. Satsningen avslutas vid årsskiftet 2017/2018.

Bostäder till nyanlända

Framtidenkoncernen ingår i stadens strategiska ledningsgrupp för att lösa bostadssituationen för nyanlända personer. Moderbolaget har i uppdrag att bygga ett 100-tal bostäder riktade till nyanlända. Detta ska göras på mark med tillfälliga bygglov och bostäder upphandlas i form av modulbyggnader. I oktober tog styrelsen investeringsbeslut om att bygga 57 lägenheter vid Askimsviken. Ytterligare 101 bostäder planeras vid Kärralundsvallen i Örgryte samt Lemmingvallen i Utby.

I slutet av 2016 beslutade styrelsen att ge dotterbolagen i uppdrag att undersöka om det går att få fram tillfälliga bostäder på fler sätt. Läget i staden bedömdes som kritiskt eftersom det endast erbjöds sovsalar till de nyanlända med uppehållstillstånd som kommunen har ansvar för. Under tre månader ska koncernen bidra med cirka 100 lägenheter. Det handlar om renoveringslägenheter (där renoveringen skjuts upp), paviljonger (evakueringsbostäder som används vid större renoveringar) samt ett fåtal lägenheter från Boplats.

Insatser för ökat kvarboende

Äldre ska ha möjlighet att bo kvar i sin ursprungliga bostad eller boendemiljö, vilket ställer särskilda krav vid planering av offentliga miljöer och bostadsområden och vid om- eller nybyggnad. Koncernen deltar i olika projekt som utvecklar teknikstöd som kan underlätta vardagen samt öka tryggheten och självständigheten för äldre som bor i egen lägenhet.

I koncernen finns 482 godkända trygghetsbostäder, en boendeform som riktar sig till personer som är minst 70 år. Ytterligare 160 lägenheter beräknas tillkomma under 2017.

Ekologisk hållbarhet – miljö och klimat

En utveckling som tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov är en hållbar utveckling. Koncernen arbetar för att minimera påverkan på miljö och klimat på olika sätt, bland annat genom att

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

I moderbolaget har en utvecklingschef för ekologisk hållbarhet tillsatts, som ett led i att utveckla arbetet med ekologisk hållbarhet i koncernen.

Minskad påverkan på miljö och klimat

Dotterbolagen har miljö- och energiansvariga som fokuserar på att utveckla och stödja verksamheten i miljö- och energifrågor. Det finns ett stort engagemang hos medarbetare och hyresgäster för miljöfrågorna. Genom att skapa förutsättningar för hyresgästerna att exempelvis kunna källsortera eller resa mer hållbart kan vi ge dem möjligheter att ta eget ansvar för miljön. Ett exempel är Familjebostäder som har sökt och fått klimatstödsmedel från Naturvårdsverket för att sätta upp 10 nya laddplatser för elbilar. Hyresgästen får betala en hyra för laddstolpen och elen mäts och debiteras separat. Den viktigaste platsen för laddning av elfordon är i närheten av hemmet.

I samband med renoveringar kan stora insatser göras för miljö och klimat. Exempelvis har Bostadsbolaget renoverat fasader bland annat i Kyrkbyn och Gamla Torpa för att minska energiförbrukningen. Gemensamt för båda områdena är att det är 1950-talshus som inte genomgått något större underhåll sedan de byggdes. Förutom att de gamla fasaderna har haft problem med vatteninträngningar vid långvarigt regn har de också läckt värme. Husen haft hög energiförbrukning och dålig inomhuskomfort. I Gamla Torpa har fasadrenoveringen inneburit en energibesparing på cirka 40 procent. Även i Kyrkbyn har det lett till energibesparingar på 40-45 procent då man både renoverat fasaderna, bytt fönster och installerat ny ventilation med värmeåtervinning.

Nyckeltal för hållbar energianvändning

Gemensamma nyckeltal

Nyckeltalen för att följa upp bolagens aktiviteter ska präglas av enkelhet och relevans. Att direkt följa upp energiförbrukning för uppvärmning kan vara svårt då det tar tid innan en förändring slår igenom på förbrukningen. För el och vatten syns resultaten av genomförda förändringar snabbare.

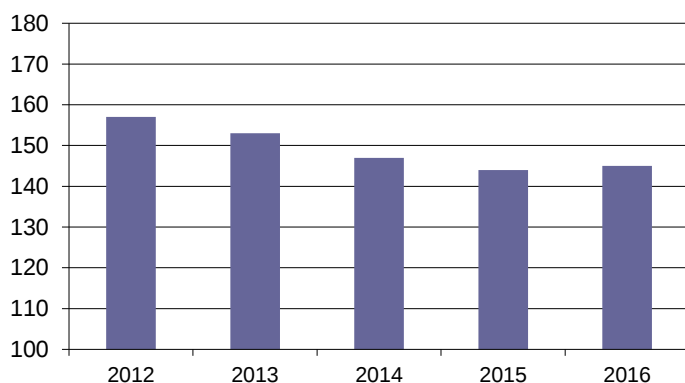
Fjärrvärme för uppvärmning och varmvatten

Fjärrvärmen är en avgörande del av koncernens miljöpåverkan med koldioxid. Fjärrvärmeleveransen till alla fastigheter mäts för att åtgärder för att reducera energianvändningen ska kunna vidtas. Eftersom varmvattenförbrukningen mäts i endast ett fåtal fastigheter uppskattas att cirka 30 procent av koncernens fjärrvärmeförbrukning går till varmvatten. I takt med individuell mätning och

debitering för varmvatten byggs ut, så kallad IMD, kommer nyckeltalet för varmvattenanvändning och därmed även fjärrvärme att bli säkrare.

Nyckeltalet för 2016 års energianvändning för fjärrvärme och varmvatten är baserat på den totala mängden köpt fjärrvärme, minus andelen varmvatten normalårskorrigerad med energiindex, plus andelen varmvatten satt i relation till andelen bostadsyta och lokalyta. Detta resulterar i ett nyckeltal för fjärrvärme som energikälla. Det uppgick 2016 till 145 kWh/kvm (144).

Normalårskorrigerad fjärrvärmeförbrukning, kWh/kvm



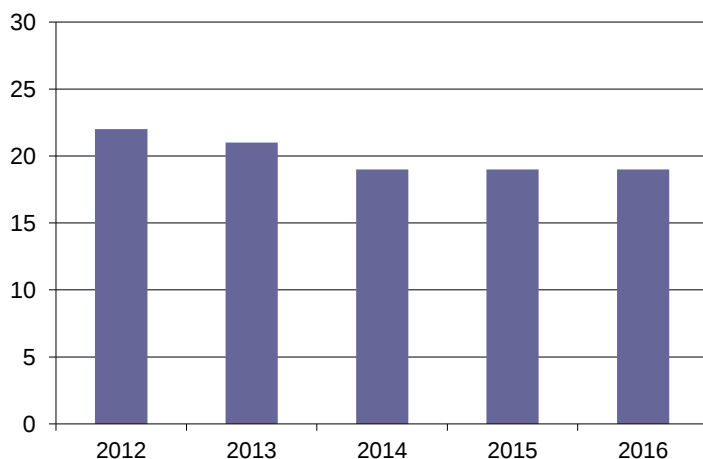
Fastighetsel

Fastighetsel är den el som används till gemensamma utrymmen, till exempel tvättstugor, trapphus, utomhusbelysning, hissar, pumpar och ventilation.

Under 2016 har dotterbolagen fortsatt att arbeta med att genomföra eleffektiviseringar för att minska elanvändningen för bland annat pumpar, fläktar, trapphusbelysning och tvättstugor. Bolagen har även installerat solcellsanläggningar vilka minskat andelen köpt el.

Under året förbrukades 19 kWh/kvm (19) fastighetsel.

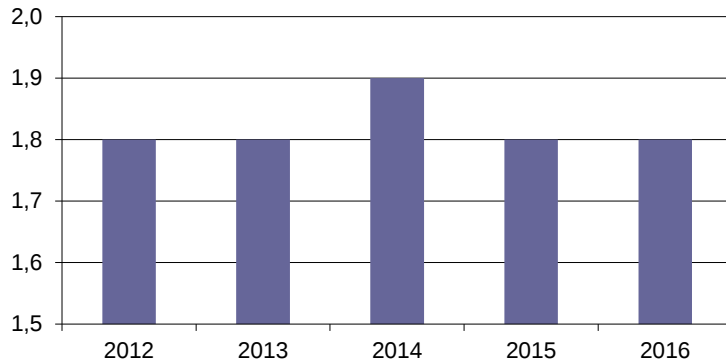
Förbrukning av fastighetsel, kWh/kvm



Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen i fastigheterna är jämn sett över tid. Arbete pågår ständigt med vattenbesparande åtgärder vid stambyten, badrums- och köksrenoveringar. Årets förbrukning var 1,8 m³/kvm att jämföra med 1,8 m³/kvm 2015.

Vattenförbrukning, m³/kvm



Minskade koldioxidutsläpp

Framtidenkoncernens faktiska koldioxidutsläpp består till nästan 100 procent av utsläpp från fjärrvärmeproduktionen vid Göteborg Energi. De koldioxidutsläpp som inte kommer från fjärrvärme kan härledas till bilkörning och andra resor samt en minimal påverkan från fastighetsel. Inom koncernen har vi ökat tillgången till cyklar och elbilar och uppmuntrar till kollektivresande.

Framtidenkoncernen köper till största delen el som Bra miljöval, vilket ger mycket låga utsläpp av koldioxid då merparten är specificerat som vatten- eller vindkraft.

En ny beräkning av basåret 1990 har gjorts under året vilket gett nya verifierade siffror. De beräkningarna visar att utsläppen av koldioxid minskat med 80 procent mellan 1990 och 2015.

Den beräknade mängden koldioxidutsläpp från koncernens verksamheter var cirka 35 ton 2015. Beräkningsgrunden och siffror för 2016 blir klara under första kvartalet 2017.

Våra medarbetare

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

Vara delaktiga och utvecklas som medarbetare

Kontakter med hyresgäster, kunder och fastighetsförvaltning är arbetsuppgifter för merparten av koncernens anställda. Många beslut fattas nära hyresgästerna.

Koncernen fokuserar på ett aktivt medarbetarskap. Alla ska vara delaktiga i att diskutera och utveckla medarbetarskapet. Några viktiga nyckelord för gott medarbetarskap är att alla tar ansvar för att bidra till samarbete, tydlighet, omtanke, engagemang, initiativ och helhetssyn. En fungerande internkommunikation är ett viktigt verktyg för att skapa delaktighet och trygghet. Cheferna är den viktigaste kommunikationskanalen, men internkommunikation sker också genom informationsmöten, arbetsplatsträffar med mera.

Framtidenkoncernen har under många år gjort medarbetarundersökningar. Den senaste gjordes 2014 och då hade koncernens MMI, motiverad medarbetarindex, ökat vid tre mätningar i rad, och uppgick till 70. Enkäten visade att koncernens medarbetare trivdes med arbetsuppgifterna, kände sig motiverade, delaktiga, välinformerade och hade förtroende för ledningen. Resultatet låg högt i spannet för bra MMI och över genomsnittet i jämförelse med andra arbetsgivare.

Från och med 2016 ingår Framtidenkoncernen i Göteborgs Stads medarbetarundersökningar. Årets enkät genomfördes under senhösten 2016 och resultatet redovisas i början av 2017.

Attraktiv arbetsgivare

Framtidenkoncernen ska vara en attraktiv arbetsgivare för en mångfald av människor; både kvinnor och män, för de som är födda i Sverige och de som inte är det, för äldre och för yngre, för personer med funktionsnedsättningar. Vi utgår ifrån deklarationen om mänskliga rättigheter och principen om alla människors lika värde.

Framtidenkoncernen ingår i en glödhet bransch och konkurrensen om arbetskraft är stor, framför allt i de yrkesgrupper som kräver teknisk kompetens. Bolag och fackförvaltningar inom samhällsbyggnadssektorn i Göteborgs Stad startade ett gemensamt projekt hösten 2016 som syftar till att säkerställa försörjningen av teknisk kompetens på kort och lång sikt, till exempel erfarna ingenjörer, projektledare, tekniska specialister och chefer för tekniska förvaltningar och bolag.

Vi arbetar aktivt med att få unga personer att söka sig till fastighetsbranschen. Vi deltar i utvecklingen av vidareutbildningar i Göteborg med inriktning på olika typer av jobb inom fastighetsförvaltning för att öka tillgången på utbildad arbetskraft. Vi jobbar nära Göteborgsregionens komvuxutbildningar och Fastighetsbranschens utbildningsnämnd.

Under året startade vi Framtidens Fastighetslabb som syftar till att öka kunskapen om branschen inför gymnasieval och framtida yrkesval. Framtidens Fastighetslabb består av tre delar – en plats för studiebesök, pedagogiskt skolmaterial och en spelapplikation. Under året har en webbplats byggts upp och hösten 2017 öppnar en lokal vid Opaltorget där besökarna bland annat får prova på yrken i branschen genom praktiska övningar. Ett spel för mobiltelefon och läsplatta lanseras i mars.

För att stödja intresset för branschen tar vi emot ett stort antal praktikanter samt traineer från olika utbildningar.

Ambitionen är att öka antalet anställda med utländsk bakgrund för att åstadkomma en ökad mångfald. Till exempel arbetar vi med det treåriga projektet "Vägen till viktiga riktiga jobb" som ska ge 300 nyanlända både utbildning och praktik för fortsatt jobb inom fastighetsbranschen.

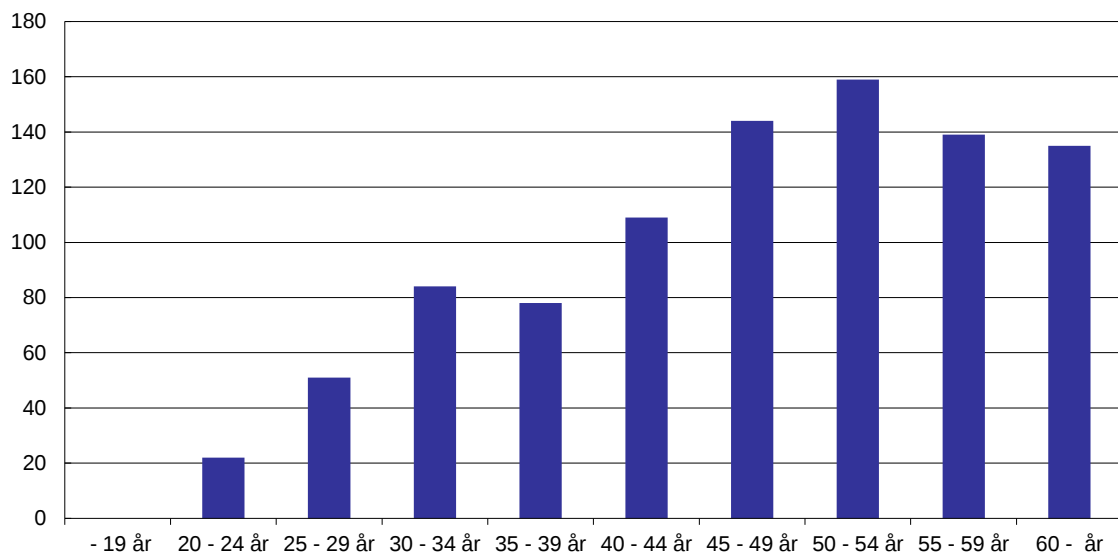
Medarbetarna i Framtidenkoncernen

Framtidenkoncernen hade vid årsskiftet 921 anställda (865). Ökningen beror främst på att koncernen har bildat ett nytt bolag, Framtiden Byggutveckling AB, dit cirka 20 nya medarbetare rekryterats under 2016. Dessutom har Bostadsbolaget gjort ett förvärv som medfört fler anställda och utökat bemanningen i sina utvecklingsområden samt bildat en bolagsgemensam kundtjänst.

43 procent (45) av medarbetarna är kvinnor. En fördelning mellan män och kvinnor där båda könen är representerade med minst 40 procent kan sägas vara en balanserad könsfördelning. Arbetet med att öka representationen av det underrepresenterade könet i vissa befattningsgrupper fortsätter. Andelen kvinnliga chefer och ledare uppgick vid årsskiftet till 39 procent (47).

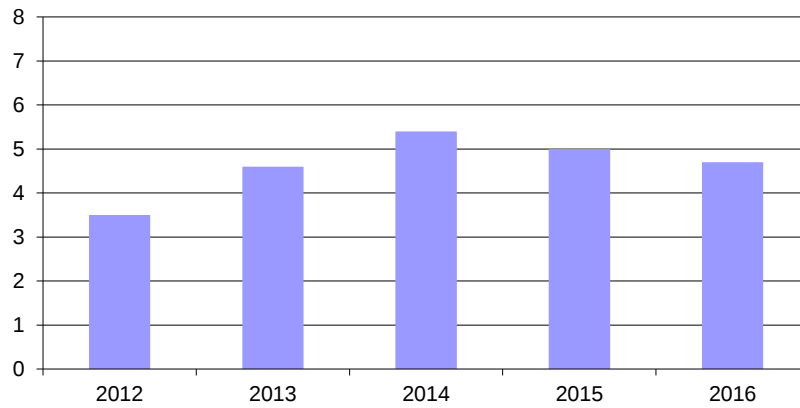
Åldersstrukturen i koncernen stämmer väl överens med hur det ser ut i fastighetsbranschen i övrigt. En fjärdedel av medarbetarna är yngre än 40 år. Inom fem år uppnår cirka 14 procent pensionsålder.

Åldersstruktur, antal



Frisknärvaron i Framtidenkoncernen uppgick till 60 procent (67), sjukfrånvaron har minskat för andra året i rad och uppgår till 4,7 procent (5,0). Det konsekventa arbetet med att öka frisktalerna och behålla en låg nivå på sjukfrånvaron pågår ständigt.

Sjukfrånvaro, %



Bolagsstyrning

Framtidenkoncernen har under 2016 bestått av moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden, sju dotterbolag och ett dotterdotterbolag. Bolagsstyrning omfattar olika system genom vilket ägaren direkt och indirekt styr moderbolaget och dess dotterbolag. God transparens i informationen gentemot ägare och andra intressenter bidrar till att styr- och beslutssystemen fungerar effektivt. 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 2016 har styrelsen i moderbolaget haft elva sammanträden utöver årsstämman. Vid styrelsemötet i mars fastställdes styrelsens arbetsordning jämte instruktion avseende arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören. I februari och augusti fastställdes årsbokslut respektive delårsbokslut. Affärsplanen beslutades vid styrelsemöte i augusti. Budget för 2017 beslutades i oktober.

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

Ledamöter

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

Gunnar Ekeröth (MP), **1:e vice ordförande**
Född 1976
Ledamot sedan 2015

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

Christina Backman (M)
Född 1960
Ledamot sedan 2015

Shadiye Heydari (S)
Född 1961
Ledamot sedan 2015
Suppleant 2012-2015

Marie Lindén (V)
Född 1962
Ledamot sedan 2015

Rustan Hälleby (M)
Född 1946
Ledamot sedan 2015

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

Suppleanter

Ann-Louise Hultér (S)
Född 1976
Suppleant sedan 2015

Johan Pettersson (KD)
Född 1969
Suppleant sedan 2015

Andreas Sjö (S)
Född 1986
Suppleant sedan 2015

Arbetstagarrepresentanter

Ulla Berg (PTK)
Sedan 2010 (Bostadsbolaget)

Thomas Gustavsson (LO)
Sedan 1990 (Bostadsbolaget)

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

Ersättare arbetstagarrepresentanter

Jan Jentzell (PTK)
Sedan 2011 (Poseidon)

Viveka Bertelsen (PTK)
Sedan 2013 (Familjebostäder)

Niclas Blomell (LO)
Sedan 2013 (Familjebostäder)

Revisionsutskott

Under hösten har ett revisionsutskott bildats. Utskottet består av tre ledamöter från styrelsen. Utskottets arbetsordning är fastställd av styrelsen.

Koncernledning

Moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden ansvarar för övergripande strategiska frågor i koncernen samt samordning av koncerngemensamma aktiviteter. En ny koncernledning utsågs under 2016 och började sitt arbete i september. Koncernledningen består av vd för Förvaltnings AB Framtiden, Poseidon, Familjebostäder, Bostadsbolaget, Framtiden Byggutveckling och koncernens kommunikationschef.

Med den nya koncernledningen görs avsteg ifrån nuvarande ledningspolicy då det tidigare VD-rådet upphört. Inom koncernen finns ett antal grupper som samverkar kring för koncernen viktiga frågor: miljö och energi, bygg, kommunikation, marknad, personal, bostadsförsörjning, finans, ekonomi, redovisning, upphandling, värdering, IT samt intern styrning och kontroll.

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

Verkställande direktören ingår inte som ledamot, men är föredragande i styrelsen och ansvarar för att ge styrelsen nödvändiga och så fullständiga beslutsunderlag som möjligt. Verkställande direktören ansvarar även för att beslut som fattas av styrelsen verkställs samt för bolagets löpande förvaltning. Som stöd för verkställande direktören sammanträder koncernledningen var fjortonde dag och behandlar strategiska och koncern- och företagsövergripande frågor samt specifika verksamhetsfrågor.

Vid utgången av 2016 ingick följande personer i koncernledningen:

Mariette Hilmerzon, verkställande direktör

Anders Söderman, vd Poseidon

Kicki Björklund, vd Bostadsbolaget

Per-Henrik Hartmann, vd Familjebostäder

Martin Blixt, vd Framtiden Byggutveckling

Ann Törnblom, kommunikationschef moderbolaget

Dotterbolag

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

Revisorer

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

En annan revision utförs av lekmannarevisorerna som utses av kommunfullmäktige.

Lekmannarevisorerna granskar om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om den interna styrningen och kontrollen är tillräcklig.

En tredje revision görs av koncernens internrevisor. En väsentlig uppgift är att oberoende granska och utvärdera den interna styrningen och kontrollen inom koncernen med utgångspunkt från av styrelsen årligen beslutad revisionsplan. Internrevisorn rapporterar till Förvaltnings AB Framtidens styrelse och koncernchef. Information om arvode till valda revisorer återfinns i not 8.

Lekmannarevisorer

Hans Aronsson (S), sedan 2015

Claes-Göran Lans (M), sedan 2015, lekmannarevisorsuppleant 2001-2014

Lekmannarevisorsuppleanter

Vivi-Ann Nilsson (S), sedan 2015

Sven Andersson (M), sedan 2015

Auktoriserad revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB sedan 2007

Huvudansvarig revisor, Karin Olsson

Intern styrning och kontroll

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen och kommunallagen för den interna kontrollen. Det innebär att bolaget med utgångspunkt i målen för verksamheten ska ge en rimlig försäkran att verksamheten är effektiv och ändamålsenlig, att rapporteringen är tillförlitlig och att lagar och förordningar efterlevs. I arbetet med den interna styrningen och kontrollen i Förvaltnings AB Framtiden används som vägledning ett etablerat ramverk för intern styrning och kontroll som utarbetats av Committee of Sponsoring Organisations of the Treadway Commission (COSO). Ramverket består av följande fem komponenter: styr- och kontrollmiljö, riskvärdering, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt övervakande aktiviteter.

Styr- och kontrollmiljö

Basen för den interna styrningen och kontrollen är styr- och kontrollmiljön vilket utgörs av den kultur som är etablerad i moderbolaget och dess dotterbolag.

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

Genom tydlig ansvarsfördelning samt kunskap och förståelse om dessa styrande dokument skapas förutsättningar för att uppnå en god styr- och kontrollmiljö.



Riskvärdering

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

Kontrollaktiviteter

Kontrollaktiviteter är rutiner och andra aktiviteter som utförs löpande i det dagliga arbetet för att förebygga riskerna för att mål och uppdrag inte uppnås. De syftar till att förebygga, upptäcka och rätta till fel och avvikelser. Exempel på kontrollaktiviteter är analytiska uppföljningar av verksamhet och resultat på olika nivåer i koncernen, avstämningar, behörighetskontroller, attester och utbetalningskontroller. I arbetet med att förebygga, upptäcka och rätta till fel och avvikelser utgör cheferna i koncernens verksamheter den första försvarslinjen. Den andra försvarslinjen är de personer (till exempel stabsfunktioner och controllers) som cheferna har till sin hjälp för att bygga upp, underhålla och granska den interna styrningen och kontrollen. De kan både förebygga, upptäcka och ta hand om inträffade felaktigheter. Koncernen har även en tredje försvarslinje, internrevisionen, som gör oberoende interna utvärderingar av koncernens verksamhet.

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. Det finns manualer och arbetsinstruktioner som uppdateras och kommuniceras löpande med berörda medarbetare. Även anvisningar och checklistor, tillsammans med övergripande tidsplaner, finns tillgängliga för att

säkerställa att verksamheten är effektiv och ändamålsenlig. De olika råd och nätverk som finns inom koncernen syftar bland annat till att skapa en likformig tillämpning av policyer, riktlinjer och instruktioner.

Övervakande aktiviteter

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

Styrelsen utvärderar information som bolagsledning och revisorer lämnar. Styrelsen gör årligen en uppföljning av resultatet av den interna styrningen och kontrollen samt beslutar om nästa års riskanalys med internkontrollplan, åtgärdsplan och övervakningsplan. På styrelsemötet där bolagets årsbokslut godkänns deltar de externa revisorerna och lekmannarevisorerna som lämnar rapporter avseende årets granskningar. Dessa rapporter ligger till grund för vidare utveckling av den interna styrningen och kontrollen. Erfarenheter från utvärderingen av den interna styrningen och kontrollen ska dels användas löpande för att förbättra hanteringen av risker i verksamheten och driva verksamhetsförbättringar, dels nyttjas i den årliga riskvärderingen.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Förvaltnings AB Framtiden, 556012-6012, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årets verksamhet

Ägarförhållanden

Förvaltnings AB Framtiden ägs till 100 procent av Göteborgs Stadshus AB, org nr 556537-0888, som i sin tur ägs av Göteborgs Stad. Göteborgs Stadshus AB äger 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, stadsutveckling och störningsservice.

Verksamhet

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

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

Under året har arbetet fortskridit med att samla koncernens nyproduktion av hyresrätter i ett gemensamt bolag, Framtiden Byggutveckling AB. Fokus har varit på att rekrytera, bygga upp bolaget samt starta nya och ta över pågående projekt.

Styrning

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

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

Marknaden

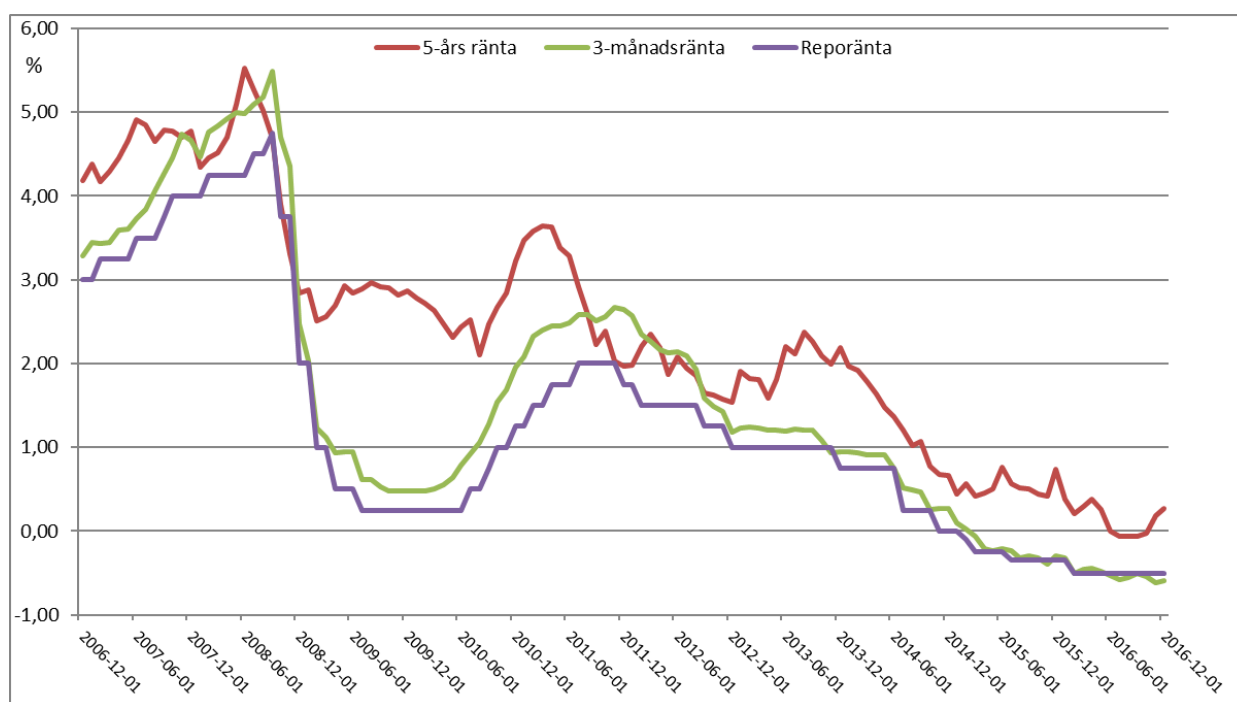
Finansmarknaden

Årets stora händelser på de finansiella marknaderna var utan tvekan Storbritanniens folkomröstning om utträde ur EU i juni och det amerikanska presidentvalet i november. Resultatet av den brittiska folkomröstningen skapade initialt stora rörelser med börsfall, ränteras och ökad politisk osäkerhet. Börserna återhämtade sig redan efter några dagar medan det internationella ränteläget förblev kvar på en mycket låg nivå. Reaktionerna efter Donald Trumps seger i USA däremot blev de motsatta då de långa marknadsräntorna kraftigt steg till följd av en befarad ökad risk i den amerikanska ekonomin efter Trumps löften om skattesänkningar och stora infrastruktursatsningar. Under 2016 började penningpolitiken i USA och Europa röra sig i olika riktningar. Den amerikanska centralbanken FED

höjde styrräntan igen efter stabil ekonomisk utveckling och stark arbetsmarknad. Eurozonens utveckling var långsammare och präglades av flyktingkris och terrordåd. Den europeiska centralbanken ECB förde en fortsatt expansiv penningpolitik med nollränta och ett stort stödköpsprogram för obligationer som förlängdes mot slutet av året men med en lägre volym. Utvecklingen av den svenska ekonomin var god under året men med en tillväxttakt som bromsade upp efter den snabba uppgången förra året. Tillväxten drevs främst av en starkare export, bostadsinvesteringar samt ökad privat och offentlig konsumtion. Sysselsättningen ökade också under året, framförallt i den offentliga sektorn bland annat till följd av flyktingströmmarna. Kronan försvagades kraftigt mot dollarn och euron som vid slutet av året uppgick till cirka 9,10 kr mot dollarn och till cirka 9,55 kr mot euron. Den svaga kronan gynnade den svenska exportindustrin vilket var positivt för Göteborgsregionen som är beroende av exportmarknaden och där både USA och Storbritannien är bland de största marknaderna.

För att säkerställa att inflationen fortsätter stiga mot tvåprocentmålet sänkte Riksbanken styrräntan till -0,50 procent i februari och i december förlängdes programmet för obligationsköp i ett halvår med ytterligare 30 mdkr. Trots det låga ränteläget och den svaga kronan var inflationen låg under året. Till följd av den negativa reporäntan har tremånadsräntan varierat mellan cirka -0,3 procent i början av året till cirka -0,6 procent mot senare delen av året vilket påverkade lån med kort räntebindning positivt. De längre räntorna föll kraftigt efter den brittiska folkomröstningen där även den femåriga räntan blev negativ. Efter det amerikanska valet steg de längre räntorna kraftigt och femårsräntan återvände till positiva nivåer och uppgick till cirka 0,30 procent mot slutet av året.

Reporäntan, tremånadsräntan och femårsräntan 2006-2016, %



Fastighetsmarknaden

Intresset för den svenska fastighetsmarknaden har varit starkt med höga transaktionsvolymerna till följd av den goda marknadssituationen med låg ränta och tillgång till kapital. Fastighetsinvesteringar har också gett en högre avkastning jämfört med andra tillgångsslag. Störst aktivitet har varit inom kontors- och bostadsmarknaden.

Enligt NAI Svefas analys sker transaktionerna avseende flerbostadshus av lokala aktörer inom respektive kommun. Vid större rikstäckande investeringar av bostadsfastigheter sker dessa främst av

fonder och institutionella investerare och de institutionellt ägda fastighetsbolagen som t ex. Rikshem och Willhem. Vidare har intresset ökat för bostäder inom miljonprogrammet samt för att köpa bostadshyresrätter som är under uppförande.

Hög efterfrågan och lågt utbud av bostadsfastigheter i Göteborg har därför fortsatt att pressa upp priserna. Baserat på genomförda transaktioner under 2016 av bostadsfastigheter i Göteborg är marknadens syn på direktavkastningskraven att de varierar mellan 1,5 till drygt 4 procent.

Efterfrågan på bostäder i Göteborg har varit fortsatt hög. Drygt 193 000 personer var registrerade som sökande på Boplats i slutet av 2016. Under året steg priserna på bostadsrätter och villor i Storgöteborg med 12 respektive 11 procent.

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 72 338 och drygt hälften ligger i Angered, Majorna-Linné, Centrum, Kortedala (del av Östra Göteborg) och Högsbo (del av Askim-Frölunda-Högsbo). Merparten av lägenheterna ligger i vad marknaden kategoriserar som B-läge. Nio av tio lägenheter är en-, två- eller trerumslägenheter med kök. Den genomsnittliga lägenheten i koncernen är 63 kvm med en beräknad genomsnittlig hyra för 2017 på 1 075 kr/kvm och år. Omräknat till en vanlig lägenhet, till exempel en tvåa på 57 kvm, innebär det en månadshyra på 5 106 kr.

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

Investeringar i fastigheter

Under 2016 har 3 029 mnkr (2 406) investerats i förvärv, ny- och ombyggnader inklusive värdebevarande underhåll. Av detta avsåg 421 mnkr (510) nyproduktion, 1 945 mnkr (1 896) ombyggnation och 663 mnkr (0) förvärv.

Under året färdigställdes 139 (385) hyresrätter i nyproduktion. Några exempel på pågående nyproduktion är Näverlursgatan i Frölunda, Dr Forselius backe på Guldheden, Örgryte Torp i Örgryte, Allmänna vägen i Majorna och Uggleberget i Billdal. Genom konverteringar har det netto tillkommit ytterligare 32 (8) lägenheter.

Den 1 februari tillträdde Göteborgs Stads Bostadsaktiebolag 10 fastigheter i Hammarkullen med totalt 890 lägenheter.

Försäljningar

Under året har totalt fastigheter för 3,8 mnkr (50) sålts, vilket avsåg en mindre fastighet i Bergsjön och del av en fastighet i Kungsladugård.

Annan byggverksamhet

Egnahemsbolaget har färdigställt 168 bostadsrätter, varav 167 har avyttrats under året. Under 2016 byggstartades 140 nya bostäder. Områden där byggproduktion pågår vid december månads utgång är Kyrkbytorget och Källehöjden på Hisingen, Torpagatan i Björkekärr, Olofstorp, Gårdsten, Torslanda och Hovås.

Fastigheternas värde

Vid årsskiftet hade koncernens fastigheter ett sammanlagt avkastningsvärde på 82 010 mnkr (77 141) inklusive marknadsvärdet av pågående nyproduktion och värdet av ombyggnadstillägg. Detta värde överstiger summan av bokfört värde på fastigheterna och ombyggnadstillägg med 56 142 mnkr (50 611). Det totala värdet på 82 010 mnkr motsvarar 16 722 kr/kvm (15 968).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i den totala interna värderingen uppgick till 3,9 procent (4,1). Det genomsnittliga avkastningskravet för bostäder uppgick till 3,7 procent (4,0). Direktavkastningskravet för bostäder varierade mellan 2,5 och 5,3 procent beroende på läge. Till följd av den positiva utvecklingen för bostadsfastigheter i hela Göteborg, har värderingsmodellens direktavkastningskrav sänkts i läge A3-A5 samt i alla B- och C-lägen. Jämfört med föregående årsskifte har avkastningskraven sänkts med mellan 0,10 – 0,45 procentenheter. För lokaler och övriga ytor varierade direktavkastningskravet mellan 5,8 och 9,3 procent vilket är oförändrat jämfört med föregående år.

Fastigheterna är värderade i en intern värderingsmodell med extern kvalitetssäkring av indata. Två externa värderingsinstitut gör oberoende bedömningar av kalkylräntor och direktavkastningskrav i olika lägen. Ett representativt urval av fastigheterna, 60 bostadsfastigheter, externvärderas varje år för att kvalitetssäkra den interna värderingsmodellen. Den externa värderingen jämförs med den interna. De externt värderade fastigheterna värderas i genomsnitt 13,5 procent (8,7) högre än samma fastigheter värderade i den interna modellen. Den främsta anledningen till värdeskillnaden beror främst på att värderingsinstituten har lägre direktavkastningskrav i de mest centrala A-lägena, där merparten av bostadsfastigheterna förvärvas av bostadsrättsföreningar.

Finansiering

Finansiella anvisningar och riskhantering

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

De finansiella anvisningarna reglerar bland annat nedanstående risker:

Risker	Anvisningar	Utfall 2016
Refinansieringsrisk	Koncernens likviditets- och kapitalbehov tryggas av Göteborgs Stad	
Kreditlöptid		1,9 år
Ränterisk		
Ränteförfall inom 12 månader	max 30 %	27 %
Räntebindningstid	3,0–5,0 år	3,3 år
Kredit- och motpartsrisk	Lägsta kreditbetyg för finansiell motpart; A3 Moodys/A-Standard & Poor's	Uppfyllt
Valutarisk	Valutarisk ska elimineras genom valutaderivatkontrakt	Endast lån i SEK

För närmare beskrivning av de finansiella riskerna se not 48.

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 51 405 mnkr (48 108) vilket gav en soliditet på 62 procent (62). Utifrån beräknade fastighetsvärden på 82 010 mnkr och en kreditportfölj på 15 843 mnkr innebär detta en belåningsgrad på 19 procent (20).

Finansiella nyckeltal	2016	2015
Genomsnittlig finansieringskostnad, %, IFRS	2,7	1,4
Genomsnittlig finansieringskostnad, %, ÅRL och RR	2,4	3,0
Ränteexponering, netto, mnkr	-15 841	-15 157
Kreditvolym, mnkr	-15 843	-15 160
Kreditportföljens marknadsvärde, mnkr	-15 848	-15 172
Derivatportföljens marknadsvärde, mnkr	-597	-532
Räntetäckningsgrad, ggr	7,5	6,9
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3
Soliditet, %	62	62
Belåningsgrad, %	19	20

Kreditportfölj

Den nominella lånevolymen uppgick vid årets slut till 15 843 mnkr (15 160). Under året har investeringar på 3 029 mnkr gjorts.

Lån via bank- och MTN-marknaden har successivt ersatts av motsvarande lån från Göteborgs Stad i samband med låneförfall. Vid utgången av året uppgick koncernens banklån till 700 mnkr (1 200), lån hos Göteborgs Stad till 11 593 mnkr (9 365) och 3 550 mnkr (4 595) var utestående på den svenska MTN-marknaden.

Under 2017 förfaller externa krediter på sammanlagt 3 150 mnkr till återbetalning varav 700 mnkr utgörs av banklån och 2 450 mnkr av lån via MTN-marknaden. Refinansiering 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 2016 enligt denna värderingsmetod 15 848 mnkr (15 172), vilket ska ställas i relation till portföljens nominella belopp på 15 843 mnkr (15 160).

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 2016 uppgick den genomsnittliga räntelöptiden till 3,3 år (3,2) och andelen lån med ränteförfall inom tolv månader till 27 procent (23) . För löpande justering av ränteriskerna används derivatinstrument, främst ränteswappar. Då Framtidenkoncernens låneavtal huvudsakligen löper med 3 månaders respektive 1 månads Stibor som räntebas, har förlängning av räntelöptiden gjorts genom ränteswappar på löptider upp till 10 år.

Nettoexponeringen uppgick vid slutet av 2016 till 15 841 mnkr, vilket är en ökning med 684 mnkr. Genomsnittlig räntesats avseende nettoexponeringen uppgick till 2,1 procent vid årets utgång, att jämföras med 2,4 procent vid utgången av 2015

Finansnettot 2016

Framtidenkoncernens finansnetto uppgick under 2016 till -422 mnkr (-197). Skillnaden på -225 mnkr består till största delen på att värdet på derivatinstrumenten förändrats från en värdeökning med 207 mnkr till en värdeminskning på -65 mnkr vilket ger en negativ påverkan på finansnettot med -272 mnkr mellan åren. Värdeförändringen beror främst på lägre räntenivåer under året. Resterande skillnad är främst hänförlig till lägre räntekostnader på lån med rörlig ränta samt minskade räntekostnader på nya ingångna derivatavtal till lägre ränta vilket sammantaget har påverkat finansnettot positivt med 49 mnkr.

Derivatportfölj

Värdet av derivatportföljen var vid utgången av året -597 mnkr (-532). Derivatportföljens kontrakterade räntenivåer är högre än de räntor som gällde vid värderingstillfället vilket speglas i det negativa värdet.

Finansiella åtaganden

Koncernens kvarvarande banklån är säkerställda med pantbrev. Vid utgången av 2016 var 700 mnkr (1 200) av den totala kreditportföljen säkerställd med pantbrev, vilket motsvarar 3 procent av fastigheternas totala marknadsvärde.

Låneavtal omfattas ofta av olika typer av åtaganden, så kallade "covenants", som kredittagaren ska uppfylla. I koncernens externa finansiella avtal finns en ägarklausul. Denna innebär att avtalen gäller så länge som Göteborgs Stad äger över 50 procent av aktierna i bolaget direkt eller indirekt.

Likviditet och kreditlöften

Kombinationen av ett stabilt kassaflöde och en relativt lång planeringshorisont för investeringar begränsar behovet av likviditetsreserver. Likviditetsförsörjningen tryggas av Göteborgs Stad enligt stadens finanspolicy och finansiella anvisningar. Outnyttjade krediter och kreditlöften uppgick den 31 december till 540 mnkr (393). Totalt uppgick koncernens likvida medel inklusive outnyttjade krediter och kreditlöften till 540 mnkr (398).

Miljö

Den verkliga förbrukningen av fjärrvärme för värme och varmvatten är 685 GWh att jämföra med föregående år på 648 GWh. Efter normalårskorrigerering med energiindex ökade fjärrvärmeförbrukningen från 691 till 715 GWh. Normalårskorrigerering görs för att eliminera vädrets påverkan på den faktiska byggnadens behov och förbrukning och därmed kan förbrukningen jämföras mellan åren. Underlag för beräkning tas fram av SMHI.

Personal

Koncernen har haft 921 (865) tillsvidareanställda under året, varav 394 kvinnor (385) och 527 män (480). Sjukfrånvaron uppgick till 4,7 procent (5,0).

Fortsatt fokus på intern styrning och kontroll

I arbetet med den interna styrningen och kontrollen i Förvaltnings AB Framtiden används som vägledning ett etablerat ramverk för intern styrning och kontroll som utarbetats av Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO). I enlighet med Göteborgs Stads riktlinjer för intern kontroll gjordes under året riskvärdering i koncernens respektive dotterbolag och för koncernen som helhet. Huvudsyftet med riskvärderingen är att identifiera och bedöma de risker som bolagen kan möta i sitt arbete för att nå sina mål. För de väsentligaste riskerna har åtgärder utarbetats för att hantera dessa risker. Där det redan existerar riskreducerande åtgärder och kontroller har de väsentligaste riskerna valts ut för uppföljning av att kontrollerna fungerar som avsett. Styrelsen erhöll i december 2016 återslagrapportering av uppföljning och utvärdering av 2016 års åtgärds- respektive internkontrollplan. Vid samma möte beslutade styrelsen om anvisning för intern styrning och kontroll i Framtidenkoncernen. Styrelsen har också informerats om riskanalys 2016, inklusive åtgärds- och övervakningsplan för moderbolaget och koncernen.

Årets resultat

Resultat

Koncernens totalresultat för året uppgår till 3 060 mnkr att jämföra med 7 502 mnkr för 2015, en sänkning med 4 442 mnkr.

Hyresintäkter

De samlade hyresintäkterna i koncernen uppgick under 2016 till 5 186 mnkr (5 047). Av dessa var 92,6 procent hyresintäkter från bostäder som uppgick till 4 800 mnkr (4 675). Ökningen består av effekter av hyresförhandlingar där bostadshyrorna ökade i respektive bolag med mellan 0,45 och 0,50 procent, samt förhandlingar avseende ny- och ombyggnation.

Intäkterna för lokaler redovisas till 225 mnkr (218). Övriga hyresintäkter, som till största delen avser uthyrning av parkeringsplatser, ökade med 8 mnkr till 161 mnkr (153).

Vid årets slut fanns 40 (37) vakanta lägenheter, av totalt 72 338. Det motsvarar en vakansgrad, uttryckt i procent av antal lägenheter, på 0,1 procent (0,1).

Vakansgraden för lokaler var vid årsskiftet 7,2 procent (7,4) vilket motsvarar en yta på cirka 23 000 kvm (23 000).

Förvaltningsintäkter

Förvaltningsintäkterna redovisas till 76 mnkr (74). Som förvaltningsintäkter redovisas främst förvaltningsuppdrag och intäkter hänfödda till Framtidens Bredband.

Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgick till 2 281 mnkr (2 139).

De taxebundna kostnaderna för värme, el, vatten och renhållning står för drygt 42 procent av driftskostnaderna. Sammantaget ökade de taxebundna kostnaderna med 70 mnkr jämfört med 2015 och beror främst på ökade taxor för värme. Fastighetsskötseln ökade med 28 mnkr. Ökningar finns i ett flertal bolag och är främst relaterad till ökade köpta skötseltjänster samt personalkostnader i form av löneökning och ökad personaltäthet.

I driftskostnader ingår även reparationer med 271 mnkr, vilket är en ökning med 22 mnkr jämfört med 2015. Ökningar finns i flertalet bolag och beror på ökat antal reparationer och fler köpta tjänster. Övriga driftskostnader har minskat med 17 mnkr jämfört med 2015.

Driftskostnader, kr/kvm	2016	2015
Värme	-100	-92
El och gas	-26	-26
VA	-40	-38
Renhållning	-29	-27
Fastighetsskötsel	-107	-103
Reparationer	-55	-52
Driftsadministration	-81	-75
<u>Övriga driftskostnader</u>	<u>-27</u>	<u>-31</u>
S:a driftskostnader	-465	-444

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsavgiften/skatten uppgick till 110 mnkr, vilket är 9 mnkr högre än 2015. De flesta av koncernens lägenheter har en fastighetsavgift som uppgår till schablonbeloppet 1 268 kr (1 243) 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, vilket är i nivå med 2015.

Driftsöverskott/bruttoresultat

Koncernens driftsöverskott uppgick vid årsskiftet till 2 871 mnkr (2 881), en minskning med 10 mnkr. Det är ökade driftskostnader till följd av ökad kostnad för främst värme och driftsadministration som är de underliggande orsakerna.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Under året uppgick värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna till 1 859 mnkr (7 201). Bakom värdeförändringen ligger sänkta direktavkastningskrav i flera lägen för bostäder samt ökade intäkter på både bostäder och parkeringsplatser. Värdeförändringen har dessutom påverkats negativt av för högt antagen hyreshöjning i föregående års värdering jämfört med utfall. I genomsnitt har direktavkastningskravet för bostäder sjunkit med 0,3 procentenheter till 3,7 procent (4,0). Se not 17, Förvaltningsfastigheter.

Centrala administrationskostnader

I den centrala administrationen ingår kostnader för styrelse, verkställande direktör och annan ledningspersonal, årsstämma och revision i dotterbolagen samt moderbolagets kostnader. Kostnaderna uppgick till 134 mnkr (116), vilket motsvarar 29 kr/kvm (24).

Byggverksamhet

Resultatet för byggverksamheten redovisas till 49 mnkr och är en förbättring med 109 mnkr i jämförelse med 2015. I och med Högsta domstolens dom i december, T916-13, gällande uppförande av putsfasader har Egnahemsbolaget gjort en ytterligare avsättning om 15 mnkr. Avsättningen avser främst bedömda regresskrav från försäkringsbolag. Under året har 166 bostäder med äganderätt (56) resultatavräknats.

Finansnetto

Framtidenkoncernens finansnetto uppgick under 2016 till -422 mnkr (-197). Skillnaden på -225 mnkr består till största delen på att värdet på derivatinstrumenten förändrats från en värdeökning med 207 mnkr till en värdeminskning på -65 mnkr vilket ger en negativ påverkan på finansnettot med -272 mnkr mellan åren. Värdeförändringen beror främst på lägre räntenivåer under året. Resterande skillnad är främst hänförlig till lägre räntekostnader på lån med rörlig ränta samt minskade räntekostnader på nya ingångna derivatavtal till lägre ränta vilket sammantaget har påverkat finansnettot positivt med 49 mnkr.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden var under året 2,4 procent, att jämföra med 2,6 procent under 2015 enligt ÅRL och K3. Vid beräkning enligt IFRS (inklusive värdeförändring i derivatportföljen) var den genomsnittliga finansieringskostnaden under året 2,7 procent, att jämföra med 1,4 procent under 2015. Räntebindningstiden under året har i genomsnitt varit som lägst 3,0 år och som högst 3,4 år.

Skatt på årets resultat

Kostnaden för bolagsskatt, aktuell skatt, beräknas för koncernen till 5 mnkr (6). Uppskjuten skattekostnad för året redovisas till 856 mnkr (2 115). Total skattekostnad för året redovisas till 861 mnkr (2 121).

Eget kapital

Vid slutet av året uppgick koncernens egna kapital till 51 405 mnkr (48 108). Soliditeten uppgick till 62 procent (62).

Ställda säkerheter

Koncernen har under året löst säkerställda lån som ersatts av lån via Göteborgs Stad. Ställda säkerheter uppgår till 702 mnkr (1 202).

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet utgörs främst av koncernledningsfunktioner. Intäkterna uppkommer genom att koncerngemensamma kostnader faktureras dotterbolagen. Kostnader av engångskaraktär faktureras inte ut. Faktureringen uppgick under 2016 till 44,1 mnkr (42,1) och rörelseresultatet uppgick till -0,1 mnkr (-2,3).

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 304 mnkr i koncernbidrag till Stadshus AB. Ett aktieägartillskott erhålls från Stadshus AB på 237 mnkr, vilket motsvarar koncernbidraget med avdrag för skatt, 22 procent.

Inom koncernen har bolagens skattemässiga resultat utjämnats genom att Poseidon, Bostadsbolaget, Gårdstensbostäder och Egnahemsbolaget lämnat koncernbidrag till moderbolaget och erhåller sedan aktieägartillskott tillbaka enligt modellen ovan. Moderbolaget lämnar koncernbidrag till Familjebostäder och erhåller sedan utdelning tillbaka, som motsvarar 78 procent av koncernbidraget. Nettot av de skattemässiga dispositionerna inom koncernen uppgår till 291 mnkr. Sammantaget redovisas 13 mnkr (9) som bokslutsdisposition.

I finansnettot ingår anteciperad utdelning med 62,5 mnkr (91,8). Av dessa är 61,6 mnkr (89,7) hänförliga till skattemässiga de transaktioner som gjorts inom koncernen och kommer från Familjebostäder. Resterande 0,9 mnkr (2,1) är utdelning från dotterbolagen Bostadsbolaget och Familjebostäder och motsvarar 1,34 procent av respektive bolags aktiekapital.

Det egna kapitalet uppgick till 1 734 mnkr (1 447). Förändringen i eget kapital under året hänförs till aktieägartillskottet på 237,1 mnkr, fusionsdifferens på 3,9 mnkr samt årets resultat på 53,6 mnkr (99,9). Soliditeten uppgick till 9 procent (8).

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 2017.

Fem år i sammandrag, koncernen

(Belopp i mnkr om ej annat anges)	2016	2015	2014	2013	2012
Resultaträkning					
Hysesintäkter	5 186	5 047	4 937	5 129	4 988
Driftskostnader	-2 281	-2 139	-2 123	-2 324	-2 240
varav reparation	-271	-249	-243	-234	-237
Fastighetsavgift-/skatt	-110	-101	-97	-108	-124
Driftsöverskott	2 871	2 881	2 788	2 957	2 862
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 859	7 201	1 543	1 128	1 344
Centrala kostnader, inkl. avskrivningar	-134	-116	-96	-106	-106
Finansnetto	-422	-197	-950	-257	-668
Resultat före skatt	3 909	9 621	3 273	3 742	3 460
Balansräkning					
Förvaltningsfastigheter	82 010	77 141	67 587	65 926	62 593
Övriga anläggningstillgångar	282	268	260	187	317
Omsättningstillgångar	817	569	316	327	386
Eget kapital	51 405	48 108	40 536	39 288	36 363
Avsättningar	13 488	12 620	10 456	10 138	9 298
Låneskulder (räntebärande)	15 843	15 160	14 989	15 310	15 458
Rörelseskulder (ej räntebärande)	2 373	2 090	2 182	1 827	2 117
Fastigheter					
Lägenhetsyta, kvm tusental	4 588	4 521	4 496	4 480	4 466
Lokalyta, kvm tusental	316	310	318	550	552
Lägenheter, antal	72 338	71 345	70 942	70 641	70 442
Parkeringsplatser, antal	38 834	38 638	38 531	48 218	47 861
Fastighetsinvesteringar, mnkr	3 029	2 406	2 562	2 247	2 354
Finansiellt					
Soliditet, %	62	62	59	59	58
Räntetäckningsgrad, ggr	7,5	6,9	6,0	5,6	4,9
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3	0,4	0,4	0,4
Belåningsgrad, %	19	20	22	23	25
Genomsnittlig finansieringskostnad exkl. räntebidrag, %, IFRS	2,7	1,4	6,4	1,7	4,3
Genomsnittlig finansieringskostnad exkl. räntebidrag, % ***	2,4	2,6	3,0	3,3	3,6
Kassaflöde	-3	4	0	-1	-162
Avkastning på totalt kapital, %	5,8	13,6	6,3	6,2	6,7
Avkastning på eget kapital, %	8,5	21,9	8,2	9,9	10,1
Personal					
Medelantal anställda	976	924	905	986	969
Frisknärvaro, % *****	60	67	-	-	-
Sjukfrånvaro, %	4,7	5,0	5,4	4,6	3,5
Förvaltning					
Medelhyra lägenheter brutto, kr/kvm	1 061	1 051	1 031	1 011	984
Hysesbortfall lägenheter, kr/kvm	14	14	12	12	12
Medelhyra lokaler brutto, kr/kvm	786	782	773	774	769

Hyresbortfall lokaler, kr/kvm	71	80	85	72	65
Driftskostnader, kr/kvm	465	436	442	463	447
varav reparation, kr/kvm	55	52	51	47	47
Centrala kostnader inkl. avskrivningar, kr/kvm	27	23	20	21	21
Driftsöverskott, kr/kvm	586	606	580	589	571
Vakansgrad lägenheter, %	0,1	0,1	0,1	0,0	0,0
Vakansgrad lokaler, %	7,2	7,4	9,6	7,9	7,1

Nyckeltal

Serviceindex *	79	-	78	79	-
Produktindex *	75	-	75	76	-
MMI, Motiverad medarbetarindex **	-	-	70	69	-
Fastighetsresultat före underhåll ***	2 831	2 805	2 712	-	-
Fastighetsresultat (exkl. utökat underhåll) ****	-	-	-	2 167	2 039

* Ingen mätning under 2012 och 2015

** Ingen mätning 2012, 2015 och 2016

*** Baserat på ÅRL och K3

**** Baserat på ÅRL och RR

***** Nytt måttetal

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, %

Räntebärande skulder i relation till fastigheternas totala avkastningsvärde.

Driftsöverskott

Bruttoresultat exkl. av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar.

Fastigheter

Färdigställda fastigheter plus mark och markanläggningar.

Fastighetsresultat enligt ÅRL och K3 (internt mått)

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

Fastighetsresultat enligt ÅRL och RR (internt mått)

Driftsöverskott plus övriga intäkter/kostnader minskat med centrala kostnader, exkl. poster av jämförelsestörande karaktär såsom utökat underhåll och fastighetsförsäljningar. 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, underhållskostnader, centrala kostnader och driftsöverskott har beräknats på genomsnittlig lägenhets- och lokalyta.

Genomsnittlig finansieringskostnad exkl. räntebidrag, IFRS

Finansnettot, exkl. räntebidrag, dividerat med genomsnittlig lånevolym. Följande korrigeringar har gjorts; ränteintäkter och kostnader för PRI har exkluderats och aktiverad ränta har återförts.

Genomsnittlig finansieringskostnad exkl. räntebidrag, ÅRL och K3

Finansnettot, exkl. räntebidrag och orealiserade resultat derivatinstrument, dividerat med genomsnittlig lånevolym. Följande korrigeringar har gjorts; ränteintäkter och kostnader för PRI har exkluderats och aktiverad ränta har återförts.

Hänvisningsförkortningar

ÅRL Årsredovisningslagen

RR Redovisningsrådets rekommendationer

K3 Bokföringsnämndens anvisning BFAR 2012:1 - Årsredovisning och koncernredovisning

Justerad soliditet (i dotterbolagens nyckeltal)

Redovisat eget kapital plus bedömt övervärde minskat med uppskjuten skatt på fastigheter i förhållande till justerad balansomslutning.

Lägenhetsyta/Lokalyta

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

Räntetäckningsgrad, ggr (IFRS)

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

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder i förhållande till redovisat eget kapital.

Soliditet

Redovisat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Vakansgrad, lägenheter

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

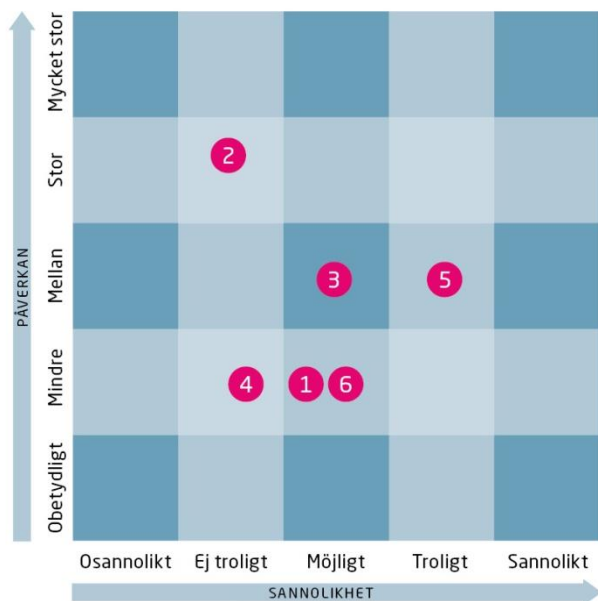
Vakansgrad, lokaler

Vakant lokalyta i procent av uthyrningsbar lokalyta vid årets slut.

Risk- och känslighetsanalys

Riskanalys

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



1. Värdeförändring

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

2. Bostadshyror

Bostadshyror 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 korrekt prissättning. För att säkerställa en hyra i linje med hyresgästernas värderingar, har koncernens dotterbolag tillsammans med Göteborgs Fastighetsägareförening och Hyresgästföreningen utarbetat en modell för hyressättning som ska spegla den enskilda lägenhetens kvaliteter. Skulle trots allt vakanser eller andra hyresbortfall uppstå, påverkas koncernen i hög utsträckning, men sannolikheten för detta bedöms som låg.

3. Löpande underhåll/investeringar

Drygt 50 procent av koncernens lägenheter finns i fastigheter som har ett värdeår mellan 1950 och 1975. Detta innebär att koncernen kommer att arbeta med omfattande upprustningsprojekt under flera år framöver. Dotterbolagen arbetar med långsiktigt planerat underhåll, som sträcker sig i olika detaljeringsgrad framåt i tiden. Under de senaste 30 åren har kostnaderna för underhåll procentuellt sett ökat mer än hyreshöjningarna nästan varje år. Hyrorna i äldre fastigheter kan vara för låga för att finansiera nödvändigt underhåll. Det finns en risk att nödvändiga hyreshöjningar i samband med upprustningar inte går att genomföra, vilket på sikt kan påverka omfattningen av åtgärderna och därmed fastigheternas attraktivitet. Sannolikheten för att nödvändiga åtgärder inte går att finansiera bedöms som möjlig och dess påverkan på koncernen bedöms som mellan.

4. Lönekostnader; fastighetsskötsel och driftsadministration

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

5. Finansiella kostnader

För ett fastighetsbolag är ränterisken och finansieringskostnaden betydande. Framtidenkoncernen har en lägre finansiell risk än många andra fastighetsbolag genom att koncernen har hög soliditet och låg belåningsgrad. 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 internt bank. Koncernens likviditets- och kapitalbehov tryggs 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 3,3 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.

6. Kostnader för uppvärmning

Värmekostnaderna utgör 22 procent av de totala driftskostnaderna. Ett kontinuerligt arbete pågår med att minska förbrukningen och därmed kostnaderna för fjärrvärme. Nybyggnation och större renoveringar av fastigheter sker med fokus på energieffektivitet för att på det sättet minska behovet av tillförd värme. Ett aktivt arbete pågår med att påverka hyresgästers och kunders förbrukning av värme genom olika informationsinsatser. 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	-1,6%	- 0,3 %-enhet
Drifts- och underhållskostnad	+/- 1 %	-/+ 0,7 %	-/+ 0,1 %-enhet
Avkastningskrav och kalkylränta	+/- 1 %-enhet	-/+ 22,0 %	- 4,4 %-enhet/ + 2,9 %-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 40 procent.

Förändring av marknadsvärde förvaltningsfastigheter					
	-25%	-10%	+/-0	10%	25%
Värde, mnkr	61 508	73 809	82 010	90 211	102 513
Belåningsgrad, %	26%	21%	19%	18%	15%
Soliditet, %	57%	60%	62%	63%	65%

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

Effekter på resultatet	Förändring	Effekt på årsresultat
Hyra	+/- 1 %	+/- 53 mnkr
Vakansgrad	1%	- 53 mnkr
Driftskostnader	+/- 1 %	-/+ 23 mnkr

Finansiella risker

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

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

Framtidenkoncernen har en lägre finansiell risk än många andra fastighetsbolag genom att koncernen har hög soliditet, 62 procent (62), och låg belåningsgrad, 19 procent (20). Koncernen har ett högt kreditbetyg, AA-/Stabil/A-1+, vilket årligen utvärderas av Standard & Poor's. Detta har gett god tillgång till en bred långivarebas på såväl bankmarknaden som kapitalmarknaden. Sedan 2014 har

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

Lånen via MTN-marknaden och banklån har successivt ersatts av motsvarande lån från Göteborgs Stad i samband med låneförfall. Koncernens totala kreditportfölj uppgick vid årsskiftet till 15 843 mnkr (15 160), varav 700 mnkr (1 200) i utestående banklån, 11 593 mnkr (9 365) i lån hos Göteborgs Stad och 3 550 mnkr (4 595) var utestående på den svenska MTN-marknaden.

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

Den genomsnittliga räntan för koncernens finansiella portfölj vid utgången av 2016 uppgick till 2,1 procent och förväntas inte stiga markant under 2017 då det låga ränteläget väntas bestå under stor del av året.

Finansnettots räntekänslighet

Under antagande om oförändrad lånevolym samt oförändrad löptid och positionssammansättning avseende nettoexponeringen, kommer koncernens finansnetto att påverkas enligt tabellen nedan. Beräkningen är baserad på den räntenivå och de kreditmarginaler som gällde vid utgången av 2016 samt en omedelbar och bestående ränteförändring på en procentenhet för hela avkastningskurvan.

Finansnettots räntekänslighet, exkl. marknadsvärdering derivat, 2017–2019, mnkr, koncernen:

Effekter på finansnettot	2016	2017	2018	2019
Räntenivå 2016-12-31	-370	-300	-260	-245
Ränta + 1 %-enhet		-345	-319	-323

Kredit- och derivatportföljernas räntekänslighet

De verkliga värden som redovisats för kredit- respektive derivatportföljen baseras på rådande marknadsräntor per 2016-12-31. För att bedöma portföljernas räntekänslighet, har beräkning skett med en förändring av marknadsräntorna med 1 procentenhet för hela avkastningskurvan.

Kredit- och derivatportföljens räntekänslighet 2016-12-31, mnkr, koncernen:

Ränteantagande	Kreditportfölj		Derivatportfölj	
	Nominellt värde	Marknadsvärde	Nominellt värde, netto	Marknadsvärde
Räntenivå 2016-12-31	-15 843	-15 848	-12 100	-597
Ränta + 1 %-enhet	-15 843	-15 824	-12 100	-103

Skuldportföljers räntekänslighet, mnkr, koncernen:

Ränteantagande	Räntenettots förändring under 2017	Förändring av marknadsvärde derivat på balansdagen
Ränta + 1 %-enhet	-45	493

Förslag till vinstdisposition

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

Ingående balanserade vinstmedel	1 434 654 697
Erhållet aktieägartillskott	237 120 000
Fusionsdifferens	-3 879 772
Avsättning till fond för utvecklingsutgifter	-279 282
Årets resultat	<u>53 605 583</u>
Summa	1 721 221 226

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

I ny räkning balanseras	1 721 221 226
--------------------------------	----------------------

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

Styrelsens yttrande över den föreslagna värdeöverföringen

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

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

Utblick 2017

Under 2017 är det effekterna av Donald Trumps ekonomiska politik och Storbritanniens utträde ur EU som kan få betydelse för den globala utvecklingen i samband med en fortsatt expansiv penningpolitik.

Tillväxten i svensk ekonomi har bromsat upp något och väntas växa med cirka 2,5 procent under 2017, där den inhemska ekonomin fortfarande är dragloket för tillväxten. Den svaga kronan väntas gynna utvecklingen på den svenska exportmarknaden.

Göteborgs befolkning ökade under 2016 med cirka 8 000 till 556 000 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 2016 och investeringarna beräknas öka med cirka 500 mnkr jämfört med 2016 års nivå.

Finansnetto, exklusive värdeförändring i derivatinstrument, beräknas minska något jämfört med föregående år bland annat beroende på en beräknad lägre finansieringskostnad jämfört med 2016, trots en högre lånevolym till följd av ökande investeringar.

Efterfrågan på bostäder är hög i Göteborg och staden planerar en fortsatt förtätning och utbyggnad. Under lång tid har för få bostäder byggts och därför är det nödvändigt att fortsatt öka takten och skapa fler nya bostäder. I Göteborgs Stads budget för 2015 fick koncernen i uppdrag att från och med 2018 färdigställa 1 400 bostäder per år. För närvarande görs bedömningen att målet nås 2019.

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, KONCERNEN

(tkr)	Not	2016	2015
Hysesintäkter	4	5 186 179	5 046 793
Förvaltningsintäkter	5	<u>75 944</u>	<u>74 196</u>
		5 262 123	5 120 989
Kostnader för fastighetsförvaltningen			
Driftskostnader	6, 11	-2 280 506	-2 139 233
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		<u>-110 123</u>	<u>-100 557</u>
		-2 390 629	-2 239 790
Driftsöverskott/Bruttoresultat	7	2 871 494	2 881 199
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	17	1 859 020	7 201 377
Centrala administrationskostnader	8, 11	-133 549	-115 920
Byggverksamhet	9, 11	48 815	-60 218
Övriga rörelseintäkter/kostnader		<u>-10 103</u>	<u>751</u>
Rörelseresultat	10, 12	4 635 677	9 907 189
Finansiella intäkter		2 576	4 693
Finansiella kostnader		<u>-425 041</u>	<u>-201 999</u>
Finansnetto	13	-422 465	-197 306
Resultat efter finansiella poster		4 213 212	9 709 883
Bokslutsdispositioner	14	-304 000	-89 000
Resultat före skatt		3 909 212	9 620 883
Skatt på årets resultat	15	<u>-860 661</u>	<u>-2 120 686</u>
Årets resultat		3 048 551	7 500 197
<u>Poster som inte ska återföras i resultaträkningen</u>			
Aktuariell vinst/förlust på pensionsförpliktelse	33	14 881	2 465
Skatt hänförlig till aktuariell vinst/förlust		<u>-3 274</u>	<u>-542</u>
Koncernens totalresultat för året		3 060 158	7 502 120
Totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		3 060 158	7 502 120
Innehav utan bestämmande inflytande		<u>0</u>	<u>0</u>
Totalresultat för året		3 060 158	7 502 120
Resultat per aktie för resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare under året (uttryckt i kr per aktie)		30 602	75 021

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, KONCERNEN

(tkr)	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	16	<u>29 834</u>	<u>22 480</u>
		29 834	22 480
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	17	82 010 336	77 140 911
Bostadsmoduler	18	70 749	78 033
Inventarier	19	71 141	57 694
Övriga anläggningstillgångar	20	<u>12 763</u>	<u>13 281</u>
		82 164 989	77 289 919
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	22	4 721	339
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	23	5 600	5 600
Andra långfristiga värdepappersinnehav	24	4 291	3 991
Derivatinstrument	25	68 137	77 631
Andra långfristiga fordringar	26	<u>14 351</u>	<u>9 380</u>
		97 100	96 941
Summa anläggningstillgångar		82 291 923	77 409 340
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.	28	225 668	222 039
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	29	104 034	25 429
Aktuella skattefordringar		94 581	84 489
Derivatinstrument	25	1 750	1 599
Fordran moderbolag		237 120	69 420
Övriga fordringar		123 349	114 931
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30	<u>28 439</u>	<u>45 724</u>
		589 273	341 592
Kassa och bank	46	<u>2 481</u>	<u>5 170</u>
Summa omsättningstillgångar		817 422	568 801
SUMMA TILLGÅNGAR		83 109 345	77 978 141

(tkr)	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<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>51 295 073</u>	<u>47 997 790</u>
		51 405 073	48 107 790
Summa eget kapital		51 405 073	48 107 790
Långfristiga skulder			
	35, 36		
Avsättningar för pensioner	32	312 716	324 266
Avsättningar för uppskjutna skatter	33	13 076 276	12 213 146
Övriga avsättningar	34	99 136	83 056
MTN-program	36	1 099 740	3 550 264
Skulder till kreditinstitut	37	0	700 000
Derivatinstrument	25	642 767	577 111
Skulder till Göteborgs Stad	38	<u>11 433 000</u>	<u>9 158 000</u>
		26 663 635	26 605 843
Kortfristiga skulder			
	35, 36		
Skulder till kreditinstitut	37	700 000	500 000
MTN-program	36	2 450 078	1 045 022
Skulder till Göteborgs Stad	38	162 272	206 568
Leverantörsskulder	39	464 672	406 091
Aktuella skatteskulder		25 573	6 643
Skulder till moderbolag		304 000	89 000
Övriga ej räntebärande skulder		42 766	40 771
Derivatinstrument	25	23 666	34 162
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40	<u>867 610</u>	<u>936 251</u>
		5 040 637	3 264 508
Summa skulder		31 704 272	29 870 351
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 109 345	77 978 141

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, KONCERNEN

(tkr)

Hänförligt till moderbolagets aktieägare

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans 2015-01-01	10 000	100 000	40 426 251	40 536 251	0	40 536 251
Lämnad utdelning	-	-	69 420	69 420	-	69 420
Övrigt	-	-	-1	-1	-	-1
Totalresultat	-	-	7 502 120	7 502 120	-	7 502 120
Utgående balans 2015-12-31	10 000	100 000	47 997 790	48 107 790	0	48 107 790
Ingående balans 2016-01-01	10 000	100 000	47 997 790	48 107 790	0	48 107 790
Aktieägartillskott	-	-	237 120	237 120	-	237 120
Övrigt	-	-	5	5	-	5
Totalresultat	-	-	3 060 158	3 060 158	-	3 060 158
Utgående balans 2016-12-31	10 000	100 000	51 295 073	51 405 073	0	51 405 073

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYSER, KONCERNEN

(tkr)	Not	2016	2015
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		4 635 677	9 907 189
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet, m.m.	43	-1 758 656	-7 315 210
Erhållen ränta		2 501	3 852
Erlagd ränta	44	-376 305	-413 146
Betald skatt		<u>-21 899</u>	<u>-30 152</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 481 318	2 152 533
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	45	<u>-49 571</u>	<u>24 750</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 431 747	2 177 283
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-15 073	-9 752
Investering i dotterbolag		-318 026	-
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-7 327	-4 966
Försäljning/amortering av finansiella anläggningstillgångar		8 785	23 391
Investeringar i byggnader/markanläggningar/mark/pågående nyanläggningar		-2 561 357	-2 397 187
Försäljning av byggnader/markanläggningar/mark		4 961	21 896
Erhållna investeringsbidrag		1 546	-
Investeringar i andra anläggningstillgångar		-38 230	-34 549
Försäljning av andra anläggningstillgångar		<u>1 924</u>	<u>30 489</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 922 797	-2 370 678
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga fordringar		-4 609	1 098
Upptagna lån		2 228 651	2 420 175
Amortering av räntebärande skulder		-1 716 101	-2 223 819
Aktieägartillskott		69 420	-
Koncernbidrag		<u>-89 000</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		488 361	197 454
Årets kassaflöde		-2 689	4 059
Likvida medel vid årets början	46	5 170	1 111
Årets förändring av likvida medel		<u>-2 689</u>	<u>4 059</u>
Likvida medel vid årets slut	46	2 481	5 170
Outnyttjade kreditlöften		<u>539 781</u>	<u>393 432</u>
Summa disponibla medel		542 262	398 602
Förändring av räntebärande nettolåneskuld			
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång	47	-15 478 950	-15 307 866
Ökning/minskning av räntebärande låneskuld		-683 183	-170 588
Ökning av avsättningar		11 550	-4 555
Ökning/minskning av likvida medel		<u>-2 689</u>	<u>4 059</u>
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång		-16 153 272	-15 478 950

RESULTATRÄKNINGAR, MODERBOLAGET

(tkr)	Not	2016	2015
Förvaltningsintäkter	5	<u>44 057</u>	<u>42 109</u>
Bruttoresultat		44 057	42 109
Centrala administrationskostnader	8, 11	<u>-44 179</u>	<u>-44 442</u>
Rörelseresultat	10	-122	-2 333
Finansiella intäkter		439 931	492 160
Finansiella kostnader		<u>-375 647</u>	<u>-396 311</u>
Finansnetto	13	64 284	95 849
Resultat efter finansiella poster		64 162	93 516
Bokslutsdispositioner	14	-13 000	9 000
Skatt på årets resultat	15	<u>2 444</u>	<u>-2 610</u>
Årets resultat		53 606	99 906

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, MODERBOLAGET

(tkr)	Not	2016	2015
Årets resultat		<u>53 606</u>	<u>99 906</u>
Totalresultat för året		53 606	99 906

BALANSRÄKNINGAR, MODERBOLAGET

(tkr)	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	16	<u>664</u>	<u>385</u>
		664	385
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	19	<u>1 274</u>	<u>727</u>
		1 274	727
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	21	1 216 206	943 271
Fordringar hos koncernföretag		<u>15 582 000</u>	<u>15 060 000</u>
		16 798 206	16 003 271
Summa anläggningstillgångar		16 800 144	16 004 383
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1	-
Fordringar hos koncernföretag		1 562 523	1 110 519
Skattefordran		736	1 494
Fordran moderbolag		237 120	69 420
Övriga fordringar		2 087	1 624
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30	<u>39 960</u>	<u>58 966</u>
		1 842 427	1 242 023
Kassa och bank		22	16
Summa omsättningstillgångar		1 842 449	1 242 039
SUMMA TILLGÅNGAR		18 642 593	17 246 422

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		10 000	10 000
Reservfond		2 000	2 000
Fond för utvecklingsutgifter		<u>279</u>	=
		12 279	12 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserade vinstmedel		1 667 616	1 334 749
Årets resultat		<u>53 606</u>	<u>99 906</u>
		1 721 222	1 434 655
Summa eget kapital		1 733 501	1 446 655
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	31	<u>9 200</u>	<u>4 900</u>
		9 200	4 900
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	33	<u>412</u>	<u>2 890</u>
		412	2 890
Långfristiga skulder	35, 36		
MTN-program	36	1 099 740	3 550 264
Skulder till kreditinstitut	37	0	700 000
Skulder till Göteborgs Stad	38	<u>11 433 000</u>	<u>9 158 000</u>
		12 532 740	13 408 264
Kortfristiga skulder	35, 36		
Skulder till kreditinstitut	37	700 000	500 000
MTN-program	36	2 450 078	1 045 022
Skulder till Göteborgs Stad	38	161 863	206 568
Leverantörsskulder	39	5 843	2 742
Skulder till koncernföretag		602 740	377 251
Skulder till moderbolag		304 000	89 000
Övriga ej räntebärande skulder		588	423
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40	<u>141 628</u>	<u>162 707</u>
		4 366 740	2 383 713
Summa skulder		16 899 480	15 791 977
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		18 642 593	17 246 422

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, MODERBOLAGET

(tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fond för utvecklings- utgifter	Fritt eget kapital
Ingående balans 2015-01-01	10 000	2 000	-	1 265 329
Lämnad utdelning	-	-	-	-
Aktieägartillskott	-	-	-	69 420
Årets resultat	=	=	=	<u>99 906</u>
Utgående balans 2015-12-31	10 000	2 000	0	1 434 655
Ingående balans 2016-01-01	10 000	2 000	-	1 434 655
Lämnad utdelning	-	-	-	-
Fusionsdifferens	-	-	-	-3 880
Aktieägartillskott	-	-	-	237 120
Avsättning till fond för utvecklingsutgifter			279	-279
Årets resultat	=	=	=	<u>53 606</u>
Utgående balans 2016-12-31	10 000	2 000	279	1 721 222

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

KASSAFLÖDESANALYSER, MODERBOLAGET

(tkr)	Not	2016	2015
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-122	-2 333
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet, m.m.	43	218	218
Erhållen ränta		381 507	401 996
Erlagd ränta	44	-382 827	-411 981
Betald skatt		<u>724</u>	<u>-1 826</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
före förändringar av rörelsekapital		-500	-13 926
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	45	<u>-23 486</u>	<u>21 704</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-23 986	7 778
Investeringsverksamheten			
Investering i immateriella anläggningstillgångar		-279	-213
Investeringar i inventarier		-1 095	-133
Försäljning av inventarier		330	-
Fusion av dotterföretag		<u>16 085</u>	<u>=</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		15 041	-346
Finansieringsverksamheten			
Förändring av fordringar		-692 683	-1 432 700
Upptagna lån		2 242 982	2 448 934
Amortering av räntebärande skulder		-1 545 468	-1 025 819
Aktieägartillskott		-96 720	-
Erhållen utdelning		91 840	9 141
Erhållna koncernbidrag		<u>9 000</u>	<u>-7 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		8 951	-7 444
Årets kassaflöde		6	-12
Likvida medel vid årets början	46	16	28
Årets förändring av likvida medel		<u>6</u>	<u>-12</u>
Likvida medel vid årets slut	46	22	16
Outnyttjade kreditlöften		<u>539 781</u>	<u>393 432</u>
Summa disponibla medel		539 803	393 448
Förändring av räntebärande nettolåneskuld	47		
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång		-15 255 725	-13 832 598
Minskning/ökning av räntebärande låneskuld		-697 514	-1 423 115
Minskning/ökning av likvida medel		<u>6</u>	<u>-12</u>
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång		-15 953 233	-15 255 725

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 10 februari 2017 godkänt denna koncernredovisning för offentliggörande.

Koncernens redovisningsprinciper

Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

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

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

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

Nya och ändrade standarder som tillämpas av koncernen

Ingen av de nya standarder och tolkningar som för första gången är obligatoriska för räkenskapsår som började 1 januari 2016 har haft någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter.

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

Ett antal nya standarder och ändringar av tolkningar och befintliga standarder träder i kraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2016 och har inte tillämpats vid upprättandet av koncernens finansiella rapporter. Inga av dessa förväntas ha någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter, med undantag av de som följer:

IFRS 9 "Finansiella instrument" hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella skulder och tillgångar. IFRS 9 anger att det finns tre värderingskategorier för finansiella tillgångar, upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde över övrigt totalresultat och verkligt värde över resultaträkningen. Klassificeringen beror på företagets affärsmodell samt instrumentets karaktäristiska egenskaper. IFRS 9 träder i kraft 1 januari 2018. Koncernen har ännu inte utvärderat den fulla effekten på de finansiella rapporterna.

IFRS 15 "Intäkter från avtal med kunder" reglerar hur redovisning av intäkter ska ske. De principer som IFRS 15 bygger på ska ge användare av finansiella rapporter mer användbar information om företagets intäkter. Grundprincipen i IFRS 15 är att ett företag redovisar en intäkt på det sätt som bäst speglar överföringen av den utlovade varan eller tjänsten till kunden. Denna redovisning sker med hjälp av en femstegsmodell. IFRS 15 träder i kraft 1 januari 2018. Koncernen har ännu inte utvärderat den fulla effekten på de finansiella rapporterna.

IFRS 16 "Leases" kommer innebära att nästan samtliga leasingkontrakt kommer att redovisas i balansräkningen, då ingen åtskillnad längre görs mellan operationella och finansiella leasingavtal. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. IFRS 16 träder ikraft 1 januari 2019. Vid balansdagen uppgår koncernens icke uppsägningsbara operationella leasingavtal till 61 653 tkr, se not 12. Koncernen har ännu inte utvärderat i hur stor utsträckning dessa åtaganden kommer att redovisas som tillgång och skuld och hur detta kommer att påverka koncernens resultat och klassificering av kassaflöden.

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

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

Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande

Koncernen behandlar transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som transaktioner med koncernens aktieägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan erlagd 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.

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

Intern rapportering

Från och med 2013 baserar sig all intern rapportering inom koncernen på Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Segmentsrapportering

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

Det resultatmått som den ledande beslutsfattaren följer upp, och fattar beslut om fördelning av resurser, benämns fastighetsresultat. Skillnaden mellan detta resultatmått och koncernens finansiella rapporter avser till största delen marknadsvärdering av förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Omräkning av poster i utländsk valuta

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

Immateriella anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

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

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

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

Bostadsmoduler, inventarier och övriga anläggningstillgångar

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

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

Pågående ny- och ombyggnationer

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

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

Avskrivningar

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

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

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

Varulager

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

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

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

Finansiella instrument

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

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

Koncernen klassificerar sina finansiella instrument enligt följande:

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen:

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

Kundfordringar och lånefordringar:

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

Derivatinstrument:

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

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

Upplåning:

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

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

Leverantörs- och andra skulder:

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

Likvida medel:

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

Avsättningar

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

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

Ersättning till anställda

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

Pensionsförpliktelser

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

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

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

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

Ersättningar vid uppsägning

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

Leasing

Leasegivare

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

Leasetagare

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

Intäkter

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

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

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

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

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

Intäkter från kontrollavgifter redovisas i samma period som de utfärdas.

Redovisning av inkomstskatter

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

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

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

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

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

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

Redovisning av underhållskostnader

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

Statliga stöd

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

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

Moderföretagets redovisningsprinciper

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

Andelar koncernföretag

I moderbolagets bokslut redovisas andelar i koncernföretag till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Alla utgifter som är hänförliga till ett rörelseförvärv aktiveras i moderbolaget, exempelvis transaktionsutgifter. När det gäller villkorade 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 och redovisar därmed övriga finansiella instrument till anskaffningsvärde enligt Årsredovisningslagen.

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

Ersättningar till anställda

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

Uppskjuten skatt

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

Koncernbidrag

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

Fusioner

Fusioner redovisas enligt koncernvärdeemetoden, 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:

Enstegstättade putsfasader

Egnahemsbolaget har en risk i de cirka 350 bostäder som byggts med enstegstättade putsfasader under åren 1997-2005. Sedan 2010 har bolaget gjort avsättningar för detta ändamål. Ytterligare avsättning har gjorts under året med 15 mnkr. Se även not 34.

Förmånsbestämda pensionsförpliktelser

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

Fastighetsvärdering

Modellen för marknadsvärdering av koncernens fastighetsbestånd inom bostadsföretagen 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 2017, kontrakterat hyresbortfall vid 2016-11-30, schabloniserade drifts- och underhållskostnader samt utgående fastighetsskatt. För utveckling av driftsnettot under kalkylperioden görs antaganden om utveckling av inflation, hyror, hyresbortfall, drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. Dessa antaganden varierar beroende på respektive fastighets marknadsläge och ålder. Marknadsläget avspeglas även i direktavkastningskrav och kalkylräntor. Alla antaganden som görs utgår ifrån bedömningar gjorda av externa värderingsinstitut. Eftersom en värdering ska spegla förväntade betalningskonsekvenser finns alltid en osäkerhet i bedömningen. Varje fastighet är dessutom unik och det är svårt att förutsäga hur priset vid en försäljning skulle utfalla. Ett bedömt marknadsvärde är alltid behäftat med ett visst osäkerhetsintervall. I normala fall uppgår det till mellan fem och tio procent. Koncernens marknadsvärden är baserade på ett antagande om att fastigheterna säljs som styckefastigheter och inte som portföljer med ett flertal fastigheter som skulle påverka jämnvikten mellan utbud och efterfrågan. Värderingen bygger också på ett antagande om att fastigheterna avyttras som förvaltningsobjekt, det vill säga den värdeökning som kan uppstå vid en försäljning till en bostadsrättsförening beaktas inte. De förvärv som gjorts av bostadsrättsföreningar kan därmed inte användas som underlag i värdebedömningen. Se även vidare not 17 Förvaltningsfastigheter.

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

	Förändring	Effekt på marknadsvärdet	Effekt på soliditet
Hyra år 1	+/- 1 %	+/- 1,8 %	+/- 0,3 %-enhet
Långsiktig vakansgrad/hyresbortfall	+ 1 %-enhet	-1,6 %	- 0,3 %-enhet
Drifts- och underhållskostnad	+/- 1 %	-/+ 0,7 %	-/+ 0,1 %-enhet
Avkastningskrav och kalkylränta	+/-1 %-enhet	-/+ 22,0 %	- 4,4 %-enhet/ +2,9 %-enhet

Not 4 Hyresintäkter	2016	2015
Koncernen		
Bostäder	4 800 425	4 675 371
Lokaler	225 038	218 416
Övriga hyresintäkter	<u>160 716</u>	<u>153 006</u>
	5 186 179	5 046 793

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:

	2016	2015
Koncernen		
Inom ett år	187 779	146 408
Mellan 1-5 år	316 133	287 087
Över 5 år	<u>8 150</u>	<u>60 649</u>
	512 062	494 144

Not 5 Förvaltningsintäkter	2016	2015
Koncernen		
Förvaltningsuppdrag	4 570	3 676
Övriga förvaltningsintäkter	<u>71 374</u>	<u>70 520</u>
	75 944	74 196

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

Moderbolaget		
Koncernarvode	40 250	40 000
Övrigt	<u>3 807</u>	<u>2 109</u>
	44 057	42 109

Not 6 Driftskostnader	2016	2015
Koncernen		
Värme	-492 274	-444 062
El	-125 267	-126 418
Vatten och avlopp	-194 896	-183 025
Renhållning	-139 782	-128 952
Fastighetsskötsel	-526 609	-498 311
Reparationer	-271 413	-249 482
Driftsadministration	-398 347	-359 632
Övrigt	<u>-131 918</u>	<u>-149 351</u>
	-2 280 506	-2 139 233

Not 7 Segmentsrapportering

Uppföljning av resultat och fördelning av resurser i koncernen görs till respektive dotterföretag. Det resultatmättet som den ledande beslutsfattaren följer upp och fattar beslut om fördelning av resurser benämns fastighetsresultat. Fastighetsresultat, enligt den interna rapporteringen, definieras som driftöverskott plus övriga intäkter och kostnader exklusive poster av jämförelsestörande karaktär, som nedskrivningar, återförda nedskrivningar samt fastighetsförsäljningar. Skillnaden mellan det interna resultatmättet och koncernens finansiella rapporter avser till största delen marknadsvärdering av förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

2016-12-31 mnkr	Poseidon	Bostadsbolags- koncernen	Familje- bostäder	Övriga bolag	Eliminering	Totalt
Intäkter *	2 023	1 742	1 297	322	-67	5 317
Förvaltningskostnader	-1 308	-1 144	-955	-222	67	-3 562
Fastighetsresultat	715	598	342	100	0	1 755
Övriga poster	-429	-268	-190	-37	-15	-939
Finansnetto	-152	-131	-77	53	-62	-369
Resultat efter finansnetto enligt intern rapportering	134	199	75	116	-77	447
Justering förvaltningsfastigheter **	1 540	1 196	957	115	11	3 819
Justering finansiella instrument	-	-	-	-53	-	-53
Resultat efter finansnetto enligt IFRS	1 674	1 395	1 032	178	-66	4 213
Summa tillgångar enligt intern rapportering	12 525	8 650	5 992	19 908	-18 458	28 617
Justering till marknadsvärde förvaltningsfastigheter	21 081	18 045	14 295	1 117	-103	54 435
Justering till marknadsvärde finansiella instrument	-	-	-	70	-	70
Övriga poster	-3	-	-	76	-86	-13
Summa tillgångar enligt IFRS	33 603	26 695	20 287	21 171	-18 647	83 109

* Inkluderar även övriga rörelseintäkter/kostnader på totalt 55 mnkr.

** Justering förvaltningsfastighet avser värdeförändring förvaltningsfastighet samt återläggning av avskrivningar och underhåll på förvaltningsfastighet.

2015-12-31 mnkr	Poseidon	Bostadsbolaget	Familje- bostäder	Övriga bolag	Eliminering	Totalt
Intäkter *	1 990	1 662	1 268	261	-62	5 119
Förvaltningskostnader	-1 267	-1 057	-918	-216	62	-3 396
Fastighetsresultat	723	605	350	45	0	1 723
Övriga poster	-375	-257	-214	-54	-24	-924
Finansnetto	-163	-139	-87	88	-91	-392
Resultat efter finansnetto enligt intern rapportering	185	209	49	79	-115	407
Justering förvaltningsfastigheter **	4 305	2 780	1 777	231	15	9 108
Justering finansiella instrument	-	-1	-	196	-	195
Övriga poster	-	-	-	-	-	0
Resultat efter finansnetto enligt IFRS	4 490	2 988	1 826	506	-100	9 710
Summa tillgångar enligt intern rapportering	12 380	8 048	5 787	18 432	-17 330	27 317
Justering till marknadsvärde förvaltningsfastigheter	19 445	17 143	13 219	1 002	-198	50 611
Justering till marknadsvärde finansiella instrument	-	-	-	79	-	79
Övriga poster	-5	-	-1	47	-70	-29
Summa tillgångar enligt IFRS	31 820	25 191	19 005	19 560	-17 598	77 978

* Inkluderar även övriga rörelseintäkter/kostnader på totalt -2 mnkr.

** Justering förvaltningsfastighet avser värdeförändring förvaltningsfastighet samt återläggning av avskrivningar och underhåll på förvaltningsfastighet.

Not 8 Arvode till valda revisorer	2016	2015
--	-------------	-------------

KoncernenArvode till PwC

Revisionsuppdrag	-2 077	-1 943
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-155	-238
Övriga tjänster	<u>-40</u>	<u>=</u>
	-2 272	-2 181

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått för lekmannarevision med 1 121 tkr (1 084).

Moderbolaget	2016	2015
---------------------	-------------	-------------

Arvode till PwC

Revisionsuppdrag	-410	-436
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	<u>-76</u>	<u>-56</u>
	-486	-492

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått för lekmannarevision med 125 tkr (118).

Not 9 Byggverksamhet	2016	2015
-----------------------------	-------------	-------------

Koncernen

Intäkter byggverksamhet	481 258	170 093
Kostnader byggverksamhet	<u>-432 443</u>	<u>-230 311</u>
Summa byggverksamhet	48 815	-60 218

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

Resultatavräkning sker vid slutbesiktning. Under året har 167 bostäder (56) resultatavräknats.

I kostnaderna ingår även avsättning gällande uppförande av putsfasader. Se vidare not 34.

Not 10 Personal	2016	2015
------------------------	-------------	-------------

Koncernen**Medelantal anställda**

Kvinnor	412	396
Män	<u>564</u>	<u>528</u>
	976	924

Löner och ersättningar

Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, vd och vice vd	-10 704	-13 453
Övriga anställda	<u>-384 025</u>	<u>-359 852</u>
	-394 729	-373 305

I löner till vd ingår avgångsvederlag samt lön under uppsägningstid med 0 tkr (3 962).

Pensionskostnader

Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, vd och vice vd	-2 517	-3 058
Övriga anställda	<u>-46 237</u>	<u>-42 345</u>
	-48 754	-45 403

I pensionskostnader till vd ingår pensionskostnader under uppsägningstid med 0 tkr (475).

Övriga sociala kostnader	<u>-134 246</u>	<u>-122 494</u>
--------------------------	-----------------	-----------------

Summa personalkostnader	-577 729	-541 202
--------------------------------	-----------------	-----------------

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

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

2015	Grundlön/ styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Totalt
Styrelseordförande	293	-	-	293
Övriga styrelseledamöter	1 005	-	-	1 005
Styrelsesuppleanter	180	-	-	180
Verkställande direktörer och vice verkställande direktör *	11 975	93	3 058	15 126
Övriga ledande befattningshavare	32 856	534	6 050	39 440
Totalt	46 309	627	9 108	56 044

* I lön, förmåner och pensionskostnad för verkställande direktör ingår kostnader under uppsägningstid och för avgångsvederlag med totalt 4 437 tkr.

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

Gruppen övriga ledande befattningshavare består av 44 personer (40) totalt i koncernen.

Företagsledningens könsfördelning

Koncernen, %	Kvinnor	Män
2016		
Styrelse	39	61
Vd och övriga ledande befattningshavare	41	59
2015		
Styrelse	38	62
Vd och övriga ledande befattningshavare	47	53

Moderbolaget	2016	2015
Medelantal anställda		
Kvinnor	12	15
Män	<u>3</u>	<u>3</u>
	15	18
Löner och ersättningar		
Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och vd	-1 976	-3 559
Övriga anställda	<u>-10 578</u>	<u>-11 565</u>
	-12 554	-15 124
Pensionskostnader		
Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och vd	-459	-641
Övriga anställda	<u>-2 561</u>	<u>-2 315</u>
	-3 020	-2 956
Övriga sociala kostnader	<u>-4 661</u>	<u>-5 428</u>
Summa personalkostnader	-20 235	-23 508

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 sexårigt förordnande med start från 20 oktober 2015.

Tidigare verkställande direktörens anställning upphörde 16 mars 2015 och enligt avtal utlöstes ett avgångsvederlag på 18 månadslöner. Villkor för tidigare verkställande direktören framgår av årsredovisning 2014, not 10.

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. Med övriga ledande befattningshavare finns avtal om en ömsesidig uppsägningstid på mellan två och sex månader.

Ersättningar och övriga förmåner till ledande befattningshavare, moderbolaget

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

2015	Grundlön/ styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Totalt
Styrelseordförande	70	-	-	70
Övriga styrelseledamöter	252	-	-	252
Styrelsesuppleanter	42	-	-	42
Verkställande direktör *	3 195	29	641	3 865
Övriga ledande befattningshavare	3 965	88	1 044	5 097
Totalt	7 524	117	1 685	9 326

* I lön, förmåner och pensionskostnad för verkställande direktör ingår kostnader under uppsägningstid och för avgångsvederlag med totalt 2 082 tkr.

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

Gruppen övriga ledande befattningshavare består av 7 personer (3).

Företagsledningens könsfördelning

Moderbolaget, %	Kvinnor	Män
2016		
Styrelse	38	62
Vd och övriga ledande befattningshavare	50	50
2015		
Styrelse	38	62
Vd och övriga ledande befattningshavare	100	0

Not 11 Avskrivningar

Koncernen

Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen inom driftskostnader

Immateriella anläggningstillgångar	-7 618	-9 676
Bostadsmoduler	-7 284	-7 284
Inventarier	-23 590	-20 541
Övriga anläggningstillgångar	<u>-782</u>	<u>-592</u>
	-39 274	-38 093

Planenliga avskrivningar inom centrala administrationskostnader

Immateriella anläggningstillgångar	-55	-41
Inventarier	<u>-356</u>	<u>-308</u>
	-411	-349

Planenliga avskrivningar inom byggverksamhet

Inventarier	<u>-227</u>	<u>-162</u>
	-227	-162

Summa avskrivningar

-39 912 **-38 604**

Moderbolaget

2016 **2015**

Planenliga avskrivningar inom centrala kostnader

Inventarier	<u>-218</u>	<u>-218</u>
	-218	-218

Not 12 Kostnader fördelade på kostnadsslag

2016 **2015**

Koncernen

Kostnader för ersättningar till anställda	-581 741	-549 986
Avskrivningar	-39 912	-38 604
Material/tjänster	-2 216 427	-1 876 741
Lokalkostnader	-22 689	-19 552
Övriga kostnader	<u>-123 117</u>	<u>-119 467</u>
	-2 983 886	-2 604 350

Operationella leasingkostnader

Framtida minimileasavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

Koncernen	2016	2015
Inom ett år	-23 646	-18 193
Mellan 1-5 år	-38 007	-23 792
Över 5 år	=	=
	-61 653	-41 985
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	-25 917	-22 955

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

Not 13 Resultat från finansiella poster	2016	2015
Koncernen		
Finansiella intäkter		
<i>Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar</i>		
Realisationsvinster	0	2 517
Utdelning	4	4
	4	2 521
<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
Ränteintäkter	<u>2 572</u>	<u>2 172</u>
	2 572	2 172
Summa finansiella intäkter	2 576	4 693
Finansiella kostnader		
<i>Övriga räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
Räntekostnader	-371 019	-419 153
Värdetförändring derivatinstrument netto	-64 503	207 068
Övriga finansiella kostnader	<u>-1 535</u>	<u>-2 068</u>
	-437 057	-214 153
Aktiverad ränta i projekt	<u>12 016</u>	<u>12 154</u>
Summa finansiella kostnader	-425 041	-201 999
Finansnetto	-422 465	-197 306

Räntesatsen som använts under året avseende aktiverad ränta uppgår till 2,3 procent (2,6).

Finansieringskostnad

Koncernens genomsnittliga finansieringskostnad uppgick 2016 till 2,36 procent (2,63) enligt ÅRL och K3. Den genomsnittliga finansieringskostnaden inklusive värdetförändring av derivatportföljen uppgick 2016 till 2,69 procent (1,35).

Moderbolaget	2016	2015
Finansiella intäkter		
<i>Resultat från andelar i koncernföretag</i>		
Anteciperade utdelningar	<u>62 524</u>	<u>91 840</u>
	62 524	91 840
<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter, koncernföretag</i>		
Ränteintäkter	<u>377 400</u>	<u>400 320</u>
	377 400	400 320
<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
Ränteintäkter	<u>7</u>	<u>-</u>
	7	0
Summa finansiella intäkter	439 931	492 160
Finansiella kostnader		
<i>Räntekostnader och liknande resultatposter, koncernföretag</i>		
Räntekostnader	<u>-1</u>	<u>-232</u>
	-1	-232
<i>Övriga räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
Räntekostnader	-366 778	-387 231
Övriga finansiella kostnader	<u>-8 868</u>	<u>-8 848</u>
	-375 646	-396 079
Summa finansiella kostnader	-375 647	-396 311
Finansnetto	64 284	95 849
Not 14 Bokslutsdispositioner	2016	2015
Koncernen		
Lämnade koncernbidrag		
Göteborgs Stadshus AB	<u>304 000</u>	<u>89 000</u>
	304 000	89 000
Moderbolaget		
Erhållna koncernbidrag	494 582	213 000
Lämnade koncernbidrag	<u>-507 582</u>	<u>-204 000</u>
	-13 000	9 000
Erhållna koncernbidrag		
Poseidon	205 000	81 000
Familjebostäder	124 582	-
Bostadsbolaget	132 000	132 000
Egnahemsbolaget	31 000	-
Gårdstensbostäder	<u>2 000</u>	<u>-</u>
	494 582	213 000
Lämnade koncernbidrag		
Göteborgs Stadshus AB	304 000	89 000
Poseidon	51 191	-
Familjebostäder	79 000	39 000
Bostadsbolaget	73 391	-
Egnahemsbolaget	-	59 000
Gårdstensbostäder	<u>-</u>	<u>17 000</u>
	507 582	204 000

Not 15 Skatt på årets resultat	2016	2015
---------------------------------------	-------------	-------------

Koncernen

Aktuell skattekostnad	-4 819	-6 261
Uppskjuten skatt	<u>-855 842</u>	<u>-2 114 425</u>
	-860 661	-2 120 686

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

Obeskattade reserver	2 553	-6 428
Underskott	0	-19
Finansiella instrument	14 159	-45 610
Förvaltningsfastigheter	-875 135	-2 063 913
Avsättningar	883	1 390
Aktuariella resultat	-3 274	542
Övrigt	<u>4 972</u>	<u>-387</u>
	-855 842	-2 114 425

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

Redovisat resultat före skatt	3 905 199	9 620 883
-------------------------------	-----------	-----------

Skatt enligt gällande skattesats, 22 procent	-859 144	-2 116 594
--	----------	------------

Skatteeffekt av kostnader/intäkter som inte är skattemässigt avdragsgilla/skattepliktiga:

Skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	-2	-17
Avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet	326	1
Ej skattepliktiga intäkter	123	72
Ej avdragsgilla kostnader	-1 184	-1 160
Schablonintäkt periodiseringsfond	-287	-418
Justering avseende tidigare period	<u>-493</u>	<u>-2 570</u>
Årets skattekostnad	-860 661	-2 120 686

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

Moderbolaget

Aktuell skattekostnad	-34	-113
Uppskjuten skatt	<u>2 478</u>	<u>-2 497</u>
	2 444	-2 610

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen

Finansiella instrument	<u>2 478</u>	<u>-2 497</u>
	2 478	-2 497

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

Redovisat resultat före skatt	51 162	102 516
-------------------------------	--------	---------

Skatt enligt gällande skattesats, 22 procent	-11 256	-22 554
--	---------	---------

Skatteeffekt av kostnader/intäkter som inte är skattemässigt avdragsgilla/skattepliktiga:

Ej skattepliktiga intäkter	13 757	20 205
Ej avdragsgilla kostnader	-47	-254
Schablonintäkt periodiseringsfond	<u>-10</u>	<u>-7</u>
Årets skattekostnad	2 444	-2 610

Not 16 Övriga immateriella anläggningstillgångar	2016	2015
Koncernen		
Ingående anskaffningsvärde	71 761	62 009
Inköp	15 073	9 752
Försäljningar/utrangeringar	<u>-206</u>	<u>=</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 628	71 761
Ingående avskrivningar	-49 281	-39 564
Försäljningar/utrangeringar	160	-
Årets avskrivningar	<u>-7 673</u>	<u>-9 717</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-56 794	-49 281
Utgående planenligt restvärde	29 834	22 480

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

Moderbolaget

Ingående anskaffningsvärde	385	172
Inköp	<u>279</u>	<u>213</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	664	385
Ingående avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	<u>=</u>	<u>=</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående planenligt restvärde	664	385

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

Not 17 Förvaltningsfastigheter	2016	2015
Marknadsvärde (tkr)		
Ingående balans 1 januari	77 140 911	67 586 915
Investeringar inklusive värdebevarande underhåll och förvärv	3 028 990	2 405 627
Fastighetsförsäljningar	-3 827	-50 175
Övrig icke realiserad värdeökning	<u>1 844 262</u>	<u>7 198 544</u>
Utgående balans 31 december	82 010 336	77 140 911

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

Ett representativt urval av koncernens fastigheter värderas årligen av externa värderingsinstitut. De externvärderade fastigheterna utgör 5,0 procent av antalet och representerar 8,1 procent av marknadsvärdet.

Värderingsteknik för internvärdering

Den interna värderingsmodellen för bostadsfastigheter är 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 faktiskt hyresbortfall, fastighetsskatt och en schabloniserad drift och schabloniserat underhåll. 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 värdeår varje fastighet har. Fastigheterna delas in i grupper efter värdeår. Värdeåret styrs av fastigheternas nybyggnadsår med årstillägg för större investerings- och underhållsåtgärder.

Kalkylränta och direktavkastningskrav härleds ur de transaktioner som noteras på marknaden. Härledning sker dels med hjälp av egna analyser baserade på information i 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 värderingsmodellerna

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

Begränsningar

Fastigheterna har värderats var för sig utan hänsyn till portföljeffekter eller andra omständigheter som skulle avvika från en normal försäljningsprocess. Antaganden som görs i den interna modellen 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 2016-12-31, vilket innebär att alla antaganden som ligger till grund för värdebedömningen speglar de förhållanden som vid detta datum var kända på marknaden.

Indata	Huvudsaklig informationskälla	Läge			Summa
		A	B	C	
Bruttointäkt, kr/kvm	Baseras på hyreskontrakt per 31/12-2016	1 219	1 102	915	1 099
Hyresbortfall, kr/kvm	Baseras på outhyrda kontrakt per 31/12-2016	10	29	20	20
Drift och underhåll, kr/kvm	Schablonsiffra som styrs av värdeår och läge	441	455	498	461
Fastighetsskatt, kr/kvm	Baseras på utgående fastighetsskatt 2017	26	24	20	24
Driftsnetto, kr/kvm	Differens mellan intäkter och kostnader	743	594	377	595
Direktavkastning, %	Kvoten av driftsnettot och marknadsvärdet	0,0	0,0	0,1	0,0
Marknadsvärde, kr/kvm	Beräknas i värderingsmodellen på driftsnettot i 10-åriga kassaflödesanalyser	25 071	15 024	7 273	16 722
Marknadsvärde, mnkr	Beräknas i värderingsmodellen på driftsnettot i 10-åriga kassaflödesanalyser	43 382	30 128	8 500	82 010

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

Avkastningskrav och kalkylräntor

Avkastningskraven som har tillämpats på bostäderna har sänkts i läge A3-A5 samt i alla B- och C-lägen. Jämfört med årsskiftet 2015 har avkastningskraven sänkts med mellan 0,10 - 0,45 procentenheter.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet för bostäder uppgick till 3,7 procent (4,0). Direktavkastningskravet för bostäder varierade mellan 2,50 och 5,30 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 1,4 procent sedan föregående års värdebedömning. Då ingår även ombyggda och nyproducerade fastigheter. Från och med 2017 och framåt antas att bostadshyran räknas upp med 1,0 procent. Bruttohyror för lokaler har ökat med 2,3 procent och hyran för parkering ökat med 4,1 procent. För lokaler antas att löpande kontrakt gäller under 2017 och därefter följer hyran KPI till 70 procent.

Vakanser

Den faktiska utgående vakansen belastar första årets kalkyl, varefter vakansen successivt anpassas under tre års tid till en för läget marknadsmässig vakans. I dagens penningvärde motsvarar den marknadsmässiga vakansen 0,9 procent av bruttointäkterna. Den faktiska hyresförlusten på grund av vakanser, rabatter och annat bortfall uppgick vid värdetidpunkten till 1,8 procent.

Drifts- och underhållskostnader

Dessa har i värderingen baserats på normaliserade kostnader för aktuell fastighetstyp, värdeår och läge. För bostäder uppgår dessa kostnader till mellan 380 och 510 kr/kvm. Den lägsta kostnaden avser centralt belägna nyproducerade fastigheter, till exempel bostäder på Norra Älvstranden. Lokaler i anslutning till bostäderna antas ha en något lägre drifts- och underhållskostnad. Genomsnittlig antagen drifts- och underhållskostnad för alla koncernens fastigheter är 455 kr/kvm. Kostnaden har ökat med 0,9 procent sedan föregående år. Drifts- och underhållskostnaderna antas följa KPI med tillägg för en extra kostnadsökning motsvarande 0,25 procent.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsavgift/fastighetsskatt belastar driftsnettot i enlighet med de regler för fastighetsavgift/fastighetsskatt som gäller från december 2007. Det innebär att de flesta av koncernens fastigheter belastas med schablonbeloppet 1 268 kr per lägenhet.

Marknadsvärde på pantsatta fastigheter uppgår till 2 163 mnkr (3 517). Lån med pantbrev som säkerhet har under året lösts. Istället sker upplåning via Göteborgs Stad.

	2016	2015
Taxeringsvärde mark	25 047 057	15 634 820
Taxeringsvärde byggnad	<u>37 194 251</u>	<u>30 589 019</u>
	62 241 308	46 223 839

Not 18 Bostadsmoduler	2016	2015
Koncernen		
Ingående anskaffningsvärde	119 490	119 490
Inköp	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 490	119 490
Ingående avskrivningar	-41 457	-34 173
Årets avskrivningar	<u>-7 284</u>	<u>-7 284</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 741	-41 457
Utgående planenligt restvärde	70 749	78 033

Not 19 Inventarier	2016	2015
Koncernen		
Ingående anskaffningsvärde	262 850	244 720
Inköp	38 608	30 015
Försäljningar/utrangeringar	-27 272	-10 031
Omklassificeringar	<u>-248</u>	<u>-1 854</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	273 938	262 850
Ingående avskrivningar	-205 156	-194 073
Försäljningar/utrangeringar	26 516	9 928
Omklassificeringar	16	-
Årets avskrivningar	<u>-24 173</u>	<u>-21 011</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-202 797	-205 156
Utgående planenligt restvärde	71 141	57 694
Moderbolaget		
Ingående anskaffningsvärde	3 284	3 151
Inköp	1 095	133
Utrangeringar/försäljningar	<u>-2 543</u>	<u>-</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 836	3 284
Ingående avskrivningar	-2 557	-2 339
Årets avskrivningar	-218	-218
Utrangeringar/försäljningar	<u>2 213</u>	<u>-</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-562	-2 557
Utgående planenligt restvärde	1 274	727
Not 20 Övriga anläggningstillgångar	2016	2015
Koncernen		
Ingående anskaffningsvärde	154 651	150 889
Inköp	32	198
Utrangeringar/försäljningar	-1	-
Omklassificeringar	<u>248</u>	<u>3 564</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 930	154 651
Ingående avskrivningar	-141 370	-140 778
Årets avskrivningar	-782	-592
Omklassificeringar	-16	-
Utrangeringar/försäljningar	<u>1</u>	<u>-</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-142 167	-141 370
Utgående planenligt restvärde	12 763	13 281
Övriga anläggningstillgångar avser till största delen investeringar i annans fastighet.		
Not 21 Andelar i koncernföretag	2016	2015
Moderbolaget		
Ingående redovisat värde	943 271	777 131
Fusion	-15 665	-
Aktieägartillskott	<u>288 600</u>	<u>166 140</u>
Utgående redovisat värde	1 216 206	943 271

Koncernföretag	Organisations-nummer	Antal andelar	Bokfört värde
Bostads AB Poseidon	556120-3398	13 600	401 808
Göteborgs stads bostadsaktiebolag	556046-8562	400 000	313 188
Familjebostäder i Göteborg AB	556114-3941	27 500	268 710
Gårdstensbostäder AB	556536-0277	10 000	138 784
Göteborgs Egnahems AB	556095-3829	160 000	92 716
-Bygga Hem i Göteborg AB	556643-7934		
Framtiden Byggtveckling AB	556731-5170	5 000	500
Störningsjouren i Göteborg AB	556657-1443	5 000	500
			1 216 206

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

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

Not 22 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag 2016 2015

Koncernen

Ingående anskaffningsvärde	3 179	3 163
Inköp	4 382	16
Omklassificering	<u>-10</u>	=
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 551	3 179

Ingående nedskrivningar	-2 840	-2 840
Omklassificering	<u>10</u>	=
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 830	-2 840

Utgående planenligt restvärde 4 721 339

Indirekt ägda	Antal andelar	Kapitalandel %	Rösträttsandel %	Bokfört värde
Ellesbokkomplementären AB	340	33	33	34
Boplats Göteborg AB	210	30	30	210
Gärdsås Utvecklings AB	490	49	49	49
Gärdsås Torgbolag KB	1	56	49	0
KB Ellesbo 2	-	33	33	0
Berguvsens samfällighetsförening	1	-	-	4 382
V Sandarna Fastighetsutveckling AB	460	46	46	<u>46</u>
Summa aktier och andelar				4 721

Indirekt ägda	Organisations-nummer	Årets resultat	Eget kapital
Ellesbokkomplementären AB	556432-9810	-	102
Boplats Göteborg AB	556467-7390	237	4 595
Gärdsås Utvecklings AB	556599-9694	-	111
Gärdsås Torgbolag KB	969673-5233	100	4 294
KB Ellesbo 2	916844-6442	-26	5 999
Berguvsens samfällighetsförening	717917-1355	-	-
V Sandarna Fastighetsutveckling AB	556707-2409	0	100

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

Not 23 Fordringar hos intresseföretag	2016	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 24 Andra långfristiga värdepapper	2016	2015
Koncernen		
Ingående anskaffningsvärde	5 490	2 637
Omklassificering	300	22 107
Försäljning	=	<u>-19 254</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 790	5 490
Ingående nedskrivningar	-1 499	-1 129
Omklassificering	-	-3 447
Försäljning	=	<u>3 077</u>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 499	-1 499
Utgående planenligt restvärde	4 291	3 991

Andra långfristiga värdepapper består mestadels av andelar i bostadsrättsföreningar.

Not 25 Derivatinstrument

Derivatinstrument används för att reducera för ränterisexpo-nering. Koncernens riskhantering beskrivs i not 47 Finansiell riskhantering.

Redovisat värde fördelar sig enligt nedan:

	2016-12-31		2015-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Långfristiga				
Fristående derivat				
-räntederivat	68 137	-642 767	77 631	-577 111
Kortfristiga				
Fristående derivat				
-räntederivat	1 750	-23 666	1 599	-34 162

Verkligt värde motsvarar redovisat värde i tabellen ovan.

Not 26 Andra långfristiga fordringar	2016	2015
Koncernen		
Ingående fordran	9 380	29 996
Omklassificering	-793	-22 107
Tillkommande/avgående andelar	<u>5 764</u>	<u>1 491</u>
Utgående fordran	14 351	9 380

Not 27 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
2016-12-31			
Tillgångar i balansräkningen			
Derivatinstrument	69 887	-	69 887
Kundfordringar och andra fordringar	-	464 503	464 503
Andra långfristiga värdepapper och andra långfristiga fordringar	-	24 242	24 242
Likvida medel	=	<u>2 481</u>	<u>2 481</u>
	69 887	491 226	561 113

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

	Tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Övriga finansiella tillgångar	Summa tillgångar
2015-12-31			
Tillgångar i balansräkningen			
Derivatinstrument	79 230	-	79 230
Kundfordringar och andra fordringar	-	209 658	209 658
Andra långfristiga värdepapper och andra långfristiga fordringar	-	18 971	18 971
Likvida medel	=	<u>5 170</u>	<u>5 170</u>
	79 230	233 799	313 029

	Skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Övriga finansiella skulder	Summa skulder
2015-12-31			
Skulder i balansräkningen			
Upplåning	-	-15 159 854	-15 159 854
Derivatinstrument	-611 273	-	-611 273
Leverantörsskulder	-	-406 091	-406 091
Övriga skulder	=	<u>-89 000</u>	<u>-89 000</u>
	-611 273	-15 654 945	-16 266 218

Upplysning om verkligt värde

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

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

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

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

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

Not 28 Varulager m.m.**Koncernen**

	2016	2015
Varulager	8 222	-
Pågående arbeten för annans räkning	<u>217 446</u>	<u>222 039</u>
	225 668	222 039

Not 29 Kundfordringar	2016	2015
------------------------------	-------------	-------------

Koncernen

Kundfordringar	125 935	43 877
Avgår osäkra fordringar	<u>-21 901</u>	<u>-18 448</u>
Kundfordringar netto	104 034	25 429

varav kundfordringar inom Göteborgs Stads nämnder och bolag	8 039	3 626
---	-------	-------

Per den 31 december 2016 var kundfordringar uppgående till 8 522 tkr (15 312) förfallna utan att något nedskrivningsbehov ansågs föreligga. Åldersanalysen av dessa kundfordringar framgår nedan:

Mindre än 3 månader	6 987	12 829
3-6 månader	306	437
Mer än 6 månader	<u>1 229</u>	<u>2 046</u>
	8 522	15 312

Per den 31 december 2016 har koncernen redovisat kundfordringar där nedskrivningsbehov föreligger på 21 901 tkr (18 448). Åldersanalysen av de osäkra kundfordringarna ser ut enligt följande:

Mindre än 3 månader	-1 148	-825
3-6 månader	-1 603	-1 504
Mer än 6 månader	<u>-19 150</u>	<u>-16 119</u>
Summa osäkra kundfordringar	-21 901	-18 448

Förändring i reserven för osäkra kundfordringar är som följer:

Ingående balans 1 januari	-18 448	-17 434
Reservering för osäkra fordringar	-12 688	-8 515
Fordringar som skrivits bort under året	9 550	7 467
Nettoförändring köpta bolag	-315	-
Återförda outnyttjade belopp	=	<u>34</u>
Utgående balans 31 december	-21 901	-18 448

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

Not 30 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016	2015
--	-------------	-------------

Koncernen

Förutbetalda hyreskostnader	3 889	4 218
Förutbetalda försäkringspremier	249	2 065
Förutbetalda PRI-kostnader	3 212	3 383
Förutbetalda licenser	3 248	3 008
Förutbetalda arrendekostnader	1 590	1 271
Upplupna hyresintäkter	1 260	1 042
Upplupna förvaltningsintäkter	-	13 108
Förutbetalda finansiella kostnader	672	1 728
Övrigt	<u>14 319</u>	<u>15 901</u>
	28 439	45 724

Moderbolaget

Förutbetalda hyreskostnader	1 084	372
Förutbetalda finansiella kostnader	672	1 728
Upplupna ränteintäkter, koncernföretag	28 383	32 482
Balanserad ränta derivatinstrument	9 355	23 386
Övrigt	<u>466</u>	<u>998</u>
	39 960	58 966

Not 31 Obeskattade reserver	2016	2015
------------------------------------	-------------	-------------

Moderbolaget

Periodiseringsfond, 2013	3 700	3 700
Periodiseringsfond, 2014	1 200	1 200
Periodiseringsfond, 2015	<u>4 300</u>	<u>-</u>
	9 200	4 900

Periodiseringsfonden på 4 300 tkr togs över i samband med fusionen av Rysåsen Fastighets AB.

Not 32 Avsättningar för pensioner**Förmånsbestämda planer**

Koncernens förmånsbestämda plan är en ITP-plan som omfattar tjänstemän. Förmånsbestämda planer omfattar i huvudsak ålderspension och respektive arbetsgivare har vanligtvis ett åtagande att betala livsvarig pension. Intjänandet bygger på antalet anställningsår och den 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	2016	2015
	%	%
Diskonteringsränta, den 1 januari	3,25	3,25
Diskonteringsränta, den 31 december	3,00	3,25
Framtida årliga löneökningar	3,00	3,00
Framtida årliga pensionsökningar	3,00	3,00
Personalomsättning	2,00-10,00	2,00-6,00
Inflation	2,00	2,00

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

Koncernen	2016	2015
Förpliktelsens nuvärde den 31 december	294 827	304 255
Löneskatt	<u>17 889</u>	<u>20 011</u>
Skuld som redovisas i balansräkningen den 31 december	312 716	324 266

Nedanstående tabell förklarar pensionsskuldens förändring, exkl. löneskatt:

Koncernen	2016	2015
Förpliktelsens nuvärde vid periodens början	304 255	300 730
Intjäning under året	7 784	6 578
Pensionsutbetalningar	-15 129	-14 514
Flytt ITPK	-	-35
Ränta	9 875	9 716
Aktuariell vinst (-)/förlust (+)	-11 958	1 780
Nuvärde av pensionsskuld vid årets slut	294 827	304 255

Avstämning av förändring av pensionsskulden:

Koncernen	inkl löneskatt	exkl löneskatt
Nettoskuld i balansräkningen vid årets ingång	324 266	300 730
Aktuariell vinst (-)/förlust (+) att redovisa i övrigt totalresultat	-14 881	1 780
Periodens pensionskostnad	18 460	16 294
Pensionsutbetalningar	-15 129	-14 514
Flytt ITPK	=	-35
Nettoskuld vid årets slut	312 716	304 255

Den aktuariella vinsten om 14 881 tkr består av:

- vinst på grund av erfarenhetsbaserade justeringar på 891 tkr
- förlust beroende på effekter av förändrade finansiella antaganden på 14 201 tkr
- vinst beroendepå förändringar i de demografiska antagandena om 28 191 tkr

Periodens pensionskostnad avseende förmånsbestämda planer:

Koncernen	2016	2015
Kostnader avseende tjänstgöring under innevarande år	7 784	6 578
Ränta på förpliktelsen	10 323	9 716
Justeringspost löneskatt	<u>353</u>	=
Pensionskostnader för förmånsbestämda planer	18 460	16 294

Koncernen förväntas att betala 14 874 tkr till den förmånsbestämda planen under nästa räkenskapsår.

Känslighetsanalys

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

Diskonteringsränta, +/- 0,5 %-enheter:	<u>2,50 %</u>	<u>3,00 %</u>	3,50 %
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut	340 980	312 716	287 612
Lön +/- 0,5 %-enheter	<u>2,50 %</u>	<u>3,00 %</u>	3,50 %
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut	303 901	312 716	323 024
Inflation, +/- 0,5 %-enheter	<u>1,50 %</u>	<u>2,00 %</u>	2,50 %
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut	292 342	312 716	335 025
Livslängd, +/- 1 år	<u>- 1 år</u>	<u>DUS 14</u>	+ 1 år
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut	297 855	312 716	327 703

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 29 807 tkr (26 511).

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 2016 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 2016 uppgick Alectas kollektiva konsolideringsnivå för förmånsbestämda försäkringar till **preliminärt** till 148 procent (153). 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 10 790 tkr (9 087). 2017-års premier beräknas uppgå till 9 362 tkr.

Koncernens andel av totala sparpremier för ITP 2 i Alecta för 2016 uppgår till 0,053 procent. Koncernens andel av totalt antal aktiva försäkrade i ITP 2 per 31 december 2016 uppgår till 0,071 procent.

Not 33 Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen

Koncernen	2016	2015
<u>Uppskjutna skatteskulder</u>		
- Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde fastigheter	13 128 531	12 253 396
- Obeskattade reserver	97 085	99 638
- Övriga temporära skillnader	2 069	-
<u>Uppskjutna skattefordringar</u>		
- Finansiella instrument	-131 251	-117 092
- Avsättningar	-20 158	-22 549
- Övriga temporära skillnader	-	-247
Utgående balans	13 076 276	12 213 146

Moderbolaget	2016	2015
<u>Uppskjutna skatteskulder</u>		
- Finansiella instrument	412	2 890
Utgående balans	412	2 890

Förändring avseende uppskjuten skatt, koncernen

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

2015	Obeskattade reserver	Förvaltnings-fastighet	Underskott	Finansiella instrument	Avsättningar	Övrigt	Totalt
Ingående balans	93 210	10 189 483	-19	-162 702	-21 159	-632	10 098 181
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	6 428	2 063 913	19	45 610	-848	385	2 115 507
Uppskjuten skatt som redovisas i totalresultatet	-	-	-	-	-542	-	-542
Uppskjuten skatt som redovisats i eget kapital	-	-	-	-	-	-	0
Utgående balans	99 638	12 253 396	0	-117 092	-22 549	-247	12 213 146

Förändring avseende uppskjuten skatt, moderbolaget

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

2015	Obeskattade reserver	Förvaltnings-fastighet	Underskott	Finansiella instrument	Avsättningar	Övrigt	Totalt
Ingående balans	-	-	-	393	-	-	393
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	-	-	-	2 497	-	-	2 497
Utgående balans	0	0	0	2 890	0	0	2 890

Not 34 Övriga avsättningar

	2016			2015		
	Garanti- åtaganden	Övrigt	Totalt	Garanti- åtaganden	Övrigt	Totalt
Koncernen						
Ingående balans	83 056	-	83 056	36 729	971	37 700
Avsättning under året	21 959	-	21 959	56 555	-	56 555
Avsättning tagen i anspråk	-6 586	-	-6 586	-4 048	-971	-5 019
Omklassificering/övrigt	707	-	707	-6 180	-	-6 180
Utgående balans	99 136	0	99 136	83 056	0	83 056

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 15 041 tkr.

Not 35 Skuldernas förfallotider

Koncernen	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år	Summa
2016-12-31					
Skulder till kreditinstitut	700 000	-	-	-	700 000
MTN-program	2 450 078	1 099 740	-	-	3 549 818
Skulder till Göteborgs Stad	170 591	-	-	11 433 000	11 603 591
Skulder till moderbolag	304 000	-	-	-	304 000
Leverantörsskulder	464 672	-	-	-	464 672
Övriga rörelseskulder	60 020	-	-	-	60 020
Interimsskulder	867 610	-	-	-	867 610
Derivatinstrument	<u>23 666</u>	<u>67 357</u>	<u>389 228</u>	<u>186 182</u>	<u>666 433</u>
Summa skulder	5 040 637	1 167 097	389 228	11 619 182	18 216 144
Moderbolaget	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år	Summa
2016-12-31					
Skulder till kreditinstitut	700 000	-	-	-	700 000
MTN-program	2 450 078	1 099 740	-	-	3 549 818
Skulder till koncernföretag	602 740	-	-	-	602 740
Skulder till Göteborgs Stad	161 863	-	-	11 433 000	11 594 863
Skulder till moderbolag	304 000	-	-	-	304 000
Leverantörsskulder	5 843	-	-	-	5 843
Övriga rörelseskulder	588	-	-	-	588
Interimsskulder	<u>141 628</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>141 628</u>
Summa skulder	4 366 740	1 099 740	0	11 433 000	16 899 480

Koncernen/moderbolaget har erhållit bindande kreditlöften på 539 781 tkr (393 432). I beloppet ingår kreditlöften från Göteborgs Stad med 539 781 tkr (393 432).

Not 36 Finansiella skulder

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

Räntebärande skulder, mnkr

	Koncernen/moderbolaget			
	2016		2015	
	Nominellt/ redovisat värde	Marknads- värde	Nominellt/ redovisat värde	Marknads- värde
MTN-program	3 550	3 582	4 595	4 670
Skulder till kreditinstitut	700	701	1 200	1 207
Skulder till Göteborgs Stad	11 593	11 565	9 365	9 295
Totalt	15 843	15 848	15 160	15 172

Särskilda avtalsvillkor

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

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

Kreditportföljens förfallostruktur (inkl. kreditlöften) 2016-12-31

år	Koncernen/moderbolaget	
	Belopp, mnkr	Andel, %
2017	6 494	43%
2018	3 350	20%
2019	1 700	10%
2020	2 250	14%
2021	1 500	9%
2022	550	3%
Summa	15 843	100%

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

Koncernens kreditportfölj hade vid utgången av 2016 en genomsnittlig återbetalningstid på 1,9 år (1,9). Inklusive kreditlöften uppgår motsvarande siffra till 1,9 år (1,9). Kreditlöften avser outnyttjad del av intern checklimit, 540 mnkr, inom Göteborgs Stads koncernkonto.

Moderbolagets kreditportfölj hade vid utgången av 2016 en genomsnittlig återbetalningstid på 1,9 år (1,9). Inklusive kreditlöften uppgår motsvarande siffra till 1,9 år (1,9). Kreditlöfte avser outnyttjad del av intern checklimit, 540 mnkr, inom Göteborgs Stads koncernkonto.

Not 37 Skulder till kreditinstitut	2016	2015
Koncernen/moderbolaget		
Övriga lån	<u>700 000</u>	<u>1 200 000</u>
	700 000	1 200 000
Beviljat belopp, checkkredit	0	0
Not 38 Skulder till Göteborgs Stad	2016	2015
Koncernen/moderbolaget		
Långfristigt lån hos Göteborgs Stad	11 433 000	9 158 000
Kortfristigt lån hos Göteborgs Stad	<u>162 272</u>	<u>206 568</u>
	11 595 272	9 364 568
Not 39 Leverantörsskulder	2016	2015
Koncernen		
Leverantörsskulder, Göteborgs Stads nämnder och bolag	73 277	42 834
Leverantörsskulder, övriga	<u>391 395</u>	<u>363 257</u>
	464 672	406 091
Moderbolaget		
Leverantörsskulder, Göteborgs Stads nämnder och bolag	3 528	1 711
Leverantörsskulder, övriga	<u>2 315</u>	<u>1 031</u>
	5 843	2 742

Not 40 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016	2015
Koncernen		
Upplupna räntekostnader	131 903	148 900
Upplupna sociala avgifter	21 302	18 840
Upplupna personalkostnader	40 304	35 677
Upplupna kostnader för underhåll	36 974	44 198
Upplupna kostnader för el, värme o likn.	125 880	118 807
Förutbetalda hyresintäkter	425 172	412 988
Upplupna ombyggnadskostnader	33 100	118 847
Upplupen fastighetsskatt	0	416
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	20 847	14 855
Övrigt	<u>32 128</u>	<u>22 723</u>
	867 610	936 251

Moderbolaget		
Upplupna räntekostnader	130 253	148 896
Upplupna sociala avgifter	772	640
Upplupna personalkostnader	1 765	1 666
Balanserad ränta derivatinstrument	7 485	10 252
Övrigt	<u>1 353</u>	<u>1 253</u>
	141 628	162 707

Not 41 Ställda säkerheter	2016	2015
---------------------------	------	------

Koncernen**För egna skulder och avsättningar**

Avseende skulder till kreditinstitut		
- Fastighetsinteckningar	<u>702 120</u>	<u>1 202 488</u>

Summa ställda säkerheter	702 120	1 202 488
---------------------------------	----------------	------------------

Moderbolaget**För dotterbolags skulder**

- Pantsatta fordringar dotterbolag	<u>700 000</u>	<u>1 200 000</u>
	700 000	1 200 000

Not 42 Eventualförpliktelser	2016	2015
------------------------------	------	------

Koncernen

Ansvarsförbindelse PRI	4 422	4 647
Ansvarsförbindelse Fastigo	7 389	7 073
Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv	10 226	10 226
Övriga ansvarsförbindelser	<u>861</u>	<u>861</u>
	22 898	22 807

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

Moderbolaget

Borgensåtaganden, koncernföretag	221 088	221 769
Ansvarsförbindelse Fastigo	<u>289</u>	<u>260</u>
	221 377	222 029

Moderbolaget har gått i borgen för koncernföretag avseende pensionsskuld.

Not 43 Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet m.m. **2016** **2015**

Koncernen

Avskrivningar, nedskrivningar och återföring nedskrivningar avseende immateriella, materiella och finansiella anläggningstillgångar	31 990	38 604
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	-1 859 020	-7 201 377
Värdetförändring finansiella instrument	52 896	-195 505
Realisationsvinst/förlust vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	-870
Avsättningar	15 399	43 591
Övrigt	<u>79</u>	<u>347</u>
	-1 758 656	-7 315 210

Moderbolaget

Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar avseende materiella och finansiella anläggningstillgångar	<u>218</u>	<u>218</u>
	218	218

Not 44 Erlagda räntor **2016** **2015**

Koncernen

Erlagd ränta i den löpande verksamheten	-376 505	-413 146
Aktiverad ränta i investeringsverksamheten	<u>-12 016</u>	<u>-12 154</u>
	-388 521	-425 300

Moderbolaget

Erlagd ränta i den löpande verksamheten	<u>-382 827</u>	<u>-411 981</u>
	-382 827	-411 981

Not 45 Specifikation av kassaflödet från förändringar i rörelsekapital **2016** **2015**

Koncernen

Förändring av varulager	-3 629	-49 273
Förändring av kortfristiga fordringar	-89 363	-252 084
Förändring av rörelseskulder	<u>43 421</u>	<u>326 107</u>
	-49 571	24 750

Moderbolaget

Förändring av kortfristiga fordringar	55 565	12 926
Förändring av rörelseskulder	<u>-79 051</u>	<u>8 778</u>
	-23 486	21 704

Not 46 Likvida medel

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

Not 47 Nettolåneskuld

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

Not 48 Finansiell riskhantering

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

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



Ränterisk

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

Finansiella anvisningar

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

Den 31 december 2016 var den genomsnittliga räntelöptiden för koncernens nettoexponering 3,3 år (3,2) med 27 procent (23) av exponeringen inom närmaste 12-månadersperiod. Räntelöptiden har under året varierat mellan 3,0 och 3,4 år.

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

Nedanstående tabeller visar nettoexponeringens ränteförfallostruktur och genomsnittliga ränta.

Nettoexponering avseende lån, placeringar och derivatinstrument, 2016-12-31, koncernen/moderbolaget

	Belopp, mnkr	Nominell ränta, %
2017:1	-2 441	3,9
2017:2	-600	2,3
2017:3	-300	2,0
2017:4	-1 000	2,2
2018	-1 850	1,8
2019	-1 600	2,6
2020	-1 800	1,5
2021	-1 700	2,1
2022	-1 700	1,1
2023	-1 450	1,4
2024	-800	1,2
2025	-500	0,9
2026-	-100	0,6
Totalt	-15 841	2,1

Genomsnittlig effektiv räntesats avseende kreditportföljen inkl. derivat uppgår till 2,1 procent (2,4).

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 valutawap, valutatermin eller valutaoption.

Den 31 december 2016 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 interbank. Göteborgs Stad har därmed finansieringsrisken för koncernens lån och kapitalbehov.

Den 31 december 2016 uppgick den genomsnittliga kreditlöptiden till 1,9 år (1,9). Inklusive kreditlöften uppgår motsvarande siffra till 1,9 år (1,9).

Likviditetsrisk

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

Finansiella anvisningar

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

Den 31 december 2016 uppgick koncernens likvida tillgångar till 2 mnkr (5). Kreditavtal och outnyttjade krediter uppgick den 31 december 2016 till 540 mnkr (393). Utestående kreditavtal avser outnyttjad intern checkkredit i Göteborgs Stads koncernkonto.

Moderbolagets likvida tillgångar uppgick till 0 mnkr (0) vid utgången av 2016. Kreditavtal och outnyttjade krediter uppgick den 31 december 2016 till 540 mnkr (393). Utestående kreditavtal avser outnyttjad intern checkkredit i Göteborgs Stads koncernkonto.

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

Kredit- och motpartsrisk

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

Finansiella anvisningar

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

Den 31 december 2016 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 2016.

Finansiella motparter med lång rating	Löptidsvägd derivatvolym, %
AAA/Aaa	-
AA+/Aa1	-
AA-/Aa3	43
A+/A1	16
A/A2	38
A-/A3	3

Kommersiell kreditrisk

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

Administrativ risk

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

Finansiella anvisningar

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

Marknadsvärde finansiella instrument

Beräkningen av verkligt värde baseras på marknadsmässiga noteringar och allmänt vedertagna beräkningsmetoder. Kreditportföljen marknadsvärderas med utgångspunkt i den svenska swapräntan på värderingsdagen med tillägg av en marknadsmässig kreditmarginal. Kreditportföljens marknadsvärde var 15 848 mnkr per den 31 december 2016 enligt denna värderingsmetod, vilket ska ställas i relation till portföljens nominella belopp på 15 843 mnkr. Vid motsvarande värdering den 31 december 2015 översteg marknadsvärdet det nominella värdet med 12 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

	2016-12-31		2015-12-31	
	Nominellt belopp	Marknadsvärde	Nominellt belopp	Marknadsvärde
Ränteswappar, netto	-12 100	-597	-11 135	-519
FRA:s, netto	0	0	0	0
Strukturerade swapavtal	0	0	-100	-13
Cap:s, netto	0	0	0	0
Totalt	-12 100	-597	-11 235	-532

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 2016 samt en omedelbar och bestående ränteförändring på en procentenhet för hela avkastningskurvan.

Finansnettots räntekänslighet, exkl. marknadsvärdering derivat, 2017 – 2019, mnkr, koncernen

	2016	2017	2018	2019
Räntenivå 2016-12-31	-370	-300	-260	-245
Ränta +1 %-enhet		-345	-319	-323

Finansnettots räntekänslighet 2017 – 2019, mnkr, moderbolaget

	2016	2017	2018	2019
Räntenivå 2016-12-31	2	0,3	-0,3	0,1
Ränta +1 %-enhet		6	5	6

Kredit- och derivatportföljernas räntekänslighet

De verkliga värden som redovisats för kredit- respektive derivatportföljen baseras på rådande marknadsräntor per 2016-12-31. För att bedöma portföljernas räntekänslighet har beräkning skett med en förändring av marknadsräntorna med en procentenhet.

Kredit- och derivatportföljers räntekänslighet 2016-12-31, mnkr, koncernen/moderbolaget

Ränteantagande	Kreditportfölj		Derivatportfölj	
	Nominellt värde	Marknadsvärde	Nominellt värde, netto	Marknadsvärde
Räntenivå 2016-12-31	-15 843	-15 848	-12 100	-597
Ränta +1 %-enhet	-15 843	-15 824	-12 100	-103

Not 49 Upplysningar om närstående och koncerninterna transaktioner

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

Intäkter från och kostnader till andra koncernföretag m.m.	2016	2015
Koncernen		
Intäkter, %		
Göteborgs Stads nämnder och bolag	3	3
Kostnader, %		
Göteborgs Stads nämnder och bolag	32	33
Köp av fast egendom eller andra tillgångar, tkr		
Göteborgs Stads nämnder och bolag	62 796	23 229
Försäljning av fast egendom eller andra tillgångar, tkr		
Göteborgs Stads nämnder och bolag	30	34 700
Moderbolaget		
Intäkter, %		
Bolag inom Framtidenkoncernen	98	100
Kostnader, %		
Bolag inom Framtidenkoncernen	2,0	1,1
Göteborgs Stads nämnder och bolag	34,6	30,1
Köp av fast egendom eller andra tillgångar, tkr		
Bolag inom Framtidenkoncernen	-	-
Göteborgs Stads nämnder och bolag	-	-
Försäljning av fast egendom eller andra tillgångar, tkr		
Bolag inom Framtidenkoncernen	305	-
Göteborgs Stads nämnder och bolag	25	-

Vid köp och försäljning mellan bolag i Framtidenkoncernen tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med extern part. Köp och försäljningar av fastigheter sker till skattemässigt restvärde. Köp och försäljningar av andra anläggningstillgångar sker till bokfört värde.

För upplysning om lån hos Göteborgs Stad se not 38.

Not 50 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman i moderbolaget står följande vinstmedel till förfogande:

Ingående balanserade vinstmedel	1 434 655
Erhållet aktieägartillskott	237 120
Fusionsdifferens	-3 880
Avsättning till fond för utvecklingsutgifter	-279
Årets resultat	<u>53 606</u>
Summa	1 721 222

Styrelsen föreslår att ovanstående belopp disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras	1 721 222
--------------------------------	------------------

Not 51 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 10 februari 2017

Lars Johansson
ordförande

Gunnar Ekeröth
1:e vice ordförande

Kjell Björkqvist
2:e vice ordförande

Christina Backman
ledamot

Endrick Schubert
ledamot

Shadiye Heydari
ledamot

Rustan Hälleby
ledamot

Marie Lindén
ledamot

Mariette Hilmersson
verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 13 februari 2017.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har avgivits den 10 februari 2017.

Hans Aronsson
av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Claes-Göran Lans
av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor