

# **Årsredovisning 2015**

## Förvaltnings AB Framtiden

<b>VD-ord</b> .....	<b>4</b>
<b>Detta är Framtidenkoncernen</b> .....	<b>5</b>
<b>Livsmiljö</b> .....	<b>9</b>
Återkoppling från hyresgäster .....	9
Inflytande på många olika sätt .....	9
Fokus på trygghet och säkerhet.....	9
Bostadsförsörjning till utsatta grupper.....	10
Insatser för ökat kvarboende.....	10
<b>Arbetsförhållanden</b> .....	<b>11</b>
Vara delaktiga och utvecklas som medarbetare .....	11
Kompetensutveckling .....	12
Vill attrahera unga till branschen .....	12
Våra leverantörer.....	13
<b>Bostadsutbud</b> .....	<b>14</b>
<b>Göteborgs bostadsmarknad och utveckling</b> .....	<b>14</b>
Uthyrning av hyresrätter .....	15
<b>Koncernens fastigheter</b> .....	<b>15</b>
Bostäderna.....	15
Lokaler och parkering .....	19
<b>Resultatanalys</b> .....	<b>20</b>
<b>Utveckling av fastigheterna</b> .....	<b>21</b>
Nyproduktion.....	21
Markanvisningar .....	22
Pågående planer .....	22
Exempel på nyproduktionsprojekt 2015 – hyresrätter .....	23
Exempel på nyproduktion av bostadsrätter och äganderätter .....	24
<b>Investeringar och underhåll av befintliga fastigheter</b> .....	<b>24</b>
Hyresgästens delaktighet vid större underhåll och ombyggnader.....	25
<b>Miljöpåverkan</b> .....	<b>26</b>
Miljöhänsyn i vår verksamhet.....	26
Miljöengagerade medarbetare och hyresgäster .....	26
Nyckeltal för hållbar energianvändning.....	26
<b>Ett sammanhållet Göteborg</b> .....	<b>29</b>
Vårt sociala ansvar.....	29
Inflytande för alla hyresgäster.....	29
Vi når många göteborgare.....	30
<b>Ekonomi</b> .....	<b>31</b>
Ekonomisk hållbarhet .....	31
<b>Fastighetsvärden</b> .....	<b>31</b>
Fastighetsmarknaden 2015 .....	31
Internvärdering .....	31
Externvärdering .....	32
Fastigheternas värde .....	32
Värdeförändring .....	33
<b>Finansiering</b> .....	<b>34</b>
Finansmarknaden .....	34

Finansiell organisation .....	35
Finansiella anvisningar och riskhantering.....	35
Finansiell ställning och finansiering .....	36
Finansiella åtaganden .....	37
Likviditet och kreditlöften.....	37
Ränteexponering .....	37
Finansnettot 2015.....	38
Värdering av kredit- och derivatportföljen .....	39
<b>Bolagsstyrning .....</b>	<b>40</b>
Ägare genom årsstämma.....	40
Styrelse .....	40
Koncernledning .....	42
Dotterbolag.....	42
Revisorer .....	43
<b>Intern styrning och kontroll .....</b>	<b>43</b>
Styr- och kontrollmiljö .....	43
Riskvärdering .....	44
Kontrollaktiviteter.....	44
Information och kommunikation.....	44
Övervakande aktiviteter .....	45
<b>Våra dotterbolag .....</b>	<b>46</b>
<b>Förvaltningsberättelse .....</b>	<b>52</b>
Årets verksamhet.....	52
Årets resultat .....	57
Fem år i sammandrag, koncernen .....	60
Definitioner.....	61
Risk- och känslighetsanalys.....	63
Förslag till vinstdisposition .....	67
Utblick 2016.....	68

## **VD-ord**

-----

## Detta är Framtidenkoncernen

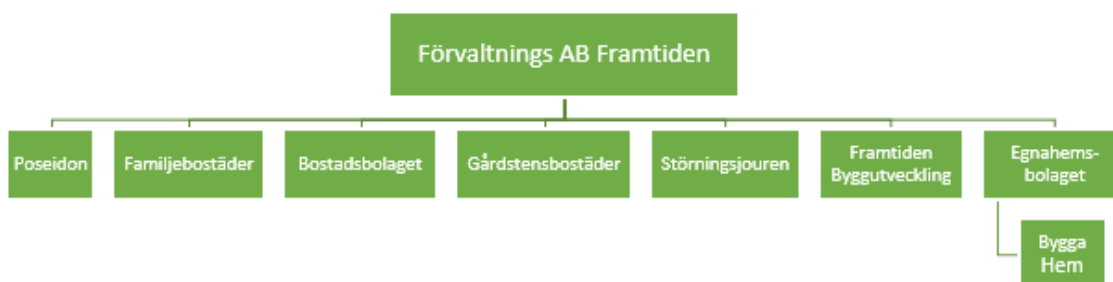
**Tillgången till attraktiva bostäder har stor betydelse för Göteborgs utveckling. Då kan nya företag och arbetsplatser skapas dit människor söker sig. Alla ska ha en bra bostad till rimlig hyra i en trygg och hälsosam bostadsmiljö. Framtidenkoncernen ska medvetet och aktivt agera på bostads- och fastighetsmarknaden för att bidra till stadens utveckling.**

### Organisation

Framtidenkoncernen är en av landets största fastighetsägare och ägs av Göteborgs Stad genom Göteborgs Stadshus AB. Antalet lägenheter uppgår till drygt 71 300 (70 900). I koncernen, där Förvaltnings AB Framtiden är moderbolag, ingår förutom fyra bostadsföretag även bolag för produktion av egnahem, störningsservice och nyproduktion.

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 från 2018 nå en årlig nyproduktionstakt om 1 400 bostäder. Medarbetare var på plats i december 2015.

Dotterbolaget Rysåsen Fastighets AB kommer under 2016 att fusioneras med moderbolaget, då bolaget inte längre bedriver någon verksamhet. Bolagets fastighet har under året sålts till Göteborgs Stad.



### Uppdrag

Förvaltnings AB Framtiden styrs av ägaren bland annat via ett bolagsspecifikt ägardirektiv samt kommunfullmäktiges budget. I juni 2015 fick koncernen ett uppdaterat ägardirektiv från Göteborgs Stads kommunfullmäktige. Uppdateringen beror till största delen på den bolagsöversyn som har genomförts.

Av ägardirektivet framgår att Förvaltnings AB Framtiden ska "vara en strategisk aktör i syfte att stärka Göteborgs roll som regioncentrum och stadens utveckling i övrigt". Framtiden ansvarar för och beslutar om koncernens nyproduktion av bostäder i nära samverkan med dotterbolagen. Ett långsiktigt hållbart förhållningssätt och helhetstänkande ska vara vägledande. Vi ska också aktivt sträva efter att minska den negativa miljöpåverkan som uppkommer vid nyproduktion, ombyggnation och förvaltning.

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

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

Under 2015 gav ägaren i sin budget fyra riktade uppdrag till Framtidenkoncernen som kort sammanfattas här:

- Utred möjligheten att sänka de ekonomiska kraven för att bli hyresgäst och att dela på kontrakt genom att analysera och se över regler och krav i uthyrningspolicyn.
- Ta fram en långsiktig strategi för upprustning av allmännyttans bostäder.
- Ta fram modeller för att bygga lägenheter med låg hyra.
- Inom tre år ska Framtidenkoncernen färdigställa 1 400 lägenheter per år.

Inget av uppdragen är helt avslutat utan arbetet kommer att fortsätta under 2016. Bland annat ska en ny avdelning för tidiga skeden i planprocessen skapas inom moderbolaget.

### Koncernens mål

Framtidenkoncernen arbetar med sex övergripande mål. Dessa följs av ett antal mätetal som löpande ska följas och vidareutvecklas på koncernnivå och i bolagen verksamhetsplaner.

- *Vi ska öka bostadsutbudet, underhålla och skapa miljöer där människor utvecklas, får vara unika och vill och kan bo kvar.*

Framtidens mest prioriterade uppgift är att skapa nya bostäder och öka tempot i bostadsbyggandet. Koncernen har haft som mål att successivt nå en årlig produktion om 1 000 inflyttningsklara hyreslägenheter och 200 bostadsrätter och egnahem. I stadens budget för 2015 höjde ägaren målet genom att ge koncernen i uppdrag att inom tre år färdigställa 1 400 lägenheter per år. Utmaningen i nyproduktion och underhåll är att skapa miljöer där människor i alla åldrar kan utvecklas, vill bo och har råd att bo kvar. Det kan handla om att finna nya modeller som kan påverka prisbilden och hyresnivån.

- *Våra hyresgästers och kunders inflytande och upplevelse av livsmiljön ska utvecklas.*

Kontinuerliga dialoger med hyresgästerna är ett bra verktyg för att tillsammans skapa goda livsmiljöer. Boinflytande kan också innebära att hyresgästerna tar ansvar för delar av fastighetsförvaltningen eller att de på andra sätt engagerar sig i sitt boende och närområde, vilket i sin tur skapar trygghet.

- *Integrationen ska öka i våra bostadsområden och sysselsättningsaktiviteter ska prioriteras.*

Tjänsteupphandlingar med social hänsyn är ett exempel på insatser för att främja sysselsättningen i våra bostadsområden. Vi erbjuder också feriearbete, praktikplatser och traineeplatser till ungdomar och unga vuxna.

- *Vi ska ha ett miljötänkande i alla delar av vår verksamhet.*

Vi ska minimera vår påverkan på klimatet genom kloka val vid byggnation, drift och renovering och välja miljöanpassade material och produkter. Arbetet kan därmed bidra till biologisk mångfald och den gröna staden.

- Vi ska fortsatt vara en attraktiv arbetsgivare.

Sunda anställningsformer, god arbetsmiljö, jämställdhet, arbetsvillkor och mångfald är en del av vårt uppdrag. Det gäller också att handla upp varor och tjänster på ett sätt som säkerställer att vi inte bidrar till missförhållanden i andra delar av världen.

- Fastigheternas värdeutveckling ska över tid följa utvecklingen av fastighetsmarknaden i Göteborg och vi ska bibehålla en god ekonomi.

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

	Mål 2016	2015	2014	2013	2012
<b>Hyresgäster</b>					
Serviceindex	>80	-	78	79	-
Inflytandeindex	>75	-	-	-	-
<b>Verksamhet</b>					
Nyproduktion, färdigställda bostäder*	1 400	450	392	333	415
Total energimängd fjärrvärme + el, köpt energi, kWh/kvm	minska 1 %	166	169	174	179
<b>Medarbetare</b>					
Motiverad medarbetarindex	>70	-	70	69	-
Frisknärvaro, %	>65	67	-	-	-
<b>Ekonomi</b>					
Soliditet, % <sup>1</sup>	>40	62	59	59	58
Fastighetsresultat före underhåll, mnkr <sup>2</sup>	2 890	2 805	2 712	-	-
Totalavkastning exkl. förändringar i avkastningskrav, % <sup>3</sup>	>5,0	4,7	-	-	-

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

### Prioriterade mål i Göteborgs Stads kommunfullmäktiges budget 2015 med anknytning till koncernens verksamhet

- Göteborgarnas möjligheter till delaktighet och inflytande ska öka.
- Öka förutsättningar till goda livschanser och därmed utjämna dagens skillnader.
- Antalet hushåll i långvarigt beroende av försörjningsstöd ska minska.
- Segregationen ska brytas och samhörigheten i staden stärkas.
- Stadens verksamheter ska vara jämställda.
- Göteborgarnas hälsa ska förbättras och skillnaderna mellan olika socioekonomiska grupper ska minska.
- Barns fysiska miljö ska bli bättre.
- Unga göteborgares möjlighet till en rik och meningsfull fritid ska öka.
- Äldres inflytande ska öka.

<sup>1</sup> Enligt IFRS.

<sup>2</sup> Prognos baserad på årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens nya vägledning BFNAR 2012:1 (K3).

<sup>3</sup> Nytt mål från 2015. Totalavkastningen ska, över tid (5-10 år), nå en genomsnittlig nivå på 5,0 procent.

- Göteborg ska minska sin klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp.
- 2020 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.
- Använda bostadsbyggandet till att ställa om Göteborg till en socialt och ekologiskt hållbar föregångsstad.
- Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre.
- Allmännyttan ska behålla sin andel av produktionen av hyresrätter.
- Resurshushållningen ska öka.
- Den biologiska mångfalden ska främjas.
- Sysselsättningen av grupper långt från arbetsmarknaden ska öka.
- Tillgängligheten till kultur ska öka.
- Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska upphöra.
- Upphandling med tjänster med social hänsyn ska öka.

#### **Målområden för en hållbar framtid**

Vi har identifierat ett antal områden som beskriver vår roll i byggandet av den hållbara staden. På kort och lång sikt ska vi utveckla och åstadkomma goda och bättre resultat inom områdena livsmiljö, arbetsförhållanden, bostadsutbud, miljöpåverkan, ett sammanhållet Göteborg samt ekonomi. Dessa områden beskrivs på de följande sidorna.



## Livsmiljö

**”Vi ska ha attraktiva omgivningar där det är rent och snyggt och där man känner sig trygg och har möjlighet att påverka sitt eget område. Det ska självklart finnas bra kommunikationsmöjligheter.”**

Inflytande, trygghet och tillgänglighet är centralt i arbetet med hyresgäster och kunder. Det ska vara lätt att komma i kontakt med sin hyresvärd, ha möjlighet att påverka sin boendemiljö och man ska känna sig trygg. Enkelt avhjälpna hinder för ökad tillgänglighet hanteras löpande i förvaltningen. Arbetssättet varierar med behoven, men det övergripande målet är att erbjuda attraktiva och hållbara bostäder, lokaler och goda livsmiljöer där människor trivs och som möter hyresgästernas och kundernas förväntningar.

### Återkoppling från hyresgäster

Genom dagliga kontakter med hyresgäster och kunder får våra medarbetare kunskap om deras önskemål och förväntningar och hur de uppfattar bolagens tjänster. Detta kompletteras med regelbundna kundenkäter som ger oss möjlighet att identifiera förbättringsområden och ta emot goda idéer. Koncerngemensamma kundundersökningar har under flera år visat att hyresgästerna tycker att koncernens bostäder och lokaler håller en god kvalitet. 2013 bytte koncernen kundmätningens metod och sedan dess har två undersökningar gjorts, 2013 och 2014. Nästa kundundersökning görs våren 2016.

Serviceindex mäter den upplevda tryggheten, om man tycker att det är rent och snyggt, hur man blir bemött och om man får den hjälp man behöver. Vi ställer också frågor kring lägenheten, allmänna utrymmen och utemiljön och de svaren resulterar i ett produktindex. I kundmätningen 2014 uppgick serviceindex till 78 (79) och produktindex till 74 (76) vilket är goda resultat, även om de är något lägre än mätningen 2013. I resultaten från mätningen framgår att förväntningar på lägenheten ökar samtidigt som känslan av otrygghet ökar något.

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

### Inflytande på många olika sätt

I bolagen pågår åtskilliga projekt och aktiviteter för att öka inflytandet för alla, såväl barn, unga vuxna som äldre. Ett exempel är att hyresgästerna bjuds in till dialog vid långsiktiga satsningar, förändringar och underhåll. Ett annat är att de uppmuntras att ta aktiv del i gårdsföreningar med olika inriktningar. Grunden är att stödja lokala initiativ och alltid utgå från hyresgästens önskemål och behov.

Vi utvecklar informationen på hemsidor och via andra kanaler för att i ett tidigt skede nå hyresgästerna. Verksamheten är alltid öppen för synpunkter och idéer. I kundundersökningen 2014 mättes boinflytandeindex för första gången i den nya enkäten och uppgick då till 70.

### Fokus på trygghet och säkerhet

Den fysiska miljön ute och inne, förnyelse av belysning, utemiljö, trygghetsvandringar med boende och samverkansparter är viktiga, liksom fungerande skalskydd, säkerhetsdörrar, låssystem och bokning av tvättstugor. Detta återspeglas i kundenkätsresultaten.

Genom att systematiskt arbeta för ett brett utbud och mer samverkan mellan aktörerna på och vid torgen, skapas förutsättningar för ökad trygghet, mindre skadegörelse och att fler människor rör sig i området. Störningsjouren ger bostadsföretagen hjälp med att hantera störningar på främst kvälls- och nattetid. Störningsjouren erbjuder också hjälp med hanteringen av orsaker till den uppkomna situationen. Dessutom anlitas Störningsjouren av stadsdelsförvaltningar och andra fastighetsägare för att göra tillsyn som en del i det förebyggande arbetet för ökad trygghet.

## **Bostadsförsörjning till utsatta grupper**

Under 2015 har efterfrågan på hyresrätter ökat markant, framför allt på grund av det stora antalet nyanlända, en generell inflyttning till Göteborg och ett intensivt arbete för att minska hemlösheten. Framtiden deltar i Göteborgs Stads ledningsgrupp för bostadsförsörjning. I den samverkar berörda förvaltningar och bolag kring bostadsförsörjning för utsatta grupper och hemlösa som av olika skäl är utanför den ordinarie bostadsmarknaden.

Under 2015 har Göteborgs Stad inrättat en strategisk ledningsgrupp för att lösa bostadssituationen för nyanlända personer där Framtiden ingår. Förvaltnings AB Framtiden har fått uppdraget att bygga ett 100-tal bostäder riktade till nyanlända personer. Detta ska göras på mark med tillfälliga bygglov och bostäder upphandlas i form av modulbyggnader. Upphandlingen startar i januari 2016.

Framtidenkoncernen genomför en satsning på barnfamiljer som bor osäkert, det vill säga inte har ett eget hyreskontrakt eller äger en bostad. Den tvååriga satsningen startade i december 2015 och ska omfatta 500 lägenheter som söks med förtur på Boplats, för hushåll som uppfyller kriterierna för satsningen.

Sedan flera år tillbaka finns ett samarbetsavtal mellan kommunala respektive privata fastighetsägare och Göteborgs Stad om att ordna bostäder till hushåll som av medicinska eller sociala skäl remitteras till stadens fastighetskontor. Koncernen lämnade under året 408 lägenheter till fastighetskontoret för dessa grupper, vilket motsvarar den efterfrågade volymen. Koncernen har förbundit sig att leverera 420 lägenheter till fastighetskontoret under 2016.

## **Insatser för ökat kvarboende**

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

I koncernen finns 275 godkända trygghetsbostäder, en boendeform som riktar sig till personer som är minst 70 år. Ytterligare 150 lägenheter beräknas tillkomma under 2016 och fler ansökningar är på gång.

## Arbetsförhållanden

**”De som arbetar hos oss och i vårt leverantörsled är inte bara de som utför vårt uppdrag, deras välbefinnande är också en del av uppdraget. Det berör sunda anställningsformer, god arbetsmiljö, jämställdhet, arbetsvillkor och mångfald. Det gäller också att handla upp varor och tjänster på ett sätt som säkerställer att vi inte bidrar till missförhållanden i andra delar av världen.”**

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

All diskriminering och segregering måste motverkas. En förenklad beskrivning av diskriminering enligt diskrimineringslagen innebär att någon missgynnas eller kränks. Missgynnandet eller kränkningen ska ha samband med någon av de sju diskrimineringsgrunderna – kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning och ålder. Att motverka diskriminering är en självklar del i det dagliga arbetet och ställer krav på professionellt förhållningssätt och bemötande, hos både medarbetare och ledare. Ambitionen är att öka antalet anställda med utländsk bakgrund för att åstadkomma en ökad mångfald. Genom information vill vi öka intresset för vår bransch och härigenom bredda rekryteringen till fastighetssektorn.

Framtidenkoncernen hade vid årsskiftet 865 anställda (845) varav 45 procent (44) var kvinnor. En fördelning mellan män och kvinnor där ett kön inte är representerade med mer än 60 procent kan sägas vara en balanserad könsfördelning. Inom några befattningsområden råder obalans mellan kvinnor och män, se diagram. Arbetet med att öka representationen av det underrepresenterade könet i vissa befattningsgrupper fortsätter. Andelen kvinnliga chefer och ledare uppgick vid årsskiftet till 47 procent (45).

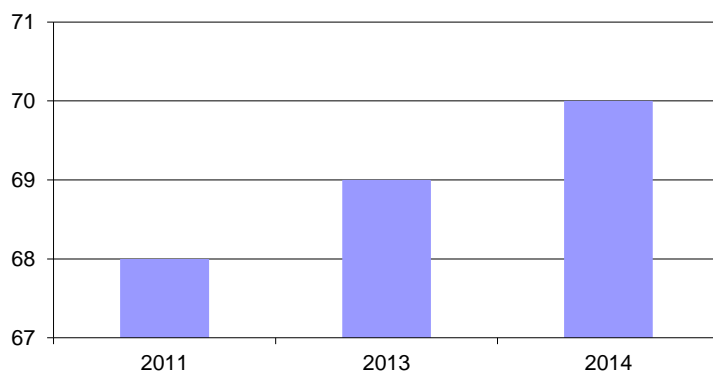
Frisknärvaron i Framtidenkoncernen uppgick till 67 procent, sjukfrånvaron har minskat och uppgår till 5,0 procent (5,4). Det konsekventa arbetet med att öka frisktalet och behålla en låg nivå på sjukfrånvaron pågår ständigt. Alla medarbetare erbjuds friskvårdsbidrag i form av subvention av träningskort och liknande. I våra medarbetarundersökningar får friskvårdsarbetet och den goda arbetsmiljön höga betyg.

### Vara delaktiga och utvecklas som medarbetare

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

Koncernens MMI, motiverad medarbetarindex, har ökat tre år i rad, och uppgick 2014 till 70, se diagram. Enkäten visade att koncernens medarbetare trivs med arbetsuppgifterna, känner sig motiverade, delaktiga, välinformerade och har förtroende för ledningen. Resultatet ligger högt i spannet för bra MMI och över genomsnittet i jämförelse med andra arbetsgivare. Medarbetarundersökningen görs med 18 månaders mellanrum och nästa mätning planeras till hösten 2016. Indexets viktigaste faktorer är arbetssituation och utveckling, befogenheter och mandat, verksamhetsstyrning samt målinriktat arbete och samarbete.

MMI – Motiverad MedarbetarIndex



**Kompetensutveckling**

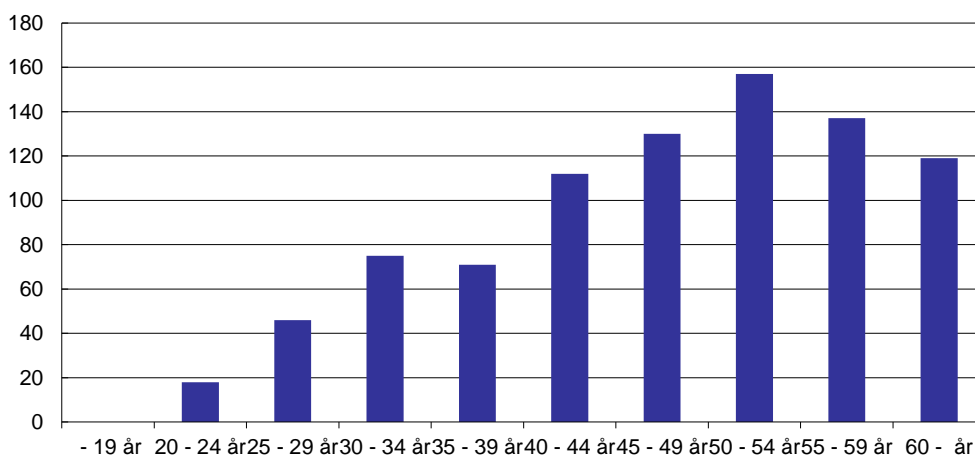
Behov av utbildning och fortbildning inventeras och planeras bland annat utifrån utvecklingssamtal mellan chef och medarbetare. Bolagens roll som service- och kunskapsorganisationer kräver systematisk kompetensutveckling. Inom vissa yrkeskategorier råder brist på personer med rätt kompetens, vilket är ett problem för branschen som helhet.

**Vill attrahera unga till branschen**

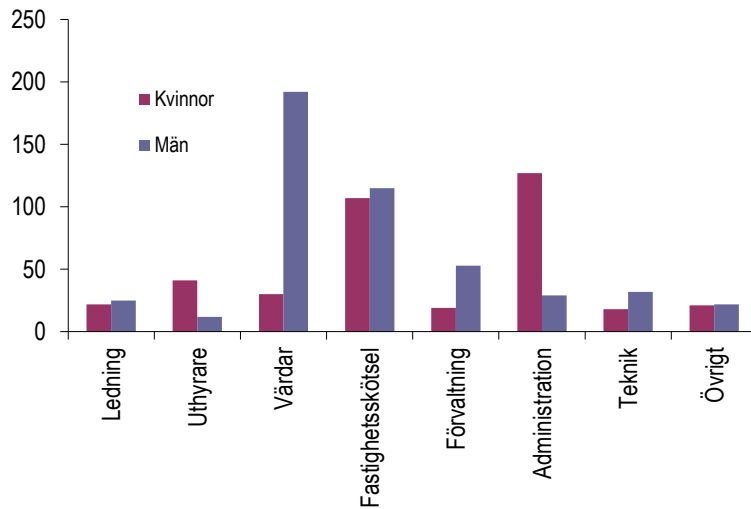
Åldersstrukturen i koncernen stämmer väl överens med hur det ser ut i fastighetsbranschen i övrigt. En knapp fjärdedel av medarbetarna är yngre än 40 år. Inom fem år uppnår cirka 14 procent pensionsålder.

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

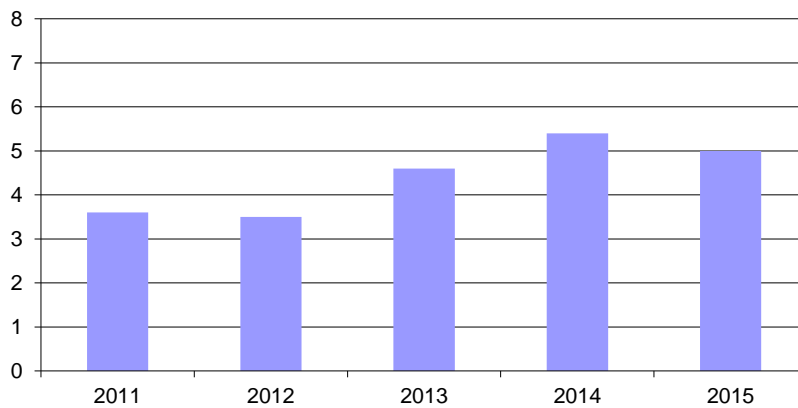
Åldersstruktur, antal



Befattningar – fördelning, antal



Sjukfrånvaro, %



**Våra leverantörer**

Även leverantörsledet omfattas av våra löften om goda arbetsförhållanden. Det innebär att vi inkluderar krav på detta hos till exempel våra entreprenörer. I upphandlingar ställer vi krav för att säkerställa att lagar och förordningar följs, till exempel vad gäller arbetsmiljö för våra samarbetspartners.

## Bostadsutbud

**”Det finns en stor efterfrågan på bostäder. Vi tar en aktiv roll i att uppfylla dessa behov. Det handlar om att bygga fler bostäder och förädla befintliga fastigheter. Erbjudna attraktiva och kvalitativa bostäder till rimlig hyra åt olika typer av bostadskonsumenter. Ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard, prisbild, belägenhet och boendeform ska eftersträvas. På detta sätt ska hyresgästen ges en möjlighet att påverka sina boendekostnader och övriga boendeförhållanden.”**

## Göteborgs bostadsmarknad och utveckling

I Göteborg finns nästan 268 000 bostäder, varav cirka en femtedel är småhus och resten flerbostadshus. Flerbostadsmarknaden består i stort sett av lika delar kommunägda hyresrätter, privatägda hyresrätter samt bostadsrätter, men fördelningen varierar mellan stadsdelarna.

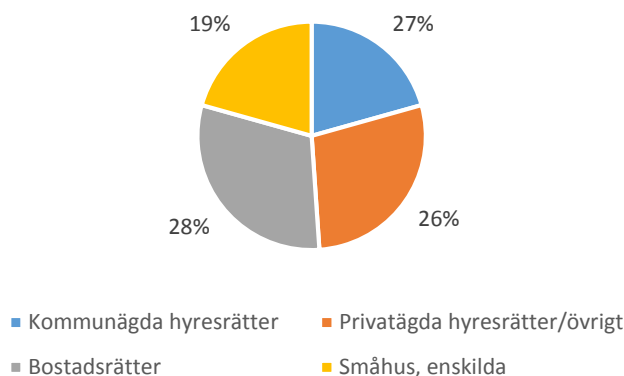
Ägarna av fastigheter med hyreslägenheter delas in i kommunägda bolag, större privatägda bostadsföretag och institutioner samt mindre privatägda fastigheter. Av de mer än 147 000 hyreslägenheterna i Göteborg äger Framtidenkoncernen nästan hälften. De största privata ägarna av hyresfastigheter i Göteborg är Stena Fastigheter med cirka 7 800 lägenheter och Wallenstam med 3 200 lägenheter.

Göteborg har en stor inflyttning och en stark befolkningstillväxt. Befolkningen ökade med cirka 7 000 personer under 2015 och uppgick vid årsskiftet till 548 000 personer. Efterfrågan på bostäder är fortsatt mycket stor.

Priserna på bostadsrätter och småhus har under 2015 ökat med 18 respektive 14 procent. Fortsatt låga räntor tillsammans med en stor efterfrågan bidrar till de stigande bostadspriserna. Behovet av nyproduktion av bostäder beräknas till cirka 4 000 per år. Under 2015 färdigställdes 2 553 nya bostäder i Göteborg jämfört med 2 017 bostäder 2014. Nyproduktionen fördelar sig på 240 småhus, 1 826 lägenheter i flerbostadshus (1 215 bostadsrätter och 611 hyresrätter) samt 232 specialbostäder. Under 2015 påbörjades totalt 3 034 bostäder i Göteborg.

Framtidenkoncernen har under året färdigställt 450 bostäder varav 385 hyresrätter i nyproduktion, 8 konverteringar från lokal till bostad samt 57 bostadsrätter/egnahem.

Marknadsandelar – Hela bostadsmarknaden Göteborgs Stad



## Uthyrning av hyresrätter

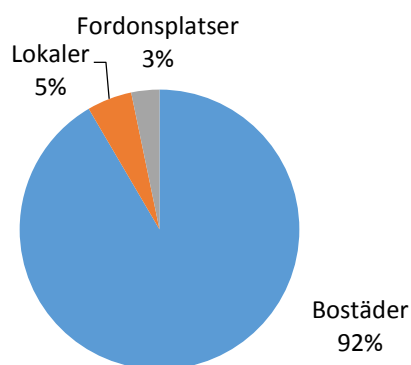
Förmedling av hyresrätter från hyresvärdar i Göteborg sker oftast via Boplats Göteborg. Boplats ägs av Göteborgs Stad, de tre stora bostadsbolagen i Framtidenkoncernen och Fastighetsägarna GFR. Under 2015 annonserades totalt 7 832 hyreslägenheter på Boplats, vilket är cirka 460 färre än 2014. Antalet registrerade sökande var 165 266 vid årets utgång.

Koncernens lägenheter förmedlas via Boplats där man även kan se vilka lägenheter som är sökbara via våra bostadsbolags interna omflyttningsplatser. Antalet hushåll som under året flyttat från eller bytt bostad inom koncernen uppgick till drygt 7 800.

## Koncernens fastigheter

Framtidenkoncernen är en av landets största fastighetsägare med drygt 71 300 bostadslägenheter och 310 000 kvm lokaler. Av koncernens totalt 4 831 000 kvm utgörs 94 procent av bostäder och 6 procent av lokaler. Det beräknade hyresvärdet för 2016 uppgår till drygt 5,1 mdkr, varav bostäderna står för cirka 4,8 mdkr.

Bruttointäkt för 2016 per intäktsslag



## Bostäderna

Hos koncernens bostadsföretag bor omkring en fjärdedel av Göteborgs befolkning. Under året fick 7 854 hushåll (8 073) en ny bostad i något av koncernens bostadsföretag genom att antingen flytta till eller byta bostad inom koncernen. Det motsvarar en av- och omflyttning på cirka 11 procent vilket är på samma nivå som föregående år.

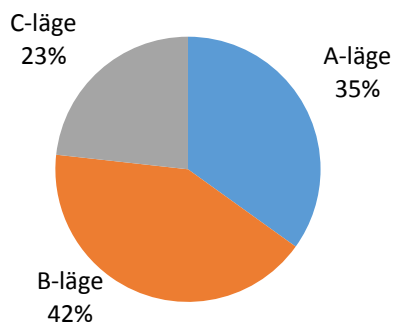
Vid slutet av 2015 fanns inom koncernen drygt 71 300 lägenheter, vilket är cirka 400 fler än vid föregående årsskifte. Flest lägenheter har Framtidenkoncernen i Majorna-Linné, Centrum, Kortedala (del av Östra Göteborg), Gunnared (del av Angered) och Biskopsgården (del av Västra Hisingen). Här finns sammantaget drygt 50 procent av beståndet.

Genomsnittligt byggnadsår var vid årsskiftet 1960 (1960), att jämföra med det genomsnittliga värdeåret som var 1976 (1976). Närmare 40 procent av våra fastigheter är folkhemsfastigheter byggda från slutet av 1940-talet och ett drygt decennium framåt. 30 procent av koncernens

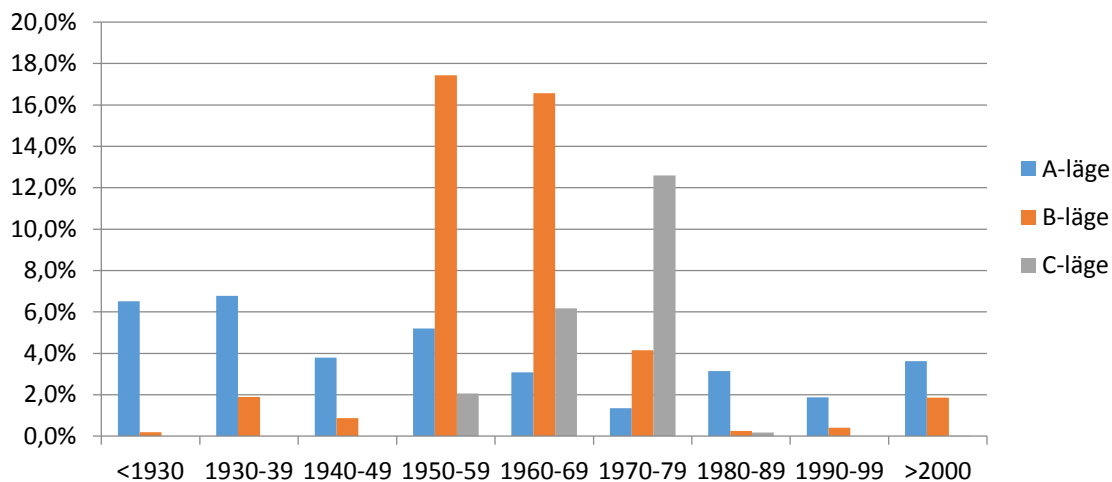
lägenheter är från miljonprogrammet och byggdes 1965-1975. Med över 8 700 bostäder i landshövdingehus är Framtidenkoncernen Sveriges största trähusägare.

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

#### Bostadsyta per marknadsläge



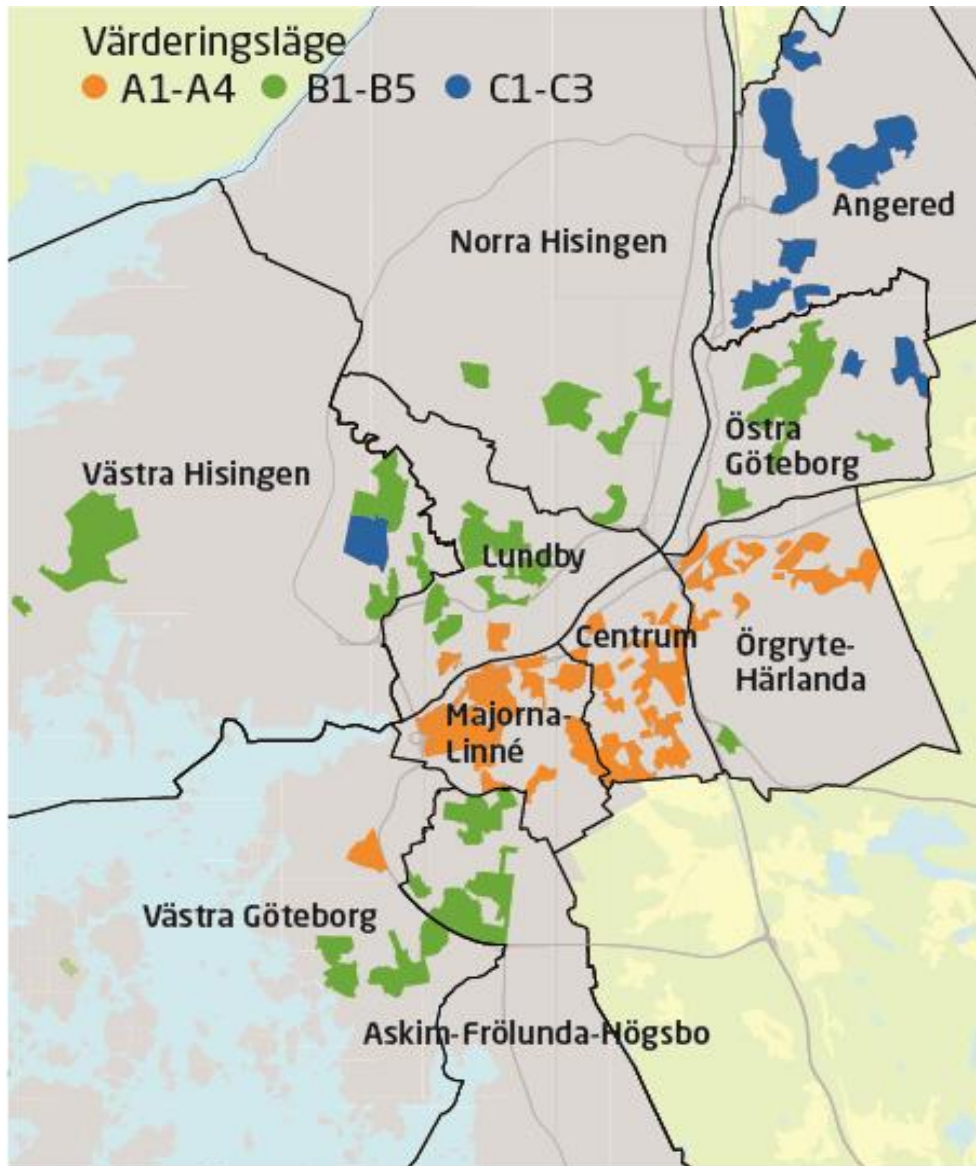
#### Andel lägenheter fördelade på byggnadsår och marknadsläge, %



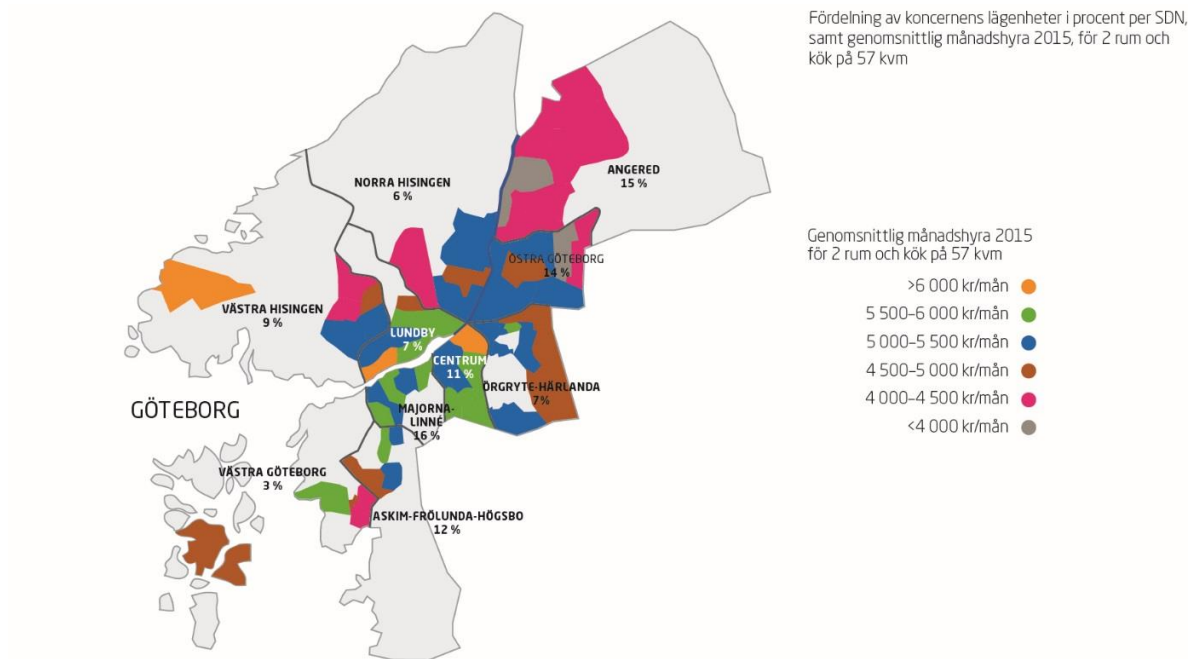
Av koncernens totala bostadsyta finns 35 procent i A-lägen, 42 procent i B-lägen och 23 procent i C-lägen. Av de 30 procent av beståndet som räknas till miljonprogrammet ligger 2 procent i A-läge, 12 procent i B-läge och 16 procent i C-läge.



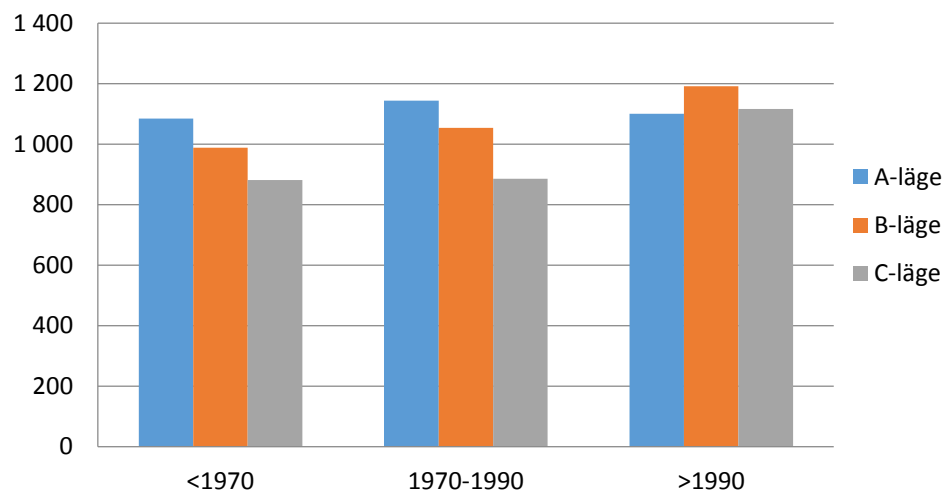
Lägenheterna ligger ofta i stora förvaltningsenheter i relativt attraktiva områden utanför stadskärnan och har prisvärda hyresnivåer. Här finns stora delar av det som brukar räknas till miljonprogrammet. De flesta lägenheterna i koncernen består av 2 rum och kök (43 procent), en andel som varit konstant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



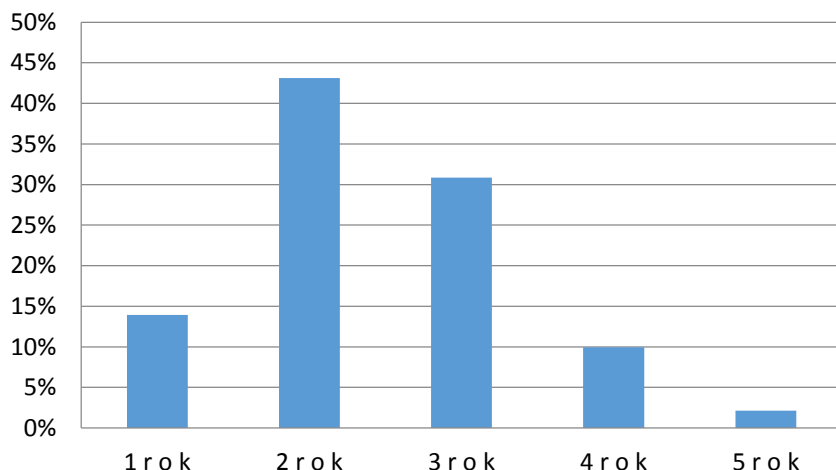
Den genomsnittliga hyresnivån i värderingen för 2016 beräknas bli 1 061 kr/kvm och år. Omräknat till en vanlig lägenhet, till exempel en tvåa på 57 kvm, innebär det en månadshyra på 5 040 kr. Det är preliminärt en ökning med 0,7 procent jämfört med 2014. Ökningen beror både på att koncernen har byggt nya lägenheter och att de årliga hyresförhandlingarna förväntas ge en ökning. Dessutom genomförs ombyggnader i enstaka fastigheter som höjer hyresnivån.



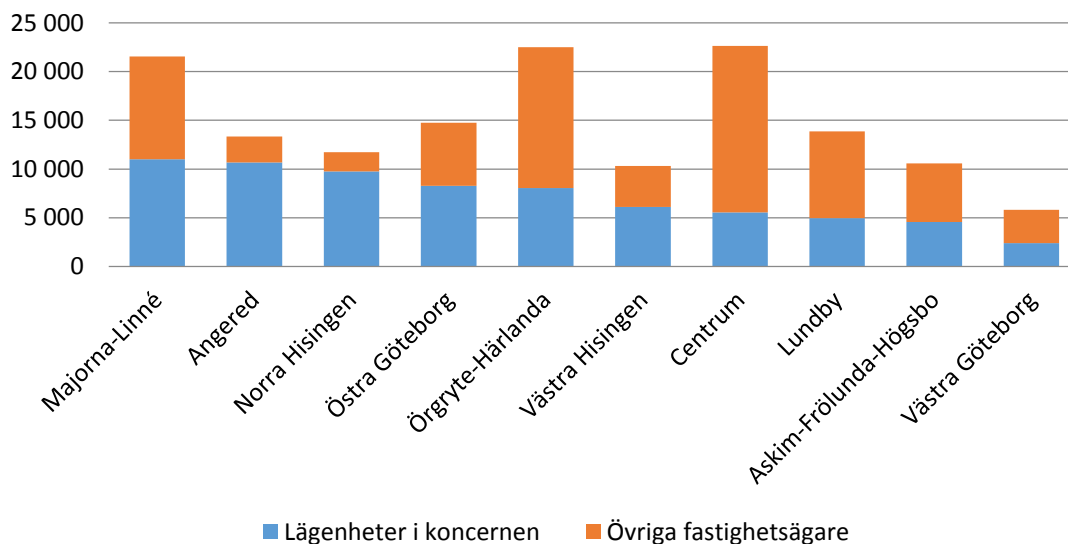
Hyra efter värdeår och marknadsläge, kr/kvm



Lägenhetssammansättning, %



Marknadsandel\* - Antal lägenheter



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

**Lokaler och parkering**

Koncernen äger cirka 310 000 kvm lokalyta. Lokalerna är komplement till bostadsbeståndet och är i allmänhet lokaliserade i eller nära bostadsfastigheterna.

Göteborgs Stad är den största hyresgästen genom dess förvaltningar som hyr större delen av kontorslokalerna. Det staden hyr utgör 33 procent av koncernens lokalyta och 29 procent av bruttohyran. Andra stora hyresgäster är Ica samt Närhälsan inom Västra Götalandsregionen. Framtidenkoncernen äger cirka 39 000 parkeringsplatser varav cirka 7 000 ligger i centrala lägen.

## Resultatanalys

Nedan redovisas utfallet för koncernens fyra bostadsföretag samt för hela koncernen. Redovisningen presenteras i kr/kvm och baseras på årsredovisningslagen och K3-regelverket, till skillnad mot koncernredovisningen i övrigt som är upprättad enligt IFRS. Den mest väsentliga skillnaden är att enligt IFRS tas förvaltningsfastigheterna upp till verkligt värde i balansräkningen, där underhåll betraktas som värdebevarande och därmed bokförs som investering.

	Koncernens bostadsföretag			Bostadsföretagen totalt	Koncernen totalt
	A-läge	B-läge	C-läge		
Bruttointäkt lägenheter och parkering	1 209	1 086	913	1 089	1 088
Bruttointäkt lokaler	991	748	629	842	785
Bruttointäkt	1 190	1 068	899	1 073	1 068
Hyresbortfall outhyrt och avställt	10	23	19	17	17
Hyresbortfall rabatter m.m.	5	8	6	6	6
Totalt hyresbortfall	15	30	25	24	23
Nettointäkt lägenheter	1 196	1 060	894	1 069	1 068
Nettointäkt lokaler	944	649	490	760	705
Nettointäkter totalt	1 175	1 037	875	1 049	1 045
Övriga förvaltningsintäkter	14	16	16	15	15
Summa nettointäkter totalt	1 190	1 053	891	1 065	1 060
Värme	89	93	94	92	92
Vatten	33	39	43	38	38
El	25	24	33	26	26
Renhållning	26	26	30	27	27
Fastighetskötsel	94	103	109	101	102
Reparationer	49	49	60	52	52
Driftsadministration	68	66	69	67	68
Övriga driftskostnader	24	35	36	31	31
Total driftskostnad	408	435	474	434	435
Underhållskostnader	227	216	236	225	224
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	23	21	16	21	21
<b>Summa totala kostnader</b>	<b>658</b>	<b>672</b>	<b>726</b>	<b>679</b>	<b>679</b>
<b>Driftsöverskott</b>	<b>532</b>	<b>381</b>	<b>165</b>	<b>385</b>	<b>381</b>
Bostadsyta, kvm tusental	1 577	1 891	1 050	4 518	4 521
Lokalyta, kvm tusental	143	108	53	304	310
Bostadslägenheter, antal	25 262	31 073	14 984	71 319	71 345
Marknadsvärde, mnkr	41 598	28 014	7 404	77 016	77 141

I de totala intäkterna och i det totala hyresbortfallet ingår fordonsplatser. Av hyresbortfall avställt och outhyrt är 9 kr att hänföra till lägenheter (4 kr i A-läge, 12 kr i B-läge och 9 kr i C-läge). Av hyresbortfall rabatter med mera, är 2 kr hänförligt till lägenheter (0 kr i A-läge, 4 kr i B-läge samt 2 kr i C-läge).

\*Enligt ÅRL och K3 belastar underhållet resultatet.

## Utveckling av fastigheterna

Tillgången till bra bostäder och en utvecklad infrastruktur är ett viktigt instrument för Göteborgs utveckling. Koncernens mål är att från och med 2018 uppnå 1 400 färdigställda bostäder per år.

## Nyproduktion

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 öka takten och skapa fler nya bostäder. Att takten redan ökat märks framför allt av att vi har betydligt fler och större projekt i projektportföljen, inte minst i detaljplaneskedet.

Framtidenkoncernen har under året färdigställt 442 (304) bostäder varav 57 (16) är bostadsrätter/småhus. Genom konverteringar har det netto tillkommit ytterligare 8 (88) lägenheter. De totala investeringarna för nyproduktion av hyresrätter uppgick till 505 mnkr (664).

### Färdigställda bostäder 2015 exkl. konverteringar

Julias, Jacobs, Blendas och Hjalmar Bergmans gata	Norra Hisingen	36
Skonares Ingos Gata	Lundby	48
Fyrväpplingsgatan	Lundby	52
Elins Gård	Askim-Frölunda-Högsbo	117
Holländareplatsen	Östra Göteborg	53
Glasmästaregatan	Centrum	37
Norra Krokslätt	Centrum	30
Tegnérsgatan	Centrum	7
		5
<b>Antal hyresrätter</b>		<b>385</b>

Källehöjden	Norra Hisingen	26
Kortedala Torg	Östra Göteborg	27
Kastmyntsgatan	Askim-Frölunda-Högsbo	4
<b>Antal bostads- och äganderätter</b>		<b>57</b>
<b>Totalt antal bostäder</b>		<b>442</b>

Under 2015 hade Framtidenkoncernen pågående nyproduktion av totalt 954 (794) bostäder, varav 697 hyresrätter samt 257 bostadsrätter och egnahem.

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

Exempel på nyproduktion genom förtätning och kompletteringsbebyggelse är Glasmästaregatan i Krokslätt.

Framtidenkoncernen vill bygga på ett sådant sätt och på sådan mark som i slutändan kan ge rimliga hyror. Det kräver ett aktivt arbete i detaljplaneskedet och vid val av mark. Ett sådant projekt är Elinsgård där detaljplanen möjliggjorde byggnation av konceptus.

## Markanvisningar

Koncernen har sökt 11 markanvisningar för cirka 2 400 bostäder under 2015 och fått markanvisningar för totalt 425 (875) bostäder varav två direktanvisningar för 120 bostäder. Av dessa är 150 (445) hyresrätter och 275 (385) bostadsrätter. Det är en kraftig minskning från föregående år då vi fick en stor markanvisning i Frihamnen för 600 bostäder.

Framtidenkoncernen har dessutom förvärvat mark av det kommunala bolaget Älvstranden Utveckling AB för att bygga drygt 210 hyresrätter i Örgryte Torp.

Bristen på byggbar mark är den enskilt största bidragande orsaken till att nyproduktionsmålen inte uppnås. Av alla de nio hyresrättsprojekt som färdigställdes under året är inget projekt på markanvisad mark. Av de tre projekt med bostadsrätter/eget ägande som färdigställdes under året är två på anvisad mark och ett på mark från GöteborgsLokaler.

## Pågående planer

I stadens planprocess pågår arbete med detaljplaner för Framtidenkoncernens räkning för cirka 4 900 (3 500) bostäder, varav cirka 3 800 (2 600) är hyresrätter och cirka 1 100 (900) bostadsrätter och egnahem. Det är en stadig ökning sedan några år tillbaka. Detaljplaner för 1 600 (278) bostäder för Framtidenkoncernens räkning vann laga kraft under året.

### Frihamnen

Frihamnen ska förvandlas från ett ödsligt kajområde till en vital stadsdel som knyter samman den gamla stadskärnan med Hisingen. Här ska Framtidenkoncernen bygga minst 600 lägenheter i första etappen. Bostäder och butiker ska samsas med service, attraktioner och mötesplatser. I Frihamnen ska koncernen bygga bostäder med hyresnivåer mellan 1 000 kr/kvm/år och 1 850 kr/kvm/år. Detta ingår som en förutsättning för markanvisningen.

Under 2016 pågår samråd och utställning. Projektets första etapp ska vara klar 2021. Då ska det ha byggts 1 000 bostäder, 1 000 arbetsplatser och en del av en jubileumspark. Första detaljplanen ska vara klar 2017.

### Framtidens Selma

Detaljplanen för Selma Lagerlöfs Torg vann laga kraft i november 2015 och den stora omvandlingen av platsen kan starta. 800 nya bostäder, nytt stadsdelshus med rum för kultur, handelshus, idrottshall och nya lokaler för vård och service kommer att byggas tillsammans med torg- och parkstråk. Framtidenkoncernen kommer att bygga 400 bostäder i denna första etapp som planeras starta hösten 2016. Samråd för nästa etapp längs Litteraturgatan påbörjades i december 2015. Planen inrymmer ytterligare 700 bostäder som ska byggas av Framtidenkoncernen.

### Stadens Jubileumssatsning – 7 000 bostäder klara för inflyttning 2021

Jubileumssatsningen är ett gemensamt projekt mellan Göteborgs Stad, Framtidenkoncernen och privata byggherrar i syfte att pröva nya former för samverkan och för att få fram nya bostäder på

kortare tid och pröva processer och samarbete. Målet med satsningen är att till 2021 färdigställa 7 000 bostäder utöver normal produktion. Framtidenkoncernen har i dagsläget 11 projekt för över 2 000 bostäder i satsningen där planarbete ska eller har startat.

## Exempel på nyproduktionsprojekt 2015 – hyresrätter

### Egnahemsvägen, Landala

På Egnahemsvägen i Landala byggs 70 bostäder, främst 2 rum och kök med en genomsnittsyta på 67 kvm. Åtta av lägenheterna är planerade som bostäder med särskild service. Projektet består av tre hus med 7-8 våningar där ett garage binder samman två av husen.

### Elins Gård, Högsbo

Elins gård ligger i Högsbohöjd och är ett förtätningsprojekt främst på egen mark där Poseidon bygger fyra punkthus runt ett gemensamt gårdsrum. Här byggs 117 hyresrätter, främst 2-4 rum och kök, där hälften är treor.

### Skonaren Ingos gata, Sannegården

Familjebostäder har under året färdigställt 48 lägenheter i Sannegårdshamnen. Huset är i fem plan och blir ett Svanenmärkt, rökfritt och klimatsmart boende. Lägenheternas genomsnittstorlek blir 60 kvm med genomgående hög standard.

### Holländareplatsen

Fastigheten är två sammanbyggda volymer med ett monumentalt torghus med karaktäristiska fasader som en pendang till SKF:s gamla tegelfasad. 53 bostäder och en lokal i fem fulla våningar samt vindslägenheter har färdigställts under året.

Nyproduktionsprojekt, hyresrätter, avslutade 2015				
adress	fastighet	Bolag	antal lgh	slutkostnad, mnkr
Backa Röd	Backa 79:2, 79:5, 79:7, 79:9	Poseidon	60	216*
Holländareplatsen	Gamlestaden 7:22	Poseidon	53	119
Norra Krokslättsgatan	Krokslätt 87:2	Familjebostäder	30	68
Skonaren Ingos Gata 2-4	Sannegården 83:1	Familjebostäder	48	104
Fyrväpplingsgatan	Kyrkbyn 33:1	Familjebostäder	52	95

Nyproduktionsprojekt, hyresrätter, pågående 2015-12-31				
Adress	fastighet	bolag	antal lgh	projektkostnad, mnkr
Glasmästaregatan	Krokslätt 54:3	Poseidon	109	412*
Elins gård	Järnbrott 116:87	Poseidon	117	189
Näverlursgatan	Järnbrott 184:1	Poseidon	18	147
Dr Forselius backe	Guldheden 64:4	Poseidon	49	93
Örgryte Torp etapp I	Torp 50:6	Poseidon	64	197
Skolspåret BMSS	Hjällbo 6:8	Poseidon	8	15
Egnahemsvägen	Landala 40:1, 41:1	Bostadsbolaget	70	125
Bankogatan 10/ Markmyntsgatan 18	Järnbrott 81:6	Familjebostäder	59	136
Allmänna vägen 18-20	Majorna 305:22	Familjebostäder	26	72

\* Projektkostnaden avser både nyproduktion och ombyggnation

## Exempel på nyproduktion av bostadsrätter och äganderätter

### Kortedala torg

Vid Kortedala torg har Egnahemsbolaget under året färdigställt 27 bostäder om 2-4 rum. Efter att ha rivit en gammal byggnad med lokaler har ett trevåningshus i tegel som arkitektoniskt väl stämmer med den övriga 1950-talsbebyggelsen uppförts.

## Investeringar och underhåll av befintliga fastigheter

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

Underhållet ligger väl i fas med underhållsplanerna. Majoriteten av folkhemsbebyggelsen och mer än hälften av miljonprogramsbebyggelsen har genomgått större åtgärder. Under 2015 har underhåll och investeringar gjorts med i genomsnitt 393 kr/kvm (381), totalt 1 896 mnkr (1 834).

<b>Ombyggnader &gt; 15 mnkr, färdigställda 2015</b>					
<i>adress</i>	<i>fastighet</i>	<i>antal lgh</i>	<i>Bolag</i>	<i>slutkostnad, mnkr</i>	<i>Åtgärd</i>
Backa Röd	Backa 79:2, 79:5, 79:7, 79:9	120	Poseidon	219	Ombyggnad, påbyggnad
Julianska gatan	Kortedala 31:3	165	Bostadsbolaget	31	Badrumsupprustning
Norra Dragspelsgatan 6	Järnbrott 133:6	60	Bostadsbolaget	14	Badrumsupprustning
Landalagången 6	Landala 10:20	66	Bostadsbolaget	25	Badrumsupprustning, BMSS
Uddeholmmsg 3-5, Vidkärrsallén 7	Sävenäs 65:1 66:2	90	Bostadsbolaget	21	Fasadupprustning
Tegnérsgatan 18/ Hedåsgatan 19	Heden 28:15	7	Familjebostäder	21	Vindslägenheter
Kv Kungsgården	Majorna 103:11	128	Familjebostäder	33	Fasadrenovering



<b>Ombyggnader &gt; 15 mnkr, pågående 2015-12-31</b>					
<i>adress</i>	<i>fastighet</i>	<i>antal lgh</i>	<i>Bolag</i>	<i>projektkostnad , mnkr</i>	<i>Åtgärd</i>
Balladgatan Memoargatan Folkvisegatan	Backa 7:1, 7:2, 7:10, 7:11	352	Poseidon	177	Klimatskal och mark
Övre Lövgärdet	Gårdsten 62:3, 62:6, 62:8, 62:11-13	314	Poseidon	177	Klimatskal och stammar
Näverlursgatan	Järnbrott 184:1	102	Poseidon	115	Ombyggnation
Zachrissonsgatan	Källtorp 105:1, 106:1, 108:1	136	Poseidon	73	Badrum och stambyte
Marconigatan	Järnbrott 142:4, 142:5, 142:6	300	Poseidon	40	Stambyte m m
Parmmätaregatan, Tunnbindaregatan Brämaregatan	Brämaregården 27:2, 27:9	81	Poseidon	72	Klimatskal m m
Ekeströgatan, Äringsgatan	Kyrkbyn 95:1, 96:2	120	Bostadsbolaget	24	Fasadupprustning
Kalendervägen 20	Kortedala 13:1	35	Bostadsbolaget	39	Total ombyggnation
Tellusgatan 6-30	Bergsjön 2:44	169	Familjebostäder	233	Förnyelseprojekt
Tjärblomsgatan 1,3,5/ Smörblomsgatan 6	Kvillebäcken 7:7	134	Familjebostäder	66	Förnyelseprojekt, etapp 3
Skiljemyntsgatan 3-19	Järnbrott 89:6	58	Familjebostäder	15	Stambyte o el
Skiljemyntsgatan 16, 18	Järnbrott 88:1	57	Familjebostäder	15	Stambyte o el
Merkuriusgatan/ Tellusgatan	Bergsjön 2:9, 2:45, 2:13, 2:12, 2:4	383	Familjebostäder	57	Klimatskal
Rymdtorget	Bergsjön 2:26, 2:27	62	Familjebostäder	20	Stambyte o ombyggnad av marklägenheter
Grevegårdsvägen 2-96, 100-194	Tynnered 5:1, 6:3, 7:1	755	Familjebostäder	18	Byte samlingsledning (stammar)
Konvaljegatan 1,3,5/ Tjärblomsgatan 2,4,6	Kvillebäcken 8:7	137	Familjebostäder	98	Förnyelseprojekt, etapp 4
Klippan 8-14, 20-24	Majorna 720:344	37	Familjebostäder	32	Hussvamp, stambyte
Muskotgatan 1-7	Gårdsten 6:3	-	Gårdstensbostäder	48	Renovering garage
Muskot 10	Gårdsten 6:3	27	Gårdstensbostäder	36	Ombyggnation av lokal till 26 lägenheter

## Hyresgästens delaktighet vid större underhåll och ombyggnader

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

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

## Miljöpåverkan

**”Vi vill vara med och leda utvecklingen mot ekologiskt hållbara lösningar och minimera vår påverkan på klimatet genom kloka val vid byggnation, drift och underhåll. Att beakta och minska den negativa miljöpåverkan är en naturlig del i vår verksamhet.”**

### Miljöhänsyn i vår verksamhet

För att upprätthålla en hög lägstanivå för relevanta miljöfrågor i verksamheten leder vi utvecklingen mot ekologiskt hållbara lösningar. Detta gör vi genom att arbeta med:

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

### Miljöengagerade medarbetare och hyresgäster

Det mesta vi gör påverkar miljön beroende på hur vi bor, arbetar, reser och handlar. Vi arbetar med att skapa goda förutsättningar för att våra hyresgäster ska kunna ta eget ansvar för miljön i sitt boende.

Dotterbolagen har miljö- och energiansvariga som fokuserar på att utveckla och stödja verksamheten i miljö- och energifrågor. Det finns ett stort engagemang för miljöfrågorna och entusiastiska och kompetenta medarbetare är förutsättningar för att lyckas i vår strävan att minska den negativa miljöpåverkan. Under året har det pågått flera projekt i dotterbolagen. Ett exempel är ”Minimeringsmästarna” där hyresgäster har tävlat i att minimera sitt avfall. Ett annat exempel är återvinningsrum där hyresgäster kan lämna saker som kan få ett nytt liv hos någon annan hyresgäst.

## Nyckeltal för hållbar energianvändning

### Gemensamma nyckeltal

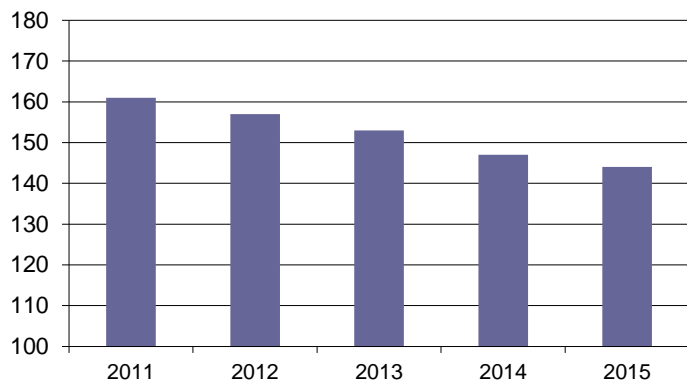
Nyckeltalen för att följa upp bolagens aktiviteter ska präglas av enkelhet och relevans. Att direkt följa upp energiförbrukning för uppvärmning kan vara svårt då det tar tid innan en förändring slår igenom på förbrukningen. För el, vatten och avfall syns resultaten av genomförda förändringar snabbare.

### Fjärrvärme för uppvärmning och varmvatten

Fjärrvärmens är en avgörande del av koncernens miljöpåverkan med koldioxid. Vi mäter fjärrvärmeleveransen till alla fastigheter för att följa upp förbrukningar och för att sätta in åtgärder för att reducera energianvändningen. Eftersom varmvattenförbrukningen mäts i endast ett fåtal fastigheter uppskattas att cirka 34 procent av koncernens fjärrvärmeförbrukning går till varmvatten. I takt med individuell mätning och debitering för varmvatten byggs ut, så kallad IMD, kommer nyckeltalet för varmvattenanvändning och därmed även fjärrvärme att bli säkrare. Nyckeltalet för 2015 års energianvändning för fjärrvärme och varmvatten är baserat på den totala mängden köpt fjärrvärme, minus andelen varmvatten normalårskorrigerad med energiindex, plus

andelen varmvatten satt i relation till andelen bostadsyta och lokalyta. Detta resulterar i ett nyckeltal för fjärrvärme som energikälla. Det uppgick till 144 kWh/kvm (147).

Normalårskorrigerad fjärrvärmeförbrukning, kWh/kvm



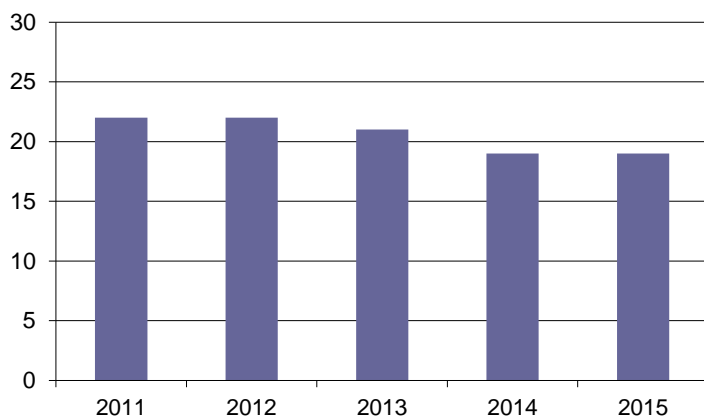
### Fastighetsel

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

Under 2015 har dotterbolagen genomfört eleffektiviseringar för att minska elanvändningen för bland annat pumpar, fläktar, trapphusbelysning och tvättstugor. Bolagen har även installerat solcellsanläggningar vilka minskat andelen köpt el.

Under året förbrukades 19 kWh/kvm fastighetsel.

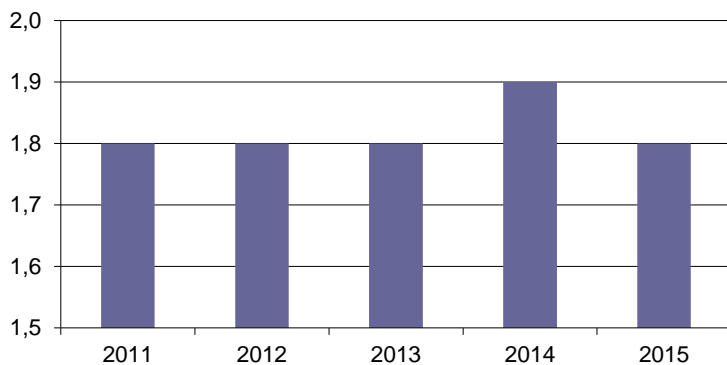
Fastighetsel, kWh/kvm



### Vattenförbrukning

Vattenförbrukningen i fastigheterna är jämn sett över tid. Arbete pågår ständigt med vattenbesparande åtgärder vid stambyten, badrums- och köksrenoveringar. Årets förbrukning var 1,8 m<sup>3</sup>/kvm att jämföra med 1,9 m<sup>3</sup>/kvm 2014.

Vattenförbrukning, m<sup>3</sup>/kvm



### Minskade koldioxidutsläpp

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

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

En ny beräkning av basåret 1990 har gjorts under året vilket gett nya verifierade siffror. De nya beräkningarna visar att utsläppen av koldioxid minskat med 80 procent mellan 1990 och 2014.

Den beräknade mängden koldioxidutsläpp från koncernens verksamheter var cirka 32 ton 2014. Beräkningsgrunden och siffror för 2015 blir klara under första kvartalet 2016.

## Ett sammanhållet Göteborg

**”Vi arbetar för att utveckla det positiva i Göteborgsandan, där alla har bra möjligheter till ett gott liv. Vi vill bidra till att bygga relationer, förståelse, respekt och sammanhållning mellan människor med olika bakgrund. Vi vill skapa ett samhälle som främjar likabehandling och förebygger diskriminering, trakasserier och kränkande behandling. Det gäller att effektivt samarbeta och samverka med andra verksamheter inom staden, andra hyresvärdar och externa intressenter för att bidra till en god bostadssocial situation i Göteborg. För att på sikt jämna ut göteborgarnas livschanser.”**

### Vårt sociala ansvar

Med uppdraget som allmännyttigt bolag följer ett stort socialt ansvar. Koncernen bidrar till social hållbarhet genom att aktivt arbeta för ökad mångfald, minskad segregation och en ökad välfärd i de bostadsområden där sådana behov finns. Mycket av detta arbete sker som en integrerad del av fastighetsförvaltningen, till exempel genom olika aktiviteter såsom simskolor, skridskoåkning, seglarskolor, springträning och cykellopp.

Under sommaren deltog koncernen i Volvo Ocean Race och Kulturkalaset. Vi hade egna busslinjer från våra bostadsområden till evenemangen för att öka möjligheten för våra hyresgäster att delta. Under många år har koncernen arbetat för att på olika sätt bidra till ökad sysselsättning. En viktig del är praktik- och feriejobb som under året uppgick till drygt 700. Det är ett sätt att både engagera ungdomar som bor i bostadsområdena och erbjuda sysselsättning som ger erfarenhet inför framtiden.

Under några intensiva veckor i november drev koncernen ett ankomstboende för flyktingar för att bidra till stadens arbete med nyanlända. Medarbetarna gjorde stora insatser för att dygnet runt bemanna boendet.

Gårdstensbostäder har länge arbetat med social upphandling som ett sätt att hjälpa sina hyresgäster till egenförsörjning och därigenom skapa ett mer hållbart bostadsområde. I våra tjänsteupphandlingar arbetar vi med att ställa krav på social hänsyn, det vill säga att nya arbetstillfällen skapas. Under 2015 har det lett till 47 nya arbetstillfällen samt att det vid årsskiftet pågår ytterligare rekrytering till 32 arbetstillfällen.

### Inflytande för alla hyresgäster

Alla våra hyresgäster ska ges möjlighet till inflytande och att få vara med och påverka utvecklingen av sin boendemiljö. Dialogmöten sker på olika sätt vid ombyggnationer, underhållsinsatser och nyproduktion för att skapa delaktighet och ta tillvara synpunkter och förslag kring förbättringar och utveckling.

Att arbeta med bostadsområdenas fysiska miljö både inomhus och utomhus ger förutsättningar för barn och ungdomar att mötas och vara aktiva i spännande och trygga miljöer. Vi utvecklar lekplatser, bollplaner och andra öppna ytor i anslutning till våra hus. Vi stödjer bland andra El Systemas verksamhet som riktar sig till ungdomar i många av våra områden. Vi stödjer även Team Göteborgs verksamhet med evenemangsvärdar som ger ungdomar möjlighet att vara volontärer vid olika evenemang i Göteborg.

## **Vi når många göteborgare**

Drygt 142 000 personer bor i något av koncernens bostadsbolag. Nästan hälften av alla barn och ungdomar (0-17 år) som bor i flerbostadshus bor i någon av våra lägenheter och drygt hälften av våra hyresgäster har utländsk bakgrund. Hushållens genomsnittliga inkomst är lägre i koncernens bostadsbolag jämfört med de privata.

## Ekonomi

**”En god ekonomi skapar trygghet för våra hyresgäster och är en förutsättning för att kunna bedriva en sund affärsmässig verksamhet. Utöver möjlighet till avkastning ger det förutsättningar för att arbeta med alla andra resultatområden. Ekonomi handlar om att utveckla värdet på våra fastigheter, effektivisera verksamheten och upprätthålla en god soliditet.”**

### Ekonomisk hållbarhet

Grunden för långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning är en god ekonomi som ger oss möjligheter att underhålla våra fastigheter och att kunna skapa nya bostäder. Det är viktigt att bevara och utveckla fastigheternas värde.

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

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

### Fastighetsvärden

Vid utgången av 2015 uppgick det samlade fastighetsvärdet till 77,1 mdkr (67,6). Alla koncernens fastigheter marknadsvärderas i en intern värderingsmodell vid varje årsskifte och per sista juni årligen. För att kvalitetssäkra koncernens värderingsmodell externvärderas ett antal fastigheter varje år.

### Fastighetsmarknaden 2015

Det har varit fortsatt hög aktivitet på den svenska fastighetsmarknaden bland alla typer av investerare till följd av den goda marknadssituationen med låg ränta och tillgång till kapital. Många investerare har haft svårt att hitta den avkastning de vill ha i andra tillgångslag vilket ökat intresset för fastigheter. Detta har lett till rekordhöga transaktionsvolymen varav Göteborgsregionens andel av den totala volymen uppgick till cirka 8 procent.

Det starka intresset för fastighetsinvesteringar gäller inom samtliga segment på fastighetsmarknaden, men kommersiella fastigheter har dominerat. Marknadens syn på direktavkastningskraven på bostäder i centrala Göteborg är att de sänkts till under 2 procent på grund av brist på objekt att köpa. Intresset har också ökat för mer högavkastande fastigheter i ytterområdena, så kallade C-lägen, till exempel Hammarkullen och Bergsjön. Hög efterfrågan och lågt utbud av bostadsfastigheter i Göteborg har även pressat upp priserna på fastigheter i C-lägen. Genom att avkastningskraven i C-lägen har sjunkit, har skillnaden mellan B- och C-lägen minskat. De affärer som under året har genomförts i Göteborgs C-lägen har bekräftat att nivåerna på avkastningskraven i C-lägen har minskat.

Med hänsyn till fastighetsmarknadens utveckling har därför koncernens direktavkastningskrav sänkts för bostäder i samtliga A-, B- och C-lägen med olika nivåer. Avkastningskraven för lokaler har sänkts med 0,20 procent.

### Internvärdering

Fastigheternas verkliga värde beräknas genom en intern värderingsmodell som ska spegla marknadsvärdet, det vill säga det mest sannolika priset på varje fastighet vid en tänkt försäljning.

Syftet med värderingen är att

- möta kraven i årsredovisningslagen och IFRS om individuell fastighetsvärdering
- beräkna fastigheternas värdemässiga utveckling till grund för nedskrivningsprövning enligt årsredovisningslagen för dotterbolagens årsredovisningar samt koncernens rapportering till kommunen
- skapa underlag för säkerhetsvärdering i samband med koncernens löpande finansiering.

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

## Externvärdering

För att kvalitetssäkra den interna värderingsmodellen externvärderas ett urval av fastigheterna varje år. De totalt 60 externvärderade bostadsfastigheterna är representativa för koncernens bostäder beträffande läge och standard. Värderingsinstituten Newsec och CB Richard Ellis (CBRE) har haft i uppdrag att värdera hälften var. De externt värderade fastigheterna utgör 6,8 procent av marknadsvärdet på koncernens bestånd. Det bedömda värdet på de externvärderade bostadsfastigheterna överstiger internvärderingen på samma fastigheter med 8,7 procent (7,7).

## 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 (14 039).

<b>Samtliga fastigheter, mnkr</b>	
Ingående värde 2015-01-01	67 587
Investeringar inklusive värdebevarande underhåll och förvärv	2 406
Försäljningar	-50
Övrig värdeförändring	7 198
<b>Utgående värde 2015-12-31</b>	<b>77 141</b>

Vårt genomsnittliga direktavkastningskrav i den interna värderingen uppgick till 4,1 procent (4,5). Direktavkastningskravet för bostäder varierade mellan 2,5 och 5,75 procent beroende på läge. Till följd av den positiva utvecklingen 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). För lokaler och övriga ytor har direktavkastningskravet varierat mellan 5,8 och 9,3 procent.

Läge	A	B	C
Direktavkastningskrav bostäder, %	2,50–3,65	3,60–5,40	5,50–5,75
Direktavkastningskrav lokaler %	5,80–6,30	8,30–8,80	9,30–9,30



## Värdeförändring

Koncernens fastigheter har i genomsnitt ökat i värde med 14,2 procent. Den totala värdeförändringen beror främst på sänkta direktavkastningskrav men också på investeringar, värdeförändringar i projektfastigheter och ökade normaliserade kassaflöden. Värdeökningen på grund av investeringar visas dels genom värdeökning av projektfastigheter, dels genom ökade hyresintäkter. Bara fastigheter som genomgår större ombyggnader definieras som projektfastigheter.

Värdeförändring, %	
Förändrade avkastningskrav	10,3
Ökade normaliserade kassaflöden	1,7
Värdeförändringar på projektfastigheter m.m.	1,5
Lägre drifts- och underhållskostnader	0,7
<b>Summa</b>	<b>14,2</b>

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

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

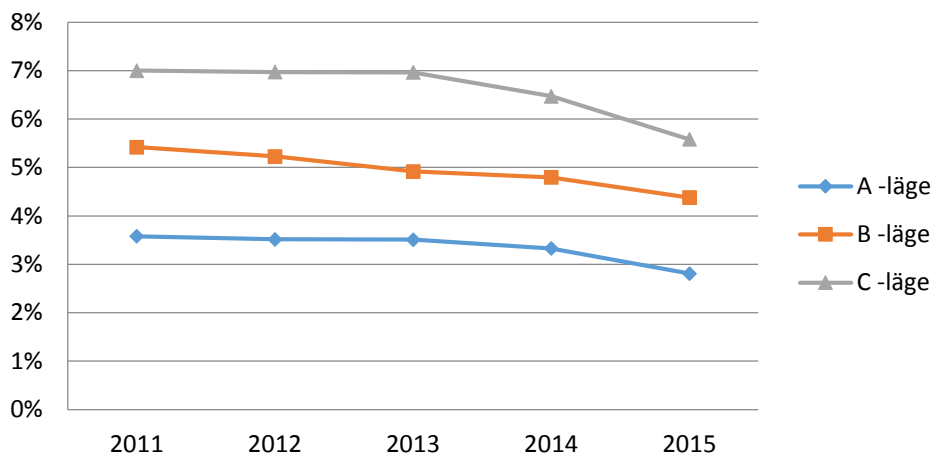
Alla beräkningar i tabellen avser genomsnittet för respektive indata och läge.

Marknadsvärden för koncernens bostadsfastigheter i identiskt bestånd har ökat med 13,2 procent, där bostäder i C-lägen har ökat mest procentuellt sett. Det beror på att avkastningskraven har sänkts i alla koncernens C-lägen. Förutom sänkta avkastningskrav i alla lägen har höjda hyror drivit värdeutvecklingen, men mest i A-lägen där hyreshöjningen får störst utslag på värdet.

Läge	2015	Värdeförändring	Värdeförändring	Värdeförändring
	mnkr	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
A	39 077	13,1%	5,8%	2,8%
B	25 545	11,5%	5,2%	9,3%
C	6 827	21,1%	7,4%	1,7%
	<b>71 449</b>	<b>13,2%</b>	<b>5,7%</b>	<b>5,0%</b>

Förvaltningsfastigheter, identiskt bestånd, det vill säga bebyggda fastigheter som inte har kategoriserats som projektfastigheter vid utgången av 2012, 2013, 2014 och 2015 med bostadsyta som överstiger lokalyta.

## Direktavkastningskrav bostäder, %



## Finansiering

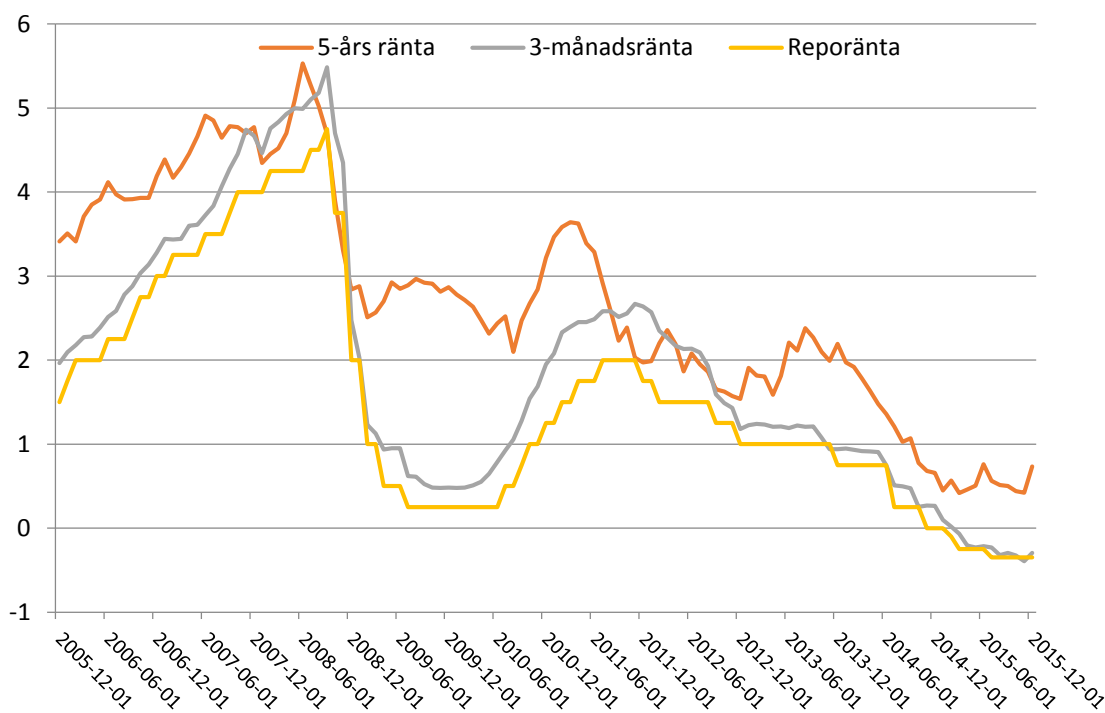
### Finansmarknaden

Den globala konjunkturutvecklingen påverkades under året av stora skillnader mellan olika länder och regioner där framför allt tillväxtländerna haft en svag utveckling. Kinas ekonomi avmattades beroende på lägre industriproduktion och minskad export. Den upptrappade geopolitiska oron skapade stora flyktingströmmar i världen och massflykt från Syrien. USA ledde den internationella konjunkturen med en hög tillväxttakt under första halvåret som därefter har mattats av. Positiva inhemska data, bland annat avseende arbetsmarknaden, ledde till att den amerikanska centralbanken höjde styrräntan i december, för första gången på över 9 år. Eurozonen präglades av en långsammare återhämtningstakt med fortsatt hög arbetslöshet. Den europeiska centralbankens expansiva penningpolitik, med beredskap till mer stimulansåtgärder, gynnade exporten och förtroendet för den ekonomiska utvecklingen stärktes.

Den svenska ekonomin utvecklades positivt med en tillväxttakt som ökade till 3,9 procent tredje kvartalet och drevs främst av inhemsk efterfrågan. Hushållens konsumtion utvecklades väl och sysselsättningen ökade på grund av en allt starkare arbetsmarknad. Det låga ränteläget och tillgång till krediter ledde till att bostadsinvesteringarna fortsatte att öka vilket gynnade tjänsteproduktionen. Den förbättrade tillväxten i USA och Europa samt en svag krona påverkade exportindustrin positivt. De största investeringarna i industrin gjordes i Västsverige. Även arbetsmarknaden förbättrades och sysselsättningen ökade i god takt i regionen.

För att säkerställa att inflationen fortsätter stiga mot tvåprocentmålet sänkte Riksbanken styrräntan succesivt till negativa 0,35 procent samt utökade köpen av statsobligationer. Även utvecklingen av kronans växelkurs bedömdes vara en risk för att nå inflationsmålet. I takt med att reporäntan sänktes föll tremånadsräntan från 0,26 procent i början av året till att bli negativ från mars. Den negativa nivån föll som lägst till strax under -0,40 procent under senare delen av året vilket påverkade lån med kort räntebindning positivt. Även de längre räntorna var fortsatt låga tack vare centralbankernas stödåtgärder. Den femåriga räntan varierade mellan cirka 0,40 och 0,70 procent mot slutet av året.

Reporäntan, tremånadsräntan och femårsräntan 2005-2015, %



## Finansiell organisation

Framtidenkoncernen har en centraliserad finansiell organisation. All finansiell verksamhet och riskhantering inom koncernen är samordnad och hanteras av moderbolaget och styrs av Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar. Moderbolaget ansvarar för samordning av koncernens kapitalbehov och för hantering av koncernens ränterisker och likviditetsflöden.

De finansiella anvisningarna reglerar bland annat nedanstående risker:

Risker	Anvisningar	Utfall 2015
<b>Refinansieringsrisk</b>	Koncernens likviditets- och kapitalbehov tryggas av Göteborgs Stad	
Kreditlöptid		1,9 år
<b>Ränterisk</b>		
Ränteförfall inom 12 månader	max 30 %	23%
Räntebindningstid	2,5–5,0 år	3,2 år
<b>Kredit- och motpartsrisk</b>	Lägsta kreditbetyg för finansiell motpart; A3 Moodys/A-Standard & Poor's	Uppfyllt
<b>Valutarisk</b>	Valutarisk ska elimineras genom valuta-derivatkontrakt	Endast lån i SEK

## Finansiella anvisningar och riskhantering

Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar är upprättade inom ramen för Göteborgs Stads finanspolicy och finansiella riktlinjer och fastställer befogenheter och ansvar för hantering av

koncernens finansiella risker. Uppföljning och kontroll av att de finansiella riktlinjerna efterlevs sker kontinuerligt. I enlighet med Göteborgs Stads beslut ska upplåning i första hand ske via stadens internbank. Staden har därmed finansieringsrisken för koncernens lån och kapitalbehov.

## Finansiell ställning och finansiering

Framtidenkoncernens redovisade egna kapital uppgick vid årsskiftet till 48 108 mnkr (40 536) vilket ger en soliditet på 62 procent (59). Utifrån beräknade fastighetsvärden på 77 141 mnkr och en kreditportfölj på 15 160 mnkr innebär detta en belåningsgrad på 20 procent (22).

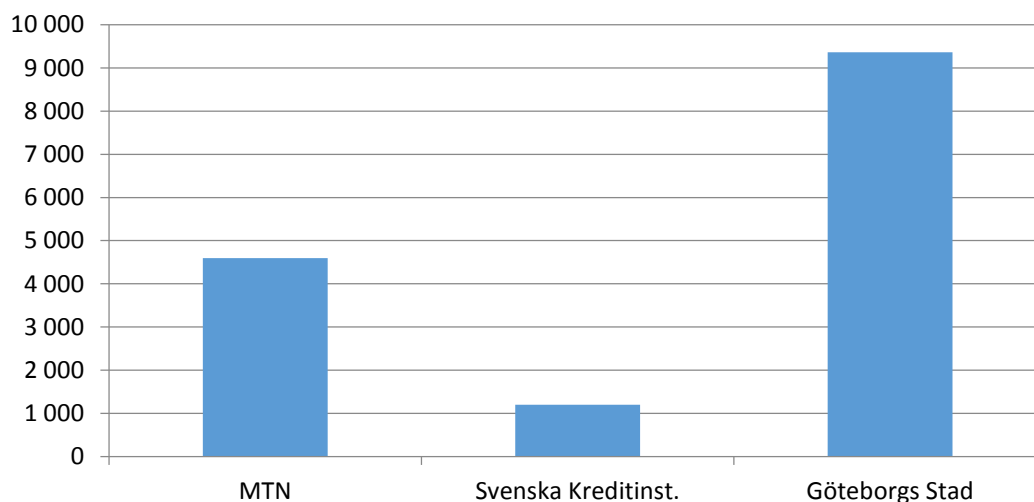
Sedan 2009 har Standard & Poor's bedömt koncernens kreditvärdighet. Från hösten 2011 har koncernen haft ett långsiktigt kreditbetyg på AA- med stabila utsikter samt ett kortsiktigt betyg på A-1+/ K1.

Upplåning ska i första hand ske via stadens internbank efter beslut av Göteborgs Stad. Lånen via MTN-marknaden och banklån har därför successivt ersatts av motsvarande lån från Göteborgs Stad i samband med låneförfall.

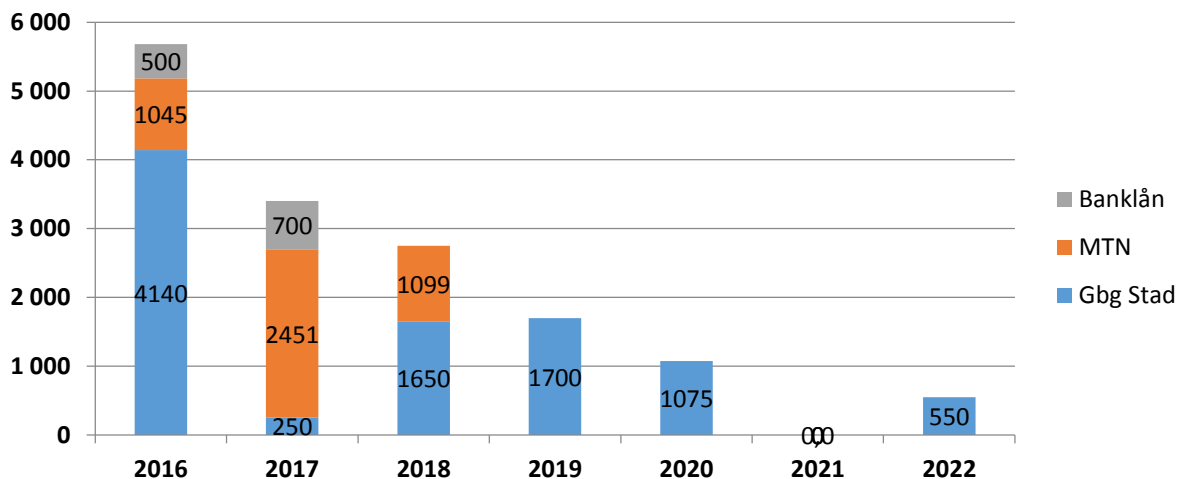
Koncernens totala kreditportfölj uppgick vid årsskiftet till 15 160 mnkr (14 989), varav 1 200 mnkr (2 648) i utestående banklån, 9 365 mnkr (6 970) i lån hos Göteborgs Stad och 4 595 mnkr (5 371) utestående på den svenska MTN-marknaden.

Under 2016 förfaller externa krediter på sammanlagt 1 545 mnkr till återbetalning och refinansiering kommer att ske genom Göteborgs Stad.

Finansieringskällor 2015-12-31, mnkr



Kreditportföljens förfallostruktur, 2015-12-31, mnkr



## Finansiella åtaganden

Koncernens kvarvarande banklån är säkerställda med pantbrev. Belåningsgraden i de säkerställda portföljerna uppgår i dagsläget till cirka 35 procent vilket väl rymms inom gällande villkor för koncernens säkerställda lån. Anledningen till de låga belåningsgraderna är att koncernens fastigheter har ökat i värde sedan säkerheterna ställdes.

I koncernens återstående externa finansiella avtal finns en ägarklausul. Denna innebär att avtalen gäller så länge som Göteborgs Stad äger över 50 procent av aktierna i bolaget direkt eller indirekt.

## Likviditet och kreditlöften

Kombinationen av ett stabilt kassaflöde och en relativt lång planeringshorisont för investeringar begränsar behovet av likviditetsreserver. Likviditetsförsörjningen tryggas av Göteborgs Stad enligt stadens finanspolicy och finansiella riktlinjer. Outnyttjade krediter och kreditlöften uppgick den 31 december till 393 mnkr (418).

## Räntexponering

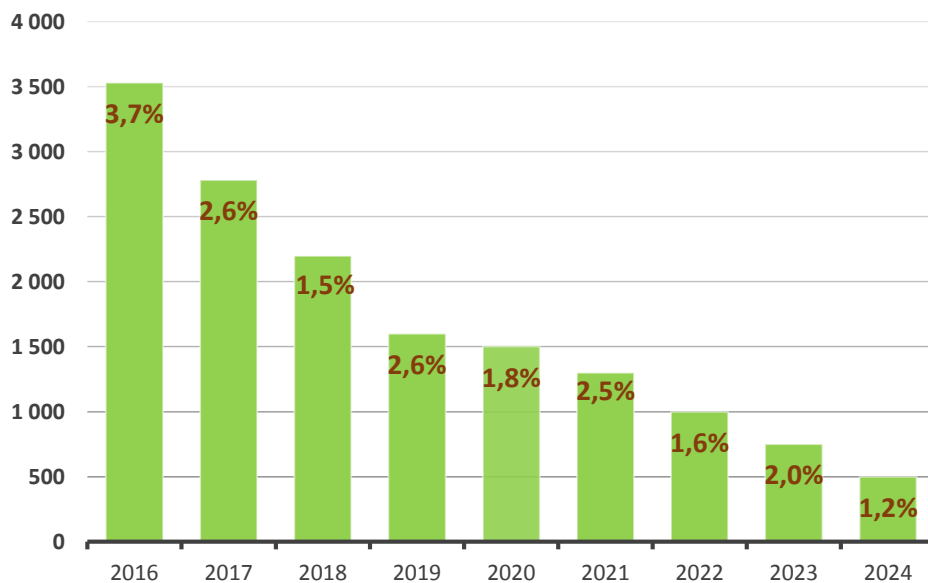
Räntekostnaden är vanligen en av de enskilt största kostnadsposterna för en fastighetskoncern och den långsiktiga lönsamheten är starkt påverkad av ränteutvecklingen på de finansiella marknaderna. Styrningen av ränterisk utgår från begreppet nettoexponering. Med det avses nettot av de tillgångs- och skuldbelopp som i framtiden ska få ny räntebestämning. Den genomsnittliga löptiden för räntexponeringen, liksom exponeringens fördelning tidsmässigt, har stor betydelse för koncernens räntekostnader.

De finansiella anvisningarna föreskriver att den genomsnittliga räntelöptiden ska vara mellan 2,5 (2,5) och 5 år (5) och att högst 30 procent (30) av exponeringen ska falla in under de närmaste tolv månaderna. Om önskad räntestruktur eller räntebindningstid inte kan uppnås när lån tas upp eller omsätts, är tillåtna derivatinstrument för att förändra räntestrukturen eller räntelöptiden ränteswappar, ränteterminer inklusive FRA-kontrakt samt ränteoptioner.

Då Framtidenkoncernens låneavtal huvudsakligen löper med 3 månaders respektive 1 månads Stibor som räntebas, har förlängning av räntelöptiden gjorts genom ränteswappar på löptider upp till 10 år. Vid utgången av 2015 var räntelöptiden 3,2 år (3,2).

Genomsnittlig räntesats avseende nettoexponeringen uppgick till 2,4 procent vid årets utgång, att jämföras med 2,7 procent vid utgången av 2014.

Ränteexponering per år samt genomsnittlig ränta, mnkr



## Finansnettot 2015

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. Räntekostnaderna har minskat med 43 mnkr. Koncernen använder olika derivatinstrument för att få önskad ränteförfallstruktur. Enligt IFRS-reglerna ska de olika instrumenten marknadsvärderas på bokslutsdagen, vilket innebär att det uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde i derivatportföljen.

Den nominella lånevolymen uppgick vid årets slut till 15 160 mnkr (14 989). Under året har investeringar på 2 406 mnkr gjorts. Nettoexponeringen, lånevolymen med avdrag för kassa och kortfristiga placeringar, uppgick vid slutet av 2015 till 15 157 mnkr, vilket är en ökning med 168 mnkr. Den genomsnittliga finansieringskostnaden var under året 2,6 procent, att jämföra med 3,0 procent under 2014 enligt ÅRL och K3. Vid beräkning enligt IFRS (inklusive värdeförändring i derivatportföljen) var den genomsnittliga finansieringskostnaden under året 1,4 procent, att jämföra med 6,4 procent under 2014.

<b>Finansieringskostnadens sammansättning enligt IFRS</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Fördelning av finansieringskostnad, %</b>		
Finansieringskostnad lån, %	0,8	1,7
Räntenetto ränteswappar, %	1,9	1,3
Avgifter, %	0,1	0,1
Värdeförändringar derivatinstrument enligt IFRS, %	-1,4	3,3
<b>Total finansieringskostnad, %</b>	<b>1,4</b>	<b>6,4</b>

## Värdering av kredit- och derivatportföljen

Kreditportföljen marknadsvärderas med utgångspunkt i den svenska swapräntan på värderingsdagen, med tillägg av en marknadsmässig kreditmarginal. Kreditportföljens marknadsvärde var per den 31 december 2015 enligt denna värderingsmetod 15 172 mnkr (15 217), vilket ska ställas i relation till portföljens nominella belopp på 15 160 mnkr (14 989).

Värdet av derivatportföljen var vid årets slut -532 mnkr (-739). Derivatportföljens kontrakterade räntenivåer är högre än de räntor som gällde vid värderingstillfället vilket speglas i det negativa värdet. Volymen derivat består till största delen av ränteswappar på -11 235 mnkr (-11 540), varav strukturerade swapavtal till -100 mnkr (-100) och Caps till 0 (-400). Värdemässigt är ränteswappar helt dominerande med -532 mnkr.

Känsligheten för förändringar i ränteläget, såväl när det gäller löpande resultat som marknadsvärdet av ovanstående portföljer, redovisas i avsnittet Risk- och känslighetsanalys.

<b>Finansiella nyckeltal</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Genomsnittlig finansieringskostnad, %, IFRS	1,4	6,4
Genomsnittlig finansieringskostnad, %, ÅRL och RR	3,0	3,0
Ränteexponering, netto, mnkr	-15 157	-14 989
Kreditvolym, mnkr	-15 160	-14 989
Kreditportföljens marknadsvärde, mnkr	-15 172	-15 217
Derivatportföljens marknadsvärde, mnkr	-532	-739
Räntetäckningsgrad, ggr	6,9	6,0
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,4
Soliditet, %	62	59
Belåningsgrad, %	20	22

## Bolagsstyrning

Framtidenkoncernen har under 2015 bestått av moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden, sju dotterbolag och ett dotterdotterbolag. Bolagsstyrning omfattar olika system genom vilket ägaren direkt och indirekt styr moderbolaget och dess dotterbolag. God transparens i informationen gentemot ägare och andra intressenter bidrar till att styr- och beslutssystemen fungerar effektivt. Bolagsstyrningen formas av både interna och externa styrinstrument.



### Ägare genom årsstämma

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

Kommunfullmäktige utser styrelser och lekmannarevisorer för både moderbolaget och dotterbolagen samt fastställer bolagsordning och utser en representant att föra ägarens talan vid årsstämman i respektive bolag.

Årsstämman beslutar om:

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

### Styrelse

Styrelsen för Förvaltnings AB Framtiden består av åtta ordinarie ledamöter samt tre ersättare. Styrelsen har samma politiska sammansättning som kommunfullmäktige. Arbetstagarorganisationerna är representerade i styrelsen och har närvaro- och yttranderätt men inte rösträtt. Moderbolagets styrelsesammansättning redovisas på nästa sida. Göteborgarna



påverkar indirekt de politiskt tillsatta styrelsernas sammansättning genom val till kommunfullmäktige vart fjärde år.

Under 2015 har styrelsen i moderbolaget haft elva sammanträden utöver årsstämman. Vid styrelsemötet i mars fastställdes styrelsens arbetsordning jämte instruktion avseende arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören. I februari och augusti fastställdes externa bokslut respektive delårsbokslut. Affärsplanen beslutades vid styrelsemöte i juni. Budget för nästkommande år beslutades i oktober.

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

#### **Ledamöter**

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

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

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

Christina Backman (M)  
Född 1960  
Ledamot sedan 2015

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

Marie Lindén (V)  
Född 1962  
Ledamot sedan 2015

Rustan Hälleby (M)  
Född 1946  
Ledamot sedan 2015

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

#### **Suppleanter**

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

Johan Pettersson (KD)  
Född 1969  
Suppleant sedan 2015

Andreas Sjö (S)  
Född 1986  
Suppleant sedan 2015

#### **Arbetstagarrepresentanter**

Ulla Berg (PTK)  
Sedan 2010 (Bostadsbolaget)

Thomas Gustavsson (LO)  
Sedan 1990 (Bostadsbolaget)

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

#### **Ersättare arbetstagarrepresentanter**

Jan Jentzell (PTK)  
Sedan 2011 (Poseidon)

Viveka Bertelsen (PTK)  
Sedan 2013 (Familjebostäder)

Niclas Blomell (LO)  
Sedan 2013 (Familjebostäder)

## Koncernledning

Moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden ansvarar för övergripande strategiska frågor i koncernen samt samordning av exempelvis övergripande marknadsföring/information, gemensamma utvecklingsprojekt, IT-utveckling, upphandlingar och inköp samt byggande och projektutveckling.

I koncernens ledningspolicy är samspelet mellan koncernstyrelsen, koncernens verkställande direktör och dotterbolagen fastställt. Koncernens och dotterbolagens verkställande direktörer samt koncernens ledningsgrupp bildar ett vd-råd som kontinuerligt följer koncerngemensamma frågor. Inom koncernen finns ett antal grupper som samverkar kring för koncernen viktiga frågor: miljö och energi, bygg, kommunikation, marknad, personal, bostadsförsörjning, finans, ekonomi, redovisning, upphandling, värdering, IT samt intern styrning och kontroll. Verkställande direktören leder verksamheten i enlighet med den av styrelsen fastställda vd-instruktionen samt utifrån lagar och förordningar som reglerar verksamheten samt av ägaren fastställda styrdokument.

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

Som stöd för verkställande direktören sammanträder koncernledningen en till två gånger per månad och behandlar strategiska och koncern- och företagsövergripande frågor samt specifika verksamhetsfrågor. Den 17 mars 2015 tillträdde Mariette Hilmersson som tillförordnad koncernchef och vd. Den 20 oktober 2015 blev hon koncernchef och vd för moderbolaget.

Under året har koncernledningen förändrats och vid utgången av året ingick följande personer i koncernledningen:

Mariette Hilmersson  
Verkställande direktör 2015  
Anställd 2014 som chef för strategiska projekt

Ulrika Arensberg  
Fastighetsutvecklingschef  
Anställd 2009

Carina Grönberg  
Ekonomi- och finanschef  
Anställd 1999

Ulrika Stenson  
Kommunikations- och utvecklingschef  
Anställd 2011

För information om ersättningar, se not 10.

## Dotterbolag

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

## Revisorer

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

Lekmannarevisorerna granskar om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om den interna styrningen och kontrollen är tillräcklig. En tredje revision görs av koncernens internrevisor. En väsentlig uppgift är att oberoende granska och utvärdera den interna styrningen och kontrollen inom koncernen med utgångspunkt från av styrelsen årligen beslutad revisionsplan. Internrevisorn rapporterar till Förvaltnings AB Framtidens styrelse och koncernchef. Information om arvode till valda revisorer återfinns i not 8.

### Lekmannarevisorer

Hans Aronsson (S), sedan 2015

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

### Lekmannarevisorsuppleanter

Vivi-Ann Nilsson (S), sedan 2015

Sven Andersson (M), sedan 2015

### Auktoriserad revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB sedan 2007

Huvudansvarig revisor Bror Frid

## Intern styrning och kontroll

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen och kommunallagen för den interna kontrollen. Det innebär att bolaget med utgångspunkt i målen för verksamheten ska ge en rimlig försäkran att verksamheten är effektiv och ändamålsenlig, att rapporteringen är tillförlitlig och att lagar och förordningar efterlevs. I arbetet med den interna styrningen och kontrollen i Förvaltnings AB Framtiden används som vägledning ett etablerat ramverk för intern styrning och kontroll som utarbetats av Committee of Sponsoring Organisations of the Treadway Commission (COSO).

Ramverket består av följande fem komponenter: styr- och kontrollmiljö, riskvärdering, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt övervakande aktiviteter.

### Styr- och kontrollmiljö

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

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

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



## Riskvärdering

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

## Kontrollaktiviteter

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

## Information och kommunikation

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

För att säkerställa att informationsgivningen blir korrekt finns en gemensam informationspolicy och riktlinje för informations- och kommunikationsarbetet inom Göteborgs Stad. Det finns manualer och arbetsinstruktioner som uppdateras och kommuniceras löpande med berörda medarbetare. Även anvisningar och checklistor, tillsammans med övergripande tidsplaner, finns tillgängliga för att säkerställa att verksamheten är effektiv och ändamålsenlig. De olika råd och nätverk som finns inom koncernen syftar bland annat till att skapa en likformig tillämpning av policyer, riktlinjer och instruktioner.

## **Övervakande aktiviteter**

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

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

## Våra dotterbolag

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

Under året har bolaget Framtiden Byggutveckling AB startas. Bolaget ska ansvara för koncernens nyproduktion av hyresrätter. Detta ansvar har historiskt sett legat hos de förvaltande bolagen. Rysåsen Fastighets AB kommer att 2016 fusioneras med moderbolaget.

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

### Poseidon

#### Vi hälsar fler hyresgäster välkomna

Under 2015 kunde hyresgäster flytta in i 53 nyproducerade lägenheter på Holländareplatsen, mitt i Gamlestaden. Även nybygget Elins gård i Högsbohöjd stod klart under året. Här har Poseidon byggt 117 nya lägenheter med utsikt över både staden och havet. Tack vare beprövade metoder och fokus på kostnadseffektivitet i byggandet har lägenheterna på Elins gård en hyra som är lägre än jämförbar nyproduktion, utan att tumma på kvaliteten. Från och med 2015 är alla Poseidons nybyggda lägenheter rökfria.

#### Vi bygger för 17

”Vi bygger för 17” är bolagets tvååriga utvecklingsprogram. Poseidon befinner sig mitt i ett generationsskifte – nästan var tredje medarbetare har en anställningstid på max tre år och 15 procent av medarbetarna går i pension inom fem år. Med ”Vi bygger för 17” har vi tagit tillvara både erfarenhet och nytänkande för att finna en samsyn kring var vi vill vara 2017 och hur vi ska ta oss dit. Att bygga goda relationer, ett starkt varumärke och en hållbar arbetsplats är tre av programmets fokusområden.

#### Gårdsföreningar för trygghet och gemenskap

Poseidons mångåriga samarbete med Hyresgästföreningen kring gårdsföreningar fortsatte under året. Genom gårdsföreningar uppmuntrar Poseidon hyresgäster att lära känna varandra och engagera sig kring ett gemensamt intresse - viktiga faktorer för trivsel, trygghet och inflytande. I slutet av året fanns 137 aktiva gårdsföreningar runt om i staden som sysslade med allt från gårdsodling och silversmide till barnaktiviteter och hundpromenader.

## Förvaltnings AB Framtiden, årsredovisning 2015

Poseidon	2015	2014	2013	2012	2011
<b>Nyckeltal</b>					
Hyses- och förvaltningsintäkter, mnkr	1 989	1 937	1 898	1 844	1 603
Resultat efter finansnetto, mnkr *	186	69	103	45	72
Antal lägenheter	26 856	26 603	26 464	26 378	23 951
Lokalyta, kvm tusental	102	102	101	100	91
Fastighetsvärden, mnkr	31 680	27 113	25 303	23 956	21 634
Justerad soliditet, %	62	60	59	56	54
Färdigställda bostäder (inklusive konverterade lokaler till lägenheter)	253	139	100	136	171
Antal tillsvidareanställda, 31 dec	251	237	237	228	192
Motiverad medarbetarindex **	-	73	71	-	68
Produktindex **	-	75	76	-	-
Serviceindex **	-	79	79	-	-

\* Från 2013 och framåt enligt K3-regelverket

\*\* Ingen mätning under 2015

### Bostadsbolaget

#### För bättre avfallshantering

Under ett ettårigt sysselsättningsprojekt tillsammans med Västra Hisingens stadsdelsförvaltning har tolv arbetslösa personer jobbat hos Bostadsbolaget för bättre avfallshantering. Avfallsinformatörerna har knackat på hos alla hyresgäster och informerat om avfallshantering i området.

#### Almedalen ♥ Biskopsgården

Att hjälpa unga klara skolan är ett sätt att bidra till samhället och öka integrationen. Därför samarbetar Bostadsbolaget med Stiftelsen Läxhjälp. Almedalsveckan är en plats för viktiga samhällsfrågor, exempelvis skolfrågan. För att lyfta röster som vanligtvis inte hörs under politikerveckan kopplade vi samman Almedalen med Biskopsgården. Via direktlänk och video till Läxhjälpens seminarium i Almedalen kunde läxhjälpare och elever ställa frågor till utbildningsminister Gustaf Fridolin.

#### Rökfritt alternativ i centrum

På Egnahemsvägen nära Chalmers bygger Bostadsbolaget tre suterränghus som totalt omfattar 70 lägenheter. Ett av husen blir helt rökfritt vilket betyder att rökning är förbjuden i och i direkt anslutning till huset. Byggstart skedde i början av året och inflyttning sker sommaren 2016.

#### 70 år av stadsutveckling

2015 fyllde Bostadsbolaget 70 år och alla hyresgäster erbjöds i november ett gratis besök på Universeum. Genom besöken hoppas bolaget att ha bidragit till ett ökat intresse för naturkunskap, teknik och matematik bland barn och ungdomar. Totalt nyttjade 15 000 personer erbjudandet.

Bostadsbolaget	2015	2014	2013	2012	2011
<b>Nyckeltal</b>					
Hyses- och förvaltningsintäkter, mnkr	1 659	1 624	1 583	1 519	1 464
Resultat efter finansnetto, mnkr *	209	165	137	32	17
Antal lägenheter	23 327	23 322	23 162	23 047	22 909
Lokalyta, kvm tusental	92	94	97	96	97
Fastighetsvärden, mnkr	24 957	22 120	21 187	20 195	18 685
Justerad soliditet, %	60	58	57	56	52
Färdigställda bostäder (inklusive konverterade lokaler till lägenheter)	5	237	115	138	64
Antal tillsvidareanställda, 31 dec	283	271	258	264	261
Motiverad medarbetarindex **	-	72	73	-	70
Produktindex **	-	76	77	-	-
Serviceindex **	-	79	80	-	-

\* Från 2013 och framåt enligt K3-regelverket

\*\* Ingen mätning under 2015

## Familjebostäder

### En present till alla hyresgäster

2015 fyllde Familjebostäder 65 år. Det firade vi med att hälsa på alla våra hyresgäster och lämna över en present. Vi tog också fram en bok till samtliga medarbetare, Vår Vård. Denna beskriver bolagets historia, uppdrag och värderingar. Ett av de första uppdragen vid bolagets bildande 1950 var att köpa så många landshövdingehus i Majorna som möjligt och renovera dessa. Av totalt 18 000 lägenheter äger och förvaltar Familjebostäder 7 000 bostäder i Majorna och Kungsladugård.

### Hälsosamt boende

Familjebostäder färdigställde 130 bostäder under 2015. Dessa var fördelade i tre olika fastigheter i Norra Krokslätt, Sannegården samt Kyrkbyn. Dessutom startades produktionen av sammanlagt 85 bostäder i Högsbo och Majorna. Under 2016 påbörjas projekt med cirka 420 lägenheter.

Familjebostäder har under ett antal år byggt Svanenmärkta hus samt skrivit in i kontrakten att boendet är rökfritt, i husen, lägenheterna samt för de ytor utomhus som i nära anslutning till huset.

### Riktlinjer för boinflytande

Tillsammans med Hyresgästföreningen har Familjebostäder tagit fram riktlinjer för hur vi skapar en högre grad av boinflytande. Dessa fastställdes under hösten 2015. Att våra hyresgäster upplever att de kan påverka sitt boende i olika sammanhang är en av våra mest prioriterade uppgifter. Det kan handla om lokala projekt, inför förändringar i utemiljö, gemensamma ytor eller i lägenheten. Vi har även tagit fram ny modell för inre lägenhetsunderhåll. Den införs under våren 2016.



<b>Familjebostäder</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Nyckeltal</b>					
Hyses- och förvaltningsintäkter, mnkr	1 267	1 238	1 219	1 182	1 110
Resultat efter finansnetto, mnkr *	50	78	108	35	13
Antal lägenheter	18 402	18 257	18 260	18 259	18 170
Lokalyta, kvm tusental	88	89	91	92	93
Fastighetsvärden, mnkr	18 896	16 972	15 723	15 026	14 239
Justerad soliditet, %	64	62	59	58	58
Färdigställda bostäder (inklusive konverterade lokaler till lägenheter)	145	0	1	90	1
Antal tillsvidareanställda, 31 dec	226	234	231	226	231
Motiverad medarbetarindex **	-	64	58	-	63
Produktindex **	-	74	74	-	-
Serviceindex **	-	76	77	-	-

\* Från 2013 och framåt enligt K3-regelverket

\*\* Ingen mätning under 2015

## **Gårdstensbostäder – ej ändrat väntar**

### **Vision Gårdsten 2025**

Målsättningen med visionen är att bygga 1 000 nya bostäder fram till 2025 – såväl hyres- och bostadsrättslägenheter som villor och radhus. Med fler bostäder av olika typer och upplåtelseformer ökar vi valmöjligheterna och gör det lättare att hitta ny bostad i området när familjen växer eller krymper. Fler bostäder innebär också en förtätning, som ökar tryggheten och trivseln.

### **Fler arbetstillfällen**

Gårdstensbyråns service till arbetslösa hyresgäster är en mycket viktig del av det sociala arbetet. 2015 gav de jobbskapande aktiviteterna 266 arbetstillfällen, varav 120 sommarjobb. Social upphandling har gett åtta jobb – därutöver har byggentreprenörer och andra företag i stadsdelen bidragit genom att anställa Gårdstensbor.

### **Företagsutvecklingen fortsätter**

Etablering av nya och utveckling av befintliga verksamheter i Gårdsten bidrar till både fler arbetstillfällen och utökat serviceutbud. 2015 öppnade Mamas Retro på Kaneltorget, som är secondhandbutik och socialt företag för långtidsarbetslösa kvinnor. Coloramas nya färgbutik på Salviagatan är ett resultat av koncerngemensam upphandling av färg och tapeter. Under året öppnade även fiskaffären Havspalatset i Gårdsten Centrum. Vision Gårdsten 2025 ger också lokala etableringar efterhand som byggprojekten kommer igång.

Gårdstensbostäder	2015	2014	2013	2012	2011
<b>Nyckeltal</b>					
Hyses- och förvaltningsintäkter, mnkr	195	192	187	180	176
Resultat efter finansnetto, mnkr *	20	16	17		
Antal lägenheter	2 734	2 734	2 734	2 736	2 736
Lokalyta, kvm tusental	21	21	21	21	21
Fastighetsvärden, mnkr	1 483	1 225	1 130	1 078	1 065
Justerad soliditet, %	67	65	60	62	60
Färdigställda bostäder (inklusive konverterade lokaler till lägenheter)	0	0	0	0	2
Antal tillsvidareanställda, 31 dec	29	29	29	27	29
Motiverad medarbetarindex **	-	77	72	-	77
Produktindex **	-	75	77	-	-
Serviceindex **	-	80	81	-	-

\* Från 2013 och framåt enligt K3-regelverket

\*\* Ingen mätning under 2015

## Egnahemsbolaget

### Radhus vid utsiktsläge i Gårdsten

På toppen av bergen i västra Gårdsten med utsikt över älven, stan och havet ligger Kryddhyllan. Här har vi tidigare byggt villor och fortsätter nu med cirka 30 bostadsrättsradhus för inflyttning 2017. De ligger på naturtomter med strövområden utanför dörren samt färdig infrastruktur i form av förskolor, skolor och annan service. Med Kryddhyllan 2 ökar vi valmöjligheterna i ett område som nästan enbart består av hyresrätter.

### Nya lägenheter i stadsdel med historia

Gamlestaden genomgår en förnyelse med nya bostäder, nytt affärscentrum i SKF:s gamla lokaler och nytt resecentrum på Gamlestadstorget. På Artillerigatan ska vi bygga cirka 100 bostadsrättslägenheter längs det som kommer att bli stadsdelens aveny. Bygget sker i samverkan mellan Egnahemsbolaget och Poseidon med inflyttning 2018.

### Från huset direkt ut i naturen

På Källehöjden mellan Stora Arödsgatan och Källehöjdsgatan i Hisings Backa bygger vi sammanlagt 75 hus i fem etapper. Det är friliggande hus och suterränghus, parhus, radhus och kedjehus med sista inflyttning 2017. Alla ligger på naturtomter och är inpassade i terrängen efter varje tomts individuella förutsättningar. Källehöjden är ett bra exempel på hur rationellt bygge i stora volymer ger bostäder till rimliga priser.

### Prisvärt för en bred målgrupp

Brf Lergöken i Södra Grimmered ligger granne med Ruddalen, nära Frölunda Torg. Här bygger vi fyra trevåningshus runt en gemensam grön gård med plats för umgänge och lek. Att det finns ett stort uppdämt behov av nya, prisvärda bostäder här märktes genom att de 72 lägenheterna såldes slut mycket snabbt.

<b>Egnahemsbolaget</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Nyckeltal</b>					
Omsättning, mnkr	177	77	227	257	214
Resultatavräknade bostäder, antal	56	16	111	120	65
Färdigställda bostäder, antal	57	16	117	114	72
Antal tillsvidareanställda, 31 dec	29	29	25	23	20
Motiverad medarbetarindex *	-	59	81	-	74
Soliditet, %	27	42	59	37	37

\* Ingen mätning under 2015

## Störningsjouren

### Trygghet och säkerhet

Kärnan i Störningsjourens arbete är att genom insatser för trygghet och säkerhet skapa en god livsmiljö och ett sammanhållet Göteborg. Vi tar stort ansvar för den sociala dimensionen och ett socialt hållbart Göteborg.

### Fokusområden

Vi har valt att prioritera sex områden, som omfattar människor som är särskilt utsatta. Dessa fokusområden är våld i hemmet, stora barnfamiljer, oriktiga hyresförhållanden, psykisk ohälsa, äldre samt hemlöshet. Barnens och grannens perspektiv finns med i allt vi gör.

### Samarbete och helhetstänk

Samarbete och utbyte av information är nödvändigt för att få en samsyn om hur vi arbetar med att lösa människors problem. Vi har ett helhetstänkande runt störningar och arbetar både förebyggande och med akuta åtgärder. I båda fallen är samarbete och samverkan nyckelord.

<b>Störningsjouren</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Nyckeltal</b>					
Omsättning, mnkr	21	20	19	18	18
Resultat efter finansnetto, mnkr*	0	1	0	-1	0
Antal tillsvidareanställda, 31 dec	27	27	27	24	25
Motiverad medarbetarindex **	-	78	78	-	65

\* Från 2013 och framåt enligt K3-regelverket

\*\* Ingen mätning under 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 eignahem, 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 lång sikt ska vi åstadkomma goda och bättre resultat inom områdena livsmiljö, arbetsförhållanden, bostadsutbud, miljöpåverkan, ett sammanhållet Göteborg samt ekonomi. Koncerngemensamma måttal som fastställs med utgångspunkt i ägarens mål följs upp i planerade kontinuerliga avstämningsmöten med dotterbolagen och rapporteras i koncernens system och avrapporteringar till kommunen.

	Mål 2015	Utfall 2015	Mål 2016
<b>Hyresgäster</b>			
Serviceindex	>79	-	>80
Inflytandeindex	-	-	>75
<b>Verksamhet</b>			
Nyproduktion, färdigställda bostäder*	1 200	450	1 400
Total energimängd, fjärrvärme + el, köpt energi	minska 1 %/år	166	minska 1 %/år
<b>Medarbetare</b>			
Motiverad medarbetarindex, MMI	>69	-	>70
Frisknärvaro, % <sup>4</sup>	>65	67	>65
<b>Ekonomi</b>			
Soliditet, % <sup>5</sup>	>40	62	>40
Fastighetsresultat före underhåll, mnkr <sup>6</sup>	2 883	2 805	2 890
Totalavkastning exkl. förändringar i avkastningskrav, % <sup>7</sup>	>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 hölls däremot 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 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 tre rumslägenheter 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. Lokaler är i allmänhet lokaliserade i eller nära bostadsfastigheterna. Koncernen äger cirka 39 000 parkeringsplatser varav cirka 7 000 ligger i centrala staden.

<sup>4</sup> Nytt mål från 2015.

<sup>5</sup> Enligt IFRS.

<sup>6</sup> Prognos baserad på årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens nya vägledning BFNAR 2012:1 (K3).

<sup>7</sup> Nytt mål från 2015. Totalavkastningen ska, över tid (cirka 5-10 år), nå en genomsnittlig nivå på 5,0 procent.

### **Investeringar i fastigheter**

Under 2015 har 2 406 mnkr (2 562) investerats i förvärv, ny- och ombyggnader inklusive värdebevarande underhåll. Av detta avsåg 510 mnkr (664) nyproduktion, 1 896 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 december 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 lånefall. 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 kontrakterade 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 398 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 normalårskorrigerings med energiindex minskade dock fjärrvärmeförbrukningen från 707 till 691 GWh. Normalårskorrigerings görs för att eliminera vädrets påverkan på den faktiska byggnadens behov och förbrukning och därmed kan förbrukningen

jämföras mellan åren. Underlag för beräkning tas fram av SMHI. 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 med 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 efter 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 koncernens respektive dotterbolag och för koncernen som helhet. Huvudsyftet med riskvärderingen är att identifiera och bedöma de risker som bolagen kan möta i sitt arbete för att nå sina mål. För de väsentligaste riskerna har åtgärder utarbetats för att hantera dessa risker. Där det redan existerar riskreducerande åtgärder och kontroller har de väsentligaste riskerna valts ut för uppföljning av att kontrollerna fungerar som avsett. Styrelsen erhöi 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.

<b>Driftskostnader, kr/kvm</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
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>
<b>S:a driftskostnader</b>	<b>-444</b>	<b>-442</b>

### **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 framför allt 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 var under året 2,6 procent, att jämföra med 3,0 procent under 2014 enligt ÅRL och K3. Vid beräkning enligt IFRS (inklusive värdeförändring i derivatportföljen) var den genomsnittliga finansieringskostnaden under året 1,4 procent, att jämföra med 6,4 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 koncernbidrag 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 mnkr (8,2) 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 har inträffat efter räkenskapsårets utgång. Årsredovisning och koncernredovisning kommer att framläggas på årsstämman den 7 mars 2016.

## Fem år i sammandrag, koncernen

(Belopp i mnkr om ej annat anges)	2015	2014	2013	2012	2011
<b>Resultaträkning</b>					
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
Värdoförändring 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
<b>Balansräkning</b>					
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
<b>Fastigheter</b>					
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
<b>Finansiellt</b>					
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
<b>Personal</b>					
Medelantal anställda	924	905	986	969	943
Frisknärvaro, % ****	67,0	-	-	-	-
Sjukfrånvaro, %	5,0	5,4	4,6	3,5	3,6
<b>Förvaltning</b>					
Medelhyra brutto lägenheter, kr/kvm	1 051	1 031	1 011	984	949
Hysesbortfall lägenheter, kr/kvm	14	12	12	12	14
Medelhyra lokaler brutto, kr/kvm	782	773	774	769	770
Hysesbortfall 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
<b>Utfall balanserat styrkort</b>					
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 utökad underhåll och fastighetsförsäljningar. Måttet gäller till och med 2013.

### **Frisknärvaro**

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

### **Förvaltning**

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

### **Genomsnittlig finansieringskostnad exkl. räntebidrag, IFRS**

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

### **Genomsnittlig finansieringskostnad exkl. räntebidrag, ÅRL och K3**

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

### **Hänvisningsförkortningar**

ÅRL Årsredovisningslagen

RR Redovisningsrådets rekommendationer

K3 Bokföringsnämndens anvisning BFNAR 2012:1 - Årsredovisning och koncernredovisning

**Justerad soliditet (i dotterbolagens nyckeltal)**

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

**Lägenhetsyta/Lokalyta**

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

**Räntetäckningsgrad, ggr (IFRS)**

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

**Skuldsättningsgrad, ggr**

Räntebärande skulder i förhållande till redovisat eget kapital.

**Soliditet**

Redovisat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

**Vakansgrad, lägenheter**

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

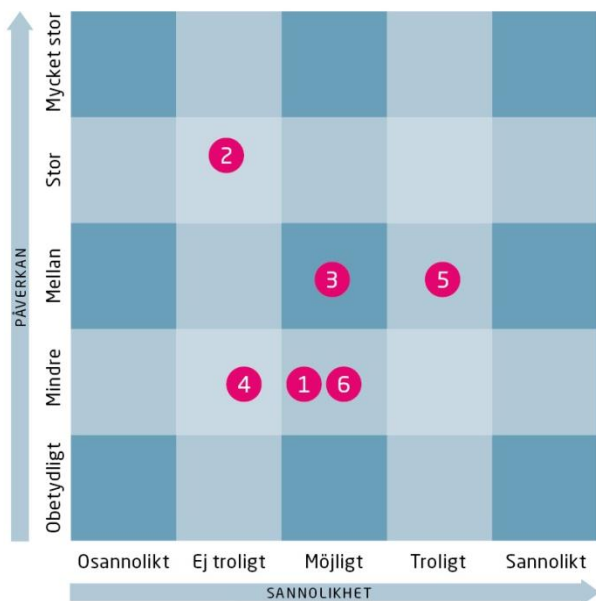
**Vakansgrad, lokaler**

Vakant lokalyta i procent av uthyrningsbar lokalyta vid årets slut.

## Risk- och känslighetsanalys

### Riskanalys

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



#### 1. Värdeförändring

Fastigheterna redovisas till verkligt värde i koncernens balansräkning. Värdet på fastigheterna är främst beroende av marknadens krav på direktavkastning och kalkylräntor samt det förväntade driftöverskottet. En till synes liten korrigeringskraven kan få stora effekter på värdet. Värdeförändringar påverkar resultaträkningen, vilket kan medföra väsentliga resultatvariationer. Kassafloppet 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 sett ökat mer än hyreshöjningarna nästan varje år. Hyror 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:



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 långivarbas 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 lånefall. 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
<b>Ränteantagande</b>				
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>
<b>Summa</b>	<b>1 434 654 697</b>

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
<b>Kostnader för fastighetsförvaltningen</b>			
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
<b>Driftsöverskott/Bruttoresultat</b>	7	<b>2 881 199</b>	<b>2 788 327</b>
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>
<b>Rörelseresultat</b>	10, 12	<b>9 907 189</b>	<b>4 223 246</b>
Finansiella intäkter		4 693	3 412
Finansiella kostnader		<u>-201 999</u>	<u>-953 724</u>
Finansnetto	13	-197 306	-950 312
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>9 709 883</b>	<b>3 272 934</b>
Bokslutsdispositioner	14	-89 000	-
<b>Resultat före skatt</b>		<b>9 620 883</b>	<b>3 272 934</b>
Skatt på årets resultat	15	<u>-2 120 686</u>	<u>-706 614</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>7 500 197</b>	<b>2 566 320</b>
<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>
<b>Koncernens totalresultat för året</b>		<b>7 502 120</b>	<b>2 549 747</b>
<b>Totalresultat hänförligt till:</b>			
Moderföretagets aktieägare		7 502 120	2 554 237
Innehav utan bestämmande inflytande		<u>0</u>	<u>-4 490</u>
<b>Totalresultat för året</b>		<b>7 502 120</b>	<b>2 549 747</b>
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
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	16	<u>22 480</u>	<u>22 445</u>
		22 480	22 445
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
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
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
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
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>77 409 340</b>	<b>67 847 007</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Varulager m.m.	28	222 039	172 766
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
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>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>568 801</b>	<b>315 615</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>77 978 141</b>	<b>68 162 622</b>

(tkr)	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>			
Aktiekapital		10 000	10 000
Övrigt tillskjutet kapital		100 000	100 000
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		<u>47 997 790</u>	<u>40 426 251</u>
		48 107 790	40 536 251
<b>Summa eget kapital</b>		<b>48 107 790</b>	<b>40 536 251</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	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
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	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
<b>Summa skulder</b>		<b>29 870 351</b>	<b>27 626 371</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>77 978 141</b>	<b>68 162 622</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
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
<b>Utgående balans 2014-12-31</b>	<b>10 000</b>	<b>100 000</b>	<b>40 426 251</b>	<b>40 536 251</b>	<b>0</b>	<b>40 536 251</b>
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
<b>Utgående balans 2015-12-31</b>	<b>10 000</b>	<b>100 000</b>	<b>47 997 790</b>	<b>48 107 790</b>	<b>0</b>	<b>48 107 790</b>



# RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYSER, KONCERNEN

(tkr)	Not	2015	2014
<b>Den löpande verksamheten</b>			
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>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>2 152 533</b>	<b>2 720 004</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	44	<u>24 750</u>	<u>-634 155</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 177 283</b>	<b>2 085 849</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
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>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-2 370 678</b>	<b>-1 504 710</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
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>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>197 454</b>	<b>-581 152</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>4 059</b>	<b>-13</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	45	<b>1 111</b>	<b>1 124</b>
Årets förändring av likvida medel		<u>4 059</u>	<u>-13</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	45	<b>5 170</b>	<b>1 111</b>
Outnyttjade kreditlöften		<u>393 432</u>	<u>417 839</u>
<b>Summa disponibla medel</b>		<b>398 602</b>	<b>418 950</b>
<b>Förändring av räntebärande nettolåneskuld</b>			
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>
<b>Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång</b>		<b>-15 478 950</b>	<b>-15 307 866</b>

**RESULTATRÄKNINGAR, MODERBOLAGET**

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

**RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, MODERBOLAGET**

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

**BALANSRÄKNINGAR, MODERBOLAGET**

(tkr)	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Övriga immateriella anläggningstillgångar	16	<u>385</u>	<u>172</u>
		385	172
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier	19	<u>727</u>	<u>812</u>
		727	812
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
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
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 004 383</b>	<b>14 738 115</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
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
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 242 039</b>	<b>558 834</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 246 422</b>	<b>15 296 949</b>

<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>			
<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
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 446 655</b>	<b>1 277 329</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfond	31	<u>4 900</u>	<u>4 900</u>
		<b>4 900</b>	<b>4 900</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	33	<u>2 890</u>	<u>393</u>
		2 890	393
<b>Långfristiga skulder</b>			
	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
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	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
<b>Summa skulder</b>		<b>15 791 977</b>	<b>14 014 327</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>17 246 422</b>	<b>15 296 949</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
Ställda säkerheter	40	<b>1 200 000</b>	<b>1 450 000</b>
Ansvarsförbindelser	41	<b>222 029</b>	<b>223 760</b>

# 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>
<b>Utgående balans 2014-12-31</b>	<b>10 000</b>	<b>2 000</b>	<b>1 265 329</b>
Ingående balans 2015-01-01	10 000	2 000	1 265 329
Lämnad utdelning	-	-	-
Aktieägartillskott	-	-	69 420
Årets resultat	=	=	<u>99 906</u>
<b>Utgående balans 2015-12-31</b>	<b>10 000</b>	<b>2 000</b>	<b>1 434 655</b>

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

**KASSAFLÖDESANALYSER, MODERBOLAGET**

(tkr)	Not	2015	2014
<b>Den löpande verksamheten</b>			
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>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-13 926</b>	<b>8 886</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	44	<u>21 704</u>	<u>-65 990</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>7 778</b>	<b>-57 104</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investering i immateriella anläggningstillgångar		-213	-35
Investeringar i inventarier		-133	-60
Försäljning av dotterbolag		=	<u>994 488</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-346</b>	<b>994 393</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
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>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-7 444</b>	<b>-938 109</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-12</b>	<b>-820</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	45	<b>28</b>	<b>848</b>
Årets förändring av likvida medel		<u>-12</u>	<u>-820</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	45	<b>16</b>	<b>28</b>
Outnyttjade kreditlöften		<u>393 432</u>	<u>417 839</u>
<b>Summa disponibla medel</b>		<b>393 448</b>	<b>417 867</b>
<b>Förändring av räntebärande nettolåneskuld</b>	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>
<b>Räntebärande nettolåneskuld vid årets utgång</b>		<b>-15 255 725</b>	<b>-13 832 598</b>

## NOTER

(belopp i tkr om inte annat anges)

### Not 1 Allmän information

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

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

Moderföretaget är ett aktiebolag registrerat i och med säte i Sverige. Adressen till moderföretaget är 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 redovisat 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 valutans 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 nyttjandeperioden. 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 tilläggsköpeskillningar hanteras dessa enligt bestämmelserna om avsättning. Omvärderingar av tilläggsköpeskillningar redovisas mot anskaffningsvärdet. Erhållna utdelningar redovisas som finansiella intäkter.

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

## Finansiella instrument

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

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

## Ersättningar till anställda

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

## Uppskjuten skatt

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

## Koncernbidrag

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

## Fusioner

Fusioner redovisas enligt koncernvärdeemetoden, vilket innebär att tillgångar och skulder övertas till värden som har sin grund i den 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 pensionsförpliktelsen 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

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

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

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

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

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Koncernen</b>		
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>
	<b>494 144</b>	<b>514 784</b>

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

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

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

<b>Not 6 Driftskostnader</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Koncernen</b>		
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>
	<b>-2 139 233</b>	<b>-2 123 318</b>

**Not 7 Segmentsrapportering**

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

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
<b>Fastighetsresultat</b>	<b>723</b>	<b>605</b>	<b>350</b>	<b>45</b>	<b>0</b>	<b>1 723</b>
Övriga poster	-375	-257	-214	-54	-24	-924
Finansnetto	-163	-139	-87	88	-91	-392
<b>Resultat efter finansnetto enligt intern rapportering</b>	<b>185</b>	<b>209</b>	<b>49</b>	<b>79</b>	<b>-115</b>	<b>407</b>
Justering förvaltningsfastigheter *	4 305	2 780	1 777	231	15	9 108
Justering finansiella instrument	-	-1	-	196	-	195
<b>Resultat efter finansnetto enligt IFRS</b>	<b>4 490</b>	<b>2 988</b>	<b>1 826</b>	<b>506</b>	<b>-100</b>	<b>9 710</b>
<b>Summa tillgångar enligt intern rapportering</b>	<b>12 380</b>	<b>8 048</b>	<b>5 787</b>	<b>18 432</b>	<b>-17 330</b>	<b>27 317</b>
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
<b>Summa tillgångar enligt IFRS</b>	<b>31 820</b>	<b>25 191</b>	<b>19 005</b>	<b>19 560</b>	<b>-17 598</b>	<b>77 978</b>

\* 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
<b>Fastighetsresultat</b>	<b>710</b>	<b>579</b>	<b>349</b>	<b>31</b>	<b>0</b>	<b>1 669</b>
Övriga poster	-454	-247	-176	-54	-23	-954
Finansnetto	-186	-168	-95	314	-314	-449
<b>Resultat efter finansnetto enligt intern rapportering</b>	<b>70</b>	<b>164</b>	<b>78</b>	<b>291</b>	<b>-337</b>	<b>266</b>
Justering förvaltningsfastigheter *	1 492	847	1 032	84	30	3 485
Justering finansiella instrument	-2	-1	0	-499	-	-502
Övriga poster	-	-	-	-	23	23
<b>Resultat efter finansnetto enligt IFRS</b>	<b>1 560</b>	<b>1 010</b>	<b>1 110</b>	<b>-124</b>	<b>-284</b>	<b>3 272</b>
<b>Summa tillgångar enligt intern rapportering</b>	<b>12 092</b>	<b>7 826</b>	<b>5 586</b>	<b>16 315</b>	<b>-15 182</b>	<b>26 637</b>
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
<b>Summa tillgångar enligt IFRS</b>	<b>27 221</b>	<b>22 190</b>	<b>17 027</b>	<b>17 236</b>	<b>-15 511</b>	<b>68 163</b>

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

*Pensioner*

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

*Avgångsvederlag*

De verkställande direktörerna inom koncernen har avtalade ömsesidiga uppsägningstider på mellan 1-6 månader och vid uppsägning från bolagens sida utgår avgångsvederlag på mellan 6-18 månader. Avtal finns med andra ledande befattningshavare inom koncernen gällande uppsägningstider på mellan 6 och 12 månader. 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
<b>Totalt</b>	<b>46 309</b>	<b>627</b>	<b>9 108</b>	<b>56 044</b>

\* 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
<b>Totalt</b>	<b>41 435</b>	<b>639</b>	<b>8 989</b>	<b>51 063</b>

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
<b>2015</b>		
Styrelse	38	62
Vd och övriga ledande befattningshavare	47	53
<b>2014</b>		
Styrelse	43	57
Vd och övriga ledande befattningshavare	37	63

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

#### Principer för ersättning till styrelse och vd, moderbolaget

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

Ersättning till verkställande direktören i moderbolaget utgörs av grundlön, övriga förmåner samt pension. Pensionsförmåner och övriga förmåner utgår som en del av den totala ersättningen. Ersättning till verkställande direktör beslutas av stadsdirektören i Göteborgs Stad.

#### 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	-	-	<b>70</b>
Övriga styrelseledamöter	252	-	-	<b>252</b>
Styrelsesuppleanter	42	-	-	<b>42</b>
Verkställande direktör *	3 195	29	641	<b>3 865</b>
Övriga ledande bef havare	3 965	88	1 044	<b>5 097</b>
<b>Totalt</b>	<b>7 524</b>	<b>117</b>	<b>1 685</b>	<b>9 326</b>

\* 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	-	-	<b>51</b>
Övriga styrelseledamöter	135	-	-	<b>135</b>
Styrelsesuppleanter	34	-	-	<b>34</b>
Verkställande direktör	1 616	38	498	<b>2 152</b>
Övriga ledande bef havare	4 322	90	1 117	<b>5 529</b>
<b>Totalt</b>	<b>6 158</b>	<b>128</b>	<b>1 615</b>	<b>7 901</b>

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

Gruppen övriga ledande befattningshavare består av 3 personer (5).

#### Företagsledningens könsfördelning

Moderbolaget, %	Kvinnor	Män
<b>2015</b>		
Styrelse	38	62
Vd och övriga ledande befattningshavare	100	0
<b>2014</b>		
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>
	<b>-38 093</b>	<b>-36 471</b>

##### Planenliga avskrivningar inom centrala administrationskostnader

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

##### Planenliga avskrivningar inom byggverksamhet

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

<b>Summa avskrivningar</b>	<b>-38 604</b>	<b>-36 940</b>
----------------------------	----------------	----------------

#### Moderbolaget

##### Planenliga avskrivningar inom centrala kostnader

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

#### 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>
	<b>-2 604 350</b>	<b>-2 419 102</b>

**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	=	=
	<b>-41 985</b>	<b>-35 714</b>
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>
	<b>2 521</b>	<b>1 393</b>

*Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter*

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

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

**Finansiella kostnader**

*Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar*

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

*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>
	<b>-214 153</b>	<b>-970 376</b>

**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>
<b>Total finansieringskostnad</b>	<b>1,35</b>	<b>6,37</b>

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

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

**Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen/totalresultatet**

<b>Koncernen</b>		
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>
	<b>-2 114 425</b>	<b>-659 726</b>

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

<b>Koncernen</b>		
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>
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>-2 120 686</b>	<b>-706 614</b>

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

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

**Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen**

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

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

<b>Moderbolaget</b>		
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>
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>-2 610</b>	<b>-672</b>

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

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	<b>385</b>	<b>172</b>
Ingående avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	=	=
Utgående ackumulerade avskrivningar	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>385</b>	<b>172</b>

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

<b>Not 17 Förvaltningsfastigheter</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
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>
<b>Utgående balans 31 december</b>	<b>77 140 911</b>	<b>67 586 915</b>

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 minskar 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>
	<b>46 223 839</b>	<b>45 771 355</b>

**Not 18 Bostadsmoduler**

	2015	2014
<b>Koncernen</b>		
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
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>78 033</b>	<b>85 317</b>

**Not 19 Inventarier**

	2015	2014
<b>Koncernen</b>		
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**

<b>Not 20 Övriga anläggningstillgångar</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Koncernen</b>		
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
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>13 281</b>	<b>10 111</b>

Övriga anläggningstillgångar avser till största delen investeringar i annans fastighet.

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

<b>Koncernföretag</b>	<b>Organisations- nummer</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>Bokfört värde</b>
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 Byggutveckling AB	556731-5170	5 000	500
Störningsjouren i Göteborg AB	556657-1443	5 000	<u>500</u>
			<b>943 271</b>

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.

<b>Not 22 Andelar i intresseföretag</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Koncernen</b>		
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
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>339</b>	<b>323</b>

	<b>Antal andelar</b>	<b>Kapital- andel %</b>	<b>Rösträtts- andel %</b>	<b>Bokfört värde</b>
<b>Indirekt ägda</b>				
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>
<b>Summa aktier och andelar</b>				<b>339</b>

	<b>Organisations- nummer</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Eget kapital</b>
<b>Indirekt ägda</b>			
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.

<b>Not 23 Fordringar hos intresseföretag</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Koncernen</b>		
Ingående anskaffningsvärde	<u>5 600</u>	<u>5 600</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 600	5 600
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>5 600</b>	<b>5 600</b>

<b>Not 24 Andra långfristiga värdepapper</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Koncernen</b>		
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
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>3 991</b>	<b>1 508</b>

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
<b>Långfristiga</b>				
Fristående derivat				
-räntederivat	77 631	-577 111	54 145	-782 267
<b>Kortfristiga</b>				
Fristående derivat				
-räntederivat	1 599	-34 162	-	-10 989

Verkligt värde motsvarar redovisat värde i tabellen ovan.

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

## 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
<b>2015-12-31</b>			
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>			
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>
	<b>79 230</b>	<b>233 799</b>	<b>313 029</b>
	Skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Övriga finansiella skulder	Summa skulder
<b>2015-12-31</b>			
<b>Skulder i balansräkningen</b>			
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>
	<b>-611 273</b>	<b>-15 654 945</b>	<b>-16 266 218</b>
	Tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Övriga finansiella tillgångar	Summa tillgångar
<b>2014-12-31</b>			
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>			
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>
	<b>54 145</b>	<b>95 834</b>	<b>149 979</b>

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

Uppllysning om verkligt värde

Uppllysning 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>
	<b>222 039</b>	<b>172 766</b>

**Not 29 Kundfordringar** 2015 2014

**Koncernen**

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

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>
	<b>15 312</b>	<b>14 649</b>

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	<b>-18 448</b>	<b>-17 434</b>

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>
<b>Utgående balans 31 december</b>	<b>-18 448</b>	<b>-17 434</b>

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

<b>Not 30 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Koncernen</b>		
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>
	<b>45 724</b>	<b>37 431</b>

**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>
	<b>58 966</b>	<b>49 748</b>

<b>Not 31 Obeskattade reserver</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
------------------------------------	-------------	-------------

**Moderbolaget**

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

**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:

<b>Koncernen</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
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:

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

Nedanstående tabell förklarar pensionsskuldens förändring, exkl. löneskatt:

<b>Koncernen</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
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>
<b>Nuvärde av pensionsskuld vid årets slut</b>	<b>304 255</b>	<b>300 730</b>

Avstämning av förändring av pensionsskulden, exkl. löneskatt:

<b>Koncernen</b>		
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>
<b>Nettoskuld vid årets slut</b>	<b>304 255</b>	<b>300 730</b>

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:

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

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	<b>304 255</b>	283 618
Lön +/- 0,5%-enheter	<u>2,50%</u>	<u>3,00%</u>	3,50%
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut	297 085	<b>304 255</b>	312 629
Inflation, +/- 0,5%-enheter	<u>1,50%</u>	<u>2,00%</u>	2,50%
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut	287 244	<b>304 255</b>	322 878
Livslängd, +/- 1 år	- 1 år	<b>PRI</b>	+ 1 år
Förpliktelsens nuvärde vid periodens slut	292 900	<b>304 255</b>	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**

<b>Koncernen</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<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
<b>Utgående balans</b>	<b>12 213 146</b>	<b>10 098 181</b>
<b>Moderbolaget</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<u>Uppskjutna skatteskulder</u>		
- Finansiella instrument	2 890	393
<b>Utgående balans</b>	<b>2 890</b>	<b>393</b>

**Förändring avseende uppskjuten skatt, koncernen**

<b>2015</b>	<b>Obeskattade reserver</b>	<b>Förvaltningsfastighet</b>	<b>Underskott</b>	<b>Finansiella instrument</b>	<b>Avsättningar</b>	<b>Övrigt</b>	<b>Totalt</b>
Ingående balans	93 210	10 189 483	-19	-162 702	-21 159	-632	<b>10 098 181</b>
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	6 428	2 063 913	19	45 610	-848	385	<b>2 115 507</b>
Uppskjuten skatt som redovisas i totalresultatet	-	-	-	-	-542	-	<b>-542</b>
Uppskjuten skatt som redovisats i eget kapital	-	-	-	-	-	-	<b>0</b>
<b>Utgående balans</b>	<b>99 638</b>	<b>12 253 396</b>	<b>0</b>	<b>-117 092</b>	<b>-22 549</b>	<b>-247</b>	<b>12 213 146</b>
<b>2014</b>	<b>Obeskattade reserver</b>	<b>Förvaltningsfastighet</b>	<b>Underskott</b>	<b>Finansiella instrument</b>	<b>Avsättningar</b>	<b>Övrigt</b>	<b>Totalt</b>
Ingående balans	93 895	9 745 206	-	-52 990	-16 522	6 851	<b>9 776 440</b>
Sälda bolags andel	-11 043	-313 125	-	-	-	-8 428	<b>-332 596</b>
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	10 358	757 402	-19	-109 712	37	945	<b>659 011</b>
Uppskjuten skatt som redovisas i totalresultatet	-	-	-	-	-4 674	-	<b>-4 674</b>
Uppskjuten skatt som redovisats i eget kapital	-	-	-	-	-	-	<b>0</b>
<b>Utgående balans</b>	<b>93 210</b>	<b>10 189 483</b>	<b>-19</b>	<b>-162 702</b>	<b>-21 159</b>	<b>-632</b>	<b>10 098 181</b>



## Förändring avseende uppskjuten skatt, moderbolaget

2015	Obeskattade reserver	Förvaltningsfastighet	Underskott	Finansiella instrument	Avsättningar	Övrigt	Totalt
Ingående balans	-	-	-	393	-	-	393
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	-	-	-	2 497	-	-	2 497
<b>Utgående balans</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 890</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 890</b>

2014	Obeskattade reserver	Förvaltningsfastighet	Underskott	Finansiella instrument	Avsättningar	Övrigt	Totalt
Ingående balans	-	-	-	529	-	-	529
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	-	-	-	-136	-	-	-136
<b>Utgående balans</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>393</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>393</b>

## Not 34 Övriga avsättningar

Koncernen	2015			2014		
	Garantiåtaganden	Övrigt	Totalt	Garantiåtaganden	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
<b>Utgående balans</b>	<b>83 056</b>	<b>0</b>	<b>83 056</b>	<b>36 729</b>	<b>971</b>	<b>37 700</b>

Garantiåtaganden avser bland annat åtaganden i resultatavräknade byggprojekt, av vilka större delen bedöms bli reglerade inom två år. I garantiåtaganden ingår också kostnader för bedömda åtaganden för uppförda bostäder med enstegstätade putsfasader. Egnahemsbolaget har byggt cirka 350 bostäder med denna typ av fasader. 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
<b>2015-12-31</b>					
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>
<b>Summa skulder</b>	<b>3 264 508</b>	<b>3 211 503</b>	<b>1 416 144</b>	<b>9 357 728</b>	<b>17 249 883</b>
<b>Moderbolaget</b>					
<b>2015-12-31</b>					
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>
<b>Summa skulder</b>	<b>2 383 713</b>	<b>3 151 062</b>	<b>1 099 202</b>	<b>9 158 000</b>	<b>15 791 977</b>

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**

	<b>Koncernen</b>			
	<b>2015</b>		<b>2014</b>	
	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
<b>Totalt</b>	<b>15 160</b>	<b>15 172</b>	<b>14 989</b>	<b>15 217</b>

	<b>Moderbolaget</b>			
	<b>2015</b>		<b>2014</b>	
	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
<b>Totalt</b>	<b>15 160</b>	<b>15 172</b>	<b>13 791</b>	<b>14 017</b>

**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	<b>Koncernen/moderbolaget</b>	
	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%
<b>Summa</b>	<b>15 553</b>	<b>100%</b>

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). Inklusivt 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). Inklusivt kreditlöften uppgår motsvarande siffra till 1,9 år (2,1). Kreditlöfte avser outnyttjad del av intern checklimit, 393 mnkr, inom Göteborgs Stads koncernkonto.

<b>Not 37 Skulder till kreditinstitut</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Koncernen</b>		
Övriga lån	<u>1 200 000</u>	<u>2 648 000</u>
	<b>1 200 000</b>	<b>2 648 000</b>
Beviljat belopp, checkkredit	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Moderbolaget</b>		
Övriga lån	<u>1 200 000</u>	<u>1 450 000</u>
	<b>1 200 000</b>	<b>1 450 000</b>
Beviljat belopp, checkräkningskredit	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 38 Skulder till Göteborgs Stad</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Koncernen/moderbolaget</b>		
Långfristigt lån hos Göteborgs Stad	9 158 000	6 788 000
Kortfristigt lån hos Göteborgs Stad	<u>206 568</u>	<u>182 161</u>
	<b>9 364 568</b>	<b>6 970 161</b>
<b>Not 39 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Koncernen</b>		
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>
	<b>936 251</b>	<b>925 741</b>
<b>Moderbolaget</b>		
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>
	<b>162 707</b>	<b>169 117</b>
<b>Not 40 Ställda säkerheter</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Koncernen</b>		
<b>För egna skulder och avsättningar</b>		
Avseende skulder till kreditinstitut		
- Fastighetsinteckningar	<u>1 202 488</u>	<u>2 734 269</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>1 202 488</b>	<b>2 734 269</b>
<b>Moderbolaget</b>		
<b>För dotterbolags skulder</b>		
- Pantsatta fordringar dotterbolag	<u>1 200 000</u>	<u>1 450 000</u>
	<b>1 200 000</b>	<b>1 450 000</b>

<b>Not 41 Ansvarsförbindelser</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Koncernen</b>		
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>
	<b>22 807</b>	<b>22 437</b>

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

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

Moderbolaget har gått i borgen för koncernföretag avseende pensionsskuld.

<b>Not 42 Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet m.m.</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Koncernen</b>		
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>
	<b>-7 315 210</b>	<b>-1 029 187</b>

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

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

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

<b>Not 44 Specifikation av kassaflödet från förändringar i rörelsekapital</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Koncernen</b>		
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>
	<b>24 750</b>	<b>-634 155</b>

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

**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
<b>Totalt</b>	<b>-15 157</b>	<b>2,4</b>

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). Inklusiv 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 relativ lång planeringshorisont för investeringar begränsar behovet av likviditetsreserver. Med hänsyn till kassaflöde, outnyttjade krediter och att Göteborgs Stad tryggar likviditetsbehovet, bedömer koncernen att likviditetsrisken är mycket begränsad.

**Kredit- och motpartsrisk**

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

**Finansiella anvisningar**

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

**Den 31 december 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
<b>Totalt</b>	<b>-11 235</b>	<b>-532</b>	<b>-12 140</b>	<b>-739</b>

**Finansnettots räntekänslighet**

Under antaganden om oförändrad lånevolym samt oförändrad löptid och positionssammansättning avseende nettoexponeringen, kommer koncernens finansnetto att påverkas enligt tabellen nedan. Beräkningen är baserad på den räntenivå som gällde vid utgången av 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.

<b>Intäkter från och kostnader till andra koncernföretag m.m.</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Koncernen</b>		
<b>Intäkter, %</b>		
Göteborgs Stads nämnder och bolag	3	3
<b>Kostnader, %</b>		
Göteborgs Stads nämnder och bolag	33	33
<b>Köp av fast egendom eller andra tillgångar, tkr</b>		
Göteborgs Stads nämnder och bolag	23 229	2 226
<b>Försäljning av fast egendom eller andra tillgångar, tkr</b>		
Göteborgs Stads nämnder och bolag	34 700	16 245
<b>Moderbolaget</b>		
<b>Intäkter, %</b>		
Bolag inom Framtidenkoncernen	100	100
<b>Kostnader, %</b>		
Bolag inom Framtidenkoncernen	1,1	1,3
Göteborgs Stads nämnder och bolag	30,1	13,1
<b>Köp av fast egendom eller andra tillgångar, tkr</b>		
Bolag inom Framtidenkoncernen	-	-
Göteborgs Stads nämnder och bolag	-	-
<b>Försäljning av fast egendom eller andra tillgångar, tkr</b>		
Bolag inom Framtidenkoncernen	-	-
Göteborgs Stads nämnder och bolag	-	-

Vid köp och försäljning mellan bolag i Framtidenkoncernen tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med extern part. Köp och 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

## Revisionsberättelse

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

#### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Förvaltnings AB Framtiden för år 2015. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna **000-102**.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Förvaltnings AB Framtidens och koncernens finansiella ställning per den 31 december och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Förvaltnings AB Framtiden för år 2015.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 2016-02-12

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bror Frid  
Auktoriserad revisor

## Granskningsrapport för år 2015

Till årsstämman i Förvaltnings AB Framtiden  
Till Göteborgs kommunfullmäktige för kännedom

Org.nr. 556012-6012

Vi, av fullmäktige i Göteborgs kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Förvaltnings AB Framtiden verksamhet under år 2015.

Styrelse och verkställande direktör ansvarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med lagar och föreskrifter, bolagsordning samt ägardirektiv.

Vårt ansvar är att granska och bedöma om bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente, god revisionssed i kommunal verksamhet och med beaktande av de beslut kommunfullmäktige och årsstämman fattat. En sammanfattning av utförd granskning har överlämnats till bolagets styrelse och verkställande direktör i en granskningsredogörelse. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för vår bedömning.

Vi bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Göteborg den 12 februari 2016

Hans Aronsson  
av kommunfullmäktige  
utsedd lekmannarevisor

Claes-Göran Lans  
av kommunfullmäktige  
utsedd lekmannarevisor