

Årsrapport 2015 Bolag

Förvaltnings AB Framtiden

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	5
1.1	Styrkort	7
2	Verksamhetsanalys.....	8
2.1	Väsentliga händelser och bolagets utveckling	8
2.1.1	<i>Viktiga framtidsfrågor.....</i>	<i>12</i>
2.2	Analys av årets utfall	13
2.2.1	<i>Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande, alternativt resultat efter finansnetto.....</i>	<i>15</i>
2.3	Investeringar	16
2.3.1	<i>Projektredovisning</i>	<i>17</i>
2.4	Övrig uppföljning inom ekonomiområdet	19
2.5	Utveckling inom personalområdet.....	20
2.5.1	<i>Personalvolym och lönekostnad.....</i>	<i>20</i>
2.5.2	<i>Övrig utveckling inom personalområdet.....</i>	<i>21</i>
2.6	Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag	22
2.6.1	<i>Intern kontroll.....</i>	<i>22</i>
2.6.2	<i>Sponsring.....</i>	<i>22</i>
2.6.3	<i>Ekonomisk uppföljning m a a flyktingsituationen.....</i>	<i>23</i>
2.6.4	<i>Stimulansmedel för miljöprogramsåtgärder</i>	<i>24</i>
2.6.5	<i>Göteborgs Stads kommunikationsstrategi</i>	<i>24</i>
2.6.6	<i>Vräkningsförebyggande arbete</i>	<i>25</i>
2.6.7	<i>Övriga beslut och/eller uppdrag</i>	<i>25</i>
2.7	Kommunala ändamålet och befogenheterna.....	26
3	Uppföljning av kommunfullmäktiges budget	27
3.1	Sammanfattande resultat av uppföljningen av kommunfullmäktiges prioriterade mål	27
3.2	Sammanfattande uppföljning av kommunfullmäktiges uppdrag.....	31
3.2.1	<i>Uppdrag riktade till Förvaltnings AB Framtiden.....</i>	<i>31</i>
3.3	Kompletterande uppföljning av vissa av kommunfullmäktiges uppdrag	32
3.3.1	<i>Alla enkelt avhjälpna hinder ska vara undanröjda i kommunens publika lokaler och på allmän platsmark under mandatperioden.</i>	<i>32</i>
3.3.2	<i>Inom tre år ska framtidenkoncernen färdigställa 1 400 lägenheter per år</i>	<i>32</i>
4	Nyckeltalsredovisning	33
5	Bokslut.....	35
5.1	Sammanfattande analys	35

Bilagor

Bilaga 1: Prel förvaltningsberättelse 2015

Bilaga 2: Prel finansiell del 2015

Bilaga 3: Uppföljning nyproduktion

Anvisning

Rapportmallen är ett anvisande dokument som beskriver struktur, innehåll och gemensamma rapportdefinitioner i syfte att skapa en gemensam rapportstruktur som medger jämförbarhet över tid och mellan bolag.

Bolagens *årsrapporter* avslutar uppföljningen av årets verksamhet och utgör grunden för en samlad uppföljning och analys av året som gått samt en utgångspunkt för bedömning och formulering av framtida strategiska frågor. Årsrapporterna utgör underlag dels för Göteborgs stads samlade årsredovisning och bokslut 2015, dels för stadsledningskontorets underlag för budget 2017.

I den mån rapporten kompletteras med bolagsspecifik uppföljning, information som inte är styrinformation till kommunstyrelse/kommunfullmäktige, redovisas denna under rubrik som benämns t ex ”fördjupning till styrelse”. En sådan rubrik kan antingen läggas in som underrubriker under de olika avsnitten eller i sin helhet samlas i ett särskilt avsnitt sist i rapporten.

1 Sammanfattning

Anvisning

Anvisning

Med utgångspunkt från bolagets uppdrag enligt ägardirektiv och/eller bolagsordning samt kommunfullmäktiges budget sammanfattas här de viktigaste slutsatserna i rapporten på sammanlagt ca 1-1½ sida.

OBS!! Sammanfattningen är styrelsens direkta kommunikation med kommunstyrelse och kommunfullmäktige. Denna kommunikation i samband med årsrapporten ersätter den politiska analysen som styrelsen ombads lämna under 2015 både vid UR2 och årsrapport.

Redovisningen kan kompletteras i form av styrkort under avsnitt 1.1 alt 1.2 vilket är frivilligt (Den eventuella information som redovisas i styrkorten går inte direkt vidare till KS/KF).

Framtidenkoncernen är en renodlad bostadskoncern med dotterbolagen Poseidon, Bostadsbolaget, Familjebostäder, Gårdstensbostäder, Egnahemsbolaget, Framtiden Byggutveckling och Störningsjouren. Moderbolaget är Förvaltnings AB Framtiden.

- I december startades Framtiden Byggutveckling AB efter beslut om att samordna hela koncernens nyproduktion i ett byggherrebolag. Målsättningen att bli mer effektiva och inom tre år nå en årlig nyproduktionstakt om 1400 bostäder. Rekrytering pågår.
- Bostadsbolaget förvärvade per 1 februari 2016 fastigheter omfattande 890 lägenheter i Hammarkullen av D. Carnegie & Co med en köpesumma om 493 miljoner kronor. Bolaget planerar att på sikt omvandla delar av beståndet till både kooperativa hyresrätter och bostadsrätter för att öka områdets attraktivitet och integrationen i staden.
- Vi deltar tillsammans med privata byggherrar och Göteborgs Stad i ett samverkansprojekt som ska färdigställa 7 000 nya bostäder, utöver ordinarie bostadsproduktion, innan 2021 års utgång. Per januari 2016 har Framtiden 13 projekt i satsningen för över 2 000 bostäder.
- Framtiden har en anbudsfrågan ute i Europa för modulbyggnation av bostäder åt ensamkommande flyktingbarn och nyanlända barnfamiljer. Fastighetskontoret tar fram lämplig mark. Anbud kommer in under februari 2016.
- En speciell två-årig satsning på 500 barnfamiljer som bor osäkert pågår. Lägenheterna söks på vanligt sätt Boplats av de hushåll som uppfyller kriterierna för denna förtur.
- Under två veckor i november drev vi en ankomstboende i Lundby på uppdrag av

SLK. Boendet tog emot 100 personer (per dygn) som kom direkt från Migrationsverket. Fler än 100 av koncernens medarbetare bemannade dygnet runt. Uppdraget har mottagits mycket positivt av alla i koncernen.

- Vi har färdigställt 442 bostäder (385 hyresrätter, 57 bostadsrätter) samt åtta lägenheter genom konvertering av lokaler i fem olika stadsdelar. Hela 90% av nyproduktionen av hyresrätter är förtätningsprojekt på egen mark.
- Under året hade Framtiden 23 pågående nyproduktionsprojekt, i åtta stadsdelar, om 954 bostäder (697 hyresrätter, 257 bostadsrätter och egnahem). Av dessa är 16 förtätningsprojekt på egen mark. Snittstorleken är knappt 50 bostäder/projekt, vilken måste öka för att vi ska klarar våra mål framöver. Vi har brist på byggbar mark (färdiga detaljplaner).
- Staden har beslutat om 17 markanvisningar under året motsvarande 2 950 bostäder. Vi har fått markanvisningar för 495 bostäder (225 hyresrätter, 270 bostadsrätter).
- Vid årets slut hade koncernen 26 detaljplaner under arbete för över 4 000 bostäder. Stadsbyggnadskontoret mål att producera fler planer årligen ser vi positiva effekter av.
- Styrelsen tog i juni beslut om en geografisk samordning av ett 60-tal fastigheter (ca 3 000 lägenheter) inom koncernen i syfte att skapa mer sammanhållna förvaltningsområden. Avsikten är att berörda fastigheter får ett ägarbyte per den 1 april 2016.
- Vi har lämnat 408 lägenheter till kommunala kontrakt vilket är 43% fler än föregående år.
- Vi har underhållit långt mer än 50% av vårt miljonprogram och har inte något akut eftersatt underhåll. Vissa fastigheter har de kommande åren stora planlagda underhållsbehov. Underhållet genomförs på ett effektivt sätt och med hänsyn taget till våra hyresgäster, energifrågor, ekonomi och med siktet inställt på långsiktig förvaltning. Vi ligger i fas med vår underhållsplan. Under året uppgick underhåll/investering i befintligt bestånd till 393 kr/kvm motsvarande 1 896 mnkr.
- För att öka intresset för vår bransch och skapa arbetstillfällen har vi under året haft 723 ferie- och praktikjobb. Koncernen har totalt 865 årsanställda.
- Vi minskade energianvändningen för uppvärmning med ytterligare drygt 2% under året vilket överträffar vårt mål om en årlig minskning med 1%.
- Nyckeltalet för elanvändning är oförändrat jämfört föregående år. Vattenanvändningen har minskat framförallt beroende på utbyggnad av individuell mätning och debitering.
- Framtiden fick ansvar för sju bolagsutredningar med anledning av bolagsöversynen. Detta har resulterat i sju rapporter som styrelsen under året tagit beslut kring.

- Sammantaget redovisar Framtidenkoncernen ett resultat efter finansnetto om 407 mnkr, vilket är 15 mnkr bättre än budget. Koncernens fastigheter värderas vid årsskiftet till 77,1 mdkr. Detta innebär att koncernens justerade soliditet uppgår till 62 procent. Vid utgången av året hade koncernen en låneskuld på 15,2 mdkr.

1.1 Styrkort

Anvisning

Här kan bolaget klippa in ett eventuellt eget styrkort.

Om inget redovisas i styrkortet ska denna rubrik döljas i administrationen för enhetsmallar.

Styrkort

Mätetal	Utfall perioden	Prognos 2015	Mål 2015	Utfall 2014
Antal färdigställda bostäder 1)	450	434	489	392
Total energimängd fjärrvärme + el, köpt energi, kWh/kvm, årsbasis	166	-	minska 1 %	169
Serviceindex 3)	-	-	>79	78
Minst 50 % av våra tjänstemannaupphandlingar skall vara med social hänsyn, % 2)	85	-	>50	79
Antal feriearbetare/praktikanter/trainees , 7)	723	-	-	659
Motiverad medarbetarindex, 3)	-	-	>69	70
Sjukfrånvaro, %	5,0	4,7	2,0 – 4,0	5,4
Soliditet, % 4)	62	-	>40	59
Fastighetsresultat före underhåll, mnkr 5)	2 805	2 760	2 883	2 712
Totalavkastning exkl. förändringar i avkastningskrav, % 6)	4,7	-	>5,3	-

Från och med 2015 så sker ingen uppföljning enligt det balanserade styrkortet.

- 1) Enligt KF's budget 2015 ska Framtidenkoncernen inom tre år färdigställa 1 400 lägenheter per år. I antal färdigställda bostäder ingår hyresrätter, bostadsrätter samt konverteringar. I prognosen ingår inte konverteringar.
2) I projekt som är längre än fyra månader och innefattar fler än en utövare, i enlighet med Göteborgs Stads pilotprojekt,

3) Nästa mätning 2016.

4) Enligt IFRS. Redovisas endast per december.

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

6) Nytt mål från 2015. Totalavkastningen ska, över tid (5-10 år), nå en genomsnittlig nivå på 5,3 procent.

7) Rapporteras endast per december.

2 Verksamhetsanalys

2.1 Väsentliga händelser och bolagets utveckling

Anvisning

Under detta avsnitt görs en samlad analys för bolaget/koncernen. Utgångspunkten är främst bolagets/koncernens ägardirektiv och/eller bolagsordning och kommunfullmäktiges- respektive bolagets/koncernens budget.

- Beskriv kortfattat särskilt viktiga resultat, händelser och verksamhetens utveckling under året.
- Analysera vad resultaten betyder (slutsatser/konsekvenser) utifrån risk och väsentlighet, för innevarande år samt för eventuell påverkan på kommande år. I första hand förväntas analysen avse den egna verksamheten, men i tillämpliga fall även Göteborgs Stad som helhet.

Beskrivningen kan i tillämpliga fall kopplas till nyckeltalsredovisningen i avsnitt 4.

Framtidenkoncernen är en renodlad bostadskoncern med dotterbolagen Poseidon, Bostadsbolaget, Familjebostäder, Gårdstensbostäder, Egnahemsbolaget, Framtiden Byggutveckling och Störningsjouren.

Dotterbolaget Rysåsen Fastighets AB kommer att fusioneras med moderbolaget, då bolaget inte längre bedriver någon verksamhet. Bolagets fastighet har sålts till Göteborgs Stad under året.

Framtidenkoncernens årliga bolagsdag genomfördes i mars som samlade avgående och tillträdande styrelsemedlemmar samt ledande befattningshavare i koncernen, cirka 170 personer. Vi publicerade vår andra koncerngemensamma hållbarhetsrapport, se www.framtiden.se, som ger en bild av hur vårt arbete bedrivs och uppfattas av våra intressenter. Vid årsstämmorna valdes nya styrelser i bolagen där majoriteten av styrelsemedlemmarna är nya från och med 2015.

Geografisk samordning av fastigheter inom Framtidenkoncernen

Styrelsen tog i juni beslut om att starta en samordning av fastigheter i Familjebostäders, Poseidons och Bostadsbolagets bestånd. Samordningen av fastigheterna ska skapa mer sammanhållna förvaltningsområden vilket ger bolagen förutsättningar för en effektivare förvaltning. Närmare 3 000 lägenheter i ett 60-tal fastigheter berörs. Avsikten är att berörda fastigheter får ett ägarbyte per den 1 april 2016. Berörda hyresgäster informeras löpande.

Förvärv i Hammarkullen

Bostadsbolaget förvärvar per 1 februari 2016 fastigheter på Gropens gård och Bredfjällsgatan i Hammarkullen av D. Carnegie & Co. Affären omfattar 890 hyreslägenheter och köpesumman utgår från ett underliggande fastighetsvärde om 493 miljoner kronor. Förvärvet innebär att Bostadsbolaget äger och förvaltar över 2 200 hyreslägenheter i Hammarkullen. Bostadsbolaget planerar att på sikt omvandla delar av beståndet till både kooperativa hyresrätter och bostadsrätter för att öka områdets attraktivitet och integrationen i staden.

Bildande av byggherrebolag

Under året beslöt Framtidens styrelse om att samordna nyproduktionen för koncernen i ett byggherrebolag, Framtiden Byggutveckling AB. Genom att samla nyproduktionen av bostäder i ett bolag kraftsamlas kompetensen med målsättningen att 2018 nå en årlig

nyproduktionstakt om 1400 bostäder. Framtiden Byggtveckling AB startades i december 2015. Rekrytering pågår.

Frihamnen

Framtidenkoncernen är en av parterna i Frihamnskonsortiet. Arbetet med detaljplanen följer tidplanen och under 2016 pågår samråd och utställning. Den första detaljplanen ska vara klar under första kvartalet 2017, vilket är en förutsättning för att Frihamns första etapp kan stå färdig till jubileet 2021. Då kommer 1 000 bostäder, 1 000 arbetsplatser och en del av en Jubileumsparken vara klart. Framtiden ska bygga minst 600 bostäder varav 400 hyresrätter med hyresnivåer mellan 1 000-1 850 kr/kvm och år, vilket var en förutsättning för markanvisningen.

Extra satsning på 7 000 bostäder – ett nyskapande samverkansprojekt

Detta är ett samverkansprojekt mellan privata byggherrar, Framtiden och Göteborgs Stad som ska färdigställa 7 000 nya bostäder, utöver ordinarie bostadsproduktion, innan 2021 års utgång. Projektet innebär att inblandade aktörer testar nya arbetsmetoder och processer för snabbare framdrift från planstart till inflyttning. Per januari 2016 har Framtiden 13 projekt i satsningen för drygt 2 000 bostäder. Detaljplanearbetet ligger i olika skeden och några planer har ännu inte startat.

Tillfälliga bostäder till nyanlända

Kommunen har ansvar för att ordna boende åt ensamkommande flyktingbarn och nyanlända barnfamiljer. Att så fort som möjligt få fram bra bostäder för våra nyanlända är en prioriterad fråga och oerhört viktig ur ett staden perspektiv. Fastighetskontoret tar fram lämplig mark och Framtiden ska se till att bostäder på tillfälliga bygglov i form av modulkonstruktion kommer på plats. Vi sköter den tekniska förvaltningen och blockuthyr bostäderna till staden. Vi har en anbudsförfrågan på leverans och montering av moduler ute i Europa. Vi beräknar att få in anbud i februari 2016. Tiden för leverans av moduler ska preciseras i anbudet.

Satsning på barnfamiljer som bor osäkert

Framtidenkoncernen genomför nu en speciell satsning om 500 lägenheter till barnfamiljer som bor osäkert och är en del av de åtgärder som föreslås i *Strategi för nyanlända flyktingar* som kommunstyrelsen godkände i oktober 2014. Satsningen har breddats för att gälla alla barnfamiljer som uppfyller kraven för kategorin. Lägenheterna i den tvååriga satsningen söks på vanligt sätt på Boplats av de hushåll som uppfyller kriterierna för denna förtur.

Bemanning av ankomstboende i Lundby för familjer och ensamkommande vuxna

Vi fick i slutet av oktober uppdraget av SLK att ansvara för ankomstboendet på Lundby Gymnasium. Vi tog över ansvaret från Idrott och Förening den 2 november och lämnade driftsansvaret vidare till Park och Natur den 16 november. Boendet tog emot 100 personer per dygn som kom direkt från Migrationsverket. Fler än 100 medarbetare från Framtidenkoncernen jobbade, ett eller flera arbetspass, dygnet runt. Vi ansvarade för att boendet fungerade i alla dess delar, logistik för mat, tvätt, avfall, hjälp till sjukvård, höll kontakt med Migrationsverket, osv men framförallt har det handlat om gott bemötande, svara på frågor och göra tillvaron så bra som möjligt för människor i en svår situation. Uppdraget har mottagits mycket positivt av medarbetarna i koncernen.

Färdigställda bostäder

Under året har vi färdigställt 442 bostäder (385 hyresrätter, 57 bostadsrätter) samt åtta lägenheter genom konvertering av lokaler. 90 procent av nyproduktionen av hyresrätter är förtätningsprojekt på egen mark. De största projekten är Elins Gård i Högsbo (117

hyresrätter) och Holländareplatsen (53 hyresrätter). Snittstorleken på årets 11 färdigställda nyproduktionsprojekt är mindre än 60 bostäder/projekt. Storleken måste öka för att vi ska klarar våra mål framöver. De färdigställda projekten ligger i fem olika stadsdelar.

För 2016 är prognosen 348 inflyttningsklara bostäder varav 173 hyresrätter samt 175 bostadsrätter och egnahem.

Pågående bostadsproduktion

Under året hade Framtidenkoncernen 23 pågående nyproduktionsprojekt i åtta stadsdelar om 954 bostäder (697 hyresrätter, 257 bostadsrätter och egnahem). Av dessa är 16 förtätningsprojekt på egen mark, två på mark köpt från Älvstranden Utveckling och fem projekt på markanvisad mark från FK. Snittstorleken är knappt 50 bostäder/projekt. Vi har brist på byggbar mark (färdiga detaljplaner) för större projekt för att klara våra mål för nyproduktion.

Pågående detaljplaner

Projekt i pågående detaljplaner och program ökar stadigt. Stadsbyggnadskontoret mål med att producera fler planer årligen ser vi positiva effekter av. Vid årets slut hade koncernen 26 detaljplaner under arbete för över 4 000 bostäder. De enskilt största projekten är Litteraturgatan, Mandolingatan, Frihamnen och Säterigatan.

Markanvisningar och köp av mark på marknaden

Göteborgs Stad har under året fattat beslut om 17 markanvisningar som planeras ge 2 950 bostäder. Vi har fått sju markanvisningar, hela eller del av, motsvarande 495 bostäder (225 hyresrätter, 270 bostadsrätter).

Diskussioner med privata marknaden avseende köp av mark eller del av projekt pågår. Möjligheterna är dock begränsade då privata aktörer får ut mer vid en försäljning till bostadsrätt än för hyresrätt.

Hushåll utanför den ordinarie bostadsmarknaden

Framtiden tillhandahöll 408 lägenheter till hushåll utanför den ordinarie bostadsmarknaden. Detta var drygt 80 fler än förväntat i samarbetsavtalet med FK för 2015. Koncernen har förbundit sig till att leverera 420 lägenheter till fastighetskontoret under 2016.

Underhåll av koncernens fastigheter

Koncernen har ett stort fastighetsbestånd, ca 1 200 fastigheter som omfattar över 2 000 byggnader, innehållande 71 345 bostäder. Knappt 40 procent är av typen miljonprogramsbebyggelse, knappt 40 procent folkhems- och funkisbebyggelse. Vi är en av Sveriges största trähusägare med våra landshövdingshus.

Vi har underhållit långt mer än 50 procent av vårt miljonprogram och har inte något akut eftersatt underhåll. Vissa fastigheter har stora planlagda underhållsbehov de närmsta åren. Underhållet genomförs på ett effektivt sätt och med hänsyn taget till våra hyresgäster, energifrågor, ekonomi och med siktet inställt på långsiktig förvaltning. Främst fokuserar vi på klimatskal, stammar och badrum samt tekniska installationer men även inre underhåll. Vi ligger i fas med vår underhållsplan. Under året uppgick underhåll/investering i befintligt bestånd till 393 kr/kvm motsvarande 1 896 mnkr.

Miljö

Framtidenkoncernens faktiska koldioxidutsläpp består till nästan 100 procent av utsläpp från fjärrvärmeproduktionen vid Göteborg Energi. Det som inte kommer från fjärrvärme kan härledas till bilkörning, resor samt en minimal påverkan från fastighetsel. Framtiden

köper till största delen el märkt *Bra miljöval*, vilket ger mycket låga utsläpp av koldioxid då merparten är produktspecificerat som vattenkraft eller vindkraft. En ny beräkning av basåren 1990 och 1995 har gjorts under året vilket gett nya verifierade siffror. De nya beräkningarna visar att utsläppen av koldioxid minskat med 80 procent sedan basåret 1990.

Sedan 1990 har vi effektiviserat våra fastigheter med en minskning av energianvändningen per kvadratmeter med ca 35 procent. Under året har vi minskat energianvändningen för uppvärmning med ytterligare drygt 2 procent vilket överträffar vårt mål som är en årlig minskning med 1 procent.

Under året har vi haft fortsatt fokus på eleffektivisering och då främst inom området fastighetsel. Inriktningen har varit att säkerställa en god funktion samtidigt som med att elrenoveringar görs. Nyckeltalet för elanvändning är oförändrat jämfört föregående år. Vattenanvändningen i fastigheterna är jämn sett över tid. Årets förbrukning var 1,8 m³/kvm att jämföra med 1,9 m³/kvm 2014. Minskningen bedömer vi framförallt beror på genomförda vattensparande åtgärder samt utbyggnad av individuell mätning och debitering av varmvatten i flera områden.

Energieffektiviseringsåtgärder ingår som en del i våra planerade underhållsåtgärder samt i vår löpande förvaltning. I samband med nyproduktion följer vi stadens krav på miljöanpassat byggande. Vi arbetar ständigt med möjligheten till IMD av varmvatten och el i våra bostäder.

Vi erbjuder lokaler och system för återanvändning i fler än 15 områden där vi i egen regi skapar möjligheter för återbruk för våra hyresgäster. Trots detta minskar inte mängden restavfall i samma utsträckning. Vi bedömer att det framförallt beror på ändrade konsumtionsmönster hos våra hyresgäster men också på en ökad trångboddhet i vissa områden.

Ekonomi

Koncernens resultat efter finansnetto uppgår till 407 mnkr, vilket är 15 mnkr bättre än budget där 392 mnkr redovisades. Inom resultaträkningen finns det större avvikelser på olika poster. Intäkterna är 57 mnkr lägre än beräknat till största delen beroende på att hyresförhandlingarna inte fick det beräknade utfallet. Driftskostnaderna är 38 mnkr bättre än beräknat, till största delen beroende på ett mildt klimat 2015.

Fastighetsresultatet före underhåll är 9 mnkr lägre än budget och uppgår till 2 805 mnkr. Underhållskostnaderna och avskrivningar är 27 mnkr respektive 26 mnkr högre än budget.

Jämförelsestörande poster har förbättrats med 64 mnkr. Merparten av avvikelserna beror på höjda fastighetsvärden och förändrat synsätt på nedskrivningar i projekt som lett till återförda nedskrivningar på totalt 110 mnkr. En ytterligare avsättning för en-stegstättade putsfasader har gjorts med 53 mnkr utifrån en dom i Högsta domstolen. Övervägande delen av avsättning är regresskrav från försäkringsbolag.

Koncernens finansnetto har utvecklats positivt med 13 mnkr, beroende på lägre räntenivåer och marginaler tillsammans med lägre investeringsnivåer än beräknat.

Bolagsöversyn

Framtiden fick ansvar för sju bolagsutredningar med anledning av bolagsöversynen. Detta har resulterat i sju rapporter som styrelsen i år tagit beslut kring. Nedan beskrivs kort beslutet för respektive utredning:

1. *Avkastningskrav för dotterbolagen* - Koncernens krav på totalavkastning rensat för förändringar i avkastningskrav ska över tid uppgå till 5,3 procent. Kravet svarar upp mot rådande lagstiftning och ger en rimlig kostnadstäckning samt ersättning för risk. Styrelsen får årlig uppföljning samt beslutar om nästkommande års krav. Styrelsen förklarade uppdraget fullgjort.

2. *Avkastningskrav på nyproduktion* - Styrelsen ska årligen fastställa kravet för investeringar och nyproduktion. Rådande nominellt avkastningskrav ligger på 5% på nyproduktion, oaktat läge. Beslut om nyproduktion kan fattas trots att avkastningskravet inte kan uppnås om det ”på goda grunder” finns skäl till byggnationen. Styrelsen förklarade uppdraget fullgjort.
3. *Utredning om alternativ hemvist/driftform för Störningsjouren* - Intresse för övertagande finns hos frivilligorganisationer. Men då det sociala perspektivet inte kan säkerställas i en upphandling, då LOU måste tillämpas om verksamheten läggs utanför vår koncern, kan en sådan organisation inte ta risken. Att driva Störningsjouren som ett bolag inom Göteborgsregionens kommunalförbund är för närvarande inte intressant ur ett regionperspektiv. Styrelsen beslöt att i nuläget inte gå vidare med utredningen.
4. *Utredning om Störningsjouren kan organiseras som en division/avdelning under Förvaltnings AB Framtiden* – Styrelsen beslöt att bordlägga ärendet. Styrelsen gav VD i uppdrag att utreda om privata fastighetsägare kan vara delägare i Störningsjouren AB.
5. *Upprustning och energieffektivisering* - God överblick och kontroll finns inom koncernen. Underhållet ligger i fas både i det korta och långa perspektivet enligt prognoser, underhållsplaner och strategier. Ett eventuellt behov av att klara insatsen på nyproduktion under några år kan mötas genom en förskjutning av underhållsinsatser. Ett kontinuerligt, arbete kring det långsiktigt planerade underhållet pågår ständigt inom dotterbolagen. Styrelsen förklarade uppdraget fullgjort.
6. *Koncerngemensamma funktioner inom Framtidenkoncernen* - Dotterbolagens gemensamma arbete för att hitta synergier i många områden utvecklas väl. Bolagens storlek gör det motiverat att ha egen intern kompetens som bidrar med variation i erfarenhet/perspektiv. Denna styrka riskerar försvagas och likriktas om funktioner centraliseras. Styrelsen förklarade uppdraget fullgjort.
7. *Geografisk samordning* - Styrelsen beslöt i juni att starta samordning av närmare 3 000 lägenheter i ett 60-tal fastigheter i Poseidon, Familjebostäder och Bostadsbolaget. Avsikten är att berörda fastigheter får ett ägarbyte per den 1 april 2016.

2.1.1 Viktiga framtidsfrågor

Anvisning

Ange den viktigaste interna respektive externa faktorn för att nå en god måluppfyllelse för verksamheten de närmaste åren. Motivera svaret kortfattat. Vid tillämpliga fall bör redovisningen ske per affärsområde/dotterbolag enligt föregående rubrik.

(Med intern avses sådant som styrelsen till övervägande del rör över själv eller har möjlighet att påverka genom samverkan med andra. Med extern avses sådant som styrelsen själv inte kan påverka eller endast har mycket begränsad möjlighet att påverka)

Öka takten i byggandet

Det råder stor bostadsbrist i Göteborg där många, främst unga vuxna får stå i bostadskö flera år innan det kan få sin första bostad. Tillgången till attraktiva bostäder är ett viktigt instrument i Göteborgs framtida utveckling. Näringslivet behöver möjlighet till rörlighet på bostadsmarknaden, inflyttande universitetsstudenter måste ha någonstans att bo så

även våra nyanlända svenskar. Byggtakten av bostäder måste öka och Framtidenkoncernen har är särskilt uppdrag i det.

Uppdraget att öka vår byggtakt fick vi först 2009. År 2011 blev målet 600 bostäder årligen klara för inflytt. Nu är målet att successivt nå 1 400 inflyttningsklara bostäder per år, senast 2018. Vi har en bra bit kvar till måluppfyllelse men byggtakten och antal detaljplanestarter för Framtidenkoncernen har stadigt ökat. Vi behöver fler lagakraftvunna detaljplaner och byggklar mark. Vi ser ljus på framtiden avseende markanvisningar och detaljplanestarter men det tar tid. Vårt goda samarbete med stadens aktörer kommer att visa sig i ökad bostadsproduktion men vi behöver kontinuerligt marktilldelning från fastighetskontoret och Älvstranden Utveckling för att klara målet. Vi beräknar just nu att nå målet 2019 men kommer att göra ytterligare stora ansträngningar för att nå måluppfyllelse 2018.

2.2 Analys av årets utfall

Resultaträkning

Anvisning

Antal rader i tabellen anpassas individuellt efter den interna resultaträkningen såsom exempelvis kostnadsslagsindelad alternativt funktionsindelad. Belopp i tkr alt. mkr - kan förslagsvis anges i cellen högst upp till vänster.

	Bokslut 2015	Budget 2015	Avvikelse	Bokslut 2014
Intäkter	5 121	5 178	-57	5 009
Kostnader				
Driftskostnader	-2 100	-2 138	38	-2 092
Fastighetsskatt	-101	-99	-2	-97
Centrala kostnader	-113	-110	-3	-96
Övriga intäkter/kostnader	-2	-17	15	-12
Fastighetsresultat, före underhåll	2 805	2 814	-9	2 712
Underhållskostnader	-1 082	-1 055	-27	-1 043
Avskrivningar i förvaltningen	-901	-875	-26	-858
Jämförelsestörande poster	-23	-87	64	-96
Rörelseresultat	799	797	2	715
Finansiella intäkter	5	3	2	3
Finansiella kostnader	-397	-408	11	-452
Resultat efter finansiella poster	407	392	15	266

Alla belopp i mnkr.

Anvisning

Förklara de *viktigaste* orsakerna till eventuell avvikelse mot aktuell budget/prognos för helåret. Förklaring och analys bör avse såväl bolaget/koncernen som helhet samt

berört affärsområde/dotterbolag (om det senare inte redovisas nedan i avsnittet "Resultat per affärsområde/dotterbolag").

Analysera resultatet i förhållande till aktuell budget/prognos för helåret och resultatet för föregående år.

Analysera utfallet i förhållande till bolagets förutsättningar 2016 och de antaganden som gjorts i 2016 års budget.

Kommentarer till bokslut 2015 jämfört med budget 2015

Framtidenkoncernen redovisar ett resultat efter finansiella poster för perioden om 407 mnkr vilket är 15 mnkr bättre än budget. Fastighetsresultatet redovisas till 2 805 mnkr vilket är 9 mnkr lägre än budget. Följande kommentarer görs:

Intäkterna är 57 mnkr lägre än budget vilket främst förklaras av ett lägre utfall i årets hyresförhandlingar. I budgeten låg en höjning på 2 % medan utfallet blev mellan 0,73 % till 0,8 % i respektive bolag.

Driftskostnaderna är 38 mnkr lägre än i budget. De taxebundna kostnaderna är 67 mnkr lägre än budget främst beroende på lägre värmekostnader. Värmekostnaderna budgeteras enligt normalårskorrigerade nivåer och vädret har varit betydligt mildare under året.

Fastighetsskötseln är 9 mnkr högre än budget bland annat beroende på ökade personalkostnader, både egen och inhyrd. Reparationskostnaderna är 22 mnkr högre än budget till följd av köpta tjänster på grund av ökat antal skador, bland annat vattenskadorna. Driftsadministrationen är 24 mnkr lägre än budgeterat och avser bland annat lägre IT-kostnader till följd av framflyttade projekt, lägre PR- och reklamkostnader och lägre personalkostnader. Övriga driftskostnader är 23 mnkr högre än budget beroende på ökade kostnader för skador, främst bränder. Branden i Poseidons fastighet i Kortedala är redovisad till 15 mnkr.

Övriga rörelseintäkter/kostnader avviker positivt med 15 mnkr. Egnahemsbolagets resultat i byggerörelsen blev 10 mnkr bättre än budget bland annat till följd av högre produktionsvinster på bostadsförsäljningar vid Kortedala Torg och Kastmyntsgatan samt återförda reserver. Totalt resultatavräknades 56 st bostäder år 2015 mot 63 i budget.

I övriga rörelseintäkter/kostnader ingår också sociala projekt i Gårdsten, bolagets intäkter av engångskaraktär samt utrangeringskostnader om 2 mnkr, vilka under året omklassificerats och flyttats till avskrivningar.

Underhållskostnaderna är 27 mnkr högre än budgeterat. Främsta avvikelserna om 26 mnkr återfinns inom Bostadsbolaget och beror på ökade kostnader för inre underhåll och tillval.

Avskrivningarna är 26 mnkr högre än budgeterat och beror främst på för lågt budgeterade avskrivningar, ökade avskrivningar till följd av fler avslutade projekt samt utrangeringskostnader.

Summa jämförelsestörande poster uppgick till -23 mnkr vilket är 64 mnkr lägre än budget. I budgeten fanns endast nedskrivningen på 87 mnkr, avseende Familjebostäders projekt Tellusgatan, men som till följd av ändrat synsätt på när en nedskrivning på pågående projekt ska göras samt att en genomförd extern värdering av fastigheten blev utfallet 27 mnkr vilket är 60 mnkr lägre än budgeterat. Ytterligare intäkter finns inom Poseidon med återförda nedskrivningar om totalt 50 mnkr avseende både projekt och byggnad.

Vidare redovisas fastighetsförsäljningar om totalt 10 mnkr varav 8 mnkr finns inom

Egnahemsbolaget. Till följd av en dom i Högsta domstolen gällande uppförande av putsfasader, T916-13, har Egnahemsbolaget kostnadsfört 53 mnkr i en ny avsättning. Avsättningen avser främst bedömda regresskrav från försäkringsbolag. Under året har även kostnader för avgångsvederlag om 6 mnkr, för verkställande direktörer i moderbolaget respektive i Egnahemsbolaget tillkommit.

Finansnettot är 13 mnkr bättre än budget. Positiv påverkan har lägre räntekostnader om totalt 21 mnkr vilket är en effekt av lägre räntenivåer och marginaler samt en lägre investeringsnivå än budgeterat. Även ett bättre rearesultat och återförda nedskrivningar inom Egnahemsbolaget om 2 mnkr samt 3 mnkr lägre kostnader för pensioner (PRI) påverkar positivt. En lägre aktiverad ränta om 13 mnkr har påverkat finansnettot negativt.

2.2.1 Resultat per affärsområde/dotterbolag eller motsvarande, alternativt resultat efter finansnetto

Anvisning

Resultat per affärsområden/dotterbolag eller motsvarande (ekonomi och/eller prestationstal) redovisas efter önskemål eller enligt överenskommelse med Stadshus AB.

Anvisning

Antal rader i tabellen anpassas individuellt efter den interna resultaträkningen såsom exempelvis kostnadsslagsindelad alternativt funktionsindelad. Belopp i tkr alt. mnkr - kan förslagsvis anges i cellen högst upp till vänster.

	Bokslut 2015	Budget 2015	Avvikelse	Bokslut 2014
Poseidon	186	164	22	69
Bostadsbolaget	209	230	-21	165
Familjebostäder	50	7	43	78
Gårdstensbostäder	20	12	8	16
Egnahemskoncernen	-53	-18	-35	-17
Framtiden Byggutveckling	0	0	0	0
Störningsjouren	0	0	0	1
Rysåsen	17	-1	18	0
Summa bolag	429	394	35	312
Moderbolaget	2	8	-6	284
Koncernmässig avskrivning	-8	-9	1	-9
Koncernmässig reaförlust	0	0	0	-23
Eliminering	-16	-1	-15	-298
Totalt	407	392	15	266

Alla belopp i mnkr.

Elimineringen 2015 avser effekter av försäljningen av fastigheten i Rysåsen Fastighets AB. Fastigheten såldes till Göteborgs kommun i april 2015 för 33 mnkr.

I elimineringen år 2014 ingår bland annat försäljningen av dotterbolagen GöteborgsLokaler, Parkeringsbolaget och Scandinavium. De såldes till Higab per 2 januari 2014. Vinsten redovisades till 304 mkr.

2.3 Investeringar

Investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar

Anvisning

Nyinvesteringar: Investeringar som ger tillkommande och nya kassaflöden genom nya produkter eller verksamheter. Målet kan vara att tillhandahålla ny eller ökad service/produkt/metod.

Reinvesteringar: Investeringar som syftar till att ersätta utsliten eller föråldrad utrustning. Målet kan vara att förnya eller upprätthålla funktion och kapacitet på befintliga tillgångar.

Investeringar i materiella anläggningstillgångar för 2015 totalsumma. *Summan ska stämma mot Cognos och årsredovisning*

Nettoutgifter i mkr	Utfall 2015	Budget 2015	Utfall 2014	Budget/Plan 2016
Nyinvesteringar	553	944	770	801
Reinvesteringar	814	1 130	782	986
SUMMA INVESTERINGAR	1 367	2 074	1 552	1 786

Alla belopp redovisas i mkr.

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

Anvisning

Avser förvärv och avyttring av aktier i dotterföretag, intresseföretag, övriga koncernföretag samt övriga långfristiga värdepappersinnehav som är avsedda att stadigvarande innehas i rörelsen.

Summan ska stämma mot Cognos & årsredovisning

Aktier och andelar, mkr	Utfall 2015
	0
Summa investeringar	0

Anvisning

Analysera utfallet gällande investeringar totalt sett för bolaget, ställt mot budget, utfall tidigare år samt investeringsplan 2016. Kommentera tidsförskjutning, fördyring av projektet, omprioriteringar etc.

När det gäller eventuella investeringar i finansiella tillgångar - beskriv vilka som

varit i KS/KF för ställningstagande utifrån generellt och/eller specifikt ägardirektiv.

Ingen av koncernens investeringar 2015 har varit föremål för beslut i KS/KF. Till största delen består koncernens investeringar av investeringar i nyproduktion samt investeringar i befintliga fastigheter. Koncernen har ett förvärv av bolag som har varit i KS/KF under hösten, men där tillträdet till fastigheterna som ligger i bolagen sker i februari 2016.

Från och med 1 januari 2014 följer Framtidenkoncernen BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), vilket är det nya huvudregelverket för redovisning i Sverige.

Den största effekten det nya K3-regelverket har på koncernen är att koncernens fastigheter ska delas upp i betydande komponenter och skrivas av separat utifrån respektive nyttjandeperiod.

Komponentmetoden innebär också förändringar i jämförelse med mer traditionella avskrivningsmetoder vad gäller gränsdragningen mellan investeringar och underhåll.

I den traditionella metoden får en utgift för en åtgärd bara öka en tillgångs anskaffningsvärde (aktiveras) om åtgärden ökar tillgångens prestanda jämfört med dess skick vid anskaffningstidpunkten. I komponentmetoden aktiveras utgiften om den avser ett utbyte av hel eller del av befintlig komponent eller en helt ny komponent. Det innebär att även utgifter för underhåll, som enligt den traditionella metoden normalt kostnadsfördes, aktiveras i och med att komponentmetoden tillämpas.

De totala investeringarna 2015 uppgår till 1 367 mnkr, vilket är 707 mnkr lägre än budget, se förklaring nedan.

Investeringar i nyproduktion redovisas till 505 mnkr, vilket är 355 mnkr lägre än budget. Ett flertal projekt har blivit förskjutna i tid, exempelvis Torpa, Mandolingatan, Allmänna vägen, Uggleberget, Donsö och Bankogatan. Till detta kommer tillfälliga studentbostäder, i Bostadsbolaget, som inte blev av.

Förvärvsinvesteringarna uppgår till 0,2 mnkr, vilket är 53 mnkr lägre än budget och beror på att Poseidons förvärv av mark i Örgryte Torp istället gjordes 2014.

Investeringar i det befintliga beståndet uppgår till 1 895 mnkr, vilket är 290 mnkr lägre än budget. Även här är det ett antal projekt som har förskjutits i tiden. Exempel på projekt är Klarvädersgatan, Zachrissongatan, Skäppan, Spannland/Skäppland och Tellusgatan.

I budget/plan 2016 beräknas investeringar i nyproduktionen uppgå till 704 mnkr, medan förvärvsinvesteringarna beräknas uppgå till 60 mnkr. De totala investeringarna beräknas till 1 786 mnkr och investeringar och underhåll i befintligt bestånd beräknas till 2 114 mnkr.

2.3.1 Projektredovisning

Anvisning

Välj ut objekt som är av större karaktär eller av strategisk / väsentlig betydelse för bolaget. Har man påbörjat avrapportering av ett projekt ska rapporteringen fullgöras.

Benämning pågående projekt enl. inv. plan, i mkr	Budget per projekt	Ack utfall tom perioden	Aktuell prognos för hela projektet	Beräknas färdigt år, kvartal
Glasmästaregatan	355	387	412	1 kv -16
På och omb Backa, Punkthus	214	214	214	4 kv -15
Balladgatan/Brunnsbo fasader	146	173	177	1 kv -16
Lövgärdet, etapp 3, ombyggnation	187	155	177	4 kv -16
Elins gård	171	189	189	4 kv -15
Örgyte Torp etapp1, 64 lgh	197	60	197	2 kv -17
Ombyggnation Näverlursgatan	133	111	155	2 kv -16
Tellusgatan, ombyggnad	233	21	233	2017 4 kv
Kommande projekt enl. inv.plan mkr	Plan 2016	Plan 2017	Plan 2018	Beräknas färdigt år
Tuve Centrum, nyproduktion	1	30	105	2019 Q4
Syster Estridsgata, nyproduktion	4	40	50	2018 Q4
Norra Askim, nyproduktion	-	30	80	2019 Q4
Radiotorget, nyproduktion	2	20	90	2019 Q1
Frihamnen, nyproduktion	2	10	80	2021 Q1
Torpagatan, nyproduktion	5	100	111	2019 Q4
Örgyte Torp, etapp 2	50	70	60	2019 Q4
Wadköpingsgatan	10	63	73	2018 Q4
Mandolingatan, etapp 1	40	85	125	2018 Q4
Kv Makrillen	10	140	150	2019 Q4
Mandolingatan, etapp 2	-	-	250	2021 Q4
Litteraturgatan	-	-	250	2021 Q4
Kortedala Torg	14	60	37	2 017,4 kv
Opaltorget	25	120	80	2 019,4 kv
Donsö	7	33	49	2 018,4 kv
Majstångsgatan	70	70	29	2 018,4 kv
Fjällbopark	8	181	20	2 018,2 kv
Uggleberget	63	124	124	2 020,4 kv
Sisjön	5	80	80	2 019,2 kv
Axel Dahlströmstorg	1	70	10	2 018,2 kv
Vårmånadsgatan	0	50	100	2 020,4 kv
Frihamnen	1	10	100	2021, 4 kv
Selma 3	0	10	100	2021,4 kv

Redovisning i mnkr. Budgeten är det belopp som styrelsen fattade beslut om exkl index. Aktuell prognos är redovisad inkl beräknat index.

Projekt överstigande 150 mnkr redovisas i ovanstående tabellen pågående projekt.

Anvisning

- Vilka projekt har varit i KS/KF för ställningstagande.
- Analysera utfallet per projekt/objekt ställt mot gällande investeringsbudget.

- Analysera eventuella avvikelser mellan prognostiserade investeringsutgifter per objekt för hela investeringen ställt mot budget.

Glasmästaregatan: Merparten av avvikelsen är hänförlig till index, då byggtiden beräknas öka jämfört med ursprunglig kalkyl. Fler hyresgäster har beställt nya kök jämfört med kalkyl, vilket innebär en ökad produktionskostnad med ca 4 mnkr. (Beställning av nya kök medför ökad intäkt i projektet). Ytterligare kostnader har tillkommit på ca 4 mnkr och avser ett p-däck.

På- och ombyggnation Backa: Ingen avvikelse.

Balladgatan/Brunnsbo fasader: Avvikelsen är hänförlig till indexuppräknig och tillkommande byte av befintligt värmesystem samt ökade entreprenadkostnader pga brand- och asbestsanering.

Lövgärdet etapp 3: Avvikelsen beror främst på upphandlingsvinster.

Elins Gård: 9 lägenheter har tillkommit i projektet då takets konstruktion ändrats från ett platt tak till ett sadeltak samt inglasning av balkonger.

Örgryte Torp etapp 1: Ingen avvikelse.

Näverlursgatan, ombyggnation: Mer omfattande lägenhetsrenoveringar än beräknat samt förseningskostnader pga överklagande från hyresgäster.

Tellusgatan: Ingen avvikelse.

2.4 Övrig uppföljning inom ekonomiområdet

Anvisning

Om inget redovisas här ska denna rubrik döljas i administrationen för enhetsmallar.

Ytterligare kommentarer till bokslut 2015 avseende fastighetsvärdering, låneskulder och soliditet för Framtidenkoncernen

Värdering av koncernens fastighetsbestånd

Vid årsskiftet hade koncernens fastigheter ett sammanlagt avkastningsvärde på 77 141 mnkr (67 587) inklusive marknadsvärdet av pågående nyproduktion och värdet av ombyggnadstillägg. Detta värde överstiger summan av bokfört värde på fastigheterna och ombyggnadstillägg med 50 611 mnkr (42 967). Det totala värdet på 77 141 mnkr motsvarar 15 968 kr/kvm (14 040).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i den interna värderingen uppgick till 4,1 procent (4,5). Direktavkastningskravet för bostäder varierade mellan 2,50 och 5,75 procent beroende på läge. För lokaler och övriga ytor har direktavkastningskravet varierat mellan 5,8 och 9,3 procent. Beroende på den positiva värdeutvecklingen för bostadsfastigheter i alla lägen, har värderingsmodellens direktavkastningskrav sänkts i alla lägen. I lägena A1 och A3 har direktavkastningskravet minskats med 0,25 procentenheter, i läge A2 med 0,5 procentenheter, i läge A4 med 0,35 procentenheter samt med 0,1 procentenheter i läge A5. I lägena B1 och B4 har direktavkastningskraven minskats med 0,25 procentenheter, i lägena B2 och B3 med 0,5 procentenheter samt i läge B5 med 0,6 procentenheter. Med hänsyn till de transaktioner som under året har noterats i C-lägen har direktavkastningskraven sänkts i läge C1 med 0,75 procentenheter, i läge C2 och C3 med 0,9 respektive 1,0 procentenheter. Det genomsnittliga avkastningskravet för bostäder uppgår till 4,0 procent (4,4).

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 8,7 procent (7,7) högre än samma fastigheter värderade i den interna modellen.

Låneskulder/soliditet

Vid utgången av året uppgick koncernens banklån till 1 200 mnkr (2 468), lån hos Göteborgs Stad till 9 365 mnkr (6 970) och 4 595 mnkr (5 371) var utestående på den svenska MTN-marknaden.

Under 2016 förfaller krediter på sammanlagt 1 545 mnkr till återbetalning och refinansiering kommer att ske genom Göteborgs Stad. Totalt uppgick koncernens kreditportfölj till 15 160 mnkr (14 989). Nettoexponeringen, det vill säga lånevolymen med avdrag för likvida medel och kortfristiga placeringar, uppgick vid slutet av 2015 till 15 157 mnkr, vilket är en ökning med 168 mnkr.

Koncernen hade en belåningsgrad på 20 procent (22) och en soliditet på 62 procent (59) vid utgången av året.

2.5 Utveckling inom personalområdet

Anvisning

Kompletterande personaldata för bolag redovisas enligt särskild rapport i Rapport, "PERSONALDATA för Bolag till Årsredovisning 2015"

2.5.1 Personalvolym och lönekostnad

Anvisning

Definition:

Kostnader för konsultarvode och inhyrd personal som påverkar personalvolymen

Lönekostnad exklusive arvoden (anställda) och sociala avgifter

Antal årsarbetare, arbetad tid - Den arbetade tiden utförd av anställd personal där 1600 timmar motsvarar 1,0 årsarbetare. Ackumulerat värde.

Lönekostnad per årsarbetare avser uppgifterna redovisade i tabellen

Förutom redovisning nedan skall kompletterande personaldata för bolag redovisas enligt särskild rapport i Rapport, "PERSONALDATA för Bolag till Årsredovisning 2015".

	2015	2014	2013
Kostnader för konsultarvode	12 209	13 203	17 397

Lönekostnad (exkl arvoden och soc avg)	377 507	355 762	392 981
Årsarbetare - Arbetad tid (personalvolym)	942	929	1 013
Lönekostnad per årsarbetare	401	383	388

Anvisning

Kommentera utvecklingen av konsultkostnader i förhållande till personalvolym och rekrytering.

Kommentera utfall av lönekostnad per årsarbetare i förhållande till prognos och bokslut föregående år. Ange de viktigaste orsakerna till förändringen.

Analysera personalvolymutvecklingen (förändring i antal årsarbetare) i förhållande till större förändringar av verksamhet, uppdrag och/eller köpta tjänster.

I lönekostnaderna för 2015 ingår avgångsvederlag för två VDar. Avgångsvederlagen har tagits i sin helhet som kostnad under året.

2.5.2 Övrig utveckling inom personalområdet

Anvisning

Kommentera och analysera uppgifterna i bilagan "Personaldata för bolag till Årsredovisning 2015" utifrån förändringar och utveckling av personalstruktur, rekryteringssituation, sjukfrånvaro etc.

Här kan ni också lyfta övriga frågor av vikt inom personalområdet som styrinformation till kommunstyrelsen/kommunfullmäktige.

Antalet anställda uppgick till 865, vilket är 20 fler än föregående år. Åldersstrukturen stämmer väl överens med hur det ser ut i branschen i övrigt. En knapp fjärdedel av medarbetarna är yngre än 40 år. Inom fem år uppnår ca 14 procent pensionsålder. I Framtidenkoncernen är 45 (44) procent av de anställda kvinnor. Andelen kvinnliga chefer och ledare uppgick vid årsskiftet till 47 (45) procent.

Frisknärvaro

Det konsekventa arbetet med att öka frisktalken och minska sjukfrånvaron pågår ständigt. Frisknärvaron, dvs max 4 sjukdagar under året, uppgick till 67 (65) procent.

Sjukfrånvaron i Framtidenkoncernen uppgick till 5,0 procent (5,4). Det konsekventa arbetet med att öka frisktalken och behålla en låg nivå på sjukfrånvaron pågår ständigt.

Kompetensförsörjning

Inom vissa yrkeskategorier råder brist på personer med rätt kompetens, vilket är ett problem för branschen som helhet. En yrkesgrupp som för närvarande är svår att rekrytera är projektledare med bygg- och entreprenaderfarenhet. Vi deltar i utvecklingen av vidareutbildningar i Göteborg med inriktning mot olika typer av jobb inom fastighetsförvaltning för att öka tillgången på utbildad arbetskraft. Vi jobbar nära Göteborgsregionen och Fastighetsbranschens utbildningsnämnd. För att stödja intresset för branschen tar vi in ett stort antal praktikanter samt ett antal traineer kopplade till olika utbildningar på akademisk nivå. Under 2015 har vi haft 159 praktikplatser och 564 feriearbetare.

2.6 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

2.6.1 Intern kontroll

Anvisning

Beskriv kortfattat hur ert arbete med intern kontroll har bedrivits under året.

Sammanfatta de viktigaste resultaten från uppföljningen av 2015 års intern kontrollplan.

Framtidens internkontrollråd har under året fortsatt att utveckla koncernens arbete med intern styrning och kontroll. Som vägledning i koncernens arbete används ett etablerat ramverk för intern styrning och kontroll som utarbetats av Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO). Under våren gjordes en översyn inom samtliga bolag av utbildningsbehov inom området intern styrning och kontroll som resulterade i handlingsplaner. I uppföljningen av dessa handlingsplaner har bolagen kommit olika långt.

Koncernens internkontrollråd har träffats under ett antal tillfällen under året för att bland annat diskutera om möjligheterna att ta fram ett generellt utbildningsmaterial samt ett utbildningsmaterial som är lite djupare till de målgrupper som har behov av detta. Vidare har flera representanter i rådet varit på utbildning hos SLK, i hur man kan motverka korruption.

Samtliga bolag, förutom Familjebostäder som deltar i arbetet med att utveckla riskanalysmodellen i Rapport, har en gemensam riskanalysmodell. Koncernen har även i gemensam anvisning för intern styrning och kontroll

Senast på styrelsemötet i december har varje styrelse beslutat om anvisning för den interna styrningen och kontrollen. Vidare har styrelserna beslutat om riskanalys – internkontrollplan 2016, åtgärdsplan och övervakningsplan. Genom det dokumenterade riskanalyser som genomförs inom bolagen så har vi idag en röd tråd mellan riskanalyser, åtgärdsplaner och övervakningsplaner.

Intern styrning och kontroll är en ständigt pågående process som är en naturlig del av det dagliga arbetet. Processen pågår på alla nivåer i bolagen, av alla medarbetare varje dag. Löpande kontrollaktiviteter utförs som ska försäkra oss om att vi arbetar på rätt sätt och i enlighet med våra styrande dokument. Övervakande aktiviteter, som exempelvis tester enligt internkontrollplan, löpande och separata uppföljningar och utvärderingar, utförs för att följa upp och utvärdera att existerande kontrollaktiviteter fungerar som avsett och att det existerar en rimlig nivå av intern styrning och kontroll. Utöver detta tar sig också arbetet med intern styrning och kontroll uttryck i form av självdeklarationer, interna och externa revisioner och i övriga utvärderingar.

Uppföljning av 2015 års internkontrollplaner återrapporterades till styrelserna i december månad. Inga väsentliga avvikelser har noterats. Det viktigaste resultatet från uppföljningarna på koncernnivå är att koncernen kommer att fortsätta utvecklingen av att formalisera rutiner kring efterlevnad av policys, riktlinjer och regler. Området ingår i Framtidenkoncernens Intern kontrollplan – Riskanalys 2016 och övervakningsplan för 2016.

2.6.2 Sponsring

Anvisning

Enligt särskild instruktion ska bolag rapportera sina sponsringsåtaganden som har varit gällande hela eller delar av år 2015.

Redogör här kortfattat för den samlade omfattningen av eventuella sponsringsåtaganden (antal motparter och belopp) och hur dessa förhåller sig till bolagets uppdrag enligt ägardirektivet. Rapportering per sponsringsåtagande lämnas på särskild blankett som bilaga till årsrapporten (se Rappets anslagstavla).

Har bolaget inte fattat något beslut om något sponsringsåtagande anges detta.

Under 2015 har Framtidenkoncernen deltagit i Vovlo Ocean Race enligt koncernstyrelsen beslut i december 2014.

2.6.3 Ekonomisk uppföljning m a a flyktingsituationen

Anvisning

Rader kan läggas till i enhetshanteringen vid behov av att specia målgrupp (ensamkommande barn resp asylsökande vuxna) och/eller insats

- Statsbidrag ska anges inklusive schablonersättning för ensamkommande barn med uppehållstillstånd
- Övriga intäkter avser exempelvis interna intäkter eller ersättning från annan nämnd

Även kostnader och beräknat statsbidrag för uppgifter som nämnden utfört för Migrationsverket (t ex bemanning transitboenden) ska tas upp

Målgrupp/insats	Kostnad 2015	Beräknat statsbidrag 2015	Övriga intäkter 2015
Ankomstboende Lundby, nov 2015	1 300 000		

Anvisning

Redovisa samtliga kostnader och intäkter för flyktingmottagande. De kostnader som skall redovisas avser till exempel kostnader för mottagning, praktisk hjälp i samband med bosättning, introduktion av flyktingar, kostnader för administration, tolkar, ekonomiskt bistånd samt eventuell introduktionsersättning. Kostnader och intäkter för ensamkommande barn och ungdomar skall också redovisas.

Om bolaget inte haft kostnader för flyktingmottagande redovisas detta.

Vi fick i slutet av oktober uppdraget av SLK att ansvara för ankomstboendet på Lundby Gymnasium. Vi tog över ansvaret från Idrott och Förening den 2 november och lämnade driftsansvaret vidare till Park och Natur den 16 november. Boendet tog emot 100 personer per dygn som kom direkt från Migrationsverket. Fler än 100 medarbetare från Framtidenkoncernen jobbade, ett eller flera arbetspass, dygnet runt. Vi ansvarade för att boendet fungerade i alla dess delar, logistik för mat, tvätt, avfall, hjälp till sjukvård, höll kontakt med Migrationsverket, osv men framförallt har det handlat om gott bemötande, svara på frågor och göra tillvaron så bra som möjligt för människor i en svår situation. Uppdraget har mottagits mycket positivt av medarbetarna i koncernen.

2.6.4 Stimulansmedel för miljöprogramsåtgärder

Anvisning

I kolumnen "Beviljade medel 2015, tkr" anger ni de medel som nämnden beviljats i kommunstyrelsens kompletterande budgetbeslut Våren 2014. Ange beloppen per beviljat projekt. Rader kan läggas till i administrationen för enhetsmallar.

Följande bolag har beviljats medel för 2015:

Bostadsbolaget, BRG (inkl UNO), Göteborg & Co, Renova samt Älvstranden utveckling

	Beviljade medel 2015, tkr	Förbrukade medel 2015, tkr	Differens
Tvättstuga som energismart mötesplats, Majviken	75	78	-3
Smart ventilation för tvättstugor, Rannebergen	75	78	-3
Totalt	150	156	-6

Anvisning

Förklara de *viktigaste* orsakerna till eventuell avvikelse mot beviljade medel samt vilka projekt det avser.

2.6.5 Göteborgs Stads kommunikationsstrategi

Anvisning

Göteborgs Stads kommunikationsstrategi antogs av kommunstyrelsen den 26 mars 2014. I den betonas vi ska bli bättre på att berätta vad vi gör och varför. När det blir tydligare vad vi gör så blir det lättare för göteborgarna att påverka. Vi ska möta boende, besökare och näringsliv som **en** stad.

Strategin bygger på ett gemensamt arbetssätt med kommunikationsplattformar och kommunikationsplaner för att hjälpa oss att vara målinriktade och effektiva i vår kommunikation med boende, besökare och näringsliv.

1. Hur säkerställer ni ett arbetssätt kring kommunikation som är i enlighet med stadens kommunikationsprocess?

2. Hur beaktar ni stadens kommunikationsstrategi i ert kommunikationsarbete?

Framtidenkoncernen har en koncerngemensam grupper för kommunikatörer respektive marknadsfrågor. Båda grupperna utgår från stadens kommunikationsstrategi och policy dokument i sitt arbete. Informationsenheten på SLK har genomfört workshops med våra kommunikatörer och även haft genomgång och diskussion med vårt VD-råd. Bolagen följer policys och gör kommunikationsplaner för enskilda projekt där stadens plattformar utgör en av utgångspunkterna. Implementeringen pågår fortsatt och i vissa

hyresgästtidningar börjar strategin också att avspegla sig.

2.6.6 Vräkningsförebyggande arbete

	2015
Antal uppsägningar som lett till att hyresgästen flyttar från lägenheten	
Antal verkställda avhysningar av hyresgäster	63
- varav antal barnfamiljer	
- antal berörda barn	

Anvisning

Kommentera kortfattat uppgifterna i tabellen och hur samverkan sker med socialtjänsten

Alla avhysningar har alltid föregåtts av omfattande kontakter mellan bostadsbolag och socialtjänsten. Kronofogden tar ej emot vräkningshandlingar utan att socialtjänsten är involverad och alternativ är genomgångna.

2.6.7 Övriga beslut och/eller uppdrag

Anvisning

Om inget redovisas här ska denna rubrik döljas i administrationen för enhetsmallar.

Anvisning

Här kan nämnden rapportera andra uppdrag från kommunfullmäktige/kommunstyrelsen som inte har särskild rubrik, men där utvecklingen är sådan att det är viktigt att kommunstyrelsen informeras.

Bostäder till nyanlända svenskar

Kommunen har ansvar för att ordna boende åt ensamkommande flyktingbarn och nyanlända barnfamiljer. Att så fort som möjligt få fram bra bostäder för våra nyanlända är en prioriterad fråga och oerhört viktig ur ett staden perspektiv. Fastighetskontoret tar fram lämplig mark. Framtiden ska se till att bostäder på tillfälliga bygglov i form av modulkonstruktion kommer på plats. Vi sköter den tekniska förvaltningen och tecknar blockhyresavtal via Lokalsekretariatet och/eller Social resursförvaltning för dessa bostäder. Vi har en anbudsfrågan på leverans och montering av moduler ute just nu både i Sverige och i Europa. Vi beräknar att få in anbud i februari 2016. Tiden för leverans av moduler ska preciseras i anbudet.

Satsning på barnfamiljer som bor osäkert

Framtidenkoncernen genomför en speciell satsning om 500 lägenheter till barnfamiljer som bor osäkert och är en del av de åtgärder som föreslås i Strategi för nyanlända flyktingar som kommunstyrelsen godkände i oktober 2014. Satsningen har breddats för att gälla alla barnfamiljer som uppfyller kraven för kategorin. Lägenheterna i den tvååriga satsningen söks på vanligt sätt på Boplats av de hushåll som uppfyller kriterierna för denna förtur.

2.7 Kommunala ändamålet och befogenheterna

Anvisning

Enligt Göteborgs Stads ägardirektiv för direkt och indirekt helägda bolag ska styrelsen årligen i förvaltningsberättelsen, utöver vad aktiebolagslagen stadgar, redovisa hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av det i bolagsordningen och dessa direktiv angivna syftet och ramarna med densamma. Uttalandet ska vara så utformat att det bl a kan läggas till grund för kommunstyrelsens uppsikt och beslut enligt 6 kap. 1 och 1 a §§ KL.

Skrivningen i kommunallagen stadgar att kommunstyrelsen i årliga beslut för varje bolag ska pröva om den verksamhet som bolaget har bedrivit under föregående kalenderår har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna. ***Observera att kommunallagens krav gäller även delägda bolag.***

Redovisa här, enligt ovan, hur verksamheten bedrivits och utvecklats mot bakgrund av det i bolagsordningen och ägardirektivet angivna syftet och ramarna med densamma.

Redovisningen gäller det egna bolaget **och** eventuella dotterbolag. Ni väljer själva huvuvida ni gör en samlad redovisning för koncernen eller om ni skapar underrubriker och redovisar eventuella dotterbolag separat.

Koncernen har under året arbetat utefter fastställt ägardirektiv och fastställd bolagsordning. För en djupare beskrivning hänvisas till bolagets årsredovisning (bilaga 1). Koncernens styrning presenteras i avsnittet bolagsstyrning.

3 Uppföljning av kommunfullmäktiges budget

3.1 Sammanfattande resultat av uppföljningen av kommunfullmäktiges prioriterade mål

Anvisning

Uppföljningen av kommunfullmäktiges prioriterade mål sammanfattas med en kort kommentar i nedanstående tabell.

Sammanfattningen skall ske med betoning på vilka resultat som uppnåtts och helst ta sin utgångspunkt i hela mandatperioden eller under den tid målet gällt.

I tabellen skall också anges en bedömning av måluppfyllelsen utifrån nedanstående kategorisering. Även den ska helst avse hela mandatperioden/den period som målet har gällt.

Bedömning av förväntad måluppfyllelse

Grön = God

Utveckling åt rätt håll/Stark trend/om mätetal finns - *tydlig ökning*

Gul = Viss

Utveckling åt rätt håll/Svag trend/om mätetal finns - *ökning*

Röd = Ingen

Utveckling åt fel håll/Ingen alltså svag trend/om mätetal finns - *ingen ökning alltså minskning.*

Blå = Svårbedömt

Mål	Bedömning av måluppfyllelse	Eventuell kommentar
Göteborgarnas möjligheter till delaktighet och inflytande ska öka	■ God	Genom att alltid ha fokus på dialog med hyresgästerna, vara lyhörda och på olika sätt försöka nå grupper som inte spontant hör av sig bidrar vi.
Öka förutsättningarna till goda livschanser och därmed utjämna dagens skillnader	■ God	Vi har fokus på hyresgästernas välfärd. Dagligen görs små och stora insatser. Genom att samverka med andra verksamheter i staden för att hitta lämpliga vägar för att på ett strukturerat sätt fördela lägenheter till utsatta och prioriterade grupper kan vi bidra.
Antalet hushåll i långvarigt beroende av försörjningsstöd ska minska	■ Viss	Bolagen arbetar strukturerat med social upphandling för att ge långtidsarbetslösa en chans till jobb. Gårdstensbyrån i Gårdsten bidrar med arbetstillfällen för invånarna.
Segregationen ska brytas och samhörigheten i staden stärkas	■ Viss	Genom att t ex skapa mötesplatser och stödja gårdsföreningar ges människor möjlighet att på ett otvunget sätt mötas. Tillsammans med SLK har vi ett pilotprojekt för ökad

Mål	Bedömning av måluppfyllelse	Eventuell kommentar
		integrering av 15 hushåll som redan bor hos oss.
Skillnader mellan mäns och kvinnors livsvillkor ska minska	■ God	I vårt arbete kring uthyrning görs ingen skillnad mellan män och kvinnor. Vi fokuserar transparens och tydlighet i uthyrningsfrågor.
Stadens verksamheter ska vara jämställda	■ God	Koncernens bolag har jämställdhets- och mångfaldsplaner som regelbundet följs upp. Det finns ett tydligt fokus på att säkra jämställdhet så långt det är möjligt. På koncernnivå tar vi fram och redovisar könsuppdelad statistik på anställda, chefer och sjukfrånvaro.
Göteborgarnas hälsa ska förbättras och skillnaderna mellan olika socioekonomiska grupper ska minska	■ Svårbedömd	Eget boende är viktigt för hälsan och vi har stort fokus på att bygga mer och där det är möjligt hålla nere hyrorna. Att så långt det är möjligt skapa arbetstillfällen för långtidsarbetslösa i samband med ombyggnadsprojekt är angeläget.
Barns fysiska miljö ska bli bättre	■ God	Utemiljön är viktig och ska locka till utevistelse. Bolagen arbetar för att göra gårdar gröna, ljusa, trygga och spännande.
Skolan ska i ökad omfattning kompensera för elevers olika förutsättningar på såväl elevnivå som mellan olika skolor		Ingen anknytning.
Skolan ska öka barns och elevers möjligheter att inhämta och utveckla kunskaper, förmågor och värden		Ingen anknytning.
Unga göteborgares möjligheter till en rik och meningsfull fritid ska öka	■ God	Vi stödjer EISistema och TeamGöteborgs verksamhet. Vi skapar mötesplatser både i kvarterslokaler och utomhus t ex näridrottsplatser, lekplatser, grillplatser och utegym.
Äldres inflytande ska öka	■ Viss	Genom att ta tillvara synpunkter och vara lyhörd i dialoger och skapa fler trygghetsboenden bidrar vi.
Göteborg ska minska sin klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp	■ God	Framtidenkoncernen viktigaste strategi för att nå måluppfyllelse är att minska fjärrvärmeanvändningen. Vi köper el märkt Bra miljöval och arbetar för utbyggnad av solenergi. Normalårskorrigerad fjärrvärmeanvändning har minskat med drygt 2 procent vilket överträffar mål på 1 procent. Energieffektivisering ingår som en del av i underhållsåtgärder och löpande förvaltning. I all nyproduktion följer vi miljöanpassat byggande.

Mål	Bedömning av måluppfyllelse	Eventuell kommentar
		Vi bygger ut individuell mätning och debitering av varmvatten och arbetar aktivt med driftövervakning och styrning. Elanvändningen är oförändrad. Vattenanvändningen har minskat med 3 procent.
2 020 ska utsläppen av koldioxid i Göteborg ha minskat med minst 40 procent jämfört med 1990. 2035 ska de konsumtionsbaserade utsläppen av växthusgaser vara maximalt 3,5 ton koldioxidekvivalenter per invånare	■ God	Koncernens koldioxidutsläpp kommer nästan uteslutande från fjärrvärme. Emissionsfaktorn för utsläpp av fjärrvärme varierar beroende av vilken bränslemix Göteborg Energi använder i sina anläggningar som i sin tur beror på variationer i väderlek och på tillgång till olika bränsle. Koncernen har med uppnått såväl nationella som lokala mål för koldioxidutsläppen, som har minskat med ca 80 procent jämfört basåret 1990. Minskningen beror huvudsakligen på energieffektiviseringar men också på konvertering från oljeuppvärmning till fjärrvärme.
Använda bostadsbyggandet till att ställa om Göteborg till en socialt och ekologiskt hållbar föregångsstad	■ Viss	Vi bidrar genom goda möjligheter att sortera avfall i många fraktioner, bjuda in till biodling i bostadsområden och skapa återbruksrum. Arbeta med solenergilösningar, bygga Svanenmärkt och arbeta för en bredare blandning av upplåtelseformer för bostäder.
Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre	■ Viss	Under 2015 färdigställde Framtiden 442 bostäder i 12 projekt i 5 stadsdelar varav 385 hyresrätter. 90 av produktionen av hyresrätter var på egen mark. Vi har erhållit markanvisningar för 495 bostäder varav 225 för hyresrätt. Vi ser dock ljus på framtiden då antal detaljplaner för Framtidenkoncernen räkning ökar stadigt. Vi tror också att markanvisningar kommer att öka under nästa år. Vi har 13 projekt i de s.k. jubileumssatsningen för ca 2 000 bostäder med inflytt senast 2021.
Allmännyttan ska behålla sin andel av produktionen av hyresrätter	■ Viss	Av det totalt antal färdigställda bostäder under året i göteborg på 2553 är 1687 bostadsrätter, småhus och specialbostäder. Övriga är 866 är hyresrätter och ombyggnader enligt stadens statistik. Jämför vi detta med våra 388 producerade hyresrätter i nyproduktion och konvertering så uppnår vi inte riktigt vår andel av färdigställda hyresrätter så uppgår till 44% av total produktion i staden.

Mål	Bedömning av måluppfyllelse	Eventuell kommentar
Resurshushållningen ska öka	■ Viss	Målet är prioriterat i koncernen. I förvaltning bidrar vi genom fastighetsnära insamling i merparten av våra områden och flera områden upplåtit lokaler för olika former av återbruksverksamheter även utökat möjligheten till insamling av textilier i flera områden. Trots att vi genomför många åtgärder för att minska avfallsmängder, öka utsorteringen av matavfall och främja återbruk och återvinning ser vi ingen motsvarande minskning av restavfallet. Vi arbetar också för att underlätta för hyresgäster som önskar hemmaladdning av elfordon och/eller tillgång till bilpooler.
Trafiksystemets negativa påverkan på miljön, klimatet och hälsan ska minska		Ingen anknytning.
Den biologiska mångfalden ska främjas	■ God	Vi har flera personer i våra respektive bolag som har som huvudsyssla att arbeta med vår yttre miljö i syfte att skapa trygga inbjudande omgivningar där både människor, djur och växter kan få utrymme. Biodlingar finns på några strategiska platser i syfte att öka den biologiska mångfalden och att skapa en medvetenhet bland oss och våra hyresgäster.
Göteborgs företagsklimat ska förbättras och ett hållbart näringsliv ska främjas		Ingen anknytning.
Sysselsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka	■ Viss	En rad lokala projekt drivs för att skapa arbetstillfällen till grupper utanför arbetsmarknaden. Bolagen inom Framtidenkoncernen arbetar strukturerat med social upphandling.
Tillgängligheten till kultur ska öka	■ God	I samband med större underhållsåtgärder och nyproduktion arbetar vi med 1% regeln för konstnärlig utsmyckning, främst med brukskonst och grön konst i våra utemiljöer. Vi har också ett avtal med Stiftelsen El Sistema för att stödja deras verksamhet som främst riktar sig till ungdomar på ett flertal platser i Göteborg.
Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska upphöra	■ God	Regelbunden uppföljning. Ingen osaklig skillnad.
Upphandling av tjänster med sociala hänsyn ska öka	■ God	Totalt har koncernens bolag ställt krav i 85%(79) av upphandlingarna som är gjorda under året. Vi skapat 47 arbetstillfällen och vi hade vid

Mål	Bedömning av måluppfyllelse	Eventuell kommentar
		årsskiftet ytterligare 32 st under rekrytering. Deupphandlingar som är föremål för

3.2 Sammanfattande uppföljning av kommunfullmäktiges uppdrag

Uppdrag	Har uppdraget utförts? Ja/Nej	Om uppdraget inte har utförts; kort kommentar om orsaken till det och ev till vilken del uppdraget har genomförts
Alla nämnder och bolag ska ta fram likabehandlingsplaner i förhållande till alla diskrimineringsgrunder. Arbetet ska gälla ur såväl personal- som invånarperspektiv.	pågår	Koncernensbolag har jämställdhets- och mångfaldsplaner som regelbundet följs upp. I vårvärderingar och utbildningar arbetar vi ständigt med vårt bemötande gentemot hyresgästerna.
Alla verksamheter ska ha könsuppdelad statistik och göra en kartläggning av resursfördelning utifrån kön.	ja	
Av den arbetade tiden i Göteborgs Stad ska max fem procent utföras av timavlönad personal	ja	
Andelen födda utanför Norden samt andelen kvinnor ska öka på chefsnivå		
- avseende födda utanför Norden på chefsnivå	pågår	aktuell fråga vid rekrytering
- avseende kvinnor på chefsnivå	ja	
Förvaltningar och bolag ska erbjuda alla tillsvidareanställda heltidstjänster liksom möjligheten till deltid	ja	
Under 2015 ska minst 50 procent av stadens tjänsteupphandlingar göras med sociala hänsyn	ja	

3.2.1 Uppdrag riktade till Förvaltnings AB Framtiden

Uppdrag	Har uppdraget utförts? Ja/Nej	Om uppdraget inte har utförts; kort kommentar om orsaken till det och ev till vilken del uppdraget har genomförts
För att sänka trösklarna till boende i allmännyttan ska staden utreda möjligheten att sänka de ekonomiska kraven för att bli hyresgäst och att dela på kontrakt, genom så kallade kompiskontrakt.	Pågår	Översyn av policy för uthyrning pågår.
En långsiktig strategi för upprustning av allmännyttans bostäder ska tas fram.	Pågår	Framtidenkoncernens har 10-årig underhållsplanering på underhåll och investeringar i fastigheterna. Varje dotterbolag har strategier för sitt underhåll som skiljer sig år från område till område detta med hänsyn taget till social, tekniska behov. Det som vi ska påbörja är ett koncerngemensamt arbete för att ta fram en koncerngemensam övergripande strategi på aggregerad nivå som är kopplad till stadens utveckling i stort, den nyproduktions som ska göras och hyresnivåer.

Uppdrag	Har uppdraget utförts? Ja/Nej	Om uppdraget inte har utförts; kort kommentar om orsaken till det och ev till vilken del uppdraget har genomförts
Modeller för att bygga lägenheter med låg hyra ska tas fram.	Pågår	Arbete pågår ett ex är en ny affärsmodell med Frihamnen som testarena.

3.3 Kompletterande uppföljning av vissa av kommunfullmäktiges uppdrag

3.3.1 *Alla enkelt avhjälpna hinder ska vara undanröjda i kommunens publika lokaler och på allmän platsmark under mandatperioden.*

Anvisning

Uppdraget riktar sig till följande bolag:

Framtiden AB, Higab AB, Liseberg AB, Älvstranden utveckling AB, Got Event AB, Göteborgs lokaler AB samt Parkeringsbolaget AB.

Anvisning

Gör en kortare lägesbeskrivning av uppdragets genomförande som inkluderar en prognos för mandatperioden (en bedömning av om ni kommer klara uppdraget inom angiven tidsram).

Framtidenkoncernen ligger i fas med uppdraget och kommer att vara klara under mandatperioden.

3.3.2 *Inom tre år ska framtidenkoncernen färdigställa 1 400 lägenheter per år*

Anvisning

Gör en kortare lägesbeskrivning av uppdragets genomförande som inkluderar en prognos för den i uppdraget utpekade perioden (en bedömning av om ni kommer klara uppdraget inom angiven tidsram).

Framtiden kommer att klara målet 2019 om detaljplaner blir lagakraftvunna som planerat. Under 2016 pågår planer för över 5 000 bostäder i över 40 projekt. Se även bilaga.

4 Nyckeltalsredovisning

Anvisning

Om inget redovisas här ska denna rubrik döljas i administrationen för enhetsmallar.

Anvisning

De första färglagda raderna i tabellen kan användas för att redovisa nyckeltal som nämnden i inriktningsdokument, budget eller på annat sätt prioriterat eller satt målvärden för.

Om nyckeltal utöver de redan angivna skall redovisas i tabellen skall rader läggas till i administrationen för enhetsmallar.

	Utfall 2015	Budget/målvärde 2015	Utfall 2014	Utfall 2013	Utfall 2012
De vi är till för					
Serviceindex	-	79	78	79	-
Produktindex	-	75	75	76	-
Verksamhet/ Processer					
Total mängd köpt energi, fjärrvärme, biogas och el, kWh/kvm	166	minska 1 %	169	176	182
Energiindexerad fjärrvärmeförbrukning, kwh/kvm	144	148	147	152	157
Fastighetsel = förbrukning av el exkl hyresgästel, kWh/kvm	19	19	19	20	21
Vatten, kbm/kvm	1,8	1,8	1,9	1,9	1,8
Antal lägenheter	71 345	71 353	70 942	70 641	70 442
Vakans, antal lägenheter	37	22	42	21	33
Om- och avflyttning, %	11,0	11,2	11,4	10,9	11,1
Antal färdigställda lägenheter, nyproduktion	385	379	288	203	339
Antal konverterade lägenheter från lokaler	8	-	88	13	26
Antal färdigställda bostäder, bostadsrätter och egnahem	57	63	16	117	76
Antal hyresrätter i produktion	697	-	728	735	785
Medarbetare/ Personal					
MMI	-	>69	70	69	-
Sjukfrånvaro, %	5,0	2,0-4,0	5,4	4,6	3,5

	Utfall 2015	Budget/målvärde 2015	Utfall 2014	Utfall 2013	Utfall 2012
Ekonomi/ägare					
Rörelseresultat	799	797	715	1 015	762
Resultat efter finansiella poster	407	392	266	506	197
Fastighetsresultat före underhåll	2 805	2 814	2 712	2 975	2 815
Nedskrivningar/återförda nedskrivningar	27	-87	73	8	13
Genomsnittlig finansieringskostnad, %	2,6	2,7	3,0	3,3	3,6
Fastighetsinvesteringar, nybyggnation, mnkr	509	860	675	408	498
Fastighetsinvesteringar, ombyggnation, mnkr	814	1 130	782	549	603
Förvärv av fastigheter, mnkr	0	53	53	14	3
Investeringar övrigt, mnkr	44	31	42	52	117
Kassaflöde före underhåll	2 471	2 417	2 247	2 417	2 273
Investeringar och underhåll i befintligt bestånd	1 895	2 185	1 825	1 811	1 789
Driftskostnader, kr/kvm	436	443	435	444	438
Soliditet	33,3	33,0	33,0	32,1	31,4
Eget kapital	9 103	9 146	8 790	8 672	8 511

För perioderna 2013 och tidigare ingår de sålda bolagen GöteborgsLokaler, Parkeringsbolaget och Scandinaviumbolaget. De såldes 2 januari 2014.

Kundundersökning som ger serviceindex respektive produktindex görs nästa gång 2016.

Medarbetarundersökning, MMI, genomförs var 18:e månad vilket innebär att nästa tillfälle är våren 2016.

Anvisning

Möjlighet att kommentera nyckeltalen i tabellen i den mån det inte framgår av analysen i avsnitt 2.

5 Bokslut

5.1 Sammanfattande analys

Anvisning

Bokslutskommentarerna skall analysera och beskriva det samlade ekonomiska utfallet för bolaget. Väsentliga poster i resultaträkning, balansräkning och finansieringsanalys skall lyftas fram.

Se bifogad preliminär förvaltningsberättelse samt preliminär finansiell rapport för 2015.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Förvaltnings AB Framtiden, 556012-6012, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årets verksamhet

Ägarförhållanden

Förvaltnings AB Framtiden ägs till 100 procent av Göteborgs Stadshus AB, 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 beslut tagits om att samla koncernens nyproduktion av hyresrätter i ett gemensamt bolag, Framtiden Byggutveckling AB. Under december månad var de första medarbetarna på plats. Beslut har även tagits om att fusionera Rysåsen Fastighets AB med moderbolaget under 2016, då bolagets enda fastighet under året har sålts till fastighetsnämnden.

Den 17 mars 2015 tillträdde Mariette Hilmersson som tillförordnad koncernchef och vd. Den 20 oktober blev hon koncernchef och vd för moderbolaget.

Styrning

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

	Mål 2015	Utfall 2015	Mål 2016
Hyresgäster			
Serviceindex	>79	-	>80
Inflytandeindex	-	-	>75
Verksamhet			
Nyproduktion, färdigställda bostäder*	1 200	450	1 400
Total energimängd, fjärrvärme + el, köpt energi	minska 1 %/år	166	minska 1 %/år
Medarbetare			
Motiverad medarbetarindex, MMI	>69	-	>70
Frisknärvaro, % ¹	>65	67	>65
Ekonomi			
Soliditet, % ²	>40	62	>40
Fastighetsresultat före underhåll, mnkr ³	2 883	2 805	2 890
Totalavkastning exkl. förändringar i avkastningskrav, % ⁴	>5,3	4,7	>5,0

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

Marknaden

Under 2015 var det stora skillnader mellan olika länders ekonomiska utveckling. USA var ledande och euroområdet hade en svagare återhämtning. Tillväxtländerna hade däremot en sämre utveckling. Den svenska ekonomin utvecklades positivt med en god tillväxttakt som främst drevs av inhemsk efterfrågan och en allt starkare arbetsmarknad. Göteborgsregionens tillväxt däremot hölls tillbaka av global oro och fortsatt svag efterfrågan. Den förbättrade tillväxten i USA och Europa samt en svag krona hade en positiv påverkan på exportindustrin. De största investeringarna i industrin gjordes i Västsverige. Även arbetsmarknaden förbättrades och sysselsättningen ökade i god takt i regionen

Efterfrågan på bostäder har varit fortsatt hög. Drygt 165 000 personer var registrerade som sökande på Boplats i slutet av 2015.

Under året steg priserna på både bostadsrätter och villor i Storgöteborg med 18 respektive 14 procent.

Fastigheterna

Fastighetsbeståndet uppgår till 4,8 miljoner kvm varav 4,5 miljoner kvm är bostäder och 0,3 miljoner kvm är lokaler. Antalet lägenheter är 71 345 och drygt hälften ligger i Majorna, Centrum, Kortedala, Gunnared och Biskopsgården. 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 2015 på 1 061 kr/kvm och år. Omräknat till en vanlig lägenhet, till exempel en tvåa på 57 kvm innebär det en månadshyra på 5 040 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

¹ Nytt mål från 2015.

² Enligt IFRS.

³ Prognos baserad på årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens nya vägledning BFNAR 2012:1 (K3).

⁴ Nytt mål från 2015. Totalavkastningen ska, över tid (cirka 5-10 år), nå en genomsnittlig nivå på 5,0 procent.

Under 2015 har 2 406 mnkr (2 562) investerats i förvärv, ny- och ombyggnader inklusive värdebevarande underhåll. Av detta avsåg 510 mnkr (664) nyproduktion, 1 895 mnkr (1 834) ombyggnation och 0 mnkr (64) förvärv.

Under året färdigställdes 385 (288) hyresrätter i nyproduktion. Genom konverteringar har det netto tillkommit ytterligare 8 (88) lägenheter. Några exempel på pågående nyproduktion är Näverlursgatan i Frölunda, Dr Forselius backe på Guldheden, Örgryte Torp i Örgryte, Egnahemsvägen i centrum samt Allmänna vägen i Majorna.

Under hösten förvärvade Bostadsbolaget 890 lägenheter i Hammarkullen med tillträde 1 februari 2016.

Försäljningar

Under året har totalt fastigheter för 50 mnkr (15) sålts, varav Rysåsen Fastighets AB sålde fastigheten (Backa 75:20) till Fastighetsnämnden för 33 mnkr.

Annan byggverksamhet

Egnahemsbolaget har färdigställt 57 bostadsrätter, varav 56 har avyttrats under året. Under 2015 byggstartades 198 nya bostäder. Områden där byggproduktion pågår vid decembers månads utgång är Kyrkbytorget på Hisingen, Södra Grimmered i Västra Frölunda och Torpagatan i Björkekärr.

Fastigheternas värde

Vid årsskiftet hade koncernens fastigheter ett sammanlagt avkastningsvärde på 77 141 mnkr (67 587) inklusive marknadsvärdet av pågående nyproduktion och värdet av ombyggnadstillägg. Detta värde överstiger summan av bokfört värde på fastigheterna och ombyggnadstillägg med 50 611 mnkr (42 967). Det totala värdet på 77 141 mnkr motsvarar 15 968 kr/kvm (14 040).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet i den interna värderingen uppgick till 4,1 procent (4,5). Direktavkastningskravet för bostäder varierade mellan 2,50 och 5,75 procent beroende på läge. För lokaler och övriga ytor har direktavkastningskravet varierat mellan 5,8 och 9,3 procent. Beroende på den positiva värdeutvecklingen för bostadsfastigheter i alla lägen, har värderingsmodellens direktavkastningskrav sänkts i alla lägen. I lägena A1 och A3 har direktavkastningskravet minskats med 0,25 procentenheter, i läge A2 med 0,5 procentenheter, i läge A4 med 0,35 procentenheter samt med 0,1 procentenheter i läge A5. I lägena B1 och B4 har direktavkastningskraven minskats med 0,25 procentenheter, i lägena B2 och B3 med 0,5 procentenheter samt i läge B5 med 0,6 procentenheter. Med hänsyn till de transaktioner som under året har noterats i C-lägen har direktavkastningskraven sänkts i läge C1 med 0,75 procentenheter, i läge C2 och C3 med 0,9 respektive 1,0 procentenheter. Det genomsnittliga avkastningskravet för bostäder uppgår till 4,0 procent (4,4).

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 8,7 procent (7,7) högre än samma fastigheter värderade i den interna modellen.

Finansiering

Kreditbetyg

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

Kreditportfölj

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

Lånen via bank- och MTN-marknaden har därför successivt ersatts av motsvarande lån från Göteborgs Stad i samband med låneförfall. Vid utgången av året uppgick koncernens banklån till 1 200 mnkr (2 468), lån hos Göteborgs Stad till 9 365 mnkr (6 970) och 4 595 mnkr (5 371) var utestående på den svenska MTN-marknaden.

Under 2016 förfaller krediter på sammanlagt 1 545 mnkr till återbetalning och refinansiering kommer att ske genom Göteborgs Stad. Totalt uppgick koncernens kreditportfölj till 15 160 mnkr (14 989). Nettoexponeringen, det vill säga lånevolymen med avdrag för likvida medel och kortfristiga placeringar, uppgick vid slutet av 2015 till 15 157 mnkr, vilket är en ökning med 168 mnkr.

Koncernen hade en belåningsgrad på 20 procent (22) och en soliditet på 62 procent (59) vid utgången av året.

Finansiella åtaganden

Koncernens kvarvarande banklån är säkerställda med pantbrev. Vid utgången av 2015 var 1 200 mnkr (5 698) av den totala kreditportföljen säkerställd med pantbrev, vilket motsvarar 5 procent av fastigheternas totala marknadsvärde.

Låneavtal omfattas ofta av olika typer av åtaganden, så kallade "covenants", som kredittagaren ska uppfylla. I de flesta av 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.

Derivatportfölj

För löpande justering av ränteriskerna används derivatinstrument, främst ränteswappar och FRA:s (kortfristiga ränteterminskontrakt). Värdet av derivatportföljen var vid utgången av året -532 mnkr (-739). Derivatportföljens kontraherade räntenivåer är högre än de räntor som gällde vid värderingstillfället vilket speglas i det negativa värdet.

Likviditet och kreditlöften

Kombinationen av ett stabilt kassaflöde och en relativt lång planeringshorisont för investeringar begränsar behovet av likviditetsreserver. Under året har samtliga externa kreditlöften avslutats eftersom likviditetsförsörjningen tryggas av Göteborgs Stad enligt stadens finanspolicy och finansiella anvisningar. Outnyttjade krediter och kreditlöften uppgick den 31 december till 393 mnkr (418). Totalt uppgick koncernens likvida medel, inklusive outnyttjade krediter, och kreditlöften till 393 mnkr (418).

Miljö

Den verkliga förbrukningen av fjärrvärme för värme och varmvatten är 648 GWh att jämföra med föregående år på 627 GWh vilket är en ökning. Efter normalårskorrigerad energiindex minskade dock fjärrvärmeförbrukningen från 707 till 691 GWh. Normalårskorrigerad energiindex görs för att eliminera vädrets påverkan på den faktiska byggnadens behov och förbrukning och därmed kunna jämföra förbrukningen mellan åren. Underlag för beräkning tas fram av SMHI. Den normalårskorrigerade fjärrvärmeförbrukningen per kvadratmeter för året var 144 kWh/kvm (147). Den normalårskorrigerade förbrukningsminskningen beror främst på ett fortsatt arbete med injusteringar av system och energibesparande åtgärder i samband underhåll.

Under året har flera effektiviseringsprojekt genomförts för att minska elanvändningen. All el för uppvärmning och fastighetsel är förnybar enligt "Bra miljöval".

Under året fortsatte arbetet med att minska den negativa miljöpåverkan som uppkommer i nyproduktion, ombyggnation och förvaltning. Detta har skett bland annat genom noggranna val av material och produkter i projekten.

Personal

Koncernen har haft 924 (905) anställda i medeltal under året, varav 396 kvinnor (401) och 528 män (504). Medelåldern i koncernen är drygt 46 år och de närmaste fem åren kommer nästan 14 procent av de anställda att uppnå pensionsålder. Sjukfrånvaron uppgick till 5,0 procent (5,4).

Ett nytt måttetal, frisknärvaro, har tagits fram. Se Definitioner innan Femårsöversikten. Målet var satt till 65 procent för 2015 och utfall redovisas till 67 procent.

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 respektive koncernen ingående 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 2015 återrapportering av uppföljning och utvärdering av 2015 års åtgärds- respektive internkontrollplan. Vid samma möte beslutade styrelsen om anvisning för intern styrning och kontroll i Framtidenkoncernen. Styrelsen har också fattat beslut om riskanalys 2016, inklusive åtgärds- och övervakningsplan för moderbolaget och koncernen.

Årets resultat

Resultat

Koncernens totalresultat för året uppgår till 7 502 mnkr att jämföra med 2 550 för 2014, en ökning med 4 952 mnkr.

Större förändringar i totalresultatet, i jämförelse mellan åren, finns vad avser värdeförändring. Värdeförändringen på fastigheter redovisas till 7 201 mnkr och är 5 658 mnkr bättre än 2014 års redovisade siffra. Värdeförändringen på derivat har en positiv påverkan på resultatet med 707 mnkr, från en negativ värdeförändring 2014 på 500 mnkr jämfört med en positiv värdeförändring 2015 på 207 mnkr. Den största negativa förändringen mellan åren är skattekostnaden. År 2015 redovisas sammantaget aktuell och uppskjuten skatt på 2 121 mnkr, att jämföras med 707 mnkr för 2014, en avvikelse med 1 414 mnkr.

Hyresintäkter

De samlade hyresintäkterna i koncernen uppgick under 2015 till 5 047 mnkr (4 937). Av dessa var 92,6 procent hyresintäkter från bostäder som uppgick till 4 675 mnkr (4 573). Ökningen består av effekter av hyresförhandlingar där bostadshyrorna ökade i respektive bolag med mellan 0,73 och 0,80 procent, samt förhandlingar avseende ny- och ombyggnation. Bruttohyran i koncernens lägenhetsbestånd uppgick till 1 051 kr/kvm (1 031).

Intäkterna för lokaler redovisas till 218 mnkr (220). Övriga hyresintäkter, som till största delen avser uthyrning av parkeringsplatser, ökade med 8 mnkr till 153 mnkr (145).

Vid årets slut fanns 37 (42) vakanta lägenheter, av totalt 71 345. Det motsvarar en vakansgrad, uttryckt i procent av antal lägenheter, på 0,1 procent (0,1).

Vakansgraden för lokaler var vid årsskiftet 7,4 procent (9,6) vilket motsvarar en yta på cirka 23 000 kvm (31 000).

Förvaltningsintäkter

Förvaltningsintäkterna redovisas till 74 mnkr (72). Som förvaltningsintäkter redovisas främst förvaltningsuppdrag och intäkter hänfödda till Framtidens Bredband.

Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgick till 2 139 mnkr (2 123).

De taxebundna kostnaderna för värme, el, vatten och renhållning står för drygt 40 procent av driftskostnaderna. Sammantaget ökade de taxebundna kostnaderna med 13 mnkr jämfört med 2014 och beror främst på ökade taxor för vatten och avfall. Fastighetsskötseln ökade med 39 mnkr eller 8 kr/kvm. Ökningar finns i ett flertal bolag och är främst relaterad till ökade köpta skötseljänster samt personalkostnader i form av löneökning och ökad personaltäthet.

I driftskostnader ingår även reparationer med 249 mnkr, vilket är en ökning med 6 mnkr jämfört med 2014. Ökningar finns i flertalet bolag och beror på ökat antal reparationer och fler köpta tjänster. Övriga driftskostnader har minskat med 49 mnkr, eller 10 kr/kvm jämfört med 2014. Främsta anledningen är att uppstartskostnader för införandet av Framtidens bredband belastar 2014.

Driftskostnader, kr/kvm	2015	2014
Värme	-92	-92
El och gas	-26	-27
VA	-38	-36
Renhållning	-27	-26
Fastighetsskötsel	-103	-95
Reparationer	-52	-51
Driftsadministration	-75	-74
<u>Övriga driftskostnader</u>	<u>-31</u>	<u>-41</u>
S:a driftskostnader	-444	-442

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsavgiften/skatten uppgick till 101 mnkr, vilket är 3 mnkr högre än 2014. De flesta av koncernens lägenheter har en fastighetsavgift som uppgår till schablonbeloppet 1 243 kr per lägenhet (1 217). 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 2013.

Driftsöverskott/bruttoresultat

Koncernens driftsöverskott uppgick vid årsskiftet till 2 881 mnkr(2 788), en ökning med 93 mnkr. Det är främst ökade intäkter till följd av hyresförhandlingarna samt ny- och ombyggnation som haft positiva effekter tillsammans med lägre kostnader för Framtidens bredband.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Under året uppgick värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna till 7 201 mnkr (1 543). Värdeförändringen på förvaltningsfastigheterna består av en orealiserad värdeökning på 7 201 mnkr (1 543). Bakom värdeförändringen ligger framförallt sänkta direktavkastningskrav i samtliga lägen för främst bostäder men också på ökade intäkter på både bostäder och parkeringsplatser. I genomsnitt har direktavkastningskravet för bostäder sjunkit med 0,4 procentenheter till 4,0 procent (4,4). 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 116 mnkr (96), vilket motsvarar 24 kr/kvm (20).

Byggverksamhet

Resultatet för byggverksamheten redovisas till -60 mnkr och är en försämring med 42 mnkr i jämförelse med 2014. I och med Högsta domstolens dom i december, T916-13, gällande uppförande av putsfasader har Egnahemsbolaget gjort en ytterligare avsättning om 53 mnkr. Avsättningen avser främst bedömda regresskrav från försäkringsbolag. Under året har 56 hus med äganderätt (16) resultatavräknats.

Finansnetto

Framtidenkoncernens finansnetto uppgick under 2015 till -197 mnkr (-950). Skillnaden på 753 mnkr består till största delen på att värdet på derivatinstrumenten förändrats från en värdeminskning med -500 mnkr till en värdeökning på 207 mnkr vilket ger en positiv påverkan på finansnettot med 707 mnkr mellan åren. Värdeförändringen beror främst på stigande längre räntor under senare delen

av året. Resterande skillnad är till övervägande del hänförligt till minskade räntekostnader på nya ingångna derivatavtal till lägre ränta samt lägre räntekostnader på lån med rörlig ränta.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden under året var 1,4 procent, se vidare not 13. Motsvarande siffra för 2014 var 6,4 procent. Vid beräkning enligt ÅRL och K3, det vill säga utan effekt av värdeförändring derivat men inklusive agioförändring, uppgick den genomsnittliga finansieringskostnaden under året till 2,6 procent, att jämföra med 3,0 procent under 2014. Räntebindningstiden under året har i genomsnitt varit som lägst 3,1 år och som högst 3,4 år.

Skatt på årets resultat

Kostnaden för bolagsskatt, aktuell skatt, beräknas för koncernen till 6 mnkr (47). Uppskjuten skattekostnad för året redovisas till 2 115 mnkr (660). Total skattekostnad för året redovisas till 2 121 mnkr (707).

Eget kapital

Vid slutet av året uppgick koncernens egna kapital till 48 108 mnkr (40 536). Soliditeten uppgick till 62 procent (59).

Ställda säkerheter

Koncernen har under året löst säkerställda lån som ersatts av lån via Göteborgs Stad. Ställda säkerheter uppgår till 1 202 mnkr (2 734).

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet utgörs av koncernledningsfunktioner. Intäkterna uppkommer genom att koncerngemensamma kostnader faktureras dotterbolagen. Kostnader av engångskaraktär, bland annat kostnader för VD-byte, faktureras inte ut. Faktureringen uppgick under 2015 till 42,1 mnkr (31,2) och rörelseresultatet uppgick till -2,3 mnkr (0,2).

Framtidenkoncernens skattemässiga resultat hanteras i moderbolaget med effekter både i finansnettot och som bokslutsdisposition. I finansnettot ingår en anteciperad utdelning på 91,8 mnkr (9,1). Av dessa är 89,7 mnkr (5,6) hänförliga till de skattemässiga transaktioner som gjorts inom koncernen och kommer från Egnahemsbolaget, Familjebostäder och Gårdstensbostäder. Resterande 2,1 mnkr (3,5) är utdelning från dotterbolagen Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder och motsvarar 1,58 procent av respektive bolags aktiekapital.

Som bokslutsdispositionerna redovisas koncernbidrag, både lämnade och erhållna. Från bolag inom Framtidenkoncernen erhåller moderbolaget netto 98 mnkr i koncernbidrag. Moderbolaget i sin tur lämnar koncernkoncernbidrag om 89 mnkr till sitt moderbolag, Göteborgs Stadshus AB, som har ett uppdrag att inom Göteborgs Stads bolagssfär samla skattemässiga resultat. Sammantaget redovisas 9,0 (8,2) mnkr som bokslutsdisposition.

Bolag som lämnar koncernbidrag till sitt moderbolag erhåller aktieägartillskott på 78 procent av koncernbidraget. Förvaltnings AB Framtiden erhåller således 69 mnkr i aktieägartillskott från Göteborgs Stadshus AB.

Det egna kapitalet uppgick till 1 447 mnkr (1 277). Förändringen i eget kapital under året hänförs till aktieägartillskottet på 69 mnkr samt årets resultat om 99,9 mnkr (283,8). Soliditeten uppgick till 8 procent (8).

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut men före undertecknande av årsredovisningen.

Inga väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets utgång. Årsredovisning och koncernredovisning kommer att framläggas på årsstämman den 7 mars 2016.

Årsredovisning 2015 – Framtidenkoncernen

Fem år i sammandrag, koncernen

(Belopp i mnkr om ej annat anges)	2015	2014	2013	2012	2011
Resultaträkning					
Hysesintäkter	5 047	4 937	5 129	4 988	4 783
Driftskostnader	-2 139	-2 123	-2 324	-2 240	-2 215
varav reparation	-249	-243	-234	-237	-226
Fastighetsavgift-/skatt	-101	-97	-108	-124	-118
Driftsöverskott	2 881	2 788	2 957	2 862	2 661
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	7 201	1 543	1 128	1 344	3 778
Centrala kostnader, inkl. avskrivningar	-116	-96	-106	-106	-108
Finansnetto	-197	-950	-257	-668	-815
Resultat före skatt	9 621	3 273	3 742	3 460	5 493
Balansräkning					
Förvaltningsfastigheter	77 141	67 587	65 926	62 593	58 850
Övriga anläggningstillgångar	268	260	187	317	419
Omsättningstillgångar	569	316	327	386	556
Eget kapital	48 108	40 536	39 288	36 363	31 942
Avsättningar	12 620	10 456	10 138	9 298	10 413
Låneskulder (räntebärande)	15 160	14 989	15 310	15 458	15 582
Rörelseskulder (ej räntebärande)	2 090	2 182	1 827	2 117	1 888
Fastigheter					
Lägenhetsyta, kvm tusental	4 521	4 496	4 480	4 466	4 442
Lokalyta, kvm tusental	310	318	550	552	558
Lägenheter, antal	71 345	70 942	70 641	70 442	70 084
Parkeringsplatser, antal	38 638	38 531	48 218	47 861	47 806
Fastighetsinvesteringar, mnkr	2 406	2 562	2 247	2 354	2 773
Finansiellt					
Soliditet, %	62	59	59	58	53
Räntetäckningsgrad, ggr	6,9	6,0	5,6	4,9	4,8
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,4	0,4	0,4	0,5
Belåningsgrad, %	20	22	23	25	26
Genomsnittlig finansieringskostnad exkl. räntebidrag, %, IFRS	1,4	6,4	1,7	4,3	5,4
Genomsnittlig finansieringskostnad exkl. räntebidrag, % **	2,6	3,0	3,3	3,6	3,5
Kassaflöde	4	0	-1	-162	2
Avkastning på totalt kapital, %	13,6	6,3	6,2	6,7	11,2
Avkastning på eget kapital, %	21,9	8,2	9,9	10,1	18,3
Personal					
Medelantal anställda	924	905	986	969	943
Frisknärvaro, % ****	67,0	-	-	-	-
Sjukfrånvaro, %	5,0	5,4	4,6	3,5	3,6
Förvaltning					
Medelhyra brutto lägenheter, kr/kvm	1 051	1 031	1 011	984	949
Hyresbortfall lägenheter, kr/kvm	14	12	12	12	14
Medelhyra lokaler brutto, kr/kvm	782	773	774	769	770
Hyresbortfall lokaler, kr/kvm	80	85	72	65	61
Driftskostnader, kr/kvm	436	442	463	447	443
varav reparation, kr/kvm	52	51	47	47	45
Centrala kostnader inkl. avskrivningar, kr/kvm	23	20	21	21	22
Driftsöverskott, kr/kvm	606	580	589	571	533
Vakansgrad lägenheter, %	0,1	0,1	0,0	0,0	0,1
Vakansgrad lokaler, %	7,4	9,6	7,9	7,1	6,5
Utfall balanserat styrkort					
Serviceindex *	-	78	79	-	-
Produktindex *	-	75	76	-	-
MMI, Motiverad medarbetarindex *	-	70	69	-	68
Fastighetsresultat före underhåll **	2 805	2 712	-	-	-
Fastighetsresultat (exkl. utökat underhåll)***	-	-	2 167	2 039	1 884

* Utförs vartannat år

**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 decembers 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.

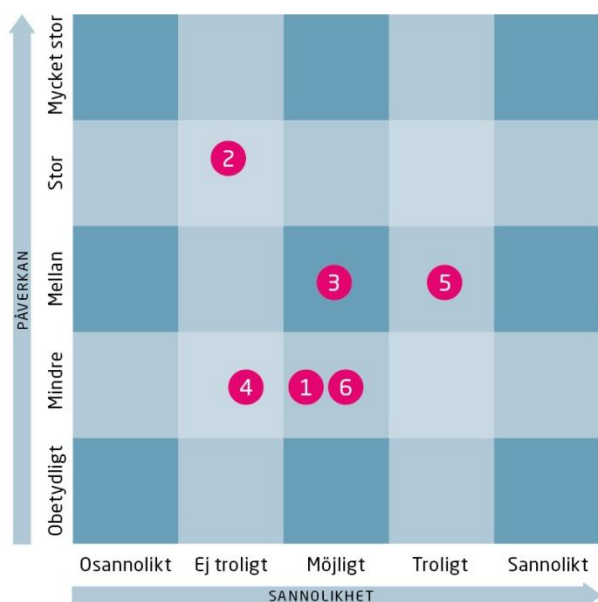
Vakansgrad, lokaler

Vakant lokalyta i procent av uthyrningsbar lokalyta vid årets slut.

Risk- och känslighetsanalys

Riskanalys

Hysesintäkter, 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 korrigeringskraven kan få stora effekter på värdet. Värdeförändringar påverkar resultaträkningen, vilket kan medföra väsentliga resultatvariationer. Kassaföretaget 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. Bostadshyror ligger i genomsnitt 4,8 procent under privatägda hyresrätter i motsvarande läge, trots att koncernens bestånd i genomsnitt är yngre än det privatägda.

Det finns få lediga lägenheter och risken för ökade vakanser bedöms som liten, eftersom Göteborg har haft brist på bostäder under många år. Det finns viss risk med de nyproducerade lägenheterna, som har en relativt sett högre hyra än äldre lägenheter. En alltför hög hyra kan också orsaka ökad omsättning, vilket medför ökade kostnader. 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 sätt ökat mer än hyreshöjningarna nästan varje år. Hyrorerna 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 organisation 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 internbank. Koncernens likviditets- och kapitalbehov tryggas härigenom av Göteborgs Stad.

Koncernens gemensamma finansiella anvisningar, som är upprättade inom ramen för Göteborgs Stads finanspolicy och finansiella riktlinjer, uppdateras och fastställs årligen av styrelsen och ligger till grund för hanteringen av de finansiella riskerna. All finansförvaltning är centraliserad till moderbolaget sedan 2012. Hanteringen av ränterisken i koncernens skuldportfölj sker inom det riskmandat som styrelsen ger i de finansiella anvisningarna. Vid årsskiftet var den genomsnittliga räntelöptiden 3,2 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 21 procent av de totala driftskostnaderna. Ett kontinuerligt arbete pågår med att minska förbrukningen och därmed kostnaderna för fjärrvärme. Nybyggnation och större renoveringar av fastigheter sker med fokus på energieffektivitet för att på det sättet minska behovet av tillförd värme. Ett aktivt arbete pågår med att påverka 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:

Årsredovisning 2015 – Framtidenkoncernen

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	-/+ 24,1 %	- 5,1 %-enhet/ + 3,1 %-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 20 procent endast får en mindre påverkan på soliditeten som enligt koncernens mål långsiktigt bör uppgå till lägst 40 procent.

Förändring av marknadsvärde förvaltningsfastigheter					
	-20%	-10%	+/-0	10%	20%
Värde, mnkr	61 713	69 427	77 141	84 855	92 569
Belåningsgrad, %	25%	22%	20%	18%	16%
Soliditet, %	58%	60%	62%	63%	64%

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 %	+/- 52 mnkr
Vakans	1%	- 52 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 47.

Framtidenkoncernen har en lägre finansiell risk än många andra fastighetsbolag genom att koncernen har hög soliditet, 62 procent (59), och låg belåningsgrad, 20 procent (22). Koncernen har ett högt kreditbetyg, AA-/Stabil/A-1+, vilket årligen utvärderas av Standard & Poor's. Detta har gett god tillgång till en bred långivningsmarknad 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 15 160 mnkr (14 989), varav 1 200 mnkr (2 648) i utestående banklån, 9 365 mnkr (6 970) i lån hos Göteborgs Stad och 4 595 mnkr (5 371) 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 2,5 år och högst 5,0 år. Löptiden i ränteportföljen har under året varierat mellan 3,1 och 3,4 år. Fokus har varit på att binda låga räntenivåer. Vid årsskiftet var den genomsnittliga räntelöptiden 3,2 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 2015 uppgick till 2,4 procent och förväntas inte stiga markant under 2016 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 2015 samt en omedelbar och bestående ränteförändring på en procentenhet för hela avkastningskurvan.

Finansnettots räntekänslighet, exkl. marknadsvärdering derivat, 2016–2018, mnkr, koncernen:

Effekter på finansnettot	2015	2016	2017	2018
Räntenivå 2015-12-31	-393	-373	-320	-297
Ränta + 1%-enhet		-411	-380	-370

Kredit- och derivatportföljernas räntekänslighet

De verkliga värden som redovisats för kredit- respektive derivatportföljen baseras på rådande marknadsräntor per 2015-12-31. För att bedöma portföljernas räntekänslighet, har beräkning skett med en förändring av marknadsräntorna med 1 procentenhet för hela avkastningskurvan.

Kredit- och derivatportföljens räntekänslighet 2015-12-31, mnkr, koncernen:

	Kreditportfölj		Derivatportfölj	
	Nominellt värde	Marknadsvärde	Nominellt värde, netto	Marknadsvärde
Ränteantagande				
Räntenivå 2015-12-31	-15 160	-15 172	-11 235	-532
Ränta +1%-enhet	-15 160	-15 129	-11 235	-118

Skuldportföljers räntekänslighet, mnkr, koncernen:

	Räntenettots förändring under 2016	Förändring av marknadsvärde derivat på balansdagen
Ränteantagande		
Ränta + 1%-enhet	-38	414

Förslag till vinstdisposition

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

Ingående balanserade vinstmedel	1 265 328 637
Erhållet aktieägartillskott	69 420 000
Årets resultat	<u>99 906 060</u>
Summa	1 434 654 697

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

I ny räkning balanseras	1 434 654 697
--------------------------------	----------------------

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 2016

Under 2016 är det låga oljepriset en av de faktorer som kan få betydelse för den globala utvecklingen i samband med expansiv penningpolitik. Det finns förväntningar på starkare siffror i Europa och i världens stora ekonomier. Det är fortsatt osäkert hur tillväxtländernas återhämtning utvecklas. Svensk ekonomi väntas växa med cirka 3 procent under 2016, där den inhemska ekonomin är dragloket för tillväxten. En högre internationell efterfrågan väntas gynna utvecklingen på den svenska exportmarknaden.

Göteborgs befolkning ökade under 2015 med 7 000 till 548 000 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.

I mitten av januari blev hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen klara för tre av koncernens fyra bostadsföretag, Poseidon, Bostadsbolaget och Familjebostäder. Överenskommen hyresnivå, i samtliga bolag, resulterade i höjda hyror med i genomsnitt 0,5 procentenheter för helåret 2016. Gårdstensbostäders hyresförhandlingar pågår.

Driftskostnaderna beräknas följa den allmänna prisutvecklingen under 2016 och investeringarna beräknas öka med drygt 350 mnkr jämfört med 2015 års nivå.

Finansnetto, exklusive värdeförändring i derivatinstrument, beräknas minska något jämfört med föregående år bland annat beroende på en beräknad lägre finansieringskostnad jämfört med 2015, trots en högre lånevolym till följd av fastighetsförvärv i början av året.

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. Förutsättningar för att nå målet är större tilldelning av kommunal mark och köp av mark, fler antagna detaljplaner samt att förutsättningar för fler förtättningsprojekt på egen mark utreds. Under 2016 beräknas koncernen ha cirka 1 500 bostäder i produktion varav drygt 1 000 hyresrätter. Antalet färdigställda bostäder beräknas till cirka 348.

Under 2016 planerar koncernen utöver ovanstående nyproduktion att färdigställa ett stort antal bostäder med tillfälliga bygglov för nyanlända svenskar (barnfamiljer och ensamkommande barn/ungdomar). Genom att bygga bostäder på tillfälliga bygglov (max 15 år) får vi bostäder på plats snabbare. Framtidenkoncernen ska bygga dessa bostäder på stadens mark, och blockuthyra till lokalförvaltningen. I dagsläget är 12 platser framtagna som vi ska söka tillfälligt bygglov för. En stor del av dessa bostäder kommer att stå färdiga redan 2016.

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, KONCERNEN

(tkr)	Not	2015	2014
Hysesintäkter	4	5 046 793	4 937 326
Förvaltningsintäkter	5	<u>74 196</u>	<u>71 656</u>
		5 120 989	5 008 982
Kostnader för fastighetsförvaltningen			
Driftskostnader	6, 11	-2 139 233	-2 123 318
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		<u>-100 557</u>	<u>-97 337</u>
		-2 239 790	-2 220 655
Driftsöverskott/Bruttoresultat	7	2 881 199	2 788 327
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	17	7 201 377	1 542 715
Centrala administrationskostnader	8, 11	-115 920	-95 843
Byggverksamhet	9, 11	-60 218	-17 913
Övriga rörelseintäkter/kostnader		<u>751</u>	<u>5 960</u>
Rörelseresultat	10, 12	9 907 189	4 223 246
Finansiella intäkter		4 693	3 412
Finansiella kostnader		<u>-201 999</u>	<u>-953 724</u>
Finansnetto	13	-197 306	-950 312
Resultat efter finansiella poster		9 709 883	3 272 934
Bokslutsdispositioner	14	-89 000	-
Resultat före skatt		9 620 883	3 272 934
Skatt på årets resultat	15	<u>-2 120 686</u>	<u>-706 614</u>
Årets resultat		7 500 197	2 566 320
<u>Poster som inte ska återföras i resultaträkningen</u>			
Aktuariell vinst/förlust på pensionsförpliktelse	33	2 465	-21 247
Skatt hänförlig till aktuariell vinst/förlust		<u>-542</u>	<u>4 674</u>
Koncernens totalresultat för året		7 502 120	2 549 747
Totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		7 502 120	2 554 237
Innehav utan bestämmande inflytande		<u>0</u>	<u>-4 490</u>
Totalresultat för året		7 502 120	2 549 747
Resultat per aktie för resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare under året (uttryckt i kr per aktie)		75 021	25 542

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, KONCERNEN

(tkr)	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	16	<u>22 480</u>	<u>22 445</u>
		22 480	22 445
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	17	77 140 911	67 586 915
Bostadsmoduler	18	78 033	85 317
Inventarier	19	57 694	50 647
Övriga anläggningstillgångar	20	<u>13 281</u>	<u>10 111</u>
		77 289 919	67 732 990
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	22	339	323
Fordringar hos intresseföretag	23	5 600	5 600
Andra långfristiga värdepappersinnehav	24	3 991	1 508
Derivatinstrument	25	77 631	54 145
Andra långfristiga fordringar	26	<u>9 380</u>	<u>29 996</u>
		96 941	91 572
Summa anläggningstillgångar		77 409 340	67 847 007
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.	28	222 039	172 766
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	29	25 429	30 370
Aktuella skattefordringar		84 489	46 688
Derivatinstrument	25	1 599	-
Fordran moderbolag		69 420	-
Övriga fordringar		114 931	27 249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30	<u>45 724</u>	<u>37 431</u>
		341 592	141 738
Kassa och bank	45	<u>5 170</u>	<u>1 111</u>
Summa omsättningstillgångar		568 801	315 615
SUMMA TILLGÅNGAR		77 978 141	68 162 622

(tkr)	Not	2015-12-31	2014-12-31
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>47 997 790</u>	<u>40 426 251</u>
		48 107 790	40 536 251
Summa eget kapital		48 107 790	40 536 251
Långfristiga skulder			
	35, 36		
Avsättningar för pensioner	32	324 266	319 711
Avsättningar för uppskjutna skatter	33	12 213 146	10 098 181
Övriga avsättningar	34	83 056	37 700
MTN-program	36	3 550 264	4 595 772
Skulder till kreditinstitut	37	700 000	1 200 000
Derivatinstrument	25	577 111	782 267
Skulder till Göteborgs Stad	38	<u>9 158 000</u>	<u>6 788 000</u>
		26 605 843	23 821 631
Kortfristiga skulder			
	35, 36		
Skulder till kreditinstitut	37	500 000	1 448 000
MTN-program	36	1 045 022	775 333
Skulder till Göteborgs Stad	38	206 568	182 161
Leverantörsskulder		406 091	429 956
Aktuella skatteskulder		6 643	7 771
Skulder till moderbolag		89 000	-
Övriga ej räntebärande skulder		40 771	24 789
Derivatinstrument	25	34 162	10 989
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39	<u>936 251</u>	<u>925 741</u>
		3 264 508	3 804 740
Summa skulder		29 870 351	27 626 371
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 978 141	68 162 622
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	40	1 202 488	2 734 269
Ansvarsförbindelser	41	22 807	22 437

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 2014-01-01	10 000	100 000	39 166 958	39 276 958	10 871	39 287 829
Överföring minoritet	-	-	-114	-114	-	-114
Lämnad utdelning	-	-	-304 430	-304 430	-	-304 430
Effekt vid avyttring dotterbolag i samband med kommunintern omstrukturering	-	-	-987 869	-987 869	-6 381	-994 250
Övrigt	-	-	-2 531	-2 531	-	-2 531
Totalresultat	-	-	2 554 237	2 554 237	-4 490	2 549 747
Utgående balans 2014-12-31	10 000	100 000	40 426 251	40 536 251	0	40 536 251
Ingående balans 2015-01-01	10 000	100 000	40 426 251	40 536 251	0	40 536 251
Aktieägartillskott	-	-	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

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYSER, KONCERNEN

(tkr)	Not	2015	2014
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		9 907 189	4 223 246
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet, m.m.	42	-7 315 210	-1 029 187
Erhållen ränta		3 852	2 307
Erlagd ränta	43	-413 146	-452 917
Betald skatt		<u>-30 152</u>	<u>-23 445</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 152 533	2 720 004
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	44	<u>24 750</u>	<u>-634 155</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 177 283	2 085 849
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-9 752	-1 784
Försäljning av dotterbolag		-	994 432
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-4 966	-2 162
Försäljning/amortering av finansiella anläggningstillgångar		23 391	23 183
Investeringar i byggnader/markanläggningar/mark/pågående nyanläggningar		-2 397 187	-2 478 041
Försäljning av byggnader/markanläggningar/mark		21 896	11 837
Erhållna investeringsbidrag		-	742
Investeringar i andra anläggningstillgångar		-34 549	-54 263
Försäljning av andra anläggningstillgångar		<u>30 489</u>	<u>1 346</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 370 678	-1 504 710
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga fordringar		1 098	2 016
Upptagna lån		2 420 175	6 779 867
Amortering av räntebärande skulder		-2 223 819	-7 058 605
Utbetald utdelning till aktieägare		=	<u>-304 430</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		197 454	-581 152
Årets kassaflöde		4 059	-13
Likvida medel vid årets början	45	1 111	1 124
Årets förändring av likvida medel		<u>4 059</u>	<u>-13</u>
Likvida medel vid årets slut	45	5 170	1 111
Outnyttjade kreditlöften		<u>393 432</u>	<u>417 839</u>
Summa disponibla medel		398 602	418 950
Förändring av räntebärande nettolåneskuld			
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång	46	-15 307 866	-15 602 388
Ökning/minskning av räntebärande låneskuld		-170 588	320 444
Ökning av avsättningar		-4 555	-25 909
Ökning/minskning av likvida medel		<u>4 059</u>	<u>-13</u>
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång		-15 478 950	-15 307 866

RESULTATRÄKNINGAR, MODERBOLAGET

(tkr)	Not	2015	2014
Förvaltningsintäkter	5	<u>42 109</u>	<u>31 212</u>
Bruttoresultat		42 109	31 212
Centrala administrationskostnader	8, 11	<u>-44 442</u>	<u>-31 019</u>
Rörelseresultat	10	-2 333	193
Finansiella intäkter		492 160	762 088
Finansiella kostnader		<u>-396 311</u>	<u>-469 638</u>
Finansnetto	13	95 849	292 450
Resultat efter finansiella poster		93 516	292 643
Bokslutsdispositioner	14	9 000	-8 200
Skatt på årets resultat	15	<u>-2 610</u>	<u>-672</u>
Årets resultat		99 906	283 771

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, MODERBOLAGET

(tkr)	Not	2015	2014
Årets resultat		<u>99 906</u>	<u>283 771</u>
Totalresultat för året		99 906	283 771

BALANSRÄKNINGAR, MODERBOLAGET

(tkr)	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	16	<u>385</u>	<u>172</u>
		385	172
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	19	<u>727</u>	<u>812</u>
		727	812
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	21	943 271	777 131
Fordringar hos koncernföretag		<u>15 060 000</u>	<u>13 960 000</u>
		16 003 271	14 737 131
Summa anläggningstillgångar		16 004 383	14 738 115
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	14
Fordringar hos koncernföretag		1 110 519	507 977
Skattefordran		1 494	-
Fordran moderbolag		69 420	-
Övriga fordringar		1 624	1 067
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30	<u>58 966</u>	<u>49 748</u>
		1 242 023	558 806
Kassa och bank		16	28
Summa omsättningstillgångar		1 242 039	558 834
SUMMA TILLGÅNGAR		17 246 422	15 296 949

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		10 000	10 000
Reservfond		<u>2 000</u>	<u>2 000</u>
		12 000	12 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserade vinstmedel		1 334 749	981 558
Årets resultat		<u>99 906</u>	<u>283 771</u>
		1 434 655	1 265 329
Summa eget kapital		1 446 655	1 277 329
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond	31	<u>4 900</u>	<u>4 900</u>
		4 900	4 900
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	33	<u>2 890</u>	<u>393</u>
		2 890	393
Långfristiga skulder			
	35, 36		
MTN-program	36	3 550 264	4 595 772
Skulder till kreditinstitut	37	700 000	1 200 000
Skulder till Göteborgs Stad	38	<u>9 158 000</u>	<u>6 788 000</u>
		13 408 264	12 583 772
Kortfristiga skulder			
	35, 36		
Skulder till kreditinstitut	37	500 000	250 000
MTN-program	36	1 045 022	775 333
Skulder till Göteborgs Stad	38	206 568	182 161
Leverantörsskulder		2 742	3 397
Skulder till koncernföretag		377 251	48 904
Skulder till moderbolag		89 000	-
Skatteskuld		-	1 213
Övriga ej räntebärande skulder		423	430
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39	<u>162 707</u>	<u>169 117</u>
		2 383 713	1 430 555
Summa skulder		15 791 977	14 014 327
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		17 246 422	15 296 949
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	40	1 200 000	1 450 000
Ansvarsförbindelser	41	222 029	223 760

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, MODERBOLAGET

(tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Ingående balans 2014-01-01	10 000	2 000	1 285 988
Lämnad utdelning	-	-	-304 430
Årets resultat	=	=	<u>283 771</u>
Utgående balans 2014-12-31	10 000	2 000	1 265 329
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	1 434 655

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

KASSAFLÖDESANALYSER, MODERBOLAGET

(tkr)	Not	2015	2014
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-2 333	193
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet, m.m.	42	218	217
Erhållen ränta		401 996	450 038
Erlagd ränta	43	-411 981	-439 111
Betald skatt		<u>-1 826</u>	<u>-2 451</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-13 926	8 886
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	44	<u>21 704</u>	<u>-65 990</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		7 778	-57 104
Investeringsverksamheten			
Investering i immateriella anläggningstillgångar		-213	-35
Investeringar i inventarier		-133	-60
Försäljning av dotterbolag		=	<u>994 488</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-346	994 393
Finansieringsverksamheten			
Förändring av fordringar		-1 432 700	-362 422
Upptagna lån		2 448 934	6 779 521
Amortering av räntebärande skulder		-1 025 819	-7 058 605
Aktieägartillskott		-	-1 092
Erhållen utdelning		9 141	5 169
Utbetald utdelning		-	-304 430
Erhållna koncernbidrag		<u>-7 000</u>	<u>3 750</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-7 444	-938 109
Årets kassaflöde		-12	-820
Likvida medel vid årets början	45	28	848
Årets förändring av likvida medel		<u>-12</u>	<u>-820</u>
Likvida medel vid årets slut	45	16	28
Outnyttjade kreditlöften		<u>393 432</u>	<u>417 839</u>
Summa disponibla medel		393 448	417 867
Förändring av räntebärande nettolåneskuld	46		
Räntebärande nettolåneskuld vid årets ingång		-13 832 598	-14 110 862
Minskning/ökning av räntebärande låneskuld		-1 423 115	279 084
Minskning/ökning av likvida medel		<u>-12</u>	<u>-820</u>
Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång		-15 255 725	-13 832 598

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 Box 111, 401 21 Göteborg.

Moderföretagets funktionella valuta och koncernens rapportvaluta är svenska kronor.

Styrelsen har den 12 februari 2016 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 anskaffningsvärdeметoden 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 2015 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 2015 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 "Revenues from contracts with customers" 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 ikraft 1 januari 2018. Koncernen har ännu inte utvärderat den fulla effekten på de finansiella rapporterna.

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 företagens 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.

Bolagsöversynen i Göteborgs Stad innebar att försäljning gjordes av Göteborgs Lokaler, Parkeringsbolaget och Scandinaviumbolaget den 2 januari 2014. Koncernen har bedömt att försäljningen av dessa bolag inte har en väsentlig påverkan på rapporten över finansiell ställning och har därför valt att inte särredovisa tillgångarna och skulderna hänförliga till bolagen i rapporten över finansiell ställning, enligt IFRS 5.

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 -förluster 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 utträngning 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 omsättningsstillgångar med undantag för poster med förfalldag 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 banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfalldag 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 efter 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 kortbetalningar 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 tilläggsköpeskillingar hanteras dessa enligt bestämmelserna om avsättning. Omvärderingar av tilläggsköpeskillingar redovisas mot anskaffningsvärdet. Erhållna utdelningar redovisas som finansiella intäkter.

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

Finansiella instrument

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

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

Ersättningar till anställda

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

Uppskjuten skatt

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

Koncernbidrag

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

Fusioner

Fusioner redovisas enligt koncernvärdeметoden, vilket innebär att tillgångar och skulder övertas till värden som har sin grund i den förvärsanalys 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. Utav dessa är ca 270 st åtgärdade. Egnahemsbolaget har sedan 2010 gjort avsättningar för detta ändamål. Ytterligare avsättning har gjorts under året med hänsyn till en dom i Högsta domstolen, gällande uppförande av putsfasader. Se vidare 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 driftsnetto för år elva. För beräkning av kassaflödet/driftsnettot år 1 används bedömda hyror för 2016, kontrakterat hyresbortfall vid 2015-11-30, 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 marknadsäge och ålder. Marknadsläget avspeglas även i direktavkastningskrav och kalkylräntor. Alla antaganden som görs bygger på 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	-/+ 24,1 %	- 5,1 %-enhet/ +3,1 %-enhet

Not 4 Hyresintäkter	2015	2014
Koncernen		
Bostäder	4 675 371	4 572 561
Lokaler	218 416	219 996
Övriga hyresintäkter	<u>153 006</u>	<u>144 769</u>
	5 046 793	4 937 326

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:

	2015	2014
Koncernen		
Inom ett år	146 408	157 009
Mellan 1-5 år	287 087	294 869
Över 5 år	<u>60 649</u>	<u>62 906</u>
	494 144	514 784

Not 5 Förvaltningsintäkter	2015	2014
Koncernen		
Förvaltningsuppdrag	3 676	4 334
Parkeringsintäkter	0	130
Övriga förvaltningsintäkter	<u>70 520</u>	<u>67 192</u>
	74 196	71 656

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

Moderbolaget		
Koncernarvode	42 095	31 177
Övrigt	<u>14</u>	<u>35</u>
	42 109	31 212

Not 6 Driftskostnader	2015	2014
Koncernen		
Värme	-444 062	-440 945
El	-126 418	-131 413
Vatten och avlopp	-183 025	-174 054
Renhållning	-128 952	-123 121
Fastighetsskötsel	-498 311	-458 756
Reparationer	-249 482	-242 589
Driftsadministration	-359 632	-354 213
Övrigt	<u>-149 351</u>	<u>-198 227</u>
	-2 139 233	-2 123 318

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 driftsöverskott 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.

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
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

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

2014-12-31 mnkr	Poseidon	Bostadsbolaget	Familje- bostäder	Övriga bolag	Eliminering	Totalt
Intäkter	1 941	1 626	1 240	241	-51	4 997
Förvaltningskostnader	-1 231	-1 047	-891	-210	51	-3 328
Fastighetsresultat	710	579	349	31	0	1 669
Övriga poster	-454	-247	-176	-54	-23	-954
Finansnetto	-186	-168	-95	314	-314	-449
Resultat efter finansnetto enligt intern rapportering	70	164	78	291	-337	266
Justering förvaltningsfastigheter *	1 492	847	1 032	84	30	3 485
Justering finansiella instrument	-2	-1	0	-499	-	-502
Övriga poster	-	-	-	-	23	23
Resultat efter finansnetto enligt IFRS	1 560	1 010	1 110	-124	-284	3 272
Summa tillgångar enligt intern rapportering	12 092	7 826	5 586	16 315	-15 182	26 637
Justering till marknadsvärde förvaltningsfastigheter	15 139	14 364	11 442	771	-221	41 495
Justering till marknadsvärde finansiella instrument	-10	0	-1	42	-	31
Övriga poster	-	-	-	108	-108	0
Summa tillgångar enligt IFRS	27 221	22 190	17 027	17 236	-15 511	68 163

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

Not 8 Arvode till valda revisorer	2015	2014
Koncernen		
<u>Arvode till PwC</u>		
Revisionsuppdrag	-1 943	-2 126
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-182	-206
Övriga tjänster	<u>-56</u>	<u>-56</u>
	-2 181	-2 388

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått för lekmannarevision med 1 084 tkr (1 195).

Moderbolaget	2015	2014
<u>Arvode till PwC</u>		
Revisionsuppdrag	-436	-291
Övriga tjänster	<u>-56</u>	<u>-50</u>
	-492	-341

Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått för lekmannarevision med 118 tkr (120).

Not 9 Byggverksamhet	2015	2014
Koncernen		
Intäkter byggverksamhet	170 093	68 397
Kostnader byggverksamhet	<u>-230 311</u>	<u>-86 310</u>
Summa byggverksamhet	-60 218	-17 913

Byggverksamheten avser Egnahemsbolagets småhusproduktion av bostäder som upplåts med bostads- eller äganderätt. Resultatavräkning sker vid slutbesiktning. Under året har 56 bostäder (16) resultatavräknats. I kostnaderna ingår även avsättning gällande uppförande av putsfasader. Se vidare not 34.

Not 10 Personal	2015	2014
Koncernen		
Medelantal anställda		
Kvinnor	396	401
Män	<u>528</u>	<u>504</u>
	924	905

Löner och ersättningar		
Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, vd och vice vd	-13 453	-9 461
Övriga anställda	<u>-359 852</u>	<u>-341 928</u>
	-373 305	-351 389

I löner till vd ingår avgångsvederlag samt lön under uppsägningstid med 3962 tkr (0).

Pensionskostnader		
Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, vd och vice vd	-3 058	-2 327
Övriga anställda	<u>-42 345</u>	<u>-38 892</u>
	-45 403	-41 219

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

Övriga sociala kostnader	<u>-122 494</u>	<u>-113 091</u>
Summa personalkostnader	-541 202	-505 699

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. Det finns också avtal med ett fåtal andra ledande befattningshavare om en månads uppsägning med ett avgångsvederlag på 12 månadslöner. 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

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.

2014	Grundlön/ styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Totalt
Styrelseordförande	258	-	-	258
Övriga styrelseledamöter	735	-	-	735
Styrelsesuppleanter	172	-	-	172
Verkställande direktörer och vice verkställande direktör	8 296	123	2 327	10 746
Övriga ledande befattningshavare	31 974	516	6 662	39 152
Totalt	41 435	639	8 989	51 063

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

Gruppen övriga ledande befattningshavare består av 40 personer (41) totalt i koncernen.

Företagsledningens könsfördelning

Koncernen, %	Kvinnor	Män
2015		
Styrelse	38	62
Vd och övriga ledande befattningshavare	47	53
2014		
Styrelse	43	57
Vd och övriga ledande befattningshavare	37	63

Moderbolaget	2015	2014
Medelantal anställda		
Kvinnor	15	15
Män	3	3
	18	18
Löner och ersättningar		
Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och vd	-3 559	-1 836
Övriga anställda	-11 565	-10 995
	-15 124	-12 831
Pensionskostnader		
Styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och vd	-641	-498
Övriga anställda	-2 315	-2 133
	-2 956	-2 631
Övriga sociala kostnader	-5 428	-4 730
Summa personalkostnader	-23 508	-20 192

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.

Pensioner

Moderbolagets vd och övriga ledande befattningshavare har rätt att gå i pension vid 65 års ålder. Moderbolagets vd har premiebestämd pension på 30 procent av ordinarie lön. 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. Med övriga ledande befattningshavare finns avtal om en ömsesidig uppsägningstid på mellan två och sex månader.

Ersättningar och övriga förmåner till ledande befattningshavare, moderbolaget

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 bef havare	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.

2014	Grundlön/ styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensions- kostnad	Totalt
Styrelseordförande	51	-	-	51
Övriga styrelseledamöter	135	-	-	135
Styrelsesuppleanter	34	-	-	34
Verkställande direktör	1 616	38	498	2 152
Övriga ledande bef havare	4 322	90	1 117	5 529
Totalt	6 158	128	1 615	7 901

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 3 personer (5).

Företagsledningens könsfördelning

Moderbolaget, %	Kvinnor	Män
2015		
Styrelse	38	62
Vd och övriga ledande befattningshavare	100	0
2014		
Styrelse	25	75
Vd och övriga ledande befattningshavare	83	17

Not 11 Avskrivningar

Koncernen

Planenliga avskrivningar i fastighetsförvaltningen inom driftskostnader

Immateriella anläggningstillgångar	-9 676	-10 919
Bostadsmoduler	-7 284	-7 284
Inventarier	-20 541	-17 645
Övriga anläggningstillgångar	<u>-592</u>	<u>-623</u>
	-38 093	-36 471

Planenliga avskrivningar inom centrala administrationskostnader

Immateriella anläggningstillgångar	-41	-41
Inventarier	<u>-308</u>	<u>-301</u>
	-349	-342

Planenliga avskrivningar inom byggverksamhet

Inventarier	<u>-162</u>	<u>-127</u>
	-162	-127

Summa avskrivningar	-38 604	-36 940
----------------------------	----------------	----------------

Moderbolaget

Planenliga avskrivningar inom centrala kostnader

Inventarier	<u>-218</u>	<u>-217</u>
	-218	-217

Not 12 Kostnader fördelade på kostnadslag

Koncernen

Kostnader för ersättningar till anställda	-549 986	-508 279
Avskrivningar	-38 604	-36 940
Material/tjänster	-1 876 741	-1 720 632
Lokalkostnader	-19 552	-15 560
Övriga kostnader	<u>-119 467</u>	<u>-137 691</u>
	-2 604 350	-2 419 102

Operationella leasingkostnader

Framtida minimileasavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	2015	2014
Inom ett år	-18 193	-16 812
Mellan 1-5 år	-23 792	-18 902
Över 5 år	=	=
	-41 985	-35 714
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	-22 955	-18 173

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**Koncernen****Finansiella intäkter**

Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Realisationsvinster	2 517	1 389
Utdelning	<u>4</u>	<u>4</u>
	2 521	1 393

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	<u>2 172</u>	<u>2 019</u>
	2 172	2 019

Summa finansiella intäkter **4 693** **3 412**

Finansiella kostnader

Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Realisationsförlust	=	<u>-85</u>
	0	-85

Övriga räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	-419 153	-458 892
Värdeförändring derivatinstrument netto	207 068	-499 968
Övriga finansiella kostnader	<u>-2 068</u>	<u>-11 516</u>
	-214 153	-970 376

Aktiverad ränta i projekt **12 154** **16 737**

Summa finansiella kostnader **-201 999** **-953 724**

Finansnetto **-197 306** **-950 312**

Räntesatsen som använts under året avseende aktiverad ränta uppgår till 2,6 procent (3,0).

Finansieringskostnad

Koncernens genomsnittliga finansieringskostnad uppgick 2015 till 2,63 procent (3,03) enligt ÅRL och K3. Den genomsnittliga finansieringskostnaden inklusive värdeförändring av derivatportföljen uppgick 2015 till 1,35 procent (6,37).

Finansieringskostnaden fördelar sig enligt nedanstående tabell:

Finansieringskostnad, %	2015	2014
Räntekostnad lån	0,74	1,71
Räntenetto derivatinstrument	1,91	1,26
Avgifter	0,06	0,08
Värdeförändring derivatinstrument	<u>-1,35</u>	<u>3,32</u>
Total finansieringskostnad	1,35	6,37

Moderbolaget	2015	2014
Finansiella intäkter		
<i>Resultat från andelar i koncernföretag</i>		
Realisationsvinst	-	304 430
Anteciperade utdelningar	<u>91 840</u>	<u>9 141</u>
	91 840	313 571
<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter, koncernföretag</i>		
Ränteintäkter	400 320	448 437
	400 320	448 437
<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
Ränteintäkter	=	<u>80</u>
	0	80
Summa finansiella intäkter	492 160	762 088
Finansiella kostnader		
<i>Resultat från andelar i koncernföretag</i>		
Nedskrivning	=	<u>-32 000</u>
	0	-32 000
<i>Räntekostnader och liknande resultatposter, koncernföretag</i>		
Räntekostnader	<u>-232</u>	<u>-358</u>
	-232	-358
<i>Övriga räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
Räntekostnader	-394 551	-426 739
Övriga finansiella kostnader	<u>-1 528</u>	<u>-10 541</u>
	-396 079	-437 280
Summa finansiella kostnader	-396 311	-469 638
Finansnetto	95 849	292 450
Not 14 Bokslutsdispositioner	2015	2014
Koncernen		
Lämnade koncernbidrag		
Göteborgs Stadshus AB	<u>89 000</u>	=
	89 000	0
Moderbolaget		
Avsättning periodiseringsfond	-	-1 200
Erhållna koncernbidrag	213 000	-
Lämnade koncernbidrag	<u>-204 000</u>	<u>-7 000</u>
	9 000	-8 200
Erhållna koncernbidrag		
Poseidon	81 000	-
Bostadsbolaget	<u>132 000</u>	=
	213 000	0
Lämnade koncernbidrag		
Rysåsen	-	-600
Göteborgs Stadshus AB	89 000	-
Familjebostäder	39 000	-
Egnahemsbolaget	59 000	-6 400
Gårdstensbostäder	<u>17 000</u>	=
	204 000	-7 000

Not 15 Skatt på årets resultat	2015	2014
Koncernen		
Aktuell skattekostnad	-6 261	-46 888
Uppskjuten skatt	<u>-2 114 425</u>	<u>-659 726</u>
	-2 120 686	-706 614

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen/totalresultatet

Koncernen		
Obeskattade reserver	-6 428	-10 358
Underskott	-19	19
Finansiella instrument	-45 610	109 712
Förvaltningsfastigheter	-2 063 913	-757 402
Avsättningar	1 390	4 637
Aktuariella resultat	542	-4 674
Övrigt	<u>-387</u>	<u>-1 660</u>
	-2 114 425	-659 726

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

Koncernen		
Redovisat resultat före skatt	9 620 883	3 272 934
Skatt enligt gällande skattesats, 22 procent	-2 116 594	-720 045
Skatteeffekt av kostnader/intäkter som inte är skattemässigt avdragsgilla/skattepliktiga:		
Skattepliktiga intäkter som ej ingår i resultatet	-17	-91
Avdragsgilla kostnader som ej ingår i resultatet	1	-
Ej skattepliktiga intäkter	72	1 544
Ej avdragsgilla kostnader	-1 160	-4 237
Schablonintäkt periodiseringsfond	-418	-896
Justering avseende tidigare period	<u>-2 570</u>	<u>17 111</u>
Årets skattekostnad	-2 120 686	-706 614

Vägd genomsnittlig skattesats för koncernen var 22,0 procent (21,6).

Moderbolaget		
Aktuell skattekostnad	-113	-808
Uppskjuten skatt	<u>-2 497</u>	<u>136</u>
	-2 610	-672

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen

Finansiella instrument	<u>-2 497</u>	<u>136</u>
	-2 497	136

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

Moderbolaget		
Redovisat resultat före skatt	102 516	284 443
Skatt enligt gällande skattesats, 22 procent	-22 554	-62 577
Skatteeffekt av kostnader/intäkter som inte är skattemässigt avdragsgilla/skattepliktiga:		
Ej skattepliktiga intäkter	20 205	68 986
Ej avdragsgilla kostnader	-254	-7 069
Schablonintäkt periodiseringsfond	<u>-7</u>	<u>-12</u>
Årets skattekostnad	-2 610	-672

Not 16 Övriga immateriella anläggningstillgångar	2015	2014
Koncernen		
Ingående anskaffningsvärde	62 009	65 950
Inköp	9 752	1 303
Försäljningar/utrangeringar	-	-4 940
Omklassificeringar	=	<u>-304</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 761	62 009
Ingående avskrivningar	-39 564	-33 404
Försäljningar/utrangeringar	-	4 800
Årets avskrivningar	<u>-9 717</u>	<u>-10 960</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-49 281	-39 564
Utgående planenligt restvärde	22 480	22 445

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

Moderbolaget

Ingående anskaffningsvärde	172	137
Inköp	<u>213</u>	<u>35</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	385	172
Ingående avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	=	=
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående planenligt restvärde	385	172

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

Not 17 Förvaltningsfastigheter	2015	2014
Marknadsvärde (tkr)		
Ingående balans 1 januari	67 586 915	65 925 614
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter sålda bolag	-	-2 426 271
Investeringar inklusive värdebevarande underhåll och förvärv	2 405 627	2 562 192
Fastighetsförsäljningar	-50 175	-15 040
Övrig icke realiserad värdeökning	<u>7 198 544</u>	<u>1 540 420</u>
Utgående balans 31 december	77 140 911	67 586 915

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 6,8 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 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 marknads 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 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 bygger på 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 2015-12-31, 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 31/12-2015	1 202	1 082	906	1 085
Hyresbortfall, kr/kvm	Baseras på outhyrda kontrakt per 31/12-2015	10	29	22	20
Drift och underhåll, kr/kvm	Schablonsiffra som styrs av värdeår och läge	437	445	488	452
Fastighetsskatt, kr/kvm	Baseras på utgående fastighetsskatt 2016	23	22	15	21
Driftsnetto, kr/kvm	Differens mellan intäkter och kostnader	437	445	488	452
Direktavkastning, %	Kvoten av driftsnettot och marknadsvärdet	1,8	3,2	7,3	2,8
Marknadsvärde, kr/kvm	Beräknas i värderingsmodellen på driftsnettot i 10-åriga kassaflödesanalyser	24 141	14 025	6 719	15 968
Marknadsvärde, mnkr	Beräknas i värderingsmodellen på driftsnettot i 10-åriga kassaflödesanalyser	41 658	28 064	7 419	77 141

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

Avkastningskrav och kalkylräntor

Avkastningskraven som har tillämpats på bostäderna har sänkts sedan förra årsskiftet med 0,10 procentenheter i läge A5, 0,25 procentenheter i läge A1 och A3, 0,35 procentenheter i läge A4 samt med 0,50 procentenheter i läge A2. I läge B1 och B4 har avkastningskravet sänkts med 0,25 procentenheter, i läge B2 och B4 med 0,50 procentenheter respektive 0,60 procentenheter i läge B5. I läge C1 har avkastningskravet sänkts med 0,75 procentenheter, i läge C2 med 0,90 procentenheter respektive 1,0 procent i läge C3. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,0 procent (4,8). Direktavkastningskravet för bostäder varierade mellan 2,50 och 5,75 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 1,3 procent sedan föregående års värdebedömning. Då ingår även ombyggda och nyproducerade fastigheter. Från och med 2016 och framåt antas att bostadshyran räknas upp med 0,8 procent. Bruttohyror för lokaler har minskat med 2,5 procent och hyran för parkering ökat med 2,9 procent. För lokaler antas att löpande kontrakt gäller under 2016 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 1,9 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 375 och 500 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 452 kr/kvm. Kostnaden har minskat med 1,1 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 3 517 mnkr (7 512). Lån med pantbrev som säkerhet har under året lösts. Istället sker upplåning via Göteborgs Stad.

	2015	2014
Taxeringsvärde mark	15 634 820	15 470 525
Taxeringsvärde byggnad	<u>30 589 019</u>	<u>30 300 830</u>
	46 223 839	45 771 355

Not 18 Bostadsmoduler

	2015	2014
Koncernen		
Ingående anskaffningsvärde	119 490	119 490
Inköp	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 490	119 490
Ingående avskrivningar	-34 173	-23 644
Omklassificeringar	-	-3 245
Årets avskrivningar	<u>-7 284</u>	<u>-7 284</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 457	-34 173
Utgående planenligt restvärde	78 033	85 317

Not 19 Inventarier

	2015	2014
Koncernen		
Ingående anskaffningsvärde	244 720	337 342
Inköp	30 015	29 116
Försäljningar/utrangeringar	-10 031	-128 880
Omklassificeringar	<u>-1 854</u>	<u>7 142</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	262 850	244 720
Ingående avskrivningar	-194 073	-275 385
Försäljningar/utrangeringar	9 928	99 427
Omklassificeringar	-	12
Årets avskrivningar	<u>-21 011</u>	<u>-18 127</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-205 156	-194 073

Utgående planenligt restvärde

57 694 **50 647**

Moderbolaget

Ingående anskaffningsvärde	3 151	3 091
Inköp	<u>133</u>	<u>60</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 284	3 151
Ingående avskrivningar	-2 339	-2 122
Årets avskrivningar	<u>-218</u>	<u>-217</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 557	-2 339

Utgående planenligt restvärde

727 **812**

Not 20 Övriga anläggningstillgångar	2015	2014
Koncernen		
Ingående anskaffningsvärde	150 889	185 810
Inköp	198	-
Utrangeringar/försäljningar	-	-34 921
Omklassificeringar	<u>3 564</u>	=
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 651	150 889
Ingående avskrivningar	-140 778	-156 034
Årets avskrivningar	-592	-512
Utrangeringar/försäljningar	=	<u>15 768</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-141 370	-140 778
Utgående planenligt restvärde	13 281	10 111

Övriga anläggningstillgångar avser till största delen investeringar i annans fastighet.

Not 21 Andelar i koncernföretag	2015	2014
Moderbolaget		
Ingående redovisat värde	777 131	1 499 189
Försäljning	-	-690 058
Nedskrivning	-	-32 000
Aktieägartillskott	<u>166 140</u>	=
Utgående redovisat värde	943 271	777 131

Koncernföretag	Organisations- nummer	Antal andelar	Bokfört värde
Bostads AB Poseidon	556120-3398	13 600	241 908
Göteborgs stads bostadsaktiebolag	556046-8562	400 000	210 228
Familjebostäder i Göteborg AB	556114-3941	27 500	268 710
Gårdstensbostäder AB	556536-0277	10 000	137 224
Göteborgs Egnahems AB	556095-3829	160 000	68 536
-Bygga Hem i Göteborg AB	556643-7934		
Rysåsen Fastighets AB	556711-1520	1 000	15 665
Framtiden Byggtveckling AB	556731-5170	5 000	500
Störningsjouren i Göteborg AB	556657-1443	5 000	<u>500</u>
			943 271

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

I samband med bolagsöversynen i Göteborgs Stad såldes de helägda dotterbolagen Parkeringsbolaget, GöteborgsLokaler och Scandinavium, som ägdes till 91,84 procent, per den 2 januari 2014 till Higab. Försäljningslikviden uppgick till 994 mnkr, vilket gav en realisationsvinst för moderbolaget på 304 mnkr.

Försäljningen skedde till bolagens värde per 2013-12-31 så som tillgångarna upptagits till i koncernens rapportering till kommunens interna rapportering. De tre bolagen hade per 2013-12-31 tillsammans tillgångar på 2 554 mnkr, vilket motsvarar 4 procent av koncernens totala tillgångar. Bolagens hyres- och förvaltningsintäkter uppgick 2013 till 484 mnkr, vilket motsvarar 9 procent av koncernens totala hyres- och förvaltningsintäkter.

I koncernen uppstod en förlust på 988 mnkr som redovisas direkt mot eget kapital som en transaktion med aktieägaren, då det är en transaktion till underpris inom ramen för en kommungemensam omstrukturering. Förlusten uppkommer på grund av skillnaderna mellan IFRS och bolagens egna kapital i koncernens rapportering till kommunen, vilket låg till grund för köpeskillingen.

Not 22 Andelar i intresseföretag	2015	2014
Koncernen		
Ingående anskaffningsvärde	3 163	3 163
Inköp	<u>16</u>	=
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 179	3 163
Ingående nedskrivningar	<u>-2 840</u>	<u>-2 840</u>
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 840	-2 840
Utgående planenligt restvärde	339	323

	Antal andelar	Kapital- andel %	Rösträtts- andel %	Bokfört värde
Indirekt ägda				
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
V Sandarna Fastighetsutveckling AB	460	46	46	<u>46</u>
Summa aktier och andelar				339

	Organisations- nummer	Årets resultat	Eget kapital
Indirekt ägda			
Ellesbokkomplementären AB	556432-9810	-	102
Boplats Göteborg AB	556467-7390	438	4 358
Gärdsås Utvecklings AB	556599-9694	-	111
Gärdsås Torgbolag KB	969673-5233	128	4 322
KB Ellesbo 2	916844-6442	42	6 025
V Sandarna Fastighetsutveckling AB	556707-2409	0	100

Samtliga intresseföretag har sitt säte i Göteborg.

Not 23 Fordringar hos intresseföretag	2015	2014
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	2015	2014
Koncernen		
Ingående anskaffningsvärde	2 637	3 037
Omklassificering	22 107	-
Försäljning	<u>-19 254</u>	<u>-400</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 490	2 637
Ingående nedskrivningar	-1 129	-1 129
Omklassificering	-3 447	-
Försäljning	<u>3 077</u>	=
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 499	-1 129
Utgående planenligt restvärde	3 991	1 508

Andra långfristiga värdepapper består mestadels av andelar i bostadsrättsföreningar.

Not 25 Derivatinstrument

Derivatinstrument används för att reducera för ränterisken exponering. Koncernens riskhantering beskrivs i not 47 Finansiell riskhantering.

Redovisat värde fördelar sig enligt nedan:

	2015-12-31		2014-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Långfristiga				
Fristående derivat				
-räntederivat	77 631	-577 111	54 145	-782 267
Kortfristiga				
Fristående derivat				
-räntederivat	1 599	-34 162	-	-10 989

Verkligt värde motsvarar redovisat värde i tabellen ovan.

Not 26 Andra långfristiga fordringar	2015	2014
Koncernen		
Ingående fordran	29 996	43 220
Omklassificering	-22 107	-
Tillkommande/avgående andelar	<u>1 491</u>	<u>-13 224</u>
Utgående fordran	9 380	29 996

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
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

	Tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Övriga finansiella tillgångar	Summa tillgångar
2014-12-31			
Tillgångar i balansräkningen			
Derivatinstrument	54 145	-	54 145
Kundfordringar och andra fordringar	-	57 619	57 619
Andra långfristiga värdepapper och andra långfristiga fordringar	-	37 104	37 104
Likvida medel	=	<u>1 111</u>	<u>1 111</u>
	54 145	95 834	149 979

	Skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Övriga finansiella skulder	Summa skulder
2014-12-31			
Skulder i balansräkningen			
Upplåning	-	-14 989 266	-14 989 266
Derivatinstrument	-793 256	-	-793 256
Leverantörsskulder	-	-429 956	-429 956
Övriga skulder	=	=	<u>0</u>
	-793 256	-15 419 222	-16 212 478

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. 2015 2014

Koncernen

Exploateringsfastigheter	-	4 408
Pågående arbeten för annans räkning	<u>222 039</u>	<u>168 358</u>
	222 039	172 766

Not 29 Kundfordringar 2015 2014

Koncernen

Kundfordringar	43 877	47 804
Avgår osäkra fordringar	<u>-18 448</u>	<u>-17 434</u>
Kundfordringar netto	25 429	30 370

Per den 31 december 2015 var kundfordringar uppgående till 15 312 tkr (14 649) förfallna utan att något nedskrivningsbehov ansågs föreligga. Åldersanalysen av dessa kundfordringar framgår nedan:

Mindre än 3 månader	12 829	10 324
3-6 månader	437	1 477
Mer än 6 månader	<u>2 046</u>	<u>2 848</u>
	15 312	14 649

Per den 31 december 2015 har koncernen redovisat kundfordringar där nedskrivningsbehov föreligger på 18 448 tkr (17 434). Åldersanalysen av de osäkra kundfordringarna ser ut enligt följande:

Mindre än 3 månader	-825	-1 895
3-6 månader	-1 504	-1 731
Mer än 6 månader	<u>-16 119</u>	<u>-13 808</u>
Summa osäkra kundfordringar	-18 448	-17 434

Förändring i reserven för osäkra kundfordringar är som följer:

Ingående balans 1 januari	-17 434	-18 594
Reservering för osäkra fordringar	-8 515	-8 984
Fordringar som skrivits bort under året	7 467	6 072
Nettoförändring sålda bolag	-	2 910
Återförda outnyttjade belopp	<u>34</u>	<u>1 162</u>
Utgående balans 31 december	-18 448	-17 434

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	2015	2014
Koncernen		
Förutbetalda hyreskostnader	4 218	3 254
Förutbetalda försäkringspremier	2 065	1 511
Förutbetalda PRI-kostnader	3 383	3 125
Förutbetalda licenser	3 008	3 524
Förutbetalda arrendekostnader	1 271	847
Upplupna hyresintäkter	1 042	815
Upplupna förvaltningsintäkter	13 108	-
Förutbetalda finansiella kostnader	1 728	3 072
Övrigt	<u>15 901</u>	<u>21 283</u>
	45 724	37 431

Moderbolaget

Förutbetalda hyreskostnader	372	404
Förutbetalda finansiella kostnader	1 728	2 863
Upplupna ränteintäkter, koncernföretag	32 482	34 156
Balanserad ränta derivatinstrument	23 386	11 697
Övrigt	<u>998</u>	<u>628</u>
	58 966	49 748

Not 31 Obeskattade reserver	2015	2014
-----------------------------	------	------

Moderbolaget

Periodiseringsfond, tax-14	3 700	3 700
Periodiseringsfond, tax-15	<u>1 200</u>	<u>1 200</u>
	4 900	4 900

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 - pensionsförpliktelse 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 15 år.

Återstående livslängd för en 65-årig kvinna bedöms uppgå till 25 år och för en man till 23 år.

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

Koncernen	2015	2014
	%	%
Diskonteringsränta, den 1 januari	3,25	3,75
Diskonteringsränta, den 31 december	3,25	3,25
Framtida årliga löneökningar	3,00	2,50-2,90
Framtida årliga pensionsökningar	3,00	3,00
Personalomsättning	2,00-6,00	2,00-6,00
Inflation	2,00	2,00

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

Koncernen	2015	2014
Förpliktelsens nuvärde den 31 december	304 255	300 730
Löneskatt	20 011	18 981
Skuld som redovisas i balansräkningen den 31 december	324 266	319 711

Nedanstående tabell förklarar pensionsskuldens förändring, exkl. löneskatt:

Koncernen	2015	2014
Förpliktelsens nuvärde vid periodens början	300 730	279 676
Intjäning under året	6 578	5 476
Pensionsutbetalningar	-14 514	-14 268
Flytt ITPK	-35	-157
Ränta	9 716	10 578
Avgångspensioner	-	2 530
Aktuariell vinst (-)/förlust (+)	<u>1 780</u>	<u>16 895</u>
Nuvärde av pensionsskuld vid årets slut	304 255	300 730

Avstämning av förändring av pensionsskulden, exkl. löneskatt:

Koncernen		
Nettoskuld i balansräkningen vid årets ingång	300 730	279 676
Aktuariell vinst (-)/förlust (+) att redovisa i övrigt totalresultat	1 780	16 895
Aktuariell vinst (-)/förlust (+) att redovisa mot eget kapital	-	-
Periodens pensionskostnad	16 294	18 584
Pensionsutbetalningar	-14 514	-14 268
Flytt ITPK	<u>-35</u>	<u>-157</u>
Nettoskuld vid årets slut	304 255	300 730

Den aktuariella förlusten om 1 780 tkr består av:

- vinst på grund av erfarenhetsbaserade justeringar på 3 062 tkr

- förlust beroende på effekter av förändrade antaganden på 4 842 tkr, varav en vinst på 672 tkr avser förändring i de demografiska antagandena.

Periodens pensionskostnad avseende förmånsbestämda planer:

Koncernen	2015	2014
Kostnader avseende tjänstgöring under innevarande år	6 578	5 476
Ränta på förpliktelsen	9 716	10 578
Avgångspensioner	=	<u>2 530</u>
Pensionskostnader för förmånsbestämda planer	16 294	18 584

Koncernen förväntas att betala 15 129 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>2,75%</u>	<u>3,25%</u>	3,75%
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut	327 475	304 255	283 618
Lön +/- 0,5%-enheter	<u>2,50%</u>	<u>3,00%</u>	3,50%
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut	297 085	304 255	312 629
Inflation, +/- 0,5%-enheter	<u>1,50%</u>	<u>2,00%</u>	2,50%
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut	287 244	304 255	322 878
Livslängd, +/- 1 år	- 1 år	PRI	+ 1 år
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut	292 900	304 255	315 678

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 26 511 tkr (25 598).

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 2015 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 2015 uppgick Alectas kollektiva konsolideringsnivå för förmånsbestämda försäkringar till **preliminärt till 153** procent (143). 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 9 087 tkr (7 589). 2016-års premier beräknas uppgå till 6 481 tkr.

Koncernens andel av totala sparpremier för ITP 2 i Alecta för 2015 uppgår till 0,034 procent. Koncernens andel av totalt antal aktiva försäkrade i ITP 2 per 31 december 2015 uppgår till 0,066 procent.

Not 33 Uppskjuten skatt**Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen**

Koncernen	2015	2014
<u>Uppskjutna skatteskulder</u>		
- Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde fastigheter	12 253 396	10 189 483
- Obeskattade reserver	99 638	93 210
- Övriga temporära skillnader	-	-
<u>Uppskjutna skattefordringar</u>		
- Finansiella instrument	-117 092	-162 702
- Avsättningar	-22 549	-21 159
- Underskottsavdrag	-	-19
- Övriga temporära skillnader	-247	-632
Utgående balans	12 213 146	10 098 181
Moderbolaget	2015	2014
<u>Uppskjutna skatteskulder</u>		
- Finansiella instrument	2 890	393
Utgående balans	2 890	393

Förändring avseende uppskjuten skatt, koncernen

2015	Obeskattade reserver	Förvaltningsfastighet	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
2014	Obeskattade reserver	Förvaltningsfastighet	Underskott	Finansiella instrument	Avsättningar	Övrigt	Totalt
Ingående balans	93 895	9 745 206	-	-52 990	-16 522	6 851	9 776 440
Sålida bolags andel	-11 043	-313 125	-	-	-	-8 428	-332 596
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	10 358	757 402	-19	-109 712	37	945	659 011
Uppskjuten skatt som redovisas i totalresultatet	-	-	-	-	-4 674	-	-4 674
Uppskjuten skatt som redovisats i eget kapital	-	-	-	-	-	-	0
Utgående balans	93 210	10 189 483	-19	-162 702	-21 159	-632	10 098 181

Förändring avseende uppskjuten skatt, moderbolaget

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

2014	Obeskattade reserver	Förvaltnings- fastighet	Underskott	Finansiella instrument	Avsättningar	Övrigt	Totalt
Ingående balans	-	-	-	529	-	-	529
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	-	-	-	-136	-	-	-136
Utgående balans	0	0	0	393	0	0	393

Not 34 Övriga avsättningar

Koncernen	2015			2014		
	Garanti- åtaganden	Övrigt	Totalt	Garanti- åtaganden	Övrigt	Totalt
Ingående balans	36 729	971	37 700	42 531	25 604	68 135
Avsättning under året	56 555	-	56 555	-	598	598
Avsättning tagen i anspråk	-4 048	-971	-5 019	-5 802	-25 231	-31 033
Omklassificering/övrigt	-6 180	-	-6 180	-	-	0
Utgående balans	83 056	0	83 056	36 729	971	37 700

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. Utav dessa är ca 270 st åtgärdade. Under året har ytterligare avsättning gjorts med 53 286 kkr med hänsyn till Högsta domstolens dom T916-13 gällande uppförande av putsfasader. Årets avsättning avser främst bedömda regresskrav från försäkringsbolag.

Not 35 Skuldernas förfallotider

Koncernen	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år	Summa
2015-12-31					
Skulder till kreditinstitut	500 000	700 000	-	-	1 200 000
MTN-program	1 045 022	2 451 062	1 099 202	-	4 595 286
Skulder till Göteborgs Stad	206 568	-	-	9 158 000	9 364 568
Skulder till moderbolag	89 000	-	-	-	89 000
Leverantörsskulder	406 091	-	-	-	406 091
Övriga rörelseskulder	47 414	-	-	-	47 414
Interimsskulder	936 251	-	-	-	936 251
Derivatinstrument	<u>34 162</u>	<u>60 441</u>	<u>316 942</u>	<u>199 728</u>	<u>611 273</u>
Summa skulder	3 264 508	3 211 503	1 416 144	9 357 728	17 249 883
Moderbolaget	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år	Summa
2015-12-31					
Skulder till kreditinstitut	500 000	700 000	-	-	1 200 000
MTN-program	1 045 022	2 451 062	1 099 202	-	4 595 286
Skulder till koncernföretag	377 251	-	-	-	377 251
Skulder till Göteborgs Stad	206 568	-	-	9 158 000	9 364 568
Skulder till moderbolag	89 000	-	-	-	89 000
Leverantörsskulder	2 742	-	-	-	2 742
Övriga rörelseskulder	423	-	-	-	423
Interimsskulder	<u>162 707</u>	-	-	-	<u>162 707</u>
Summa skulder	2 383 713	3 151 062	1 099 202	9 158 000	15 791 977

Koncernen/moderbolaget har erhållit bindande kreditlöften på 393 432 tkr (417 839). I beloppet ingår kreditlöften från Göteborgs Stad med 393 432 tkr (417 839).

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			
	2015		2014	
	Nominellt/ redovisat värde	Marknads- värde	Nominellt/ redovisat värde	Marknads- värde
MTN-program	4 595	4 670	5 371	5 530
Skulder till kreditinstitut	1 200	1 207	2 648	2 673
Skulder till Göteborgs Stad	9 365	9 295	6 970	7 014
Totalt	15 160	15 172	14 989	15 217

	Moderbolaget			
	2015		2014	
	Nominellt/ redovisat värde	Marknads- värde	Nominellt/ redovisat värde	Marknads- värde
MTN-program	4 595	4 670	5 371	5 530
Skulder till kreditinstitut	1 200	1 207	1 450	1 473
Skulder till Göteborgs Stad	9 365	9 295	6 970	7 014
Totalt	15 160	15 172	13 791	14 017

Särskilda avtalsvillkor

MTN-programmet innehåller en klausul om att emissionsinstitutet 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) 2015-12-31

år	Koncernen/moderbolaget	
	Belopp, mnkr	Andel, %
2016	6 078	39%
2017	3 401	22%
2018	2 749	18%
2019	1 700	11%
2020	1 075	7%
2021	0	0%
2022	550	4%
Summa	15 553	100%

Koncernen har ingen refinansieringsrisk då kreditförsörjningen tryggas av Göteborgs Stad i enlighet med stadens finanspolicy och finansiella riktlinjer.

Koncernens kreditportfölj hade vid utgången av 2015 en genomsnittlig återbetalningstid på 1,9 år (1,9). Inklusiv kreditlöften uppgår motsvarande siffra till 1,9 år (2,0). Kreditlöften avser outnyttjad del av intern checklimit, 393 mnkr, inom Göteborgs Stads koncernkonto.

Moderbolagets kreditportfölj hade vid utgången av 2015 en genomsnittlig återbetalningstid på 1,9 år (2,1). Inklusiv kreditlöften uppgår motsvarande siffra till 1,9 år (2,1). Kreditlöfte avser outnyttjad del av intern checklimit, 393 mnkr, inom Göteborgs Stads koncernkonto.

Not 37 Skulder till kreditinstitut	2015	2014
Koncernen		
Övriga lån	<u>1 200 000</u>	<u>2 648 000</u>
	1 200 000	2 648 000
Beviljat belopp, checkkredit	0	0
Moderbolaget		
Övriga lån	<u>1 200 000</u>	<u>1 450 000</u>
	1 200 000	1 450 000
Beviljat belopp, checkräkningskredit	0	0
Not 38 Skulder till Göteborgs Stad	2015	2014
Koncernen/moderbolaget		
Långfristigt lån hos Göteborgs Stad	9 158 000	6 788 000
Kortfristigt lån hos Göteborgs Stad	<u>206 568</u>	<u>182 161</u>
	9 364 568	6 970 161
Not 39 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015	2014
Koncernen		
Upplupna räntekostnader	148 900	150 327
Upplupna sociala avgifter	18 840	17 670
Upplupna personalkostnader	35 677	35 745
Upplupna kostnader för underhåll	44 198	52 409
Upplupna kostnader för el, värme o likn.	118 807	121 557
Förutbetalda hyresintäkter	412 988	394 231
Upplupna ombyggnadskostnader	118 847	96 969
Upplupen fastighetsskatt	416	416
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	14 855	11 598
Övrigt	<u>22 723</u>	<u>44 819</u>
	936 251	925 741
Moderbolaget		
Upplupna räntekostnader	148 896	150 167
Upplupna sociala avgifter	640	686
Upplupna personalkostnader	1 666	1 679
Balanserad ränta derivatinstrument	10 252	9 910
Övrigt	<u>1 253</u>	<u>6 675</u>
	162 707	169 117
Not 40 Ställda säkerheter	2015	2014
Koncernen		
För egna skulder och avsättningar		
Avseende skulder till kreditinstitut		
- Fastighetsinteckningar	<u>1 202 488</u>	<u>2 734 269</u>
Summa ställda säkerheter	1 202 488	2 734 269
Moderbolaget		
För dotterbolags skulder		
- Pantsatta fordringar dotterbolag	<u>1 200 000</u>	<u>1 450 000</u>
	1 200 000	1 450 000

Not 41 Ansvarsförbindelser	2015	2014
Koncernen		
Ansvarsförbindelse PRI	4 647	4 692
Ansvarsförbindelse Fastigo	7 073	6 658
Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv	10 226	10 226
Övriga ansvarsförbindelser	<u>861</u>	<u>861</u>
	22 807	22 437

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

Moderbolaget		
Borgensätaganden, koncernföretag	221 769	223 533
Ansvarsförbindelse Fastigo	<u>260</u>	<u>227</u>
	222 029	223 760

Moderbolaget har gått i borgen för koncernföretag avseende pensionsskuld.

Not 42 Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet m.m.	2015	2014
Koncernen		
Avskrivningar, nedskrivningar och återföring nedskrivningar avseende immateriella, materiella och finansiella anläggningstillgångar	38 604	36 940
Värdförändring förvaltningsfastigheter	-7 201 377	-1 542 715
Värdförändring finansiella instrument	-195 505	501 632
Realisationsvinst/förlust vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	-870	-296
Avsättningar	43 591	-24 748
Övrigt	<u>347</u>	<u>0</u>
	-7 315 210	-1 029 187

Moderbolaget		
Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar avseende materiella och finansiella anläggningstillgångar	<u>218</u>	<u>217</u>
	218	217

Not 43 Erlagda räntor	2015	2014
Koncernen		
Erlagd ränta i den löpande verksamheten	-413 146	-452 917
Aktiverad ränta i investeringsverksamheten	<u>-12 154</u>	<u>-16 737</u>
	-425 300	-469 654

Moderbolaget		
Erlagd ränta i den löpande verksamheten	<u>-411 981</u>	<u>-439 111</u>
	-411 981	-439 111

Not 44 Specifikation av kassaflödet från förändringar i rörelsekapital	2015	2014
Koncernen		
Förändring av varulager	-49 273	-63 584
Förändring av kortfristiga fordringar	-252 084	248 843
Förändring av rörelseskulder	<u>326 107</u>	<u>-819 414</u>
	24 750	-634 155

Moderbolaget		
Förändring av kortfristiga fordringar	12 926	280 680
Förändring av rörelseskulder	<u>8 778</u>	<u>-346 670</u>
	21 704	-65 990

Not 45 Likvida medel

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

Not 46 Nettolåneskuld

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

Not 47 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 2,5 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 räntesvappar, ränteterminer inklusive FRA-kontrakt samt ränteoptioner. Optionsutfärdande kräver medgivande av koncernens verkställande direktör.

Den 31 december 2015 var den genomsnittliga räntelöptiden för koncernens nettoexponering 3,2 år (3,2) med 23 procent (19) av exponeringen inom närmaste 12-månadersperiod. Räntelöptiden har under året varierat mellan 3,1 och 3,4 år.

Den genomsnittliga räntelöptiden för moderbolagets nettoexponering var 3,2 år med 23 procent av exponeringen inom närmaste 12-månadersperiod.

Nedanstående tabeller visar nettoexponeringens räntefälllostruktur och genomsnittliga ränta.

Nettoexponering avseende lån, placeringar och derivatinstrument, 2015-12-31, koncernen/moderbolaget

	Belopp, mnkr	Nominell ränta, %
2016:1	-1 866	4,5
2016:2	-250	3,3
2016:3	-400	3,9
2016:4	-1 010	2,2
2017	-2 782	2,6
2018	-2 198	1,5
2019	-1 600	2,6
2020	-1 500	1,8
2021	-1 300	2,5
2022	-1 000	1,6
2023	-750	2,0
2024	-500	1,2
Totalt	-15 157	2,4

Genomsnittlig effektiv räntesats avseende kreditportföljen inkl. derivat uppgår till 2,4 procent (2,7).

Valutarisk

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

Finansiella anvisningar

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

Den 31 december 2015 fanns ingen valutaexponering.

Finansieringsrisk

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

Finansiella anvisningar

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.

Den 31 december 2015 uppgick den genomsnittliga kreditlöptiden till 1,9 år (1,9). Inklusive kreditlöften uppgår motsvarande siffra till 1,9 år (2,0).

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 2015 uppgick koncernens likvida tillgångar till 5 mnkr (1). Kreditavtal och outnyttjade krediter uppgick den 31 december 2015 till 393 mnkr (418). Utestående kreditavtal avser outnyttjad intern checkkredit i Göteborgs Stads koncernkonto.

Moderbolagets likvida tillgångar uppgick till 0 mnkr (0) vid utgången av 2015. Kreditavtal och outnyttjade krediter uppgick den 31 december 2015 till 393 mnkr (418). 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. Kassaflödet från den löpande verksamheten är och förväntas förbli positivt och är jämnt fördelat över året. Kombination av detta kassaflöde samt en relativt 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 2015 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 2015.

Finansiella motparter med lång rating	Löptidsvägd derivatvolym, %
AAA/Aaa	-
AA+/Aa1	-
AA-/Aa3	51%
A+/A1	18%
A/A2	27%
A-/A3	4%

Administrativ risk

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

Finansiella anvisningar

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

Marknadsvärde finansiella instrument

Beräkningen av verkligt värde baseras på marknadsmässiga noteringar och allmänt vedertagna beräkningsmetoder. Kreditportföljen marknadsvärderas med utgångspunkt i den svenska swapräntan på värderingsdagen med tillägg av en marknadsmässig kreditmarginal. Kreditportföljens marknadsvärde var 15 172 mnkr per den 31 december 2015 enligt denna värderingsmetod, vilket ska ställas i relation till portföljens nominella belopp på 15 160 mnkr. Vid motsvarande värdering den 31 december 2014 översteg marknadsvärdet det nominella värdet med 228 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

	2015-12-31		2014-12-31	
	Nominellt belopp	Marknadsvärde	Nominellt belopp	Marknadsvärde
Ränteswappar, netto	-11 135	-519	-11 540	-719
FRA:s, netto	0	0	0	0
Strukturerade swapavtal	-100	-13	-200	-20
Cap:s, netto	0	0	-400	0
Totalt	-11 235	-532	-12 140	-739

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 2015 samt en omedelbar och bestående ränteförändring på en procentenhet för hela avkastningskurvan.

Finansnettots räntekänslighet, exkl. marknadsvärdering derivat, 2016 – 2018, mnkr, koncernen

	2015	2016	2017	2018
Räntenivå 2015-12-31	-393	-373	-320	-297
Ränta +1%-enhet		-411	-380	-370

Finansnettots räntekänslighet 2016 – 2018, mnkr, moderbolaget

	2015	2016	2017	2018
Räntenivå 2015-12-31	4	3	2	2
Ränta +1%-enhet		9	8	8

Kredit- och derivatportföljernas räntekänslighet

De verkliga värden som redovisats för kredit- respektive derivatportföljen baseras på rådande marknadsräntor per 2015-12-31. För att bedöma portföljernas räntekänslighet har beräkning skett med en förändring av marknadsräntorna med en procentenhet.

Kredit- och derivatportföljers räntekänslighet 2015-12-31, mnkr, koncernen/moderbolaget

Ränteantagande	Kreditportfölj		Derivatportfölj	
	Nominellt värde	Marknadsvärde	Nominellt värde, netto	Marknadsvärde
Räntenivå 2015-12-31	-15 160	-15 172	-11 235	-532
Ränta +1%-enhet	-15 160	-15 129	-11 235	-118

Not 48 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.	2015	2014
Koncernen		
Intäkter, %		
Göteborgs Stads nämnder och bolag	3	3
Kostnader, %		
Göteborgs Stads nämnder och bolag	33	33
Köp av fast egendom eller andra tillgångar, tkr		
Göteborgs Stads nämnder och bolag	23 229	2 226
Försäljning av fast egendom eller andra tillgångar, tkr		
Göteborgs Stads nämnder och bolag	34 700	16 245
Moderbolaget		
Intäkter, %		
Bolag inom Framtidenkoncernen	100	100
Kostnader, %		
Bolag inom Framtidenkoncernen	1,1	1,3
Göteborgs Stads nämnder och bolag	30,1	13,1
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	-	-
Göteborgs Stads nämnder och bolag	-	-

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

I samband med bolagsöversynen i Göteborgs Stad såldes de helägda dotterbolagen Parkeringsbolaget, GöteborgsLokaler och Scandinavium, som ägdes till 91,84 procent, per den 2 januari 2014 till Higab. Försäljningslikviden uppgick till 994 mnkr. Försäljningen skedde till bolagens värde per 2013-12-31 så som tillgångarna upptagits till i koncernens rapportering till kommunens interna rapportering.

För upplysning om lån hos Göteborgs Stad se not 38.

Not 49 Händelser efter balansdagen

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

Årsredovisningens undertecknande

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

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

Göteborg den 12 februari 2016

Lars Johansson
ordförande

Gunnar Ekeröth
1:e vice ordförande

Kjell Björkquist
2:e vice ordförande

Christina Backman
ledamot

Endrick Schubert
ledamot

Shadiye Heydaro
ledamot

Rustan Hälleby
ledamot

Marie Lindén
ledamot

Mariette Hilmersson
verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 15 februari 2016.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bror Frid
Auktoriserad revisor

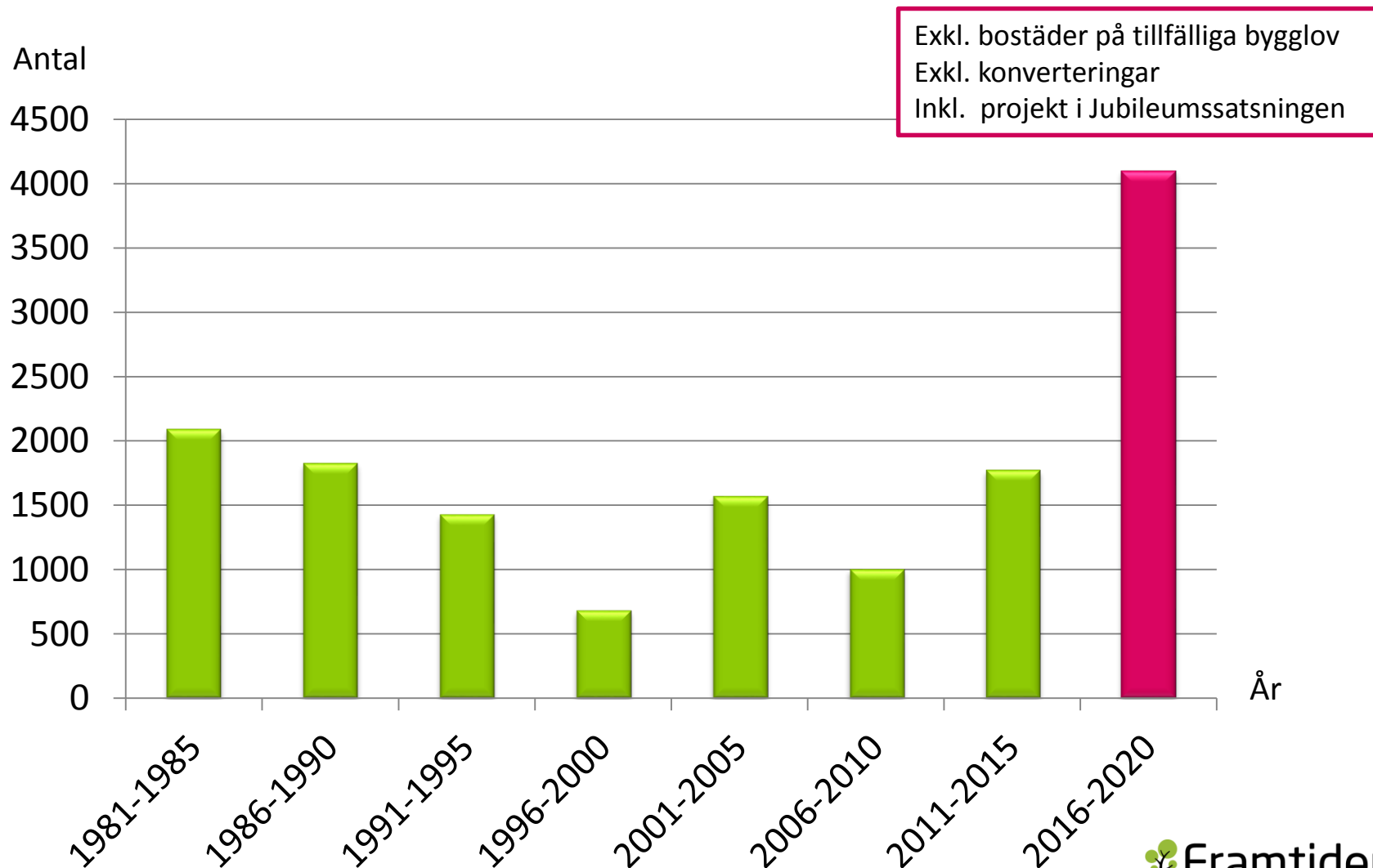
Vår granskningsrapport har avgivits den 12 februari 2016.

Hans Aronsson
av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

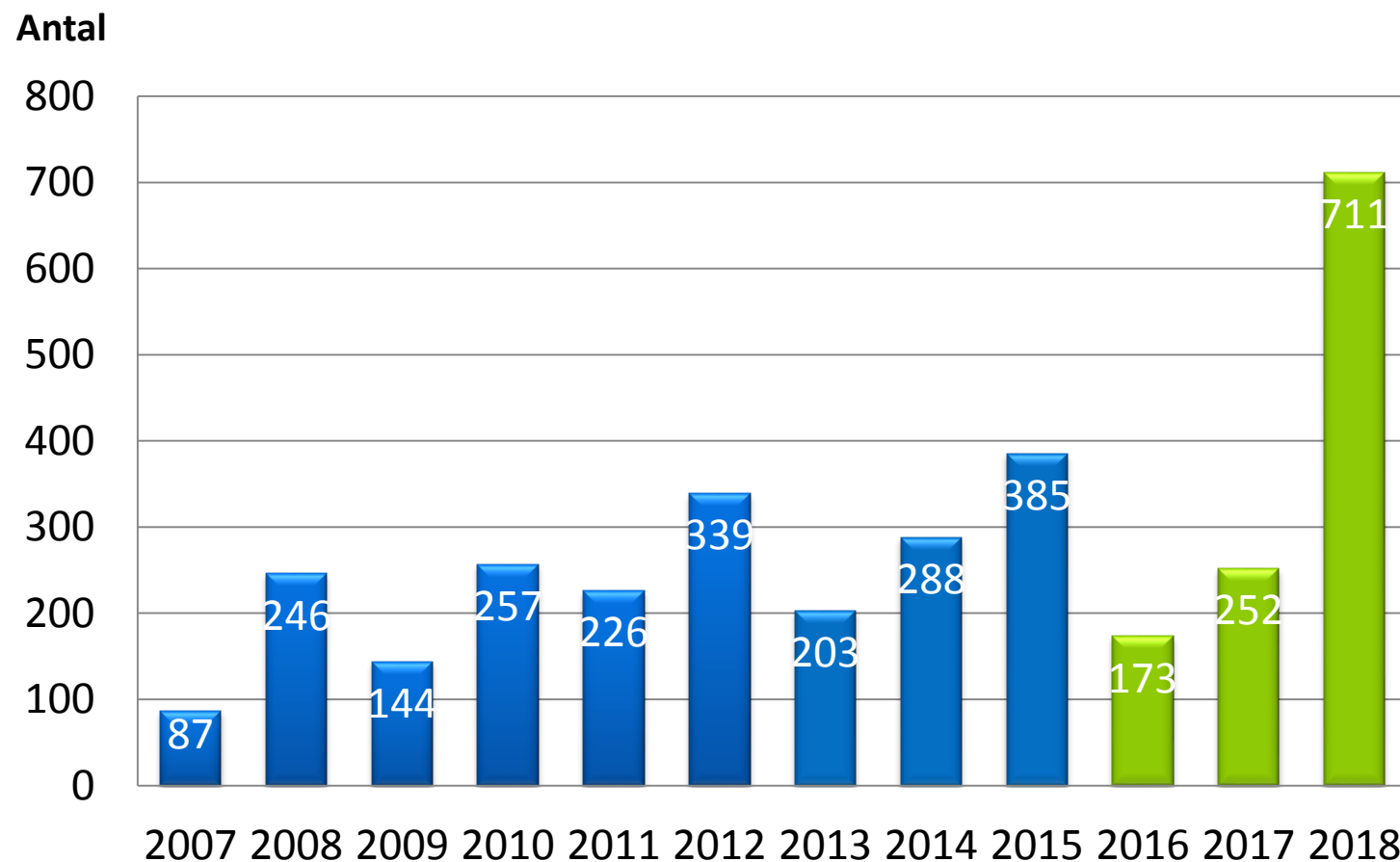
Claes-Göran Lans
av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor

Färdigställda bostäder

Hyresrätter, bostadsrätter och eget ägande– 5 års intervall nuläge



Färdigställda hyresrätter, nyproduktion



Färdigställda hyresrätter, nyproduktion 2015

Norra Hisingen – totalt 36

Påbyggnad Backa Röd	36 (60)	PO
---------------------	---------	----

Lundby – totalt 100

Däckshuset	48	FB
------------	----	----

Fyrväpplingsgatan	52	FB
-------------------	----	----

Askim-Frölunda-Högsbo – totalt 117

Elins Gård	117	PO
------------	-----	----

Östra Göteborg – totalt 58

Holländareplatsen	53	PO
-------------------	----	----

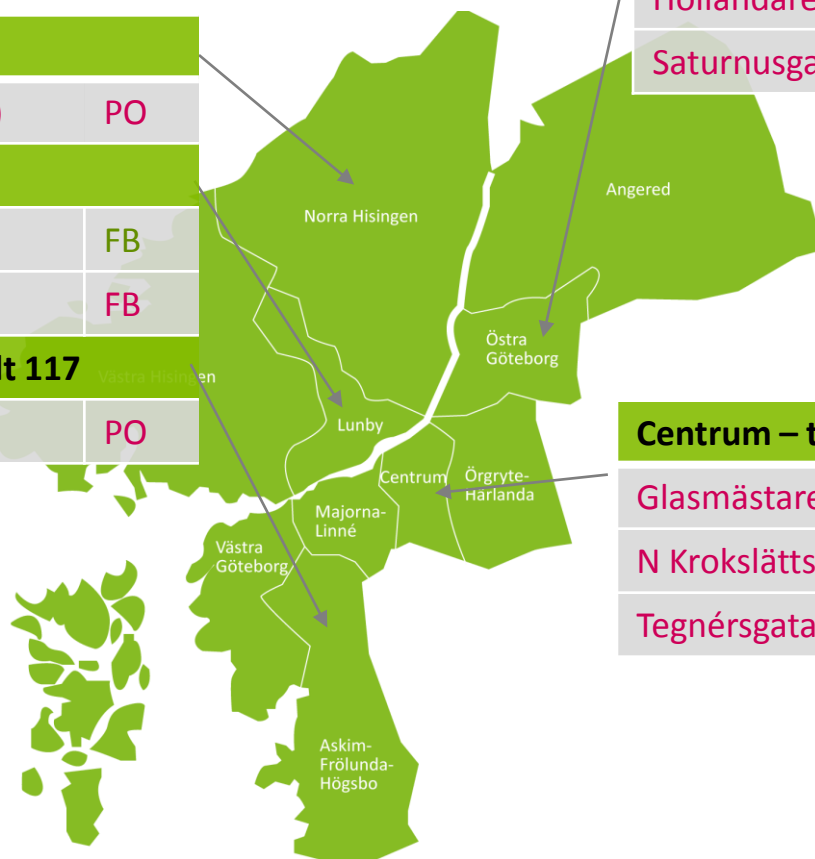
Saturnusgatan	5	FB
---------------	---	----

Centrum – totalt 74

Glasmästaregatan	37 (109)	PO
------------------	----------	----

N Krokslättsgatan	30	FB
-------------------	----	----

Tegnérsgatan	7	FB
--------------	---	----



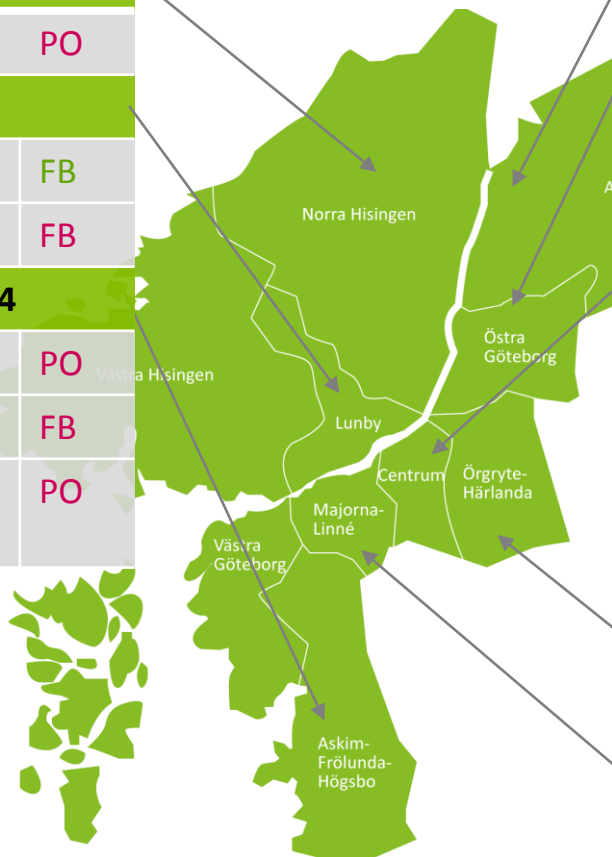
2016-01

Egen mark ca 90 %
 Mark från FK 0 %
 Mark från Älvstranden ca 10 %

Totalt 385

Hyresrätter, nyproduktion, 2015

Norra Hisingen – totalt 36		
Påbyggnad Backa Röd	36 (60)	PO
Lundby – totalt 100		
Däckshuset	48	FB
Fyrväpplingsgatan	52	FB
Askim-Frölunda-Högsbo – totalt 194		
Elins Gård	117	PO
Bankogatan	59	FB
Näverlursgatan etapp 1	18 (140)	PO



Angered – totalt 26		
Muskotgatan	26	GB
Östra Göteborg – totalt 58		
Holländareplatsen	53	PO
Saturnusgatan	5	FB
Centrum – totalt 193		
Egnahemsvägen	70	BB
Glasmästaregatan	37 (109)	PO
Dr Forselius Backe	49	PO
N Krokslättsgatan	30	FB
Tegnérsgatan	7	FB
Örgryte-Härlanda – totalt 64		
Örgryte torp etapp 1	64	PO
Majorna-Linné – totalt 26		
Allmänna vägen	26	FB

2016-01

Egen mark ca 78 %
 Mark från FK ca 10 %
 Mark från Älvstranden ca 12 %

Totalt 697

Pågående detaljplan (hyresrätt), prognos 2015

Norra Hisingen – totalt 1 022

Västra Tuve	150	BB
Litteraturgatan	400	PO
Selma etapp 1	120	FB
Selma	152	S
Västra Kärra	200	BB

Lundby – totalt 811

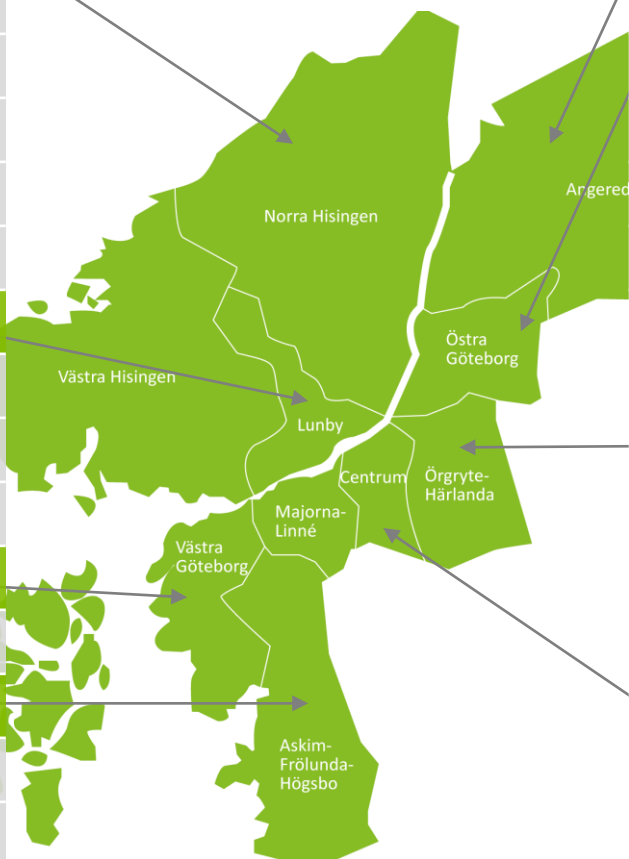
Säterigatan	400	BB
Frihamnen	400	F
Tunnbindaregatan	11	PO

Västra Göteborg – totalt 140

Opaltorget	140	FB
------------	-----	----

Askim-Frölunda-Högsbo – totalt 706

Askim Norra	96	BB
Radiotorget	50	BB
Briljantgatan	120	BB
Nickelmyntsgatan	40	FB
Mandolingatan	400	PO



Angered – totalt 100

Gunnilse	100	FB
----------	-----	----

Östra Göteborg – totalt 560

Kv Makrillen	50	PO
Beväringsgatan	120	PO
Adventsvägen	120	PO
Fjällbo Park	120	FB
Vårmanadsgatan	150	FB

Örgryte-Härlanda – totalt 221

Östra Källtorp	100	BB
Hogenskildsgatan	36	PO
Ättehögsgatan	85	PO

Centrum – totalt 225

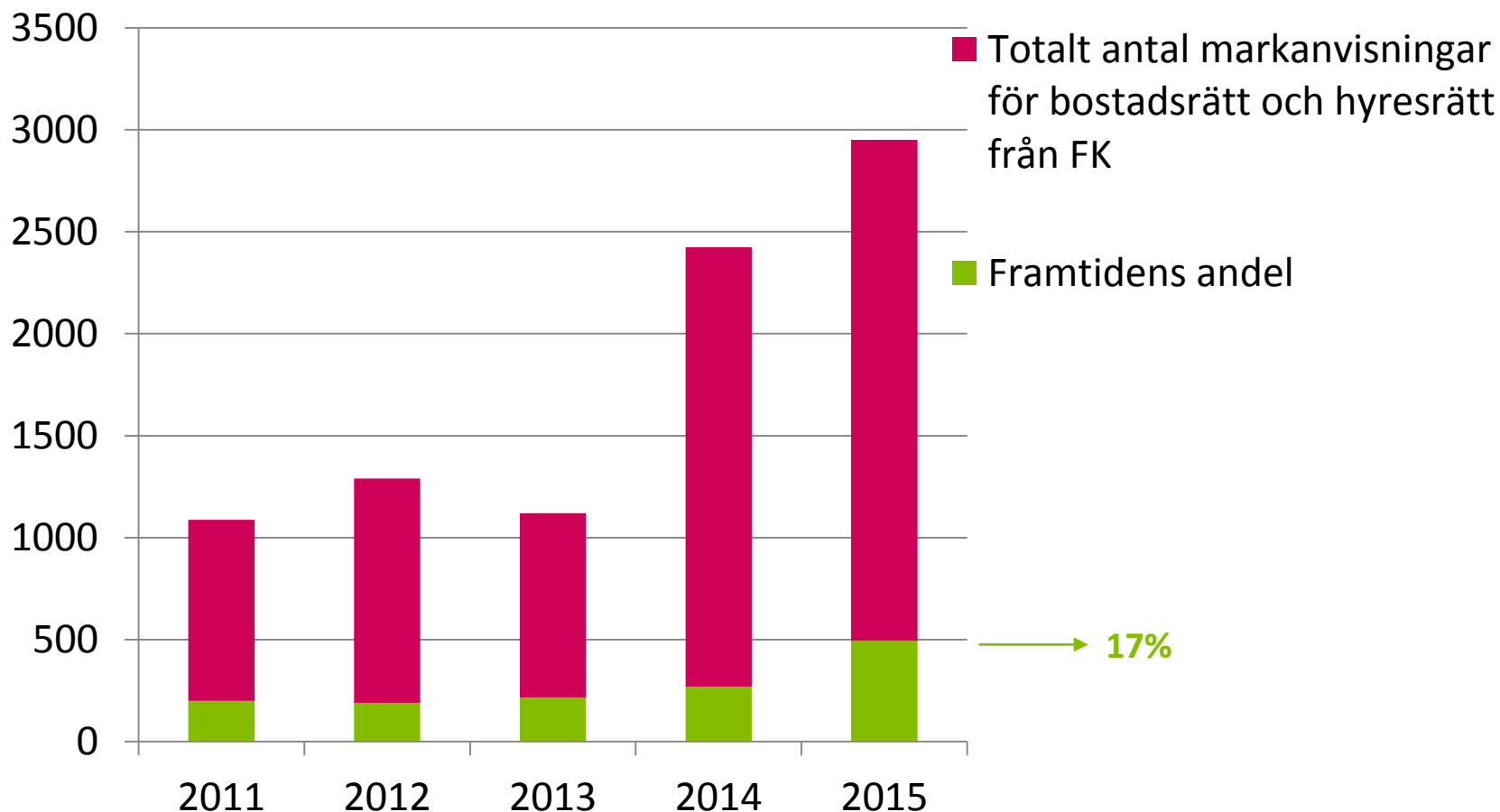
Syster Estrids Gata	50	BB
Dr Westrings gata	25	BB
Skeppsbron	150	PO

Egen mark ca 52%
 Mark från FK ca 34%
 Mark från Älvstranden ca 14%

Totalt 3 785

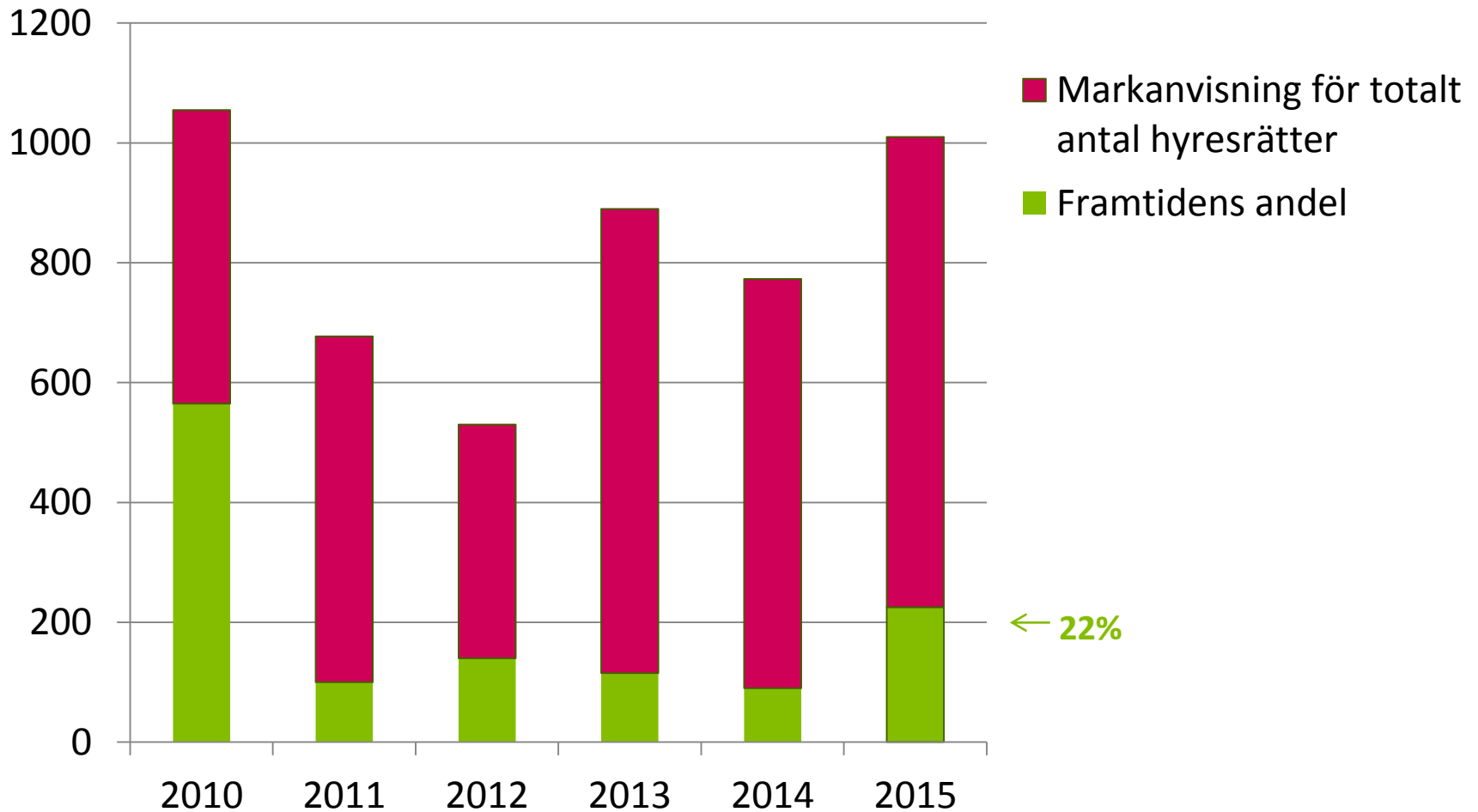
Totalt antal markanvisningar från FK

Andel av total bostadsrätt och hyresrätt



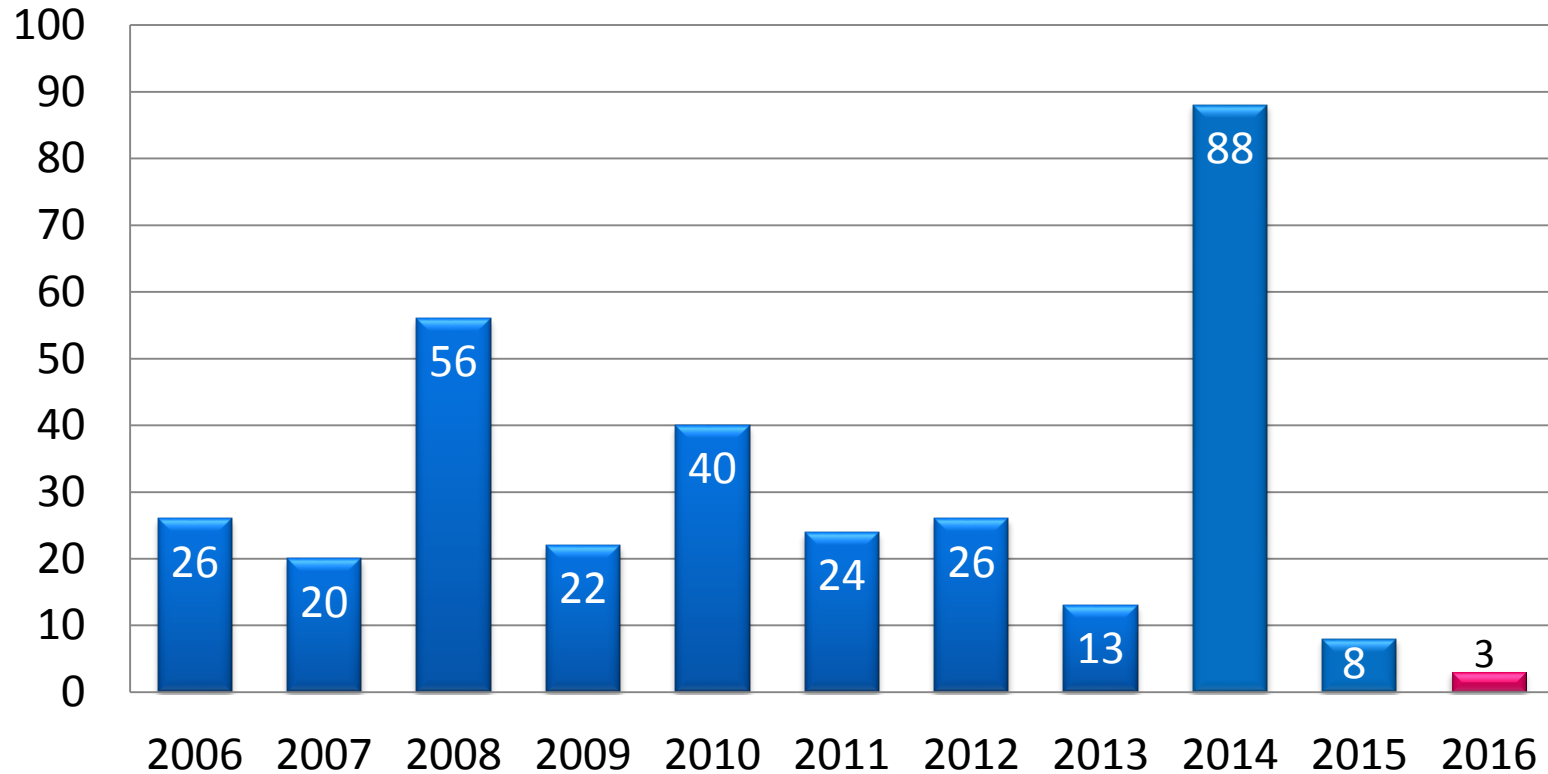
Markanvisningar för hyresrätt från FK

Andel av total

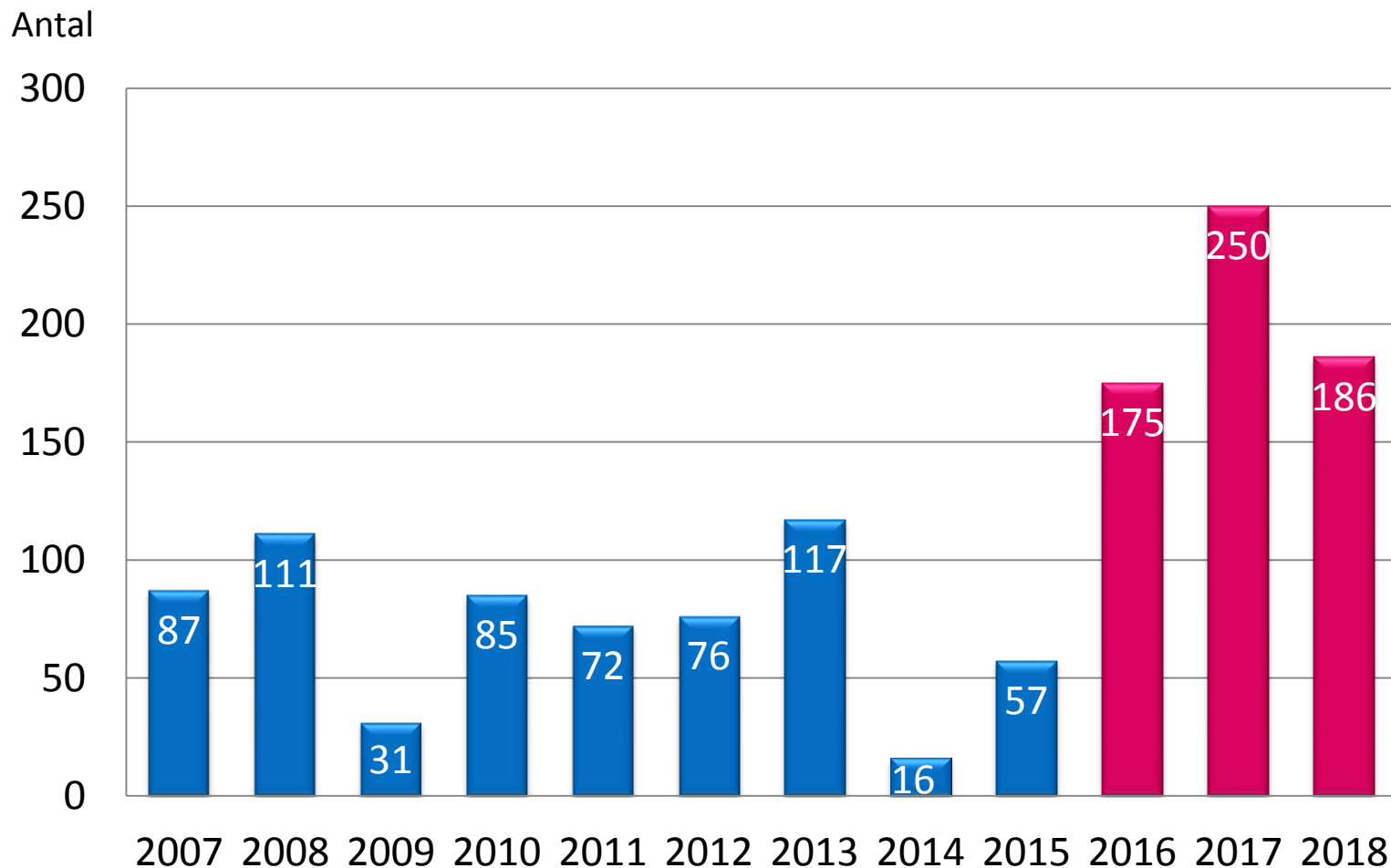


Konvertering från lokal till bostad, 2015

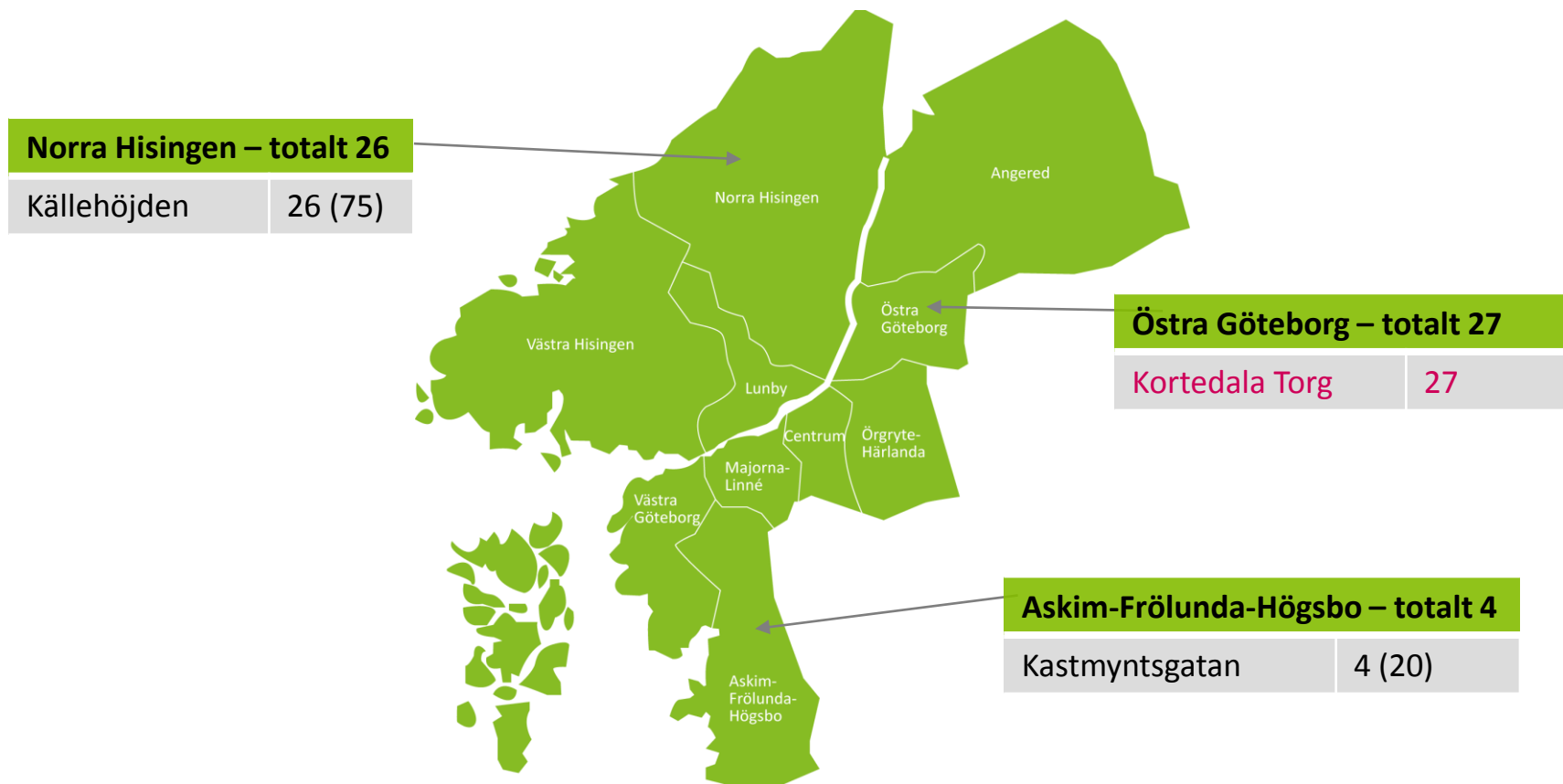
Antal



Färdigställda bostadsrätter/eget ägande



Färdigställda bostadsrätter/eget ägande prognos 2015

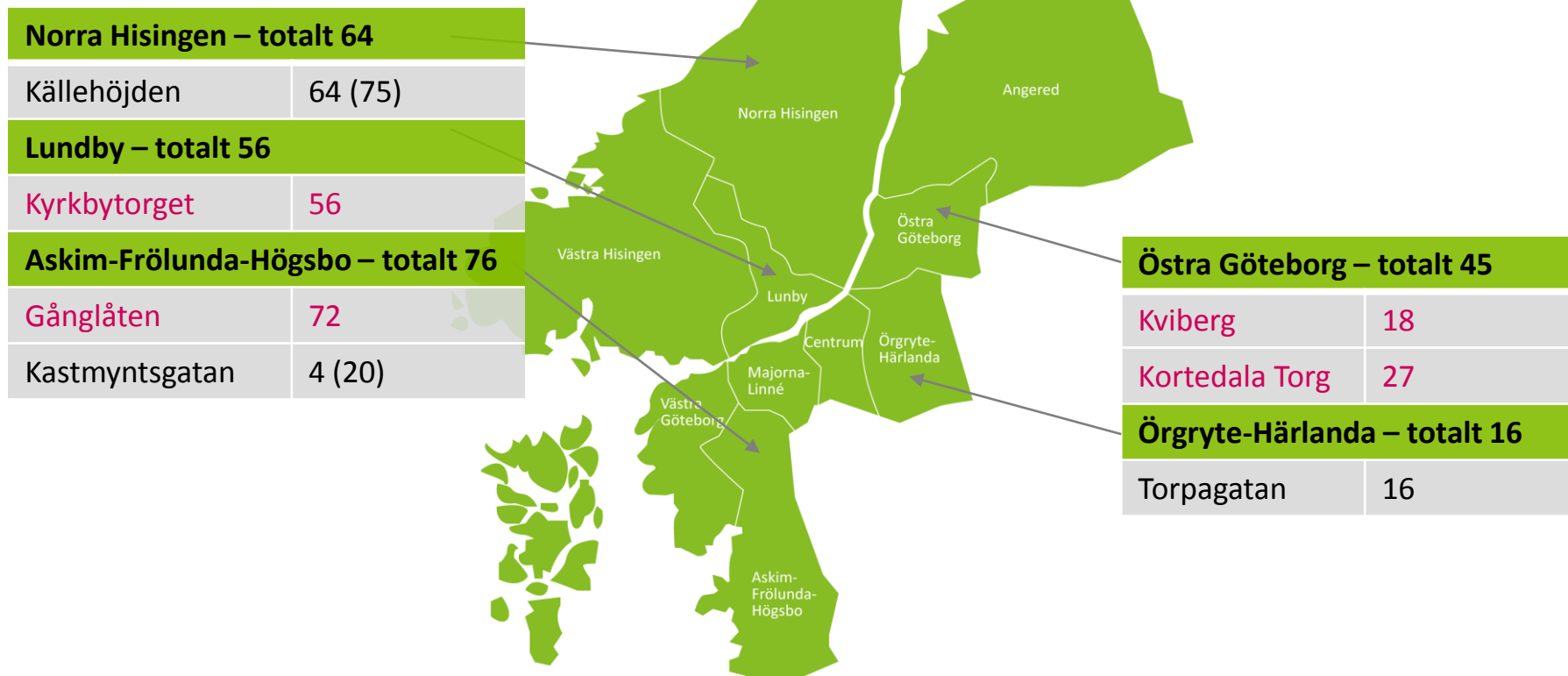


2016-01

Egen mark ca 22%
Mark från FK ca 78%
Mark från Älvstranden ca 0%

Totalt 57

Bostadsrätter/eget ägande, nyproduktion prognos 2015



2016-01

Egen mark ca 61%
 Mark från FK ca 39%
 Mark från Älvstranden ca 0%

Totalt 257

Pågående detaljplan (bostadsrätt/eget ägande) prognos 2015

Norra Hisingen – totalt 160

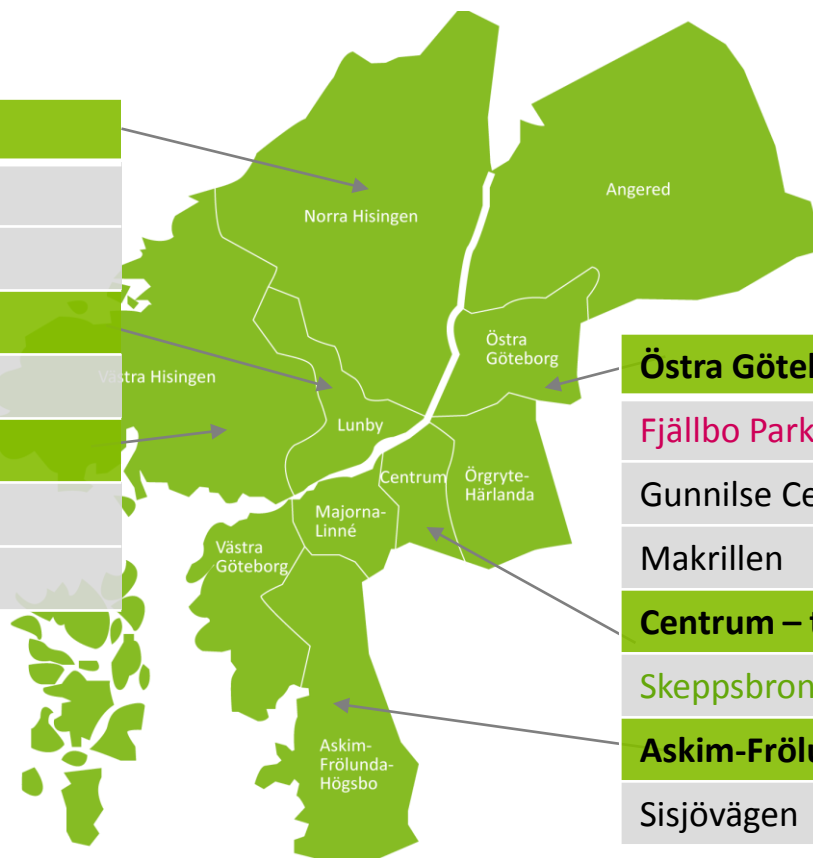
Selma Lagerlöfs Torg	60
Litteraturgatan	100

Lundby – totalt 200

Frihamnen	200
-----------	-----

Västra Hisingen – totalt 108

Skra bro	100
Amhult	8



Östra Göteborg – totalt 264

Fjällbo Park	64
Gunnilse Centrum	100
Makrillen	100

Centrum – totalt 250

Skeppsbron	250
------------	-----

Askim-Frölunda-Högsbo – totalt 63

Sisjövägen	63
------------	----

Egen mark ca 6%
 Mark från FK ca 51%
 Mark från Älvstranden ca 43%

Totalt 1045