

Årsredovisning 2018

Lite av vad som hände 2018

FILMSKOLA I BERGSJÖN

Som en del av ett tvåårigt projekt mellan Familjebostäder och Göteborg Film Festival hölls workshopen "Lär dig filma" i Bergsjön för filmintresserade ungdomar.



Välkommen till Framtiden

Det koncerngemensamma projektet "Välkommen till Framtiden" innebär att ett hundratal nyanlända får möjligheten till praktik hos Bostadsbolaget, Poseidon och Familjebostäder under sammanlagt tre år. Tre gånger i veckan får deltagarna prova på fastighetsyrket, de två resterande dagarna ägnas åt studier i det svenska språket.

FIXOTEKET ÖPPNADE I MAJORNA

Det ska vara lättare att konsumera och leva hållbart. Fixoteket är en kvartersnära mötesplats där man möts för att laga, låna, byta och göra nytt av gammalt. Fixoteket finns även i Bergsjön.



Trygghetsboende

Under året har vi skapat 50 nya trygghetslägenheter i våra fem trygghetsboenden. Trygghetsboende är en social bostadsform med en gemensamhetslokal som nav, för den som är över 70. Utöver det utrustas lägenheten med smarta lösningar och området runt huset görs lättillgängligt, med bänkar och bra belysning.



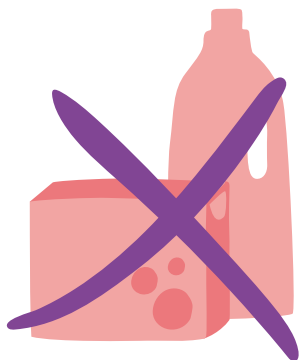
Med trygghet som uppgift

Trygghetsgruppen i Bergsjön består av sex trygghetsvårdare. Vårdarna jobbar med att skapa trygghet och trivsel för hyresgästerna i stadsdelen mellan kl. 16 och 23 alla dagar. Arbetet handlar om att skapa kontakter och relationer med boende i området. Ett spännande jobb som handlar om allt från att följa någon hem från hållplatsen till att prata med barn och unga.

Muralmålning av känd graffitikonstnär i Bergsjön

Graffitiväggen Bergsjöfamet bakom parkeringshuset på Saturnusgatan i Bergsjön är en av Sveriges största lagliga graffitiväggar. I juni arrangerades Bergsjön Urban Art, en ny gatukonstfestival på platsen, med graffitiworkshops, musik och filmvisningar. Bergsjönfödde gatukonstnären Tony "Rubin" Sjöman kom hem från New York till Bergsjön för att göra en muralmålning på Saturnusgatan.





TVÄTT MED KALLVATTEN OCH UTAN KEMIKALIER

Nya tvättstugor invigdes i Tynnered. Särskild tvättekniik som använder avjoniserat vatten gör det möjligt att tvätta rent med kallt vatten och utan tvättmedel och sköljmedel.



Uggleberget får sina första hyresgäster

De första hyresgästerna flyttade in i Nya Hovås där vi bygger 368 lägenheter. Här bor de mitt i naturen med nära till havet och service och bekvämligheter.

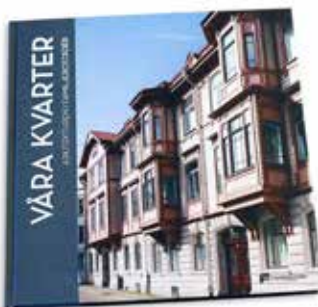


Åhmanssonska gården

De 25 lägenheterna på Allmänna vägen, ritade av Liljewalls Arkitekter, har visat sig vara en succé. Flerfamiljshus-trion har nu chansen att kamma hem vinsten som "Årets bästa byggnad 2018".

Boken om våra kvarter nominerades till Årets Göteborgsbok

Boken "Våra kvarter" berättar Familjebostäders historia utifrån sex arkitekturstilar. I boken visar vi upp våra fina hus och det vi ägnar oss åt varje dag. En guidad tur genom vår arkitektur och Göteborg i bokform framtagen främst för våra anställda.



Tellusgatan

På Tellusgatan i Bergsjön har Familjebostäder renoverat 169 lägenheter både in- och utvändigt. En omvandling i tät dialog med hyresgästerna, som även har varit med och påverkat konstnärlig utsmyckning av entréer och utemiljö. Lägenheterna har bland annat fått nya kök och badrum. De nya hyrorna fasas in under nio år. Det stora miljonprogramshusets nya utseende har lyft hela området och Tellusgatan har utsetts till årets renoveringsprojekt av SABO och är nominerat till Årets bygge.



Innehåll

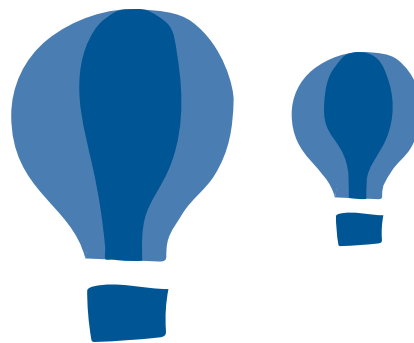
VD har ordet	4
Vår roll i stadens utveckling	6
Ett gott medarbetarskap	8
Miljö	10
Hållbarhet	12
Fastigheter	13
Fastighetsutveckling	15
Nyproduktion	16
Fastighetsvärdering	17
Bolagsstyrning	18
Styrelse och ledning	19
Kommunfullmäktiges mål	20

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årets verksamhet	25
Risker och osäkerhetsfaktorer	26
Förslag till vinstdisposition	27
Utblick 2019	28
Fem år i sammandrag	30
Definitioner	31

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkning	33
Balansräkning	35
Förändringar i eget kapital	36
Kassaflödesanalys	37
Noter	38
Revisionsberättelse	48
Granskningsrapport	49
Fastighetsförteckning	50
Familjebostäder utvecklar	58



VD har ordet

2018 var ett bra år för Familjebostäder av många olika anledningar. Och det har varit ett fortsatt högt tryck på bostadsmarknaden med stor efterfrågan på bostäder. Familjebostäder mer än fördubblade antalet färdigställda bostäder och under året minskade antalet utflyttningar. 2018 var året då vi på allvar började skörda frukterna från många av de projekt som vi arbetat med länge. Vi erbjöd nya hem på såväl Uggleberget i Hovås, Långängen på Hisingen, Tellusgatan i Bergsjön och Majstångsgatan i Majorna för att nämna några.

Men vår största och allra viktigaste uppgift är att skapa en trygg vardag för våra hyresgäster och att förvalta många människors hem. Under året tog vi emot över 100 000 ärenden från våra hyresgäster. Vi svarade på och tog hand om frågor kring sådant som en läckande kran, snarkande granne, diskmaskinsinstallation och funderingar om odlingslotter, regler för grillning och anmälningar till fotbollsskolor. Att vara en del av människors vardag betyder att vi får hjälpa till med allt möjligt. Och vår serviceorganisation fortsatte under året att göra ett bra jobb med att lyssna på våra boende och se till att ge rätt hjälp i rätt tid. Det är med stolthet jag konstaterar att Familjebostäder gör verklig skillnad i människors liv. I vårt viktiga uppdrag lägger vi också stor vikt vid den fysiska miljön kring lägenheterna och mellan husen. Genom nära dialog med våra hyresgäster skapar vi tillsammans en hemtrevlig boendemiljö. Om man trivs i sitt område stärks stoltheten.

I Bergsjön som är ett av våra prioriterade områden, har vi under året startat en trygghetsgrupp där trygghetsvärdar jobbar med att öka tryggheten. Varje kväll, varje helg är trygghetsvärdarna ute i området för att skapa trygghet och relationer bland våra hyresgäster. Konst är ett annat inslag som skapar trygghet och trivsel. Graffiti väggen "Bergsjöfamer" på en av våra fastigheter har fortsatt skapa attraktivitet. Vi har även tillsammans med hyresgäster haft ett projekt kring konst i trapphus.

Att vi gör ett bra jobb märks också utanför landets gränser. Vårt upprustningsprojekt på Tellusgatan i Bergsjön fick efter två och ett halvt års arbete pris för årets bästa renovering av SABO, nominerades till pris av den nordiska bostadsorganisationen NBO, och är dessutom nominerat till Byggindustrins tävling som årets bästa bygge. Ett kvitto på att vår modell med dialog och att boende i området är medskapande i det faktiska upprustningsarbetet är en vinnande väg.

Jag ser att 2019 blir året då vi kommer höja ribban ytterligare. Vi står i startgroparna för nya spännande projekt och ser fram emot att välkomna nya hyresgäster till nya bostadsområden samtidigt som vi rustar för framtidens utmaningar och sköter om alla våra olika hus i alla olika delar av staden.

Per-Henrik Hartmann, VD Familjebostäder.



HÅLLBART I TRE BEMÄRKELSER

På familjebostäder tänker vi hållbart. Ett exempel är att vi för en dialog med hyresgäster under renoveringar som gör att boende prioriterar att bo kvar. Ett annat är att använda hållbara material som är bra för miljön och som håller länge.

Ett tredje sätt att tänka hållbart är att arbeta med grön energi genom att sätta solceller på taket som i Bergsjön och på Donsö. Eller, som i Tynnered, där vi installerade tvättmaskiner som tvättar rent i kallt vatten utan tvätt- och sköljmedel. Men också att erbjuda våra kunder laddstolpar att ladda elbilen med. Det finns många sätt att tänka hållbart och vi har bara börjat.



MER ÄN EN BOSTAD

Vi genomför flertalet aktiviteter i våra områden där vi samarbetar med aktörer som föreningsliv, skola, stadsdelsförvaltning och polis. Under året har vi deltagit som arrangör till fotbollsskolor, läxhjälp och simskola för våra hyresgäster. Vi tror att om man trivs i området så skapas en stolthet som är viktig. Vi vill gärna se det som att vi erbjuder mer än bara en bostad. Vi bygger hem och trivsamma livsmiljöer.

LANDSHÖVDINGEHUSEN

Våra hus är fantastiska. Men ibland kan de behöva lite extra kärlek. När vi renoverar tänker vi långsiktigt. I våra landshövdingehus bevarar, och i vissa fall, återskapar vi ursprungliga arkitektoniska uttryck och detaljer exteriört. Hållbarhet och varsamhet är ledorden för att skapa en miljö och bostad som man trivs med, men även för att tillgodose dagens behov utan att äventyra framtidens



Vår roll i stadens utveckling

Hos Familjebostäder är alla välkomna. Det spelar ingen roll var man kommer ifrån, vilket liv man lever, vilken typ av familj man tillhör – hos oss finns något för alla. Gamla lägenheter med relativt låga hyror, renoverade med lite högre hyror och nyproducerade bostäder med de högsta hyresnivåerna. Hos oss bor cirka 35 000 göteborgare i någon av våra nästan 19 000 lägenheter. Lägenheterna finns i hela staden, från Donsö till Bergsjön.

Genom intern omflyttning, direktbyte eller via Boplats får många tillgång till det boende man önskar. För den som köar på Boplats kan det dock ta tid. Ett sätt att råda bot på bostadsbristen är att bygga nytt. Tillsammans med vårt systerbolag Framtiden Byggutveckling genomför vi flera projekt i olika delar av staden.

Vår målbild är att vi skapar trivsamma livsmiljöer. Tillsammans med allt fler göteborgare. Detta innebär att vi har stort fokus på sociala frågor, vi förvaltar och sköter inte bara våra hus, vi arbetar för att våra boende ska trivas, känna sig trygga och vi involverar våra hyresgäster i många frågor. Vi tror på att det blir bättre om man arbetar tillsammans.

Bostadsmarknaden i Göteborg

Av alla bostäder i Göteborg är knappt en femtedel småhus. Resten finns i flerbostadshus med ungefär lika delar kommunägda hyresrätter, privatägda hyresrätter och bostadsrätter. Av stadens cirka 150 000 hyreslägenheter äger Framtiden nästan hälften och Familjebostäder 18 692 av dessa. Efterfrågan på bostäder är fortsatt hög.

Våra lägenheter förmedlas via Boplats Göteborg som ägs av Göteborgs Stad. Under 2018 annonserades totalt 7 255 lägenheter på Boplats vilket är något fler än 2017.

Vi lyssnar och utvecklar

Vi jobbar dagligen med att förbättra våra hyresgästers livsmiljöer. Vi hanterar bland annat cirka 110 000 ärenden på ett år och försöker genom att lösa dem och på andra sätt förbättra våra hyresgästers upplevelse. Vår hyresgästenkät är ett användbart verktyg för oss i vår strävan att möta hyresgästernas behov. Med hjälp av den kan vi se om våra satsningar har fått avsedd verkan, vad som fungerar bra och vad som kan bli bättre. I årets enkät var det avsevärt fler än tidigare som svarade.

Vi får höga betyg för trivsel och bemötande. Många uppger också att det är lätt att komma i kontakt med oss och att de får hjälp när de behöver.

Vi strävar ständigt efter att bli bättre, särskilt genom att förbättra de områden som våra hyresgäster är mindre nöjda med. Under kommande år ligger vårt fokus på tre förbättringsområden; städning i trapphus, trygghet i trapphus och lokal fastighetsinformation. Dessa tre områden har dels fått låga resultat i årets undersökning och dels har resultaten försämrats de senaste åren.

Olika boendekoncept

Den stora efterfrågan på bostäder innebär en stor utmaning att utveckla prisvärda bostäder för alla göteborgare. Vi utvecklar lägenheter tillsammans med unga vuxna, skapar fler trygghetsboenden och provar andra idéer.

Bonusnischen på Majstångsgatan Under 2018 har vi haft inflyttning på Majstångsgatan i Kungsladugård där vi har utvecklat ”bonusnischen” som ger möjlighet för en extra sovplats i vardagsrummet. En trerumslägenhet får funktionen av en fyra. Nischen kan också användas som skrivhörna eller extra förvaring.

Smarta lägenheter för unga vuxna i Bergsjön Första spadtaget har tagits på Merkuriusgatan där vi bygger ett hus för unga vuxna som har utvecklats ihop med jagvillhabostad. nu. Två tredjedelar av huset består av små flexibla lägenheter med mycket funktion. Den andra tredjedelen har tre rum och kök som fungerar både som kompislägenhet och för sammanboende. I projektet ingick att de unga vuxna skulle få vara med vid planering av nya bostäder samt inspirera till utbildning inom vår bransch.

Moderna kollektivhus med ”flexrum” Familjebostäder har samarbeten med bogenmskaper. Dels Boihop i Högsbo där vi utvecklar ett hus för 55+ utan barn och dels Högsbo byggemenskap som har en bredare målgrupp med bland annat barnfamiljer och nyanlända. Vi utvecklar ett ”flexrum” med egen ingång och toalett som kan tillhöra två lägenheter. Det kan användas när familjen växer eller hyras ut. Gemensamt för båda boendena är det gemensamma köket och matsalen som blir husets samlingspunkt.

Trygghetsboende Vi arbetar aktivt med att öka antalet trygghetsboenden i våra områden. Under 2018 ökade antalet trygghetslägenheter från 230 till närmare 280 lägenheter. Totalt har Familjebostäder fem olika trygghetsboenden i olika delar av staden och väntar beslut för ytterligare två.

Hyresgästdialog

Vi har under lång tid arbetat med olika typer av dialogmöten och workshops. Dialogen med våra hyresgäster är avgörande för att vi ska göra rätt insatser som också håller över tid. Olika metoder och verktyg lämpar sig för olika situationer. Ofta vill vi möta människor där de befinner sig. Några exempel är kristallkuben, omröstningar och dialog om nya tvättstugor i Tynnered.

Kristallkuben Att möta människor där de är kan vara avgörande för att få en bra dialog med våra hyresgäster. Med ”kristallkuben” – en glascontainer som placeras centralt i vårt område – är vi tillgängliga för information, frågor och idéer.

Omröstningar Under året har våra hyresgäster fått vara med och rösta fram vilken fasad eller vilket konstverk man vill se på sitt hus på Siriusgatan i Bergsjön. Detta skapar delaktighet, engagemang och kunskap. Vi har även haft omröstning om konstnärlig utsmyckning – både utomhus och inomhus – på Tellusgatan i Bergsjön.

Studentsamarbete Vi har vid flera tillfällen samarbetat med studenter från Chalmers och kursen ”Social Inclusion”. Studenterna får ett uppdrag att planera och uppföra något tillsammans med våra hyresgäster – exempelvis en lekplats. Detta kan också locka våra unga hyresgäster till att utbilda sig inom vår bransch.



"FAMILJEBOSTÄDER INGÅR I FRAMTIDENKONCERNEN SOM ÄR EN DEL AV GÖTEBORGS STAD. DET INNEBÄR ATT VI ARBETAR FÖR EN HÅLLBAR STAD, ÖPPEN FÖR VÄRLDEN."

Evenemang som mötesplats

Under 2018 har Familjebostäder medverkat i och arrangerat flera olika evenemang och aktiviteter i olika delar av staden. Vi ser evenemangen som viktiga tillfällen att möta hyresgäster, göteborgare och andra besökare för att kunna ta del av deras frågor kring vår verksamhet. Lokalt har vi familjedagar med olika teman – allt från kultur till hållbarhet och odling. Under året har vi bland annat medverkat i Tellusfestivalen, Bergsjöfamet, Nationaldagsfirande, Volvo Ocean Race, Kulturkalaset och Bonyttmässan.

Vi har också erbjudit simskola i Bergsjön där 60 hyresgäster har lärt sig simma, fotbollsskola tillsammans med IFK Göteborg för 50 barn i Bergsjön, sommarläger på Brännö för barn i östra stadsdelarna och mycket annat.

Uthyrning

Under 2018 fortsatte uthyrningen av våra 368 lägenheter i Nya Hovås. De första inflyttningarna skedde under hösten. Både omflyttande hyresgäster och nya kunder har uppskattat området för sina många kvaliteter. På Majstångsgatan i Kungsladugård hyrdes nästan samtliga av de 63 lägenheterna ut till hyresgäster som redan bor i området. Som en följd blev cirka 60 lägenheter med lägre hyra i sin tur lediga för uthyrning på Boplats i populära Majorna/Kungsladugård. Även de första etapperna av nyproduktionen på Grevegårdsvägen i Tynnered hyrdes ut i slutet av året. Efterfrågan på större lägenheter var tydlig.

Totalt ökade vår uthyrning via Boplats under 2018 till 825 lägenheter jämfört med 636 för 2017. Antalet interna omflyttningar bland hyresgäster var 402.

Tillsammans med Störningsjouren fortsätter vi arbetet med att förhindra att lägenheter hyrs ut i andra hand på ett oriktigt sätt. I takt med den ökande bostadsbristen finns annars risk för att den svarta marknaden kring bostäder växer med osäkra villkor och utsatthet för bostadslösa. Under 2018 har 115 olovligt uthyrda lägenheter hos Familjebostäder friställts och kunnat förmedlas till nya hyresgäster.

Under året godkändes 380 andrahandsuthyrningar, och 305 direktbyten av lägenheter mellan hyresgäster genomfördes.

Allmännyttiga uppdrag för staden

Familjebostäder har som ett viktigt uppdrag att tillhandahålla lägenheter till hushåll som av sociala eller medicinska skäl står utanför den ordinarie bostadsmarknaden. Vi är också en aktiv part i Göteborgs Stads strategiska arbete mot hemlöshet. Årligen träffar Framtiden avtal med Fastighetskontoret om det antal lägenheter som ska anvisas som boendesociala kontrakt till olika grupper utifrån stadens beräknade behov. Fördelningen sker sedan proportionerligt mellan bolagen och jämnt fördelat i alla bostadsområden. Under 2018 beslutade Framtidens styrelse att utvecklingsområden ska undantas och att boendesociala kontrakt bara i undantagsfall ska placeras i utvecklingsområden.

Under 2018 lämnade Familjebostäder 213 lägenheter till Fastighetskontorets olika förturer och den genomsnittliga väntetiden för de sökande minskade. Stadens satsning på att ge personer i bostad med särskild service ett eget lägenhetsboende gjorde att dessa förturer ökade. Samtidigt minskade behovet av lägenheter till nyanlända som fått kommunplacering i Göteborg kraftigt till 50 lägenheter. Till gruppen bostadslösa barnfamiljer, som även de ofta är nyanlända, hyrdes 26 lägenheter ut.

Utvecklingsområde Bergsjön

I vårt prioriterade område Bergsjön har vi under året startat en trygghetsgrupp. De heltidsanställda trygghetsvårdarna jobbar måndag-söndag från 16 till 23 med att skapa ökad trygghet och trivsel i området.

I Bergsjön centrum har all utomhusbelysning bytts ut mot betydligt bättre LED-lampor, som även har satts upp tätare ihop än tidigare. Samtidigt har en del lekplatser och vackra träd också blivit belysta så att området blir tryggt och trivsamt.

I Gärdås har områdeskontoret byggts om så att våra hyresgäster nu välkomnas till ett stort vardagsrum när de vill ha hjälp med en serviceanmälan eller bara komma förbi för en kopp kaffe eller med frågor om den pågående utvecklingen av området.

Vi hjälper sedan många år tillbaka till med läxhjälp på Bergsjöskolan och Gärdsmosseskolan. Under året har vi även bistått uppstarten av ett föräldraråd som nu erbjuder läxhjälp till alla barn i våra lägenheter i såväl Bergsjön centrum som i Gärdås.

Ett gott medarbetarskap

Vi ska uppfattas som en modern arbetsplats för befintliga och potentiella medarbetare och erbjuda en arbetsmiljö som präglas av delaktighet, inflytande över den egna arbetssituationen och öppenhet. Vi ska vara en hälsofrämjande organisation som ger förutsättningar för en god balans mellan arbete och fritid och ser mångfald som en strategisk tillgång i affärsutvecklingen. Vi strävar efter att ge varje medarbetare en möjlighet att nå sin fulla potential.

Familjebostäder ska präglas av engagerade och kompetenta medarbetare och ledare som känner stolthet, delaktighet och arbetsglädje. Vi erbjuder möjlighet att ta ansvar och utvecklas med en god och trygg arbetsmiljö och goda anställningsvillkor. Vid årsskiftet var antalet tillsvidareanställda 236.

Våra medarbetare är en förutsättning för att vi ska kunna utföra vårt uppdrag. Ett gott medarbetarskap innebär att man förutom att utföra sina arbetsuppgifter också är med och bidrar till utveckling och förbättring av verksamheten. Vår verksamhet kräver att vi har medarbetare som är engagerade och som tar ansvar och vill och får möjlighet att utvecklas. Vi vill kunna erbjuda våra medarbetare stimulerande och utvecklande arbeten med stort ansvar långt ut i organisationen. Vi vill också skapa ytterligare karriärvägar i bolaget. I medarbetarsamtal sätter chef och medarbetare kompetensmål på såväl kort som lång sikt och kommer överens om vilka kompetens- och utvecklingsinsatser som behövs.

Värderingar och en inkluderande arbetsplats

Vi agerar alltid utifrån våra värdeord; positiv, engagerad, pålitlig och samspelt. Vår gemensamma värdegrund ska prägla hur vi agerar internt och externt i vår vardag. Våra ledare ska vara goda förebilder och ska tillsammans med medarbetarna leva efter vår värdegrund.

Vi strävar efter mångfald och motverkar all form av diskriminering och kränkningar. Under 2018 har en likabehandlingsplan implementerats som innehåller aktiva åtgärder för att motverka kränkande särbehandling och skapa förutsättningar för att vara en inkluderande arbetsplats.

Familjebostäders ledarfilosofi

Att utveckla ett bra ledarskap och kompetenta ledare är en strategiskt viktig fråga för vår verksamhet. Med ett bra ledarskap kan vi få den slagkraft i organisationen som behövs för att klara dagens och framtidens utmaningar.

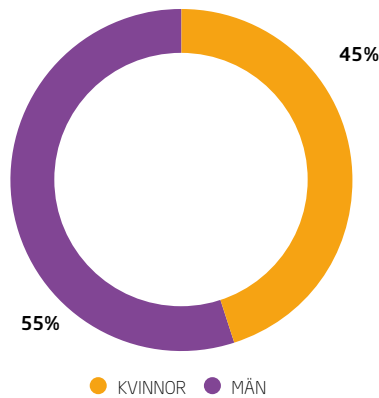
Vår verksamhet kräver ledare som har förmåga att sätta mål, delegera, följa upp resultat och motivera sina medarbetare samt skapa engagemang och arbetsglädje. Våra chefer ska känna sig trygga i vad som förväntas av ledarskapet. Våra chefer ska också ges möjlighet att få erforderlig kompetensutveckling och verktyg för att klara sitt uppdrag. Under 2018 har därför Familjebostäders ledarfilosofi tagits fram där ett antal prioriterade ledarbeteenden har identifierats som vi vill se hos samtliga våra ledare.

Medarbetarundersökning och temperaturmätning

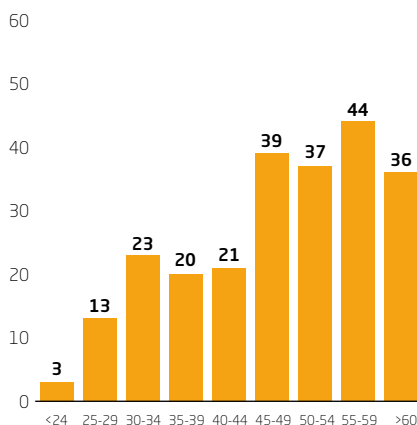
I slutet av 2018 deltog bolaget i Göteborgs Stads gemensamma medarbetarundersökning. Övergripande index som mäts i denna enkät är nöjd medarbetarindex (NMI), hållbart medarbetarengagemang (HME) och kommunikationsindex. Resultatet presenteras i början av 2019.

Som ett komplement till medarbetarundersökningen har bolagen inom Framtidenkoncernen beslutat att starta med temperaturmätningar i realtid. Denna typ av mätningar ger möjligheter att driva medarbetarnas engagemang och snabbt kunna agera på indikationer och synpunkter som framkommer. Under hösten 2018 har ett antal pilotgrupper varit igång för att testa verktyget med mycket lyckat resultat och under våren 2019 kommer det att introduceras för samtliga medarbetare.

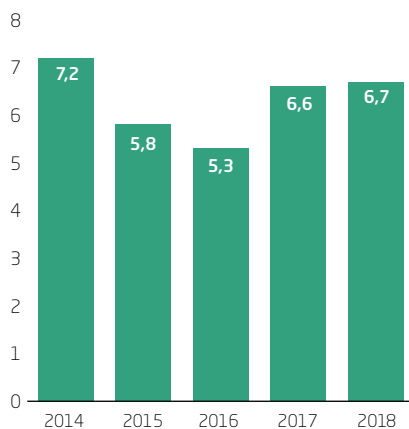
ANTAL ANSTÄLLDA
FÖRDELAT EFTER KÖN



ÅLDERSTRUKTUR, ANTAL



SJUKFRÅNVARO %



Medarbetare som slutar sin anställning genomför en avgångsenkät. Det är ett viktigt hjälpmedel för eventuella förbättringar eller förändringar i organisationen eller på arbetsplatsen.

Friskvård

Vi fokuserar på ökad frisknärvaro och vill skapa förutsättningar för god hälsa hos våra medarbetare och därmed färre sjukskrivningar. Vi erbjuder våra anställda massage som personalförmån. Friskvårdsförmånen är populär och 75 procent av våra anställda utnyttjade den under 2018. Vi följer upp sjukfrånvaron som under året var 6,7 procent och vid frekvent korttidsfrånvaro genomförs särskilda hälsokontroller.

Digitalt introduktionsprogram

Under året har ett digitalt introduktionsprogram lanserats. Genom det digitala upplägget som är uppdragsbaserat vill vi att den nyanställda medarbetaren själv får känna sig mer aktiv och produktiv från första arbetsdagen genom att driva sin egen introduktion till stor del. Vi kvalitetssäkrar och följer upp att alla medarbetare får samma information.

Attraktiv arbetsgivare

Vi arbetar med att på olika sätt profilera och marknadsföra bolaget, koncernen och fastighetsbranschen som en attraktiv arbetsgivare och framtida arbetsplats. I november 2017 invigdes Framtidens Fastighetslabb i Familjebostäders lokaler vid Opalatorget. Framtidens Fastighetslabb drivs koncerngemensamt och syftet är främst att fånga intresse hos skolungdomar att arbeta inom fastighetsbranschen. Sedan invigningen har Fastighetslabbet haft 2 481 besökare.

Vi arbetar aktivt med att ta emot praktikanter, traineer och ferierungdomar. Under 2018 tog vi emot 65 praktikanter och 121 sommaranställningar. Vi har även haft två SABO-traineer som har följt arbetet på olika avdelningar under året.

Ett arbete med att ta fram en strategi och plan för bolagets arbete med Employer Branding har påbörjats under året och detta kommer att lanseras under första kvartalet 2019.

Inom projektet "Välkommen till Framtiden" har vi under året tagit emot 15 nyanlända personer och utbildat fler interna handledare. Syftet med satsningen är att under handledning varva praktiskt arbete med svenskutbildning för att finna ett sammanhang i sitt nya land, få erfarenheter och sedan kunna gå vidare till utbildning eller jobb.



Miljö

Familjebostäder arbetar aktivt med att minska den negativa miljöpåverkan som uppkommer i vår förvaltning och vid ombyggnation. Vårt miljöarbete utgår från stadens lokala miljömål och vi har särskilt fokus på energieffektivisering i våra befintliga hus.

Material och produktval

Vi använder ett särskilt verktyg som hjälper oss att systematiskt välja lämpliga produkter och minska användningen av skadliga ämnen. Resultatet blir en god inomhusmiljö i våra bostäder och en minskad miljöpåverkan. Produktvals-systemet används i projekt men också i vardagsförvaltningen. Även konsulter och entreprenörer ska använda verktyget i våra projekt. Härigenom kan vi ligga i framkant och vara ett föredöme för andra i branschen samt stimulera marknaden för bra byggprodukter ur miljö- och hälsosynpunkt.

Radon

Vi genomför ett omfattande radonarbete och en kartläggning har skett av samtliga fastigheter. Varje byggnad kartläggs utifrån eventuell förekomst av blå lättbetong och markradon, radongashalter, ventilationssystem och eventuellt behov av ytterligare radonmätningar. Under projektets gång har vi uppskattat att cirka 25 procent av fastighetsbeståndet behöver åtgärdas, i större eller mindre omfattning. För närvarande pågår ett kontinuerligt arbete med radonsänkande åtgärder med alla kvarstående fastigheter med förhöjda radongashalter – både i fastighetsnivå och i enstaka lägenheter. Åtgärderna genomförs som enskilda radonsänkande åtgärder eller tillsammans med andra åtgärder i fastigheterna. Under 2018 har vi arbetat med radonåtgärder i 33 fastigheter och de flesta av dessa fastigheter kommer att åtgärdas under 2019.

Avfall

Under många år har vårt fokus inom avfallsområdet varit att öka återvinning och kompostering. Nu tar vi nästa steg och fokuserar på att klättra uppåt i avfallstrappan. En allt viktigare del av vårt uppdrag är att främja återvinning och återbruk i våra bostadsområden och därigenom förebygga uppkomsten av avfall. Mängden restavfall är oförändrad jämfört med föregående år.

Laga, låna, byta och dela

När man vill laga en trasig tröja, låna verktyg för att laga en stol eller kanske byta något som man inte längre behöver kan man besöka Fixoteken. Vi testar ett nytt koncept med kvartersnära tjänster som gör det enklare för våra boende att leva hållbart. Fixoteken är ett samarbete mellan Göteborgs Stad, Bostadsbolaget, Familjebostäder, Hyresgästföreningen och Chalmers. Fixoteken hos Familjebostäder finns i Bergsjön och Majorna. Hit kan man komma för att låna, laga, dela och reparera saker – och ha trevligt tillsammans.

Vi har också utökat vårt samarbete med en organisation som placerar ut behållare för insamling av textilier och skor i våra bostadsområden. Vi har ett antal tvättstugor där hyresgästerna har möjlighet att lämna textilier. 2018 samlades det in 43 598 kg textilier på våra insamlingsplatser.

Vi tror att närhet och enkelhet är viktiga ledord för att få våra hyresgäster att återbruka och återvinna sådant som annars ofta hamnar i restavfallet.

Energivision 2020

2013 beslutade bolaget om en energivision för 2020. Visionen innebär att energieffektiviteten mätt i kWh/kvm ska förbättras med 15 procent till 2020. Visionen omfattar totalt använd energi, det vill säga värme, fastighetsel och el för uppvärmning. Som basår har använts ett snitt av användningen 2010-2012. Med hittills uppnådda resultat ligger vi inte riktigt i linje med våra mål och vi behöver göra fler åtgärder för att känna oss trygga med att klara våra mål.

Värmeanvändning

2018 har varit ännu ett varmt år. Både verklig och normalårskorrigerad fjärrvärmeanvändning ökade med 1 procent. För att vi ska nå målen i vår energivision behöver vi minska användningen av normalårskorrigerad fjärrvärme med i genomsnitt 2 procent per år.

Vi arbetar systematiskt med energieffektiviseringar och effektiv drift genom driftövervakning och styrning tillsammans med åtgärder som fläktbyten, värmeinjusteringar och vattensparåtgärder. Detta bidrar till en effektivare värmeanvändning. Trots dessa åtgärder har minskningen av energianvändningen inte nått vår målsättning på 2 procent under 2018.

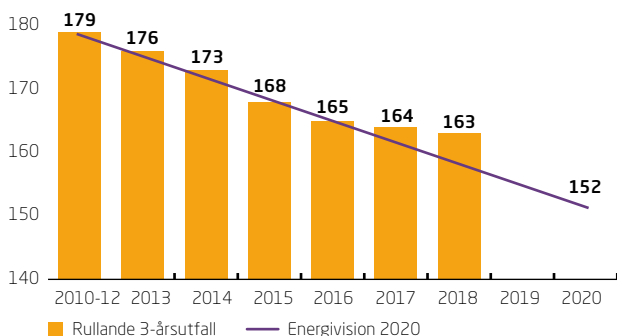
Vi genomför energisparande åtgärder i enlighet med vår handlingsplan för Energivision 2020. Under 2017 har bolaget genomfört en större energianalys som visat att vi har en besparingspotential om cirka 12 miljoner kWh vilket motsvarar cirka 7 procent av vår fjärrvärmeanvändning. Genomgång av denna besparingspotential har påbörjats och som kommer att resultera i åtgärder på berörda fastigheter.

Elanvändning

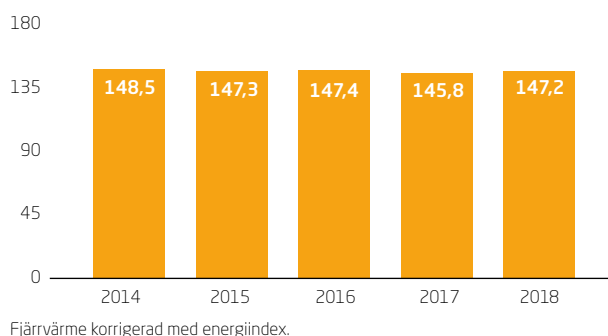
Elanvändningen i bolagets fastigheter minskade med 3,7 procent. Åtgärder har gjorts där gamla fläktar bytts mot nya mer energieffektiva. Genom optimering av ventilation och effektiviseringar har ytterligare el sparats. Vidare har nya energieffektiva pumpar och utomhus- och trapphusbelysningar installerats.

Solceller har vi installerat i enlighet med det koncerngemensamma uppdraget att bygga solceller på våra tak. Under 2018 har 93 kW solceller tillkommit på Tellusgatan i Bergsjön. Arbetet fortgår med fler planerade projekt under 2019.

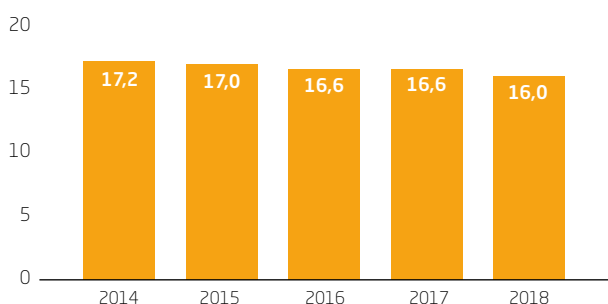
UPPFÖLJNING AV ENERGIVISION 2020, KWH/KVM



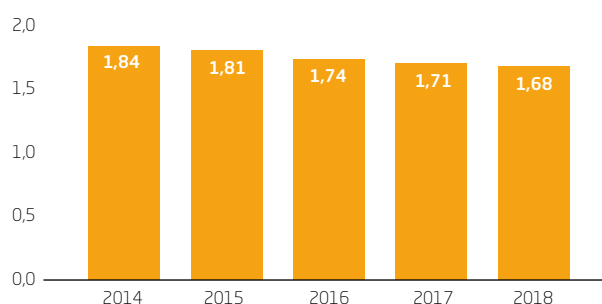
FJÄRRVÄRMEANVÄNDNING, NORMALÅRSKORRIGERAD KWH/KVM



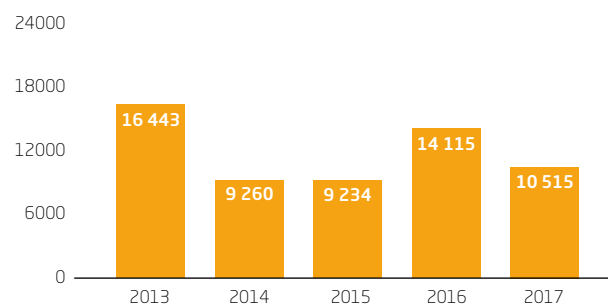
ELANVÄNDNING, KWH/KVM



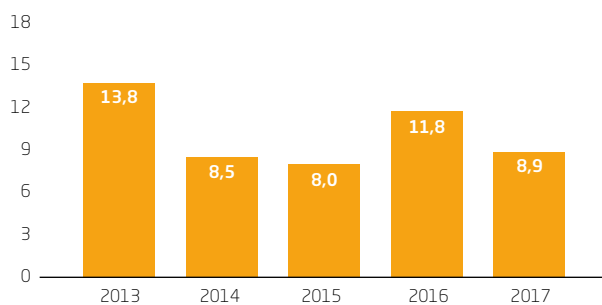
VATTENANVÄNDNING, KBM/KVM



TOTALA KOLDIOXIDUTSLÄPP, TON CO²



KOLDIOXIDUTSLÄPP, KG/KVM MED NORMALÅRSKORRIGERAD FJÄRRVÄRME



Vattenanvändning

Vattenanvändningen har minskat med 1,7 procent. Som en del av bolagets energivision genomfördes under året vattensparande åtgärder i cirka 3 000 lägenheter i ett projekt i Kungsladugård. I alla lägenheter monteras snålspolande utrustning, samtidigt som blandare och wc-stolar kontrolleras och tätas. Dessutom har ett stort antal blandare bytts ut mot nya. Vår bedömning är att genomförda vattensparande åtgärder i genomsnitt minskar vattenanvändningen med 10 procent i de berörda områdena.

Koldioxidutsläpp

Från och med 2010 görs en koldioxidberäkning som beskriver verksamhetens klimatpåverkan. Beräkningarna görs med hjälp av emissionsfaktorer som är vedertagna schablonvärden. Bolagets utsläpp består till mer än 98 procent av utsläpp från fjärrvärme. Resterande del kommer från tjänsteresor med bil, arbetspendling och elanvändning. Koldioxidutsläppen för 2018 kan beräknas först när beräkningsgrunden blir klar.

IMD - individuell mätning och debitering

Under året har vi påbörjat arbetet med att införa individuell mätning och debitering av varmvatten i drygt 5 000 lägenheter fram till år 2020. De områden som berörs av projektet är Bergsjön, Eriksbo, Kortedala och Högsbo.

Vi samlade in

43 598 KG

textilier i våra tvättstugor.

Hållbarhet

Vi bygger och renoverar hållbart

Som en del av Framtidenkoncernen är vi med och bygger det hållbara samhället för framtiden. Framtidenkoncernen har i uppdrag från Göteborgs Stad att skapa förutsättningar för en hållbar stad. Det innebär att vårt uppdrag är långsiktigt. Vi måste agera på ett sätt idag som inte äventyrar kommande generationers förutsättningar till en god livsmiljö. Därför har vi med oss de tre dimensionerna av hållbarhet i allt vi gör. Både i vårt dagliga arbete och när vi planerar för framtiden. En stabil ekonomi, socialt ansvarstagande och minskad miljö- och klimatpåverkan måste gå hand i hand. Vi kan inte låta någon del utvecklas på bekostnad av en annan. Vi bygger och underhåller och skapar livsmiljöer med hållbarheten i fokus.

Våra intressenter

För att kunna utvecklas i en god riktning behöver vi ha utbyte med våra intressenter och hitta tillfällen att föra dialog kring våra gemensamma frågor. Våra viktigaste intressenter är hyresgästerna. Familjebostäders bovärdar och miljövärdar

träffar hyresgäster dagligen. Alla våra intressenter kan komma i kontakt med oss via främst vår kundservice på telefon, e-post, hemsida och andra digitala kanaler.

Koncerngemensam hållbarhetsredovisning

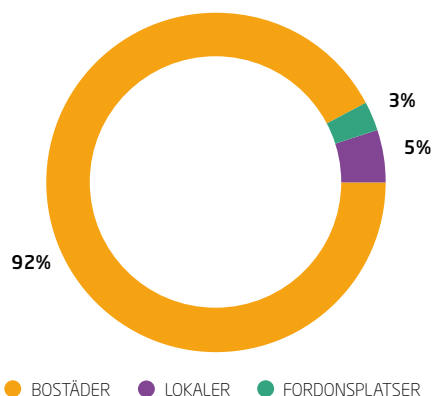
För 2018 gör Framtidenkoncernen en gemensam hållbarhetsredovisning liksom förra året. Genom att agera tillsammans och kraftsamla kring ett antal gemensamma frågor kan vi som Sveriges största allmännytta vara med och påverka på riktigt. Vi tog ett första steg i den här riktningen under 2016, då vi gjorde en gemensam undersökning för att ta reda på vilka hållbarhetsfrågor som våra intressenter tycker är viktigast. Vi har gemensamt enats kring de hållbarhetsfrågor som är viktigast för koncernen just nu.

I Framtidenkoncernens hållbarhetsrapport 2018 finns att läsa mer om hur vi arbetar med våra hållbarhetsfrågor, resultaten vi har uppnått och vilka utmaningar vi möter. Rapporten finns på www.framtiden.se.

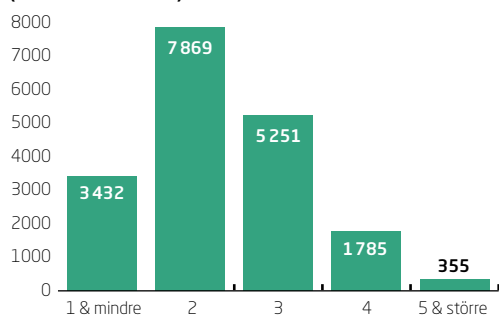
Framtidenkoncernens väsentliga hållbarhetsfrågor



BRUTTOHYRESINTÄKTER 2018



ANTAL LÄGENHETER PER LÄGENHETSTYP (ANTAL RUM & KÖK)



LOKALKONTRAKTENS LÖPTID 2018-12-31

Löptid	Yta, kvm	Hyresvärde, mnkr
2019	42 827	35
2020	23 047	23
2021	17 190	16
2022	10 167	11
2023	2 135	2
2024	2 104	2
Totalt	97 470	89

LOKALKATEGORIER 2018-12-31

Kategori	Yta, kvm	Hyresvärde, mnkr
Butik	16 142	18
Fritid, samlingslokal	8 245	7
Industri, verkstad	1 419	1
Kontor	17 410	16
Lager	4 908	3
Restaurang	3 492	3
Utb,vård,omsorg	34 034	29
Övrigt	11 820	12
Totalt	97 470	89

Fastigheter

Familjebostäder ägde och förvaltade vid årsskiftet 449 fastigheter. Fastigheterna har en total uthyrningsbar yta på 1 250 753 kvm. 92 procent av ytan utgörs av bostadsyta och en stor andel av fastigheterna är ytmässigt små med få lägenheter. Fastigheterna är i huvudsak samlade i områden som möjliggör en rationell förvaltning.

Fastighetsbeståndet har en relativt jämn åldersspridning med fastigheter av olika karaktär. Den mest förekommande fastighetstypen är landshövdingehus som utgör en påtaglig del av stadsbilden i Majorna. Familjebostäders största fastighetsbestånd finns också i Majorna-Linné där 37 procent av bolagets totala bostadsyta finns.

Bostäder

Familjebostäders fastigheter innehåller 18 692 bostadslägenheter. 94 nya bostäder har tillkommit under året. 71 bostäder har färdigställt i nyproduktion, 8 nya vindslägenheter har byggts och 15 bostäder har skapats genom ombyggnad av tomma lokaler. Dessutom har 5 småhusfastigheter bebyggda med kedjehus förvärvat.

Bolagets fastigheter är till stor del belägna i centrala och halvcentrala lägen där efterfrågan på bostäder är mycket stor. Bostäderna utgörs till 60 procent av mindre lägenheter med högst två rum och kök. Uthyrningsläget för bostäderna är mycket stabilt med få vakanser. Vid årets slut var 11 lägenheter vakanta. Bostadshyrorna fastställs genom förhandling med Hyresgästföreningen. Den genomsnittliga bruttohyran för bostäder uppgick till 1 093 kr/kvm.

Lokaler

Familjebostäders lokaler utgör ett komplement till bostäderna för att erbjuda ett fullgott serviceutbud i bostadsområdena. Lokalytan uppgick vid årsskiftet till 97 470 kvm. En stor andel av lokalerna är uthyrda till förskole- och omsorgsverksamhet samt butiker. Största enskilda hyresgäst är Göteborgs Stad. Bolagets kommersiella lokaler förvaltas huvudsakligen av Förvaltnings AB GöteborgsLokaler.

Lokalhyrorna utgör 5 procent av bruttohyresintäkterna och är huvudsakligen helt eller delvis indexreglerade. Den genomsnittliga bruttohyran för lokaler uppgick till 786 kr/kvm. Genomsnittlig vakansgrad var 4,0 procent jämfört med 4,4 procent föregående år.

Fordonsplatser

I anslutning till bostäderna och lokalerna finns 7 090 ägda och förvaltade garage- och parkeringsplatser. Hyresintäkterna för fordonsplatser uppgick brutto till 36 mnkr, vilket motsvarar 3 procent av bolagets totala bruttohyresintäkter. Hyrorna för fordonsplatser fastställs genom förhandling. Vakanserna har minskat de senaste åren och uppgick vid årets slut till 2,1 procent, en minskning med ytterligare 1,9 procentenheter jämfört med föregående år.



FAMILJEBOSTÄDERS FASTIGHETSINNEHAV 2018-12-31

Stadsdel	Lägenheter		Lokaler	Hyresvärde*	
	antal	kvm	kvm	lägenheter, mnkr	lokaler, mnkr
Angered	852	62 323	3 113	55	2
Askim-Frölunda-Högsbo	2 108	121 379	6 814	146	7
Centrum	963	62 238	3 875	76	5
Lundby	1 073	60 918	8 853	90	8
Majorna-Linné	7 125	428 679	43 597	489	39
Norra Hisingen	813	40 692	7 848	45	7
Västra Göteborg	1 659	121 250	5 762	123	7
Östra Göteborg	4 099	255 804	17 608	242	14
Totalt	18 692	1 153 283	97 470	1266	89

* I hyresvärdet ingår även internt förhyrda lokaler samt vakanta lokaler vilka bedömts till marknadshyra.

Fastighetsutveckling

Vi arbetar med hållbar renovering där sociala, miljömässiga, tekniska, ekonomiska och gestaltningsmässiga aspekter beaktas i alla våra projekt.

Vår ambition är att ha väl underhållna fastigheter där vi i första hand uppfyller lagkrav och säkerhet, och att arbeta på ett professionellt och värdeskapande sätt. Rätt utförda åtgärder gör husen finare, mer attraktiva och höjer värdet i framtiden. Vi värnar även långsiktighet och vill tillgodose dagens behov utan att äventyra framtiden. Samtidigt vill vi vara innovativa och provar gärna ny teknik och nya metoder.

För en god helhetssyn arbetar vi med nulägesanalyser och utvecklingsplaner för hela områden. Genom att de boende blir delaktiga i hur boendemiljön ska utformas kan vi tillsammans tillvarata och utveckla stadsdelars identitet, och skapa trygghet och trivsel i våra bostadsområden.

Under året har vi påbörjat underhållsinsatser av olika slag i drygt 600 lägenheter. En viktig del i förnyelseprojekten är hyresgästdialog och inflytande för att öka hyresgästernas engagemang, trygghet och möjlighet att påverka. Vi vill att våra hyresgäster ska vara nöjda med både genomförande och slutresultat och att de känner sig delaktiga. Vi renoverar varsamt och hållbart och har hyresgästernas önskemål i fokus. Det ska finnas olika tillval och hyreshöjningar ska vara skäliga. Funktionalitet utifrån hyresgästens behov är viktigt. Vi tar också social hänsyn vid upphandlingar och vill skapa sysselsättning för hyresgästerna.

Underhåll och investeringar

Under 2018 har 297 mnkr lagts på underhållsåtgärder i fastigheterna, vilket motsvarar 239 kr/kvm. Investeringar i befintliga fastigheter har gjorts med ytterligare 207 mnkr. Våra årliga underhållsåtgärder styrs av vår underhållsstrategi samt av vår långsiktiga, 11-åriga, underhållsplan.

Hållbar renovering av landshövdingehus

Familjebostäder äger och förvaltar drygt 5 000 lägenheter i landshövdingehus. De är byggnadstekniskt och gestalt-

ningsmässigt karakteristiska med en våning i sten och två våningar i trä. De flesta byggdes mellan 1890 och 1930 och många ligger i Kungsladugård och Majorna som även är av riksintresse inom kulturmiljövården. För fasadmålningen arbetar vi enligt en väl beprövad plan. Vi har också påbörjat arbetet utifrån vårt åtgärdsprogram för hållbar renovering av landshövdingehuset. Programmet behandlar klimatskal, stammar, badrum, tekniska system, grundläggning och utemiljö. Under 2019 kommer fokus att vara på badrum, trapphus och gemensamma utrymmen förutom fasadmålning.

Fler lägenheter och varsam renovering

Vi fortsätter att se över möjligheten att tillskapa lägenheter i befintligt bestånd.

Långängen, ett av våra stora förnyelseprojekt med totalt cirka 500 lägenheter, är nu färdigställt. I projektet skapade vi åtta vindslägenheter.

Ett annat exempel på varsam renovering är upprustningen av fasader och utemiljöer i Gärdås i Bergsjön som har inletts med etapp ett. Här pågår dialog med våra hyresgäster för kommande etapper. Vidare dialogarbete planeras då hyresgästerna ska få möjlighet att välja fasader, entréer och gårdarnas utformning. Konstnärlig utsmyckning pågår också för fullt.

Tellusgatans förnyelse av 169 lägenheter har färdigställts under året. Nu återstår bara konstnärlig utsmyckning av entréer och utemiljö. Utsmyckningen har röstats fram av våra hyresgäster. Under året har vi vunnit SABO:s pris för bästa renoveringsprojekt, vi har också blivit nominerade till NBO:s pris för bästa byggprojekt och dessutom blev vi nominerade till årets bygge av Byggindustrin.

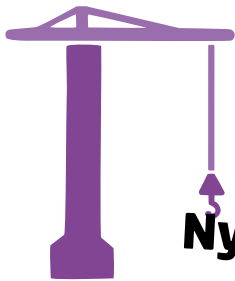
I Tynnered pågår ett antal renoveringsprojekt, samt nyproduktion och förnyelse av Opaltorget. Parallellt tar vi fram ett åtgärdsprogram för hållbar utveckling av Tynnered. Programmet väntas vara klart under början av 2019 och kommer att visa vägen i vår fortsatta utveckling av området.

OMBYGGNADER, FÄRDIGSTÄLLDA 2018

Adress	Fastighet	Antal lgh	Slutkostnad mnkr	Åtgärd
Tellusgatan 6-30	Bergsjön 2:44	169	241	Förnyelseprojekt
Opalgatan 47-75, 83-107	Önnered 48:12, 45:13	201	38	Klimatskal
Bankogatan 5-13	Järnbrott 63:5, 93:1-4	145	55	Klimatskal
Skäpplandsgatan 7-11	Järnbrott 122:3	72	83	Förnyelseprojekt
Konvaljeg. 2, 4, Kabbeleksq. 1, Smörbollsg. 2, 4	Kvillebäcken 9:6 Kvillebäcken 7:7	150	70	Förnyelseprojekt, Etapp 5

OMBYGGNADER, PÅGÅENDE

Adress	Fastighet	Antal lgh	Projektkostnad mnkr	Åtgärd
Södra vägen 30	Heden 30:14	21	50	Grundförstärkning
Spannlandsgatan	Järnbrott 123:1	96	100	Förnyelseprojekt
Gärdås etapp 1	Bergsjön 38:7, 38:9	139	100	Förnyelseprojekt
Miraallén	Sannegården 34:5	87	33	Fasadrenovering
Garage Tynnered	Önnered 48:1	-	62	Ombyggnad



Nyproduktion

2018 var det inflyttning för våra hyresgäster i 56 nya lägenheter av 368 på Uggleberget i Hovås och 15 nya lägenheter av 63 på Majstångsgatan i Majorna. Majstångsgatan är ett intressant projekt i anrika Majorna och stor vikt har lagts vid att få det nya huset att smälta in i omgivningarna med likartat formspråk – ett landshövdingehus i modern tappning. Vi har också satsat på en konceptuell planlösning med nischer i syfte att locka en bredare målgrupp med varierande behov av användning av lägenhetsyta.

Under 2018 togs investeringsbeslut för och byggstartade Familjebostäder 688 bostäder med en stor spridning både geografiskt och innehållsmässigt.

I Grevegården pågår sedan 2016 ett innovativt stadsutvecklingsprojekt där ett helt nytt torg skapas vid Opaltorget. Familjebostäder utvecklar här 154 nya lägenheter. Ett aktivt dialogarbete har resulterat i populära tvättstugor som under året har byggts utifrån hyresgästernas önskemål och med tydlig miljöhänsyn. I Grevegården byggs delvis på egen mark tre huskroppar som kompletterar befintliga byggnader och omfattar gårdarna. Husen har sex våningar varav en indragen terrassvåning. Inflyttning sker under våren 2019 och följs åt av ytterligare inflyttningar från fler pågående projekt under året – totalt planeras ca 380 nya lägenheter färdigställas för inflyttning under 2019.

Vid Donsö brofäste bygger vi 15 byggnader med sammanlagt 60 lägenheter i ett havsnära läge i hjärtat av Göteborgs södra skärgård. Familjebostäder har sedan tidigare 42 lägenheter i södra skärgården och vi får nu en möjlighet att bredda vårt utbud av moderna lägenheter nära service och kommunikationer till Saltholmen.

Under året startade vi också byggnationen av 87 lägenheter på Mercuriusgatan i Bergsjön med planerad inflyttning efter årsskiftet 2020. Totalt byggs fyra huskroppar och ett av husen har utformats för att rymma bostäder för unga vuxna utifrån deras behov och önskemål. Utformningen har gjorts i samarbete med jagvillhabostad.nu.

I Sisjödalen planerade vi under året för byggnation av 140 lägenheter i en för oss helt ny del av staden. Vi ansluter till Sisjöns natur och den nuvarande bebyggelsen som främst utgörs av småhus. Här finns även goda kommunikationer och det är nära till handel och service.

På Rubelgatan i Högsbo utvecklar vi tillsammans med bogemenskapsföreningen Boihop ett hus med

41 lägenheter och en gemensamhetslokal. Familjebostäder är sedan tidigare väl etablerade i Högsbo.

Arbete vid Selma Lagerlöfs Torg har pågått en tid och under hösten 2019 byggstartar Familjebostäders insats i utvecklingen av stadsdelen "Selma Stad" i form av första delprojektet av två. Det första heter Selma 1 och innefattar totalt 285 lägenheter, varav 56 lägenheter för äldreboende ersätts i nya lokaler. Selma Stad i sin helhet har som yttersta mål att utveckla stadsdelen utifrån attraktivitet, trygghet, service och hållbarhet samt att binda ihop stadsdelen med staden i övrigt. Ett spännande utvecklingsprojekt där flera av stadens förvaltningar, bolag och privata intressenter samverkar med en gemensam vision.

Vi har även arbetat för att under hösten 2019 byggstarta 75 nya lägenheter i Fjällbo Park i Utby. Här finns en idyllisk miljö vid foten av Utbybergen. Familjebostäder planerar för att bygga tre punkthus med 25 lägenheter i varje huskropp. Egnahemsbolaget, som också ingår i Framtidenkoncernen, samverkar med Familjebostäder kring att tillföra ungefär lika många bostadsrätter. Projektet är ett bra exempel på när koncernen kan få utväxling på att erbjuda olika bostadsformer och därmed erbjuda göteborgare att bo kvar i ett älskat område och samtidigt möjliggöra eget ägande. Barn och barnfamiljer står i fokus för satsningen och vi vill locka boende både från området och från andra delar av staden.

Arbetsgången inom Framtidenkoncernen

Den funktion inom koncernen som hanterar tidiga skeden är placerad på Framtiden Byggutveckling och hanterar utredningar och utveckling fram till planbesked. Här görs områdesanalyser, långsiktiga planer och strategier. Här sker också markanslagning och projektutveckling. Nästa steg i värdekedjan är nyproduktionen. Moderbolaget har huvudansvaret och beslutar om all nyproduktion för koncernen. Framtiden Byggutveckling har ansvaret för att genomföra all nyproduktion av hyresrätter i koncernen och Egnahemsbolaget för småhus och bostadsrätter. Nyproduktionen omfattar allt från planbesked och projektering till färdiga hus. Här hanteras upphandlingar, ramar och beskrivningar för byggena och ansökningar om bygglov. Målet är att bygga till rimliga hyror och att färdigställa 1 400 bostäder per år.

NYPRODUKTIONSPROJEKT, PÅGÅENDE

Adress	Fastighet	Antal lgh	Projektkostnad, mnkr
Majstångsgatan	Kungsladugård 21:25	63	187
Grevegårdsvägen 100-194	Tynnered 7:1	154	350
Uggleberget Nya Hovås	Skintebo 525:1 mfl	368	1048
Rubelgatan	Järnbrott 94:2	45	92
Sisjödalen	Kobbegråden 6:29	140	339
Donsö brofäste	Donsö 207:3	60	152
Järnmyntsgatan	Järnbrott 76:1	38	81
Selma Stad, etapp 1	ej fastställd	285	859
Mercuriusgatan	Bergsjön 767:279	87	199

Fastighetsvärdering

I samband med bokslutet görs en internvärdering per fastighet 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 om individuell fastighetsvärdering
- beräkna fastigheternas värdemässiga utveckling till grund för nedskrivningsprövning enligt årsredovisningslagen samt bolagets justerade soliditet
- skapa underlag för säkerhetsvärdering för finansiering

Värderingsmetodikerna bygger på en diskontering av beräknade betalningsströmmar och beaktar fastigheternas hyresnivå, driftskostnader med mera. I internvärderingen sker gruppering av fastigheterna i A-, B- och C-läge med undergrupperna A1-A5, B1-B5 och C1-C3. Läget speglar efterfrågan på lägenheter och bedömd attraktivitet där störst efterfrågan på lägenheter finns i A1-läget. Den interna värderingsmetodikerna beskrivs mer utförligt i not 19, Förvaltningsfastigheter.

Externvärdering

För att kvalitetssäkra den interna värderingen externvärderas årligen ett representativt urval av bolagets fastigheter. Inför årsskiftet 2018/2019 har Svefa och CBRE värderat 18 av bolagets fastigheter. De externt värderade fastigheterna utgör ett representativt urval av bolagets fastigheter vad avser läge, ålder och standard.

Marknadsvärdet på de externt värderade fastigheterna överstiger internvärderingen av samma fastigheter med i genomsnitt 18 procent. På enskilda fastigheter varierar skillnaden mellan interna och externa värderingar.

Fastigheternas värde

Vid årsskiftet hade bolagets fastigheter, inklusive värdet av pågående nybyggnation, ett marknadsvärde på 24 427 mnkr (22 328). Detta värde översteg fastigheternas bokförda värde med 17 437 mnkr (16 052). Det totala värdet motsvarar 19 530 kr/kvm uthyrningsbar bostads- och lokalyta.

FÖRÄNDRING AV FASTIGHETERNAS VÄRDE UNDER 2018, MNKR:

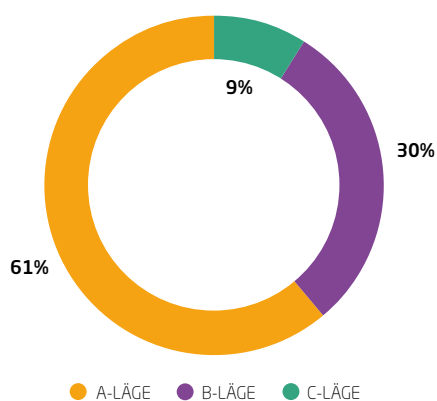
Ingående värde 2018-01-01	22 328
Investeringar	1 292
Försäljningar och utrangering	-4
Övrig värdeförändring	811
Utgående värde 2018-12-31	24 427

Övrig värdeförändring motsvarar en värdeuppgång på 3,6 procent (5,6).

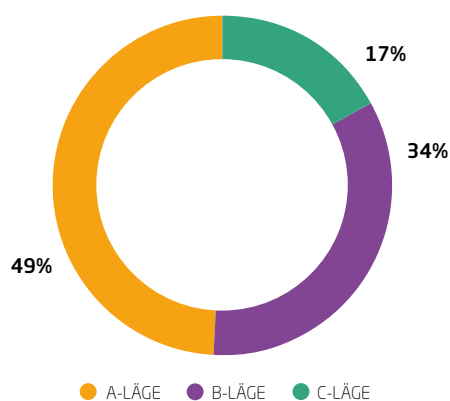
INTERNA VÄRDERINGSMODELLENS DIREKTAVKASTNINGSKRAV I OLIKA LÄGEN, %:

Läge	A	B	C
Bostäder	2,10-3,50	3,35-4,60	4,80-4,90
Lokaler	5,00-6,00	6,90-7,40	7,40-7,90

AVKASTNINGSVÄRDEN ENLIGT VÄRDERINGSMODELLENS LÄGESINDELNING



HYRESVÄRDE ENLIGT VÄRDERINGSMODELLENS LÄGESINDELNING



Bolagsstyrning

Styrelsen

Bolagets styrelse tillsätts av Göteborgs kommunfullmäktige. Styrelsen består av sju ordinarie ledamöter samt tre suppleanter. Dessutom utser arbetstagarorganisationerna Unionen, Akademikerföreningen och Fastighetsanställdas förbund representanter.

Styrelsens arbetsordning jämte instruktion avseende arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören ses över och fastställs årligen av styrelsen. Styrelsearbetet följer en upprättad plan för året, där varje möte har en bestämd huvudinriktning. Härutöver träffas bolagets presidium, som består av styrelsens ordförande, vice ordförande, andre vice ordförande och bolagets VD. Under 2018 hade styrelsen sju styrelsemöten utöver konstituerande möte.

Revisorer

Göteborgs Stads stadsrevision har upphandlat extern revision för räkenskapsåren 2015-2018. ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers utsågs på stämman att svara för revisionen fram till ordinarie årsstämma 2019. Lekmannarevisorer, som utses av Göteborgs kommunfullmäktige, är valda fram till ordinarie årsstämma 2019. Bolagets revisorer närvarar minst en gång per år på styrelsens möte med en redogörelse för årets revision.

Bolagets organisation och ledning

Bolagets organisation omfattar fyra geografiska förvaltningsdistrikt och ett antal gemensamma funktioner samlade i fem avdelningar. Under VD finns en ledningsgrupp som styr verksamheten. Ledningsgruppen består av VD, distrikts- och avdelningschefer och sammanträder normalt två gånger per månad.

Ägardirektiv

Enligt kommunfullmäktiges riktlinjer och direktiv för Göteborgs Stads bolag ingår det i Förvaltnings AB Framtidens moderbolagsansvar att utarbeta förslag till ägardirektiv för dotterbolag. Ägardirektivet fastställs därefter i kommunfullmäktige. Ett nytt ägardirektiv fastställdes på Familjebostäders ordinarie årsstämma 2018. Därutöver antar kommunfullmäktige generella riktlinjer och direktiv för alla bolag. Det senaste antogs på bolagsstämma i Familjebostäder 2015.

Kommunfullmäktiges mål

Kommunfullmäktiges budget är det överordnade styrdokumentet för Göteborgs Stad. Fullmäktiges mål och uppdrag utgör basen för Framtidenskoncernens mål och planer. Moderbolaget och Familjebostäder analyserar vilka mål och uppdrag som ligger inom ramen för bolagets verksamhet och hur dessa ska omhändertas i bolaget. Rapportering av utfallet till staden sker via moderbolaget.

Koncernens affärsplan

Moderbolaget antar inför varje år en affärsplan för koncernens verksamhet med gemensamma mål och mätetal. Moderbolaget anger också bolagsspecifika mål och uppdrag.

Bolagets verksamhetsplanering

Med utgångspunkt från Göteborgs Stads budget, koncernens affärsplan samt bolagets mål och strategier görs den årliga verksamhetsplaneringen. Familjebostäders styrelse fastställer ett mål- och inriktningsdokument med prioriteringar för det kommande året. Mål och aktiviteter tas därefter fram av bolagets ledning och samlas i bolagets verksamhetsplan. I samband med verksamhetsplaneringen görs också en omvärldsbedömning och en riskanalys.

Verksamhetsplanen kommuniceras med moderbolaget och fastställs därefter av Familjebostäders styrelse. Distrikt och avdelningar upprättar därefter verksamhetsplaner med enhetens mål och aktiviteter. Uppföljning av affärsplanens mål och aktiviteter görs tre gånger per år. Måluppfyllelsen mäts genom bland annat enkäter till hyresgäster och medarbetare.



Intern styrning och kontroll

För att bolaget ska uppfylla sina mål krävs att verksamheten bedrivs effektivt och ändamålsenligt, att rapporteringen är tillförlitlig och att lagar, regler och riktlinjer följs. För att försäkra oss om att detta fungerar arbetar vi aktivt med intern styrning och kontroll. Arbetet utgår från stadens riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll.

Utifrån mål och uppdrag identifierar vi risker som sedan värderas och prioriteras. De risker som identifieras som mest väsentliga fastställs i en samlad riskbild. Utifrån riskbilden analyseras riskerna för att bedöma om riskreducerande åtgärder behöver genomföras eller om området särskilt ska granskas under kommande år för att verifiera att de riskreducerande åtgärderna/kontrollaktiviteterna fungerar på ett tillfredsställande sätt. Detta fastställs årligen i en intern kontrollplan respektive åtgärdsplan som fastställt av styrelsen i samband med beslutet om verksamhetsplan och budget.

På olika avdelningar i bolaget görs regelbundet stickprov och kontroller för att säkerställa att befintliga kontrollaktiviteter fungerar som avsett. Arbetet med förbättrad intern styrning och kontroll sker också i form av externa revisioner och genomförandet av våra egna åtgärdsplaner. Uppföljning av bolagets interna styrning och kontroll sker dels löpande under året och dels i en årlig slutrapport till styrelsen.

Bolagsstyrelsen ska årligen utvärdera och förbättra effektiviteten i systemet för styrning, uppföljning och kontroll. Styrelsen ska också i samband med årsrapporten rapportera resultatet från utvärderingen och lämna en bedömning om systemet fungerar på ett betryggande sätt.

Styrelse och ledning

Styrelse ordinarie ledamöter



Helén Ohlsson (MP)
Ordförande
Ledamot sedan 2015



Kristina Holmgren (M)
Andre vice ordförande
Ledamot sedan 2011
Suppleant 2007-2011



Amanda Kappelmark (V)
Vice ordförande
Ledamot sedan 2015



Lars Lorentzon (M)
Ledamot sedan 2015



Morgan Bodin (S)
Ledamot sedan 2013
Suppleant 2011-2013



Carina Dahlström (S)
Ledamot sedan 2011
Suppleant 2007-2011



Anders Karlsson (L)
Ledamot sedan 2015

Suppleanter



Thomas Edin (S)
Suppleant sedan 2015



Staffan Sjöberg (M)
Suppleant sedan 2015



Ulla-Karin Näslund (S)
Suppleant sedan 2016

Arbetsgärrrepresentanter



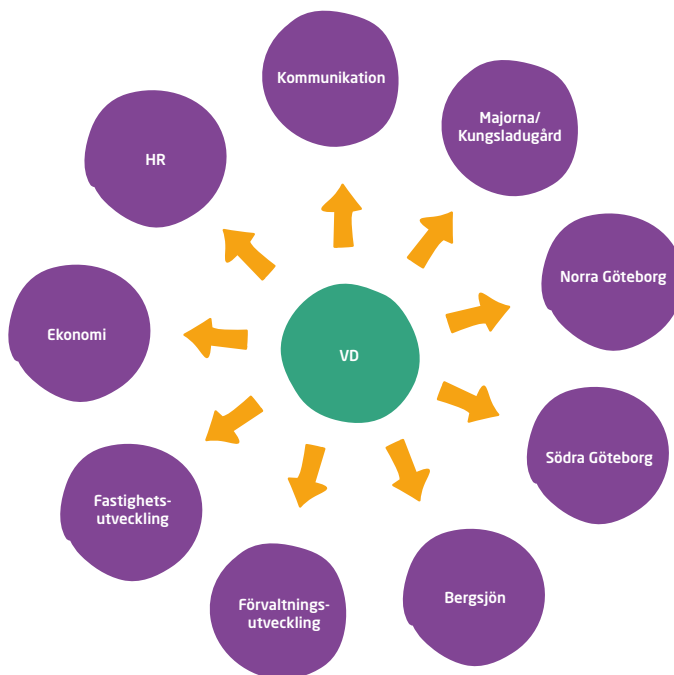
Camilla Claesson
Fastighetsanställdas förbund



Annika Bertsson
Akademikerföreningen



Lisbeth Jakobsson
Unionen



REVISORER

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson Auktoriserad revisor
Revisionsbolag valt sedan 2009

Torbjörn Rigemar (S)

Lekmannarevisor sedan 2007

Susanne Zetterberg Jensen (M)

Lekmannarevisor sedan 2018

REVISORSUPPLEANTER

Lars-Ola Dahlqvist (S)

Suppleant sedan 2015

Lars Bergsten (M)

Suppleant sedan 2018

LEDNING

Per-Henrik Hartmann

VD, anställd 2012

Ulf Berglund

Ekonomichef, anställd 2004

Ann-Catrin Skepstedt

HR-chef, anställd 2007

Katrin Amgarth

Kommunikationschef, anställd 2001

Sara Hamon

Chef Fastighetsutveckling, anställd 2007

Alan Schürer

Chef Förvaltningsutveckling, anställd 2017

Thomas Samuelsson

Distriktschef Majorna/Kungsladugård, anställd 1990

Robert Jademyr

Distriktschef Norra Göteborg, anställd 2008

Niklas Derunger

Distriktschef Södra Göteborg, anställd 2017

Jonas Ward

Distriktschef Bergsjön, anställd 2017

Kommunfullmäktiges mål 2018



KOMMUNFULLMÄKTIGES MÅL

FAMILJEBOSTÄDERS ÅTGÄRDER

Göteborg ska vara en jämlik stad

Skillnaden i livsvillkor och hälsa ska minska. Jämlikhetsarbetet ska utgå ifrån de fem fokusområdena i programmet Jämlikt Göteborg.

Vi bidrar till att göra staden mer socialt hållbar både i vår förvaltning och genom områdesutveckling som sker när vi bygger om och bygger nytt. Genom att tillföra nya bostäder, särskilt i våra utvecklingsområden, bidrar vi till att på samma gång minska bostadsbrist, trångboddhet och segregation i staden. Dessutom erbjuds alla våra nya lägenheter till befintliga hyresgäster vilket innebär att de under året haft förtur till nyproduktionen både i Majorna och i Hovås.

De mänskliga rättigheterna ska genomsyra alla stadens verksamheter

Arbetet ska fokusera såväl på staden som arbetsplats som på mötet med invånarna. Göteborgs Stad ska sträva efter att alla som vistas i Göteborg ska få sina mänskliga rättigheter tillgodosedda.

Rätten till bostad och trygghet är centrala mänskliga rättigheter. Vårt mål är att säkerställa att lägenheter fördelas rättvist och att de som redan bor hos oss kan bo kvar. I samarbete med Störningsjouren arbetar vi förebyggande med störningar, sena hyresbetalningar och oriktiga hyreskontrakt. 2017 antogs en ny koncerngemensam uthyrningspolicy, där de tidigare kraven på inkomstnivåer och boenderefrensers togs bort helt. Som allmännyttan är vi också stadens verktyg för att skapa hem till de som av olika anledningar inte kan söka bostad på den ordinarie bostadsmarknaden. Vi har under 2018 förmedlat 213 lägenheter till bosociala åtaganden efter det samarbetsavtal som finns mellan Framtiden och Fastighetskontoret. Nyanlända, personer med social eller medicinsk problematik, bostadslösa barnfamiljer, akut hemlösa med missbruk eller psykisk ohälsa är exempel på grupper som fått möjlighet till boende på detta sätt. Familjebostäder har tagit fram en likabehandlingsplan under våren 2018.

Den strukturella könsdiskrimineringen ska upphöra

Stadens verksamheter ska konsekvent analysera könsdiskrimineringen och ta fram strategier och konkreta åtgärder.

Familjebostäder är en jämställdhetssäkrad verksamhet. Vi tar fram och analyserar utvecklingen både ur ett verksamhets- och medarbetarperspektiv. Det gäller bland annat vår statistik kring sjukfrånvaro, lön, övertid och antalet anställda inom bolagets olika funktioner.

Göteborgarnas möjligheter till delaktighet och inflytande ska öka

Göteborgs Stads arbete ska inriktas på att möjliggöra deltagande och inflytande för grupper som vanligtvis inte är aktiva i beslutsprocesser.

Familjebostäder arbetar aktivt med utvecklat boinflytande vid ombyggnadsprojekt i enlighet med det avtal som träffats mellan bolaget och Hyresgästföreningen. Hyresgästerna har via samrådsprocesser ett reellt inflytande i tidigt skede i processen. Vi skapar boinflytande över lägenheten genom vår modell för inre lägenhetsunderhåll och tillval, som utökade hyresgästernas rätt till inflytande. Vi har under året även tagit fram en verktygslåda med olika modeller för att kunna tillmötesgå våra hyresgästers olika behov av dialog och påverkan. Arbetet med dialogarbetet i Bergsjön, som vi ser som en testarena, fortskrider. Dialogen har legat till grund för utvecklingen av gårdar, konstnärlig utsmyckning, fasaduttryck och mycket mer.

Idrotts- och föreningslivet ska nå fler målgrupper.

Deltagandet i idrotts- och föreningslivet ska öka bland de grupper som vanligtvis inte är aktiva.

Familjebostäder bidrar till att marknadsföra lokalt föreningsliv, genom att t ex erbjuda lokal fotbollsskola och samverkan i lovaktiviteter. Familjebostäder ser gärna att föreningslivet finns tillgängligt i bostadsområden och är positiva till att föreningar hyr lokaler hos oss. Familjebostäder erbjuder kvinnogym för att främja hälsa och uppmuntrar initiativ till att starta föräldraförening.

Livsvillkoren för personer med fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsnedsättning ska förbättras

Göteborgs Stad ska särskilt arbeta för ökad tillgänglighet och större möjlighet till arbete eller annan meningsfull sysselsättning.

Under året har Familjebostäder genomfört en analys av trygghetsinventeringen och genomfört åtgärder inom enkelt avhjälpa hinder samt uppdaterat våra T-märkta lägenheter som förmedlas via Boplats. Under 2018 har alla områdeschefer och förvaltare genomgått en utbildning i stadens TIBB verktyg (tillgänglighets databas).

KOMMUNFULLMÄKTIGES MÅL**FAMILJEBOSTÄDERS ÅTGÄRDER****Äldres livsvillkor ska förbättras**

Livsvillkoren förbättras genom att äldres självbestämmande stärks och att hälsoskillnaderna utjämnas.

Familjebostäder har 280 trygghetslägenheter och arbetar aktivt med att tillskapa fler. Vi har flera ansökningar hos Fastighetskontoret och väntar in Fastighetskontorets beslut om nya kriterier för bedömning av trygghetslägenheter. I stadsdelen centrum har Familjebostäder svårt att inrätta trygghetsboenden. Här bedrivs dialog med systerbolag och SDF Centrum på vilket sätt vi tillsammans ändå kan främja äldres hälsa.

I samband med renoveringar och stambyten erbjuder Familjebostäder "Görbra-badrum" vilka är tillgänglighetsanpassade och underlättar för kvarboende.

Göteborg ska minska sin miljö- och klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp

2020 ska utsläppen av koldioxid ekvivalenter i Göteborg från ickehandlande sektorn ha minskat med minst 40 procent jämfört med 1990. 2035 ska de konsumtionsbaserade utsläppen av växthusgaser vara maximalt 3,5 koldioxidekvivalenter per invånare.

2013 beslutade bolaget om en energivision för 2020. Visionen innebär att vi ska minska energianvändningen med 15 % till 2020. Med hittills uppnådda resultat ligger vi i linje med målet, men vi bedömer att vi behöver göra fler åtgärder för att klara vårt mål. Under 2018 har vi påbörjat ett projekt för individuell mätning och debitering av varmvatten (IMD) med start i Bergsjön. Projektet omfattar 5 000 lägenheter.

Solceller har installerats på taken vid ombyggnadsprojektet Tellusgatan och nybyggnadsprojekt Majsstångsgatan. Målsättning för koncernen är 10 000 kW, vilket motsvarar ca 83 000 kvm takyta. För Familjebostäders del blir det ca 10 000 kvm på befintliga tak. 2018 installerades 647 kvm och 118 kW i de två projekten.

Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoseas bättre

Det ökande bostadsbyggandet ska bättre styras mot de behov som finns. Fler små hyresrätter ska byggas och hyresnivåer anpassas även för personer med låga inkomster. Det långsiktiga målet är att ha en bostadsmarknad i balans där det finns rörlighet och möjlighet att flytta.

Moderbolaget och Framtiden Byggtveckling har ansvaret för koncernens nybyggnation. 2018 färdigställdes 71 nya bostäder hos Familjebostäder. Under 2019 beräknas ytterligare 380 nya bostäder bli inflyttningsklara. Bolaget försöker också få fram nya bostäder i befintliga fastigheter. Under 2018 har 23 nya lägenheter skapats genom att lokalytor har konverterats eller genom att nya ytor tillskapats genom bland annat inredning av vindar. Utöver detta har Familjebostäder köpt 5 rathus från Egnahemsbolaget.

Det hållbara resandet ska öka.

Biltrafiken ska minska och tillgängligheten för gående och cyklister ska öka liksom resandet med kollektivtrafik. Stadsrummet ska användas effektivt utifrån rättvise- och hälsoskäl. Trafikens negativa påverkan på hälsa och miljö ska minska.

Utgångspunkten för bolaget är Göteborgs Stads resepolicy som vi kompletterat med tydliga anvisningar. Bolaget uppmuntrar medarbetarna att resa kollektivt såväl på fritiden som i tjänsten genom att erbjuda Västtrafikkort som en personalförmån. 83 % av medarbetarna har utnyttjat förmånen.

Sysselsättningen för grupper långt ifrån arbetsmarknaden ska öka

Särskilda insatser ska riktas mot unga, utrikes födda och personer med funktionsnedsättning som är överrepresenterade bland långvarigt arbetslösa.

I Kortedala och Majorna sysselsätter vi i samarbete med SDF sammanlagt ett tjugotal personer med funktionsnedsättning i två utegrupper. Vi samarbetar också med SDF Östra Göteborg för att skapa meningsfulla arbetsuppgifter till psykiskt funktionshindrade.

Under 2018 erbjöd Familjebostäder 15 nyanlända personer praktikplats under 6 månader, i syfte att öka möjligheterna på arbetsmarknaden. Verksamheten är koncernövergripande och heter "Välkommen till Framtiden". Genom social hänsyn i upphandling anställs arbetslösa hyresgäster boende på Siriusgatan i Bergsjön av aktuella entreprenörer, i samband med renovering i Gårdsås. Hyresgäster i Bergsjön anställs också som läxhjälpare i Bergsjöskolan och Gårds mosseskolan.

KOMMUNFULLMÄKTIGES MÅL

Göteborg ska vara en hållbar innovationsstad med ökande jobbtillväxt

Göteborgs Stad ska stärka innovationsklimatet tillsammans med näringsliv, akademi och andra aktörer i syfte att utveckla hållbara och samhällsförbättrande innovationer. Göteborg ska ha ett starkt företagsklimat med ökande sysselsättning och låg arbetslöshet.

FAMILJEBOSTÄDERS ÅTGÄRDER

Familjebostäder bidrar till att stärka innovationsklimatet i Göteborgs Stad genom att bland annat samarbeta med akademien.

Efter ett koncerngemensamt arbete och analys har möjligheten för Framtiden bedömts som ogynnsamma att tillhandahålla möjligheten för andelsägande i solparker.

Tillgängligheten till kultur ska öka

Fler ska bli delaktiga i stadens kulturliv och särskilt fokus ska ligga på barn, unga och äldre. Antalet kulturutövare ska öka.

Familjebostäder har tillsammans med Urban konst i Göteborg och hyresgäster skapat en 130 kvm laglig graffitivägg i ett garage i Bergsjön. Tanken är att skapa en mötesplats samt göra konsten tillgänglig.

I samband med renovering av Tellusgatan har Familjebostäder arbetat aktivt i dialog med hyresgäster och en konstnär kring den konstnärliga utsmyckningen.

Familjebostäder samverkar med Göteborg Film Festival och Bergsjöskolan för att elever ska ges möjlighet att lära sig mer om filmskapande och yrken kopplade till detta. Projektet avslutades i juni 2018.

Familjebostäder uppmanar olika kulturaktiviteter för äldre i trygghetsboenden. Koncernen deltar aktivt i Göteborgs Kulturkalas, där kulturen är tillgänglig, gratis och öppen för alla.

Vi erbjuder gratis buss från bostadsområden till och från kalaset.

Familjebostäder stödjer Konstrundan i Majorna och erbjuder i samband med detta guidad tur i konstnärers verkstäder. Vi stödjer regelbundet lokala torgaktiviteter där det finns möjlighet att båda konsumera och utöva kultur.

Osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor ska upphöra

Särskild uppmärksamhet ska ägnas åt löneskillnader inom samma intervall i arbetsvärderingssystemet BAS.

Lönekartläggning är genomförd och vi ser inga osakliga löneskillnader på grund av kön.

Göteborg Stad ska öka andelen hållbara upphandlingar

Arbetet ska inriktas på att skapa förutsättningar för jobb, minska skillnader i livsvillkor och som bidrar till en bättre miljö.

I samtliga upphandlingar ställer vi krav på miljö- och kvalitetsarbete, schyssta arbetsvillkor, antidiskriminering samt någon form av social hänsyn med fokus på att få människor i arbete. I 30 % av årets upphandlingar har modellen använts då många uppdrag har varit på för kort tid eller att det gällt ett enmansuppdrag.





**"VI STÄLLER KRAV
PÅ SCHYSSTA
ARBETSVILLKOR I
VÅRA UPPHANDLINGAR
OCH FOKUSERAR
PÅ ATT SKAPA
ARBETSTILLFÄLLEN."**

HÄR KOMMER VÅR



FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Familjebostäder i Göteborg AB, organisationsnummer 556114-3941, med säte i Göteborg avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årets verksamhet

Ägarförhållanden och verksamhet

Familjebostäder är ett helägt dotterbolag till Förvaltnings AB Framtiden. Förvaltnings AB Framtiden ägs i sin tur till 100 procent av Göteborgs Stadshus AB – ett av Göteborgs Stad helägt bolag som äger stadens samtliga bolag.

Familjebostäders verksamhet består i att förvärva och äga fastigheter och där förvalta och hyra ut bostäder och lokaler i Göteborg. Bolaget ska genom detta medverka till att främja bostadsförsörjningen i Göteborgs Stad.

Styrelsen och verkställande direktören bedömer att bolagets verksamhet är i linje med kommunens ändamål med sitt ägande av bolaget och att bolaget har följt de principer som framgår i bolagsordningen.

Styrning

Bolagets verksamhet är målstyrd. De övergripande styrdokumenterna är kommunfullmäktiges budget, ägardirektiv, Framtidenkoncernens årliga affärsplan och de årliga mål- och inriktningsdokument som Familjebostäders styrelse beslutar om. Utifrån dessa styrdokument arbetas bolagets årliga verksamhetsplan fram. Denna fastställs av bolagets styrelse. Därefter bryts den ner i mål och aktiviteter för respektive distrikt och avdelning.

Fastigheter

Familjebostäder ägde och förvaltade vid årsskiftet 449 fastigheter. Fastigheterna har en total uthyrningsbar yta på 1 250 753 kvm (1 245 012). Fastigheterna innehåller 18 692 bostadslägenheter (18 594) med en total bostadsyta på 1 153 283 kvm (1 146 856). Den uthyrningsbara lokalytan uppgick vid årsskiftet till 97 470 kvm (98 156).

Investeringar

Årets investeringar i fastigheter uppgick till 994 mnkr (621). Av beloppet utgjorde nybyggnad inklusive mark- och fastighetsförvärv 759 mnkr (301) och investeringar i befintligt bestånd 235 mnkr (320).

Fastigheternas värde

Marknadsvärdet på bolagets fastigheter uppgick vid årsskiftet till 24 427 mnkr (22 328), inklusive värdet av pågående ny- och ombyggnation. Detta överstiger fastigheternas bokförda värde med 17 437 mnkr (16 052). Detta innebär en värdeförändring på 811 mnkr (1 421) om investeringar och utrangeringar/försäljningar bokräknas. Detta motsvarar en värdeökning på 3,6 procent (5,6). Marknadsvärdet motsvarar 19 530 kr/kvm uthyrningsbar yta (17 934).

Förvärv och försäljningar av fastigheter

Förutom markförvärv och avyttringar av mark kopplade till nybyggnation har fem småhus förvärvats från systerbolaget Göteborgs Egnahems AB.

Finansiell organisation och riskhantering

Framtidenkoncernen har en centraliserad finansiell organisation. All finansiell verksamhet inom koncernen är samordnad och hanteras av moderbolaget och styrs av Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar. I enlighet med Göteborgs Stads beslut ska upplåning i första hand ske via stadens internbank. Bolagets refinansieringsbehov under kommande 12 månader garanteras av Göteborgs Stad.

Finansnettots utveckling

Riksbanken beslutade i december att höja styrräntan från -0,50 procent till -0,25 procent mot bakgrund av den starka konjunkturen samt att inflationen legat kring tvåprocentmålet. Även tremånadersräntan var negativ under hela året och de längre räntorna föll succesivt då riskapiten minskade i marknaden till följd av ökad osäkerhet i världsekonomin. Den femåriga räntan minskade med cirka 0,15 procentenheter under året till cirka 0,51 procent vid årsskiftet.

Till följd av det fortsatt låga ränteläget samt refinansiering av lån till lägre marginaler har bolagets upplåningskostnader minskat under året.

Familjebostädernas finansnetto uppgick 2018 till -59 mnkr (-66). I finansnettot ingick förutom kostnads- och intäktsräntor balanserade räntekostnader 0 mnkr (-1). Bolagets kostnadsräntor avseende aktiverade utgiftsräntor på projekt under byggnadstiden uppgick till 10 mnkr (6).

Jämfört med föregående år förbättrades finansnettot med 7 mnkr, varav lägre räntenivåer utgjorde 6 mnkr, högre aktiverade utgiftsräntor 10 mnkr och högre lånevolym -9 mnkr.

Den genomsnittliga finansieringskostnaden uppgick till 1,6 procent (1,9) beräknat som finansnettot korrigerat för ränteintäkter och aktiverad ränta ställt i relation till genomsnittlig lånevolym under året.

Finansiell ställning

Familjebostäder har en stark finansiell ställning. Bolagets egna kapital uppgick vid årsskiftet till 1 715 mnkr (1 685) och soliditeten uppgick till 24,8 procent (27,1). Utifrån fastigheternas beräknade marknadsvärden samt uppskjuten skatt, uppgick bolagets justerade egna kapital till 15 379 mnkr (14 283), vilket gav en justerad soliditet på 62,5 procent (63,4).

De räntebärande skulderna uppgick vid årets utgång till 4 687 mnkr (4 131). Bolaget har tillgång till intern rörelsekredit i Förvaltnings AB Framtidens kontostruktur inom Göteborgs Stads koncernkonto. Totala lån uppgick under året till i genomsnitt 4 495 mnkr (3 977).

Samtliga bolagets lån är upptagna utan säkerhet från moderbolaget Förvaltnings AB Framtiden. Belåningsgraden i förhållande till fastigheternas bokförda värde uppgick till 67 procent (66). Belåningsgraden i relation till fastigheternas marknadsvärde motsvarade 19 procent (19).

Årets resultat

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 75 mnkr (64). Årets resultat efter bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 35 mnkr (116). Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter.

Hållbarhetsredovisning

Familjebostäder omfattas från och med räkenskapsåret 2017 av de nya reglerna i ÅRL om att hållbarhetsredovisa. Familjebostäder har inte tagit fram en egen hållbarhetsredovisning utan hänvisar till Framtidenskoncernens hållbarhetsredovisning för 2018 som omfattar samtliga dotterbolag i koncernen. Rapporten går att ladda ner och läsa online på www.framtiden.se.

Medarbetare

Antalet tillsvidareanställda var vid årsskiftet 236 (224), varav 106 (96) kvinnor och 130 (128) män. Av de anställda var 127 (123) fastighetsanställda och 109 (101) tjänstemän. Antalet nyanställningar under 2018 var 38 (26). Medelåldern för bolagets anställda var 47,9 (49,5). Sjukfrånvaron var under året 6,7 procent (6,6).

Intern styrning och kontroll

För att bolaget ska uppfylla sina mål krävs att verksamheten bedrivs effektivt och ändamålsenligt, att rapporteringen är tillförlitlig och att lagar, regler och riktlinjer följs. För

att försäkra oss om att detta fungerar arbetar vi aktivt med intern styrning och kontroll. Arbetet utgår från stadens riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll.

Styrelsen fastställde i oktober 2018, i samband med beslutet om 2018 års budget/verksamhetsplan, åtgärds- och internkontrollplanen för 2018. Planerna utgick från de risker som identifierats som mest väsentliga och den bedömning som gjorts om riskreducerande åtgärder behövde genomföras (åtgärdsplan) eller om området särskilt skulle granskas under kommande år (internkontrollplan). Samlad riskbild och åtgärds- och internkontrollplan för 2019 fastställdes av styrelsen i december 2018.

Uppföljning och utvärdering av bolagets interna styrning och kontroll sker dels löpande under året och dels i en årlig slutrapport till styrelsen. Eventuella större avvikelser ska omedelbart rapporteras men under 2018 har inga förekommit. Den årliga slutrapporten lämnas i samband med bokslutsrapporteringen i februari 2019. Det finns inga indikationer från testning av den interna kontrollen eller från extern granskning som visar på allvarliga brister. Däremot identifieras ett antal förbättringar som kommer att omhändertas.

Styrelsen har vid sammanträde i december utvärderat bolagets system för styrning, uppföljning och kontroll. Utvärderingen har genomförts med stöd av en bedömningsmall och tillgänglig information från bolaget och externa granskare. Styrelsen har gjort bedömningen att systemet för uppföljning, styrning och kontroll fungerar på ett betryggande sätt.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Hyresintäkter

Hyrorna är Familjebostädernas helt dominerande intäktspost och utgör grunden för såväl marknadsvärde som resultat. Bostadshyror fastställs genom förhandlingar med Hyresgästföreningen och påverkas inte av kortsiktiga förändringar på marknaden.

Vakanser

För fastighetsbolag med förhandlade och relativt trögörliga bostadshyror utgör vakansrisken den största osäkerheten på intäktssidan. Efterfrågan på bostäder har varit mycket god de senaste åren och den bedöms vara fortsatt hög.

Drift- och underhållskostnader

För att bibehålla och utveckla fastigheternas ekonomiska och tekniska värde är en god drift- och underhållsnivå nödvändig. I takt med att fastigheterna blir äldre krävs större underhållsinsatser. Kostnaden för detta ska täckas av hyresintäkterna för att resultat och fastighetsvärden ska ha en tillfredsställande utveckling.

Räntor

Räntekostnaderna är normalt en av de enskilt största kostnadsposterna och den långsiktiga lönsamheten är starkt

påverkad av ränteutvecklingen på de finansiella marknaderna. Hanteringen av ränterisken sker centralt av moderbolaget inom ramen för Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar. Koncernens genomsnittliga räntebindningstid får uppgå till lägst 3 år och högst till 5 år. Vid årsskiftet var räntebindningen i koncernen 3,4 år, varför effekter av plötsliga och stora ränteförändringar inte omedelbart får genomslag i skuldportföljen.

Produktionskostnad

Produktionskostnaden har stor betydelse för projektens lönsamhet. Det finns risk för ökade produktionskostnader som kan ge ökat nedskrivningsbehov och därmed påverka resultatet.

Finansiering

Familjebostäder har en stark finansiell ställning med en justerad soliditet, som vid årsskiftet uppgick till 62,5 procent (63,4). Ytterligare en faktor som bidrar till en lägre finansiell risk är att huvuddelen av bolagets hyresintäkter kommer från bostäder samt att vakansgraden är mycket låg. Framtidenkoncernen har en centraliserad finansiell organisation. All finansiell verksamhet inom koncernen är samordnad och hanteras av moderbolaget och styrs av Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar. I enlighet med Göteborgs Stads beslut ska upplåning i första hand ske via stadens internbank. Bolagets refinansieringsbehov under kommande 12 månader garanteras av Göteborgs Stad.

Avkastningskrav och kalkylräntor

Värdet på bolagets fastigheter styrs förutom av hyresintäkter och kostnader av direktavkastningskrav och kalkylräntor. Förändringar av direktavkastningskrav och kalkylräntor ger störst påverkan på marknadsvärdena. De bokförda värdena på bolagets fastigheter får inte överstiga marknadsvärdena utan ger då upphov till nedskrivning. Prövning av avkastningsvärden mot bokförda värden sker årligen.

Känslighetsanalys

Effekter på tillgångarna

Värdet på bolagets fastigheter är beroende på utvecklingen av vakansgrad, drift- och underhållskostnader samt avkastningskrav. Förändring av dessa parametrar ger följande förändring av marknadsvärdet.

EFFEKTER PÅ FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE

	Förändring	Effekt på värdet
Långsiktig vakansgrad	+10%	-18%
Drift- och underhållskostnad	+35 kr/kvm	-2%
Direktavkastningskrav	+1%-enhet	-23%
Alla förändringar samtidigt		-39%

Effekter på resultatet

Resultatet påverkas av flera faktorer. En procents förändring av dessa parametrar ger följande påverkan på resultatet.

EFFEKTER PÅ RESULTATET

	Förändring	Effekt på resultatet
Hyra	+/-1%	+/-14 mnkr
Vakansgrad	+1%	-14 mnkr
Driftkostnad	+/-1%	+/-6 mnkr
Underhållskostnad	+/-1%	+/-3 mnkr

Finansnettots räntekänslighet

Under antaganden om oförändrad lånevoly, oförändrad räntebindningstid samt positionssammansättning avseende ränteeponering kommer bolagets finansnetto att påverkas enligt tabellen nedan. Beräkningen är baserad på de räntor som gällde på balansdagen samt utifrån en omedelbar och bestående ränteförändring på en procentenhet på hela avkastningskurvan.

FINANSNETTOTS RÄNTEKÄNSLIGHET, MNKR

	2018	2019	2020	2021
Oförändrad ränta	-59	-71	-64	-61
Ränta +1%		-81	-79	-79

Förslag till vinstdisposition

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE STÅR (KRONOR):

Balanserade vinstmedel	1 596 311 151
Återläggning till fond för utvecklingsutgifter	2 721 210
Årets resultat	35 316 188
Summa	1 634 348 549

STYRELSEN FÖRESLÅR ATT OVANSTÅENDE MEDEL DISPONERAS ENLIGT FÖLJANDE:

Utdelning till aktieägare (14,80 kr/aktie)	407 000
Återläggning till fond för utvecklingsutgifter	2 721 210
I ny räkning balanseras	1 631 220 339
Summa	1 634 348 549

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna kapitalöverföringen, i form av lämnat koncernbidrag och utdelning, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Det föreslagna koncernbidraget och utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2–3 st (försiktighetsregeln).

Det av styrelsen föreslagna koncernbidraget är ett led i en skattemässig disposition där bolaget kompenseras fullt ut av erhållet aktieägartillskott och en lägre aktuell skatt. Någon värdeöverföring har således inte skett. Det föreslagna koncernbidraget är därmed försvarligt enligt lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, § 3.

Utdelning och koncernbidrag kommer att betalas den 29 mars 2019.

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

Utblick 2019

Nyproduktion

Den fortsatt viktigaste prioriteringen för koncernen är nybyggnation. Vi fortsätter att utveckla processerna mellan oss och Framtiden Byggutveckling. Vi ska säkerställa förvaltningsaspekter och stärka delar i processen som är viktiga för Familjebostäder. Vi ska stå väl rustade för uthyrningen och mottagandet av de nya hyresgästerna.

Vid årsskiftet pågick projektering eller byggnation av sammanlagt 688 bostäder. 380 av dessa beräknas bli färdigställda under 2019.

Bolaget försöker fortsatt tillskapa bostäder i befintliga fastigheter genom omvandling av tomma lokaler och andra ytor. Målet är att 15 bostäder ska färdigställas under 2019.

Underhåll/renovering

Vi arbetar med helhetssyn och en underhållsstrategi där vi utgår från fastigheternas behov. För att nå helhetsyn gör vi i vissa lägen åtgärdsprogram för hela områden. Vi renoverar varsamt och kommer att ytterligare definiera begreppet varsam renovering och förfina vår strategi.

Vi ska arbeta fram modeller och koncept för varsam renovering och utveckling av våra landshövdingehus utifrån ett framtaget åtgärdsprogram. Dialog med hyresgästerna och möjlighet att påverka boendekostnader kommer att vara viktiga inslag.

För att nå våra högt ställda energimål ökar vi kunskaperna om metoder för effektivisering. Vi deltar bland annat i forskningsprojekt. Utbyggnad av solcellsanläggningar i enlighet med koncernens gemensamma projekt kommer att ta fart. Utbyggnad av individuell mätning och debitering av varmvatten fortsätter i bolaget under 2019.

Bolaget har satsat stort på trygghetsbostäder. Ytterligare 50 lägenheter i trygghetsboenden beräknas tillskapas 2019.

Utvecklingsområden

Vi fortsätter att göra extra satsningar i vårt utvecklingsområde Bergsjön och från 2019 också i Tynnered. Vi ser långsiktighet och systematik som avgörande för områdesutvecklingsarbete. Lika viktigt är ett allt närmare samarbete med andra samhällsaktörer, fastighetsägare, skolor, föreningsliv, och inte minst de boende själva. Vi ska vara en drivande kraft i detta arbete för en mer jämlik stad.

Under 2018 implementerades utökad närvaro med trygghetsvårdar i Bergsjön. Arbetet bedöms ha varit framgångsrikt. Vi kommer att vidareutveckla trygghetsvårdarnas relationsbyggande såväl som och situationella brottsprevention.

Vi ska arbeta aktivt med att tillföra olika typer av boende och boendeformer. I Tynnered har pågått nybyggnation i flera år och i Bergsjön Centrum skedde byggstart 2018. I Gärdås planeras för nybyggnation de kommande åren.

Nöjda hyresgäster

Satsningen på nöjda kunder kommer att fortsätta mot det långsiktiga målet 80 för serviceindex. Utfallet 2018 blev 76,3. Vi är måna om att ta hyresgästernas betyg och synpunkter på stort allvar och strävar efter att ständigt bli bättre.

Utifrån en fördjupad analys av kundenkäten fortsätter vi genomföra åtgärder som bedöms ha störst nytta för hyresgästerna. Återkopplingen till hyresgästerna av genomförda åtgärder är viktig och vi kommer att ta fram en kommunikationsplan för ökad kundnöjdhet.

Vi kommer också ha särskilt fokus på att stärka vårt arbete med boinflytande och en fortsatt digital utveckling som skapar värde för våra hyresgäster.

Medarbetare

Bolaget ska erbjuda medarbetarna möjlighet att ta ansvar och utvecklas med en god och trygg arbetsmiljö. Vi strävar efter mångfald och motverkar all form av diskriminering och mobbning. Under 2019 ska vi öka normmedvetenheten hos chefer och medarbetare

Att utveckla ett gott ledarskap och kompetenta ledare är en strategisk viktig fråga. Vi ska också fortsätta att skapa karriärvägar och andra utvecklingsmöjligheter för medarbetarna i bolaget. För att löpande få ett resultat kommer temperaturmätning i realtid att införas i hela bolaget.

Vi arbetar med att på olika sätt profilera och marknadsföra bolaget, koncernen och branschen som en attraktiv arbetsgivare och framtida arbetsplats. Vi ska 2019 öka arbetet genom Employer Branding.

Ekonomi

Koncernens mål att färdigställa 1 400 bostäder per år innebär en stor finansiell utmaning. Ekonomiskt utrymme måste frigöras för nyproduktionen främst genom varsam renovering och effektivisering av den egna organisationen. Detta kommer till uttryck i att moderbolaget ställer krav på Familjebostäder att leverera ett kassaflöde, före investeringar i nybyggnation, på en viss nivå.

Kassaflödeskravet 2019 innebär ingen stor påverkan på bolagets verksamhet jämfört med tidigare år. Nivån på underhåll och investeringar i befintliga fastigheter kommer att kunna överstiga 2018 års nivå. Nybyggnadsinvesteringar beräknas att minst ligga i nivå med 2018. Nedskrivningar förväntas bli något lägre än 2018.

Någon överenskommelse med Hyresgästföreningen om 2019 års hyror är ännu inte tecknad. Nybyggda bostäder ger en tydlig förstärkning av intäkterna. Vakanserna bedöms fortsatt ligga på en mycket låg nivå. Driftkostnaderna bedöms i stort följa den allmänna prisutvecklingen. Finansnettot beräknas bli något sämre än 2018, främst beroende på högre låneskuld. Sammantaget bedöms resultatet 2019 bli högre än 2018.

**"FOKUS PÅ ATT STÄRKA
VÅRT ARBETE MED
BOINFLYTANDE OCH EN
FORTSATT DIGITAL
UTVECKLING SOM SKAPAR
VÄRDE FÖR VÅRA
HYRESGÄSTER"**



Fem år i sammandrag

BELOPP I MNKR OM EJ ANNAT ANGES	2018	2017	2016	2015	2014
Resultatregning					
Hysesintäkter	1 339	1 306	1 276	1 248	1 220
Förvaltningsintäkter	23	23	19	19	19
Driftkostnader	-579	-568	-550	-529	-532
Underhållskostnader	-297	-359	-345	-335	-311
Fastighetsskatt	-29	-28	-27	-25	-24
Av- og nedskrivninger i fastighetsforvaltningen	-288	-211	-191	-214	-176
Centrale kostnader	-38	-35	-33	-28	-24
Øvrige rørelseintægter og rørelsekostnader	3	2	-28	1	2
Finansnetto	-59	-66	-77	-87	-94
Resultat efter finansnetto	75	64	44	50	78
Balansregning					
Fastigheter	6 112	5 812	5 554	5 343	4 947
Øvrige anleggningstillgænger	971	565	399	360	603
Omsætningstillgænger	95	114	38	83	36
Eget kapital	1 715	1 685	1 631	1 659	1 595
Obeskattede reserver	81	99	108	113	108
Avsætninger	222	236	206	205	186
Långfristige skulder	4 645	3 835	3 135	3 335	3 330
Kortfristige skulder	515	636	913	475	367
varav låneskuld	42	296	525	173	62
Balansomslutning	7 178	6 491	5 992	5 787	5 586
Fastigheter					
Avkastningsværdet	24 427	22 328	20 214	18 896	16 972
Taxeringsværdet	16 863	16 605	16 516	12 076	11 966
Bostadsyta, kvm i tusental	1 153	1 147	1 143	1 142	1 136
Lokalyta, kvm i tusental	97	98	95	88	89
Lægenheter, antal	18 692	18 594	18 548	18 402	18 257
Parkeringspladser, antal	7 090	7 009	7 013	6 986	6 474
Genomsnittlig bostadsyta, kvm i tusental	1 148	1 144	1 144	1 142	1 136
Genomsnittlig lokalyta, kvm i tusental	98	96	92	89	89
Fastighetsinvesteringer, bokført værdet	994	621	796	356	387
Finansielt					
Soliditet, %	24,8	27,1	28,6	30,2	30,1
Justeret soliditet, %	62,5	63,4	63,4	63,5	62,3
Ræntetækningsgrad, ggr	4,5	4,7	3,6	3,5	3,6
Skuldsætningsgrad, ggr	2,6	2,3	2,1	2,0	2,0
Genomsnittlig låneræntet	1,7	1,8	2,3	2,6	3,0
Kassafloedet exkl. investeringer	418	266	313	264	254
Direktavkastning	6,3	6,5	6,9	7,3	7,6
Avkastning på totalt kapital, %	2,0	2,1	2,1	2,4	3,2
Avkastning på eget kapital, %	4,2	3,7	2,5	2,9	4,7
Førvaltning					
Medelhyra bostæder, kr/kvm	1 074	1 050	1 030	1 015	998
Hysesbortfall bostæder, kr/kvm	7	6	4	3	3
Medelhyra lokaler, kr/kvm	746	731	725	687	679
Hysesbortfall lokaler, kr/kvm	25	29	36	41	43
Driftkostnader, kr/kvm	465	457	444	430	435
Underhållskostnader, kr/kvm	239	289	279	273	254
Centrale kostnader, kr/kvm	31	29	26	23	20
Driftøverskott, kr/kvm	303	300	302	307	303
Vakansgrad bostæder, %	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0
Vakansgrad lokaler, %	4,0	4,0	6,1	6,6	6,6
Serviceindex	76	78	78	-	76
Produktindex	73	75	75	-	74
Fastighetsresultat (internt mått)	419	340	342	351	349
Totalenergimængdet, kWh/kvm	165	165	164	164	166
Personal					
Medeltal anstældte, antal *	233	228	244	250	246
MMI, Motiveret medarbejderindex**	-	54	64	-	64
Frisknærværet, %	49	47	44	58	-
Sjukfrærværet, %	6,7	6,6	5,3	5,8	7,2

* Nytt berækningsstætt 2017

** Ny undersøkning 2017

Definitioner

Avkastning på eget kapital, %

Resultat efter finansiella poster i förhållande till genomsnittligt eget kapital plus kapitalandelen av obeskattade reserver.

Avkastning på totalt kapital, %

Resultat efter finansiella poster plus finansiella poster hänförliga till företagets skulder i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Centrala kostnader, kr/kvm

Centrala kostnader i förhållande till genomsnittlig total yta.

Direktavkastning, %

Bruttoresultat exklusive av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar plus räntebidrag i förhållande till genomsnittligt bokfört värde på färdigställda fastigheter.

Driftkostnader, kr/kvm

Driftkostnader i förhållande till genomsnittlig total yta.

Driftöverskott, kr/kvm

Bruttoresultat exklusive av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i förhållande till genomsnittlig total yta.

Fastighetsresultat (internt mått)

Driftöverskott plus övriga intäkter/kostnader minskat med centrala kostnader och fastighetsförsäljningar.

Frisknärvaro

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

Genomsnittlig låneränta, %

Finansnettot inklusive räntebidrag och aktiverad ränta exklusive ränteintäkter i relation till genomsnittlig låneportfölj.

Hyresbortfall bostäder, kr/kvm

Hyresbortfall på grund av vakanser och marknadsrabatter för bostäder i förhållande till genomsnittlig bostadsyta.

Hyresbortfall lokaler, kr/kvm

Hyresbortfall på grund av vakanser och marknadsrabatter för lokaler i förhållande till genomsnittlig lokalyta.

Justerad soliditet, %

Eget kapital plus kapitalandelen av obeskattade reserver plus bedömt övervärde i fastigheter minskat med uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutning justerad för övervärdet.

Kassaflöde exklusive investeringar

Resultat efter finansnetto exklusive avskrivningar, nedskrivningar samt återförda nedskrivningar.

Medelhyra bostäder, kr/kvm

Hyresintäkter netto bostäder i förhållande till genomsnittlig bostadsyta.

Medelhyra lokaler, kr/kvm

Hyresintäkter netto lokaler i förhållande till genomsnittlig lokalyta.

Medeltal anställda, antal

Antalet arbetade timmar i relation till normal årsarbetstid.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader avseende företagets skulder exklusive av- och nedskrivningar samt återförda nedskrivningar i förhållande till finansiella kostnader avseende bolagets skulder.

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital plus kapitalandelen av obeskattade reserver.

Soliditet, %

Eget kapital plus kapitalandelen av obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen.

Total energimängd, kWh/kvm

Total energianvändning för fjärrvärme korrigerad med energiindex, fastighetsel och el för uppvärmning i förhållande till genomsnittlig total yta.

Underhållskostnader, kr/kvm

Underhållskostnader i förhållande till genomsnittlig total yta.

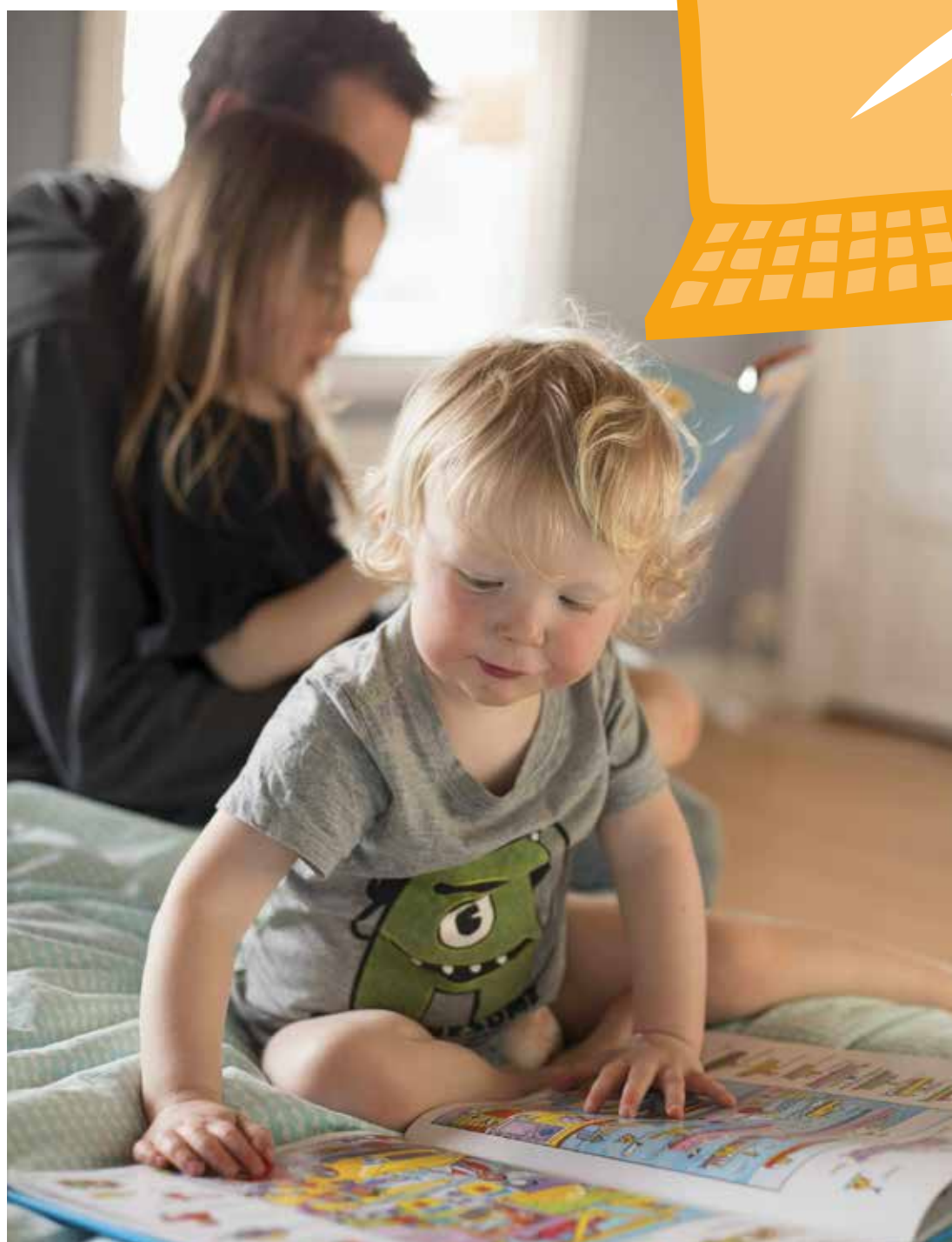
Vakansgrad bostäder, %

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

Vakansgrad lokaler, %

Outhyrd lokalyta i procent av uthyrningsbar lokalyta vid årets slut.

Finansiella rapporter



Resultaträkning, kkr

	NOT	2018	2017
Hysesintäkter	2	1 339 252	1 306 468
Förvaltningsintäkter	3	22 858	23 025
Summa intäkter		1 362 110	1 329 493
Kostnader i fastighetsförvaltningen			
Driftkostnader	4,5	-579 208	-568 465
Underhållskostnader	5	-297 209	-359 209
Fastighetsavgift/-skatt		-29 151	-27 987
Driftöverskott		456 542	373 832
Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	7	-287 956	-210 776
Bruttoresultat		168 586	163 056
Centrala kostnader	5,8,9	-38 059	-35 484
Övriga rörelseintäkter	11	3 718	3 058
Övriga rörelsekostnader	12	-168	-508
Rörelseresultat	6,10	134 077	130 122
Finansnetto	13	-59 289	-66 362
Resultat efter finansiella poster		74 788	63 760
Bokslutsdispositioner	14	-53 549	86 796
Skatt på årets resultat	15	14 077	-34 857
Årets resultat	16	35 316	115 699

Kommentarer till resultaträkningen

Intäkter

Bruttohyran för bolagets lägenheter ökade med 28 mnkr till 1 255 mnkr (1 226). Årets hyresförhandling gav ett utfall på 1,2 % på helårsbasis. I övrigt var ökningen hänförlig till ny- och ombyggnadsprojekt samt andra standardhöjande åtgärder.

Hyresbortfallet för bostäder uppgick till totalt 22 mnkr (23), vilket utgjorde 1,8 % (1,9) av bruttohyrorna.

Hyresbortfallet för vakanta lägenheter ökade marginellt under året och uppgick till 1 mnkr. Bortfallet för evakuerade lägenheter i samband med ombyggnationer och reparationer minskade till 12 mnkr (14). Rabatter och övriga avdrag uppgick till 9 mnkr (8).

Sammantaget ökade hyresintäkterna netto för bostäder till 1 233 mnkr (1 203).

Hyresintäkter för lokaler uppgick brutto till 77 mnkr (76). Bolagets innehav av lokaler uppgick vid årsskiftet till 97 470 kvm (98 156). Vid årsskiftet var oförändrat 4,0 % av lokalytan outhyrd. Genomsnittet under året var 4,0 % (4,4). Hyresbortfallet för lokaler var totalt 4 mnkr (4). Nettointäkterna för lokaler ökade med 1 mnkr till 73 mnkr.

Övriga hyresintäkter avser garage och parkeringsplatser. Hyresbortfallet uppgick till 3 mnkr (3) och gav hyresintäkter netto om 33 mnkr (31).

	2018		2017	
	mnkr	kr/kvm*	mnkr	kr/kvm*
Bostäder, brutto	1 255	1 093	1 226	1 070
Avgår, outhyrt	-1	-1	-1	-1
Avgår, rabatter	-9	-8	-8	-7
Avgår, evakuerade	-12	-10	-14	-13
Bostäder, netto	1 233	1 074	1 203	1 049
Lokaler, netto	73	746	72	731
Övrigt, netto	33	27	31	25
Summa hyresintäkter	1 339	1 075	1 306	1 050
Förvaltningsintäkter	23	18	23	19
Summa intäkter	1 362	1 093	1 329	1 069

* Kr/kvm beräknade i relation till bostads- respektive lokalyta. Övriga intäkter och summor beräknas i relation till total uthyrningsbar yta.

Förvaltningsintäkterna uppgick till 23 mnkr (23). Fakturering gällande tjänster och ersättningar gentemot hyresgäster minskade medan bidrag för tillkommande trygghetsboenden ökade.

Driftkostnader

Driftkostnaderna uppgick till 579 mnkr (568).

Totala kostnaderna för värme, el, vatten och avfall ökade med 12 mnkr jämfört med föregående år. Värmekostnaderna ökade med 10 mnkr, vilket berodde på att det var kallare 2018 jämfört med 2017 samt taxeökning. Elkostnaderna ökade med 2 mnkr till följd av höjd energiskatt och prisökning. Avfall ökade med 1 mnkr. Kostnader för vatten och avlopp minskade med 1 mnkr till följd av lägre förbrukning. Totalt utgjorde kostnaderna för värme, el, vatten och avlopp samt avfall 41 % (40) av driftkostnaderna.

Kostnaden för fastighetsskötsel ökade med 5 mnkr till 147 mnkr (142). Ökningen beror på högre kostnad för köpta tjänster, löneökningar och ökade fordonskostnader.

Kostnaden för reparationer minskade med 6 mnkr till 44 mnkr. Reparationer utförs både av egen personal och av entreprenörer. Minskningen beror till största del av lägre personalkostnader på grund av pensionsavgångar.

	2018		2017	
	mnkr	kr/kvm	mnkr	kr/kvm
Värme	132	106	122	98
El	29	24	27	22
Vatten och avlopp	44	36	45	36
Avfall	34	27	33	27
Delsumma	239	192	227	183
Fastighetsskötsel	147	118	142	114
Reparationer	44	35	50	40
Driftadministration	109	88	110	88
Övriga driftkostnader	40	32	39	32
Summa	579	465	568	457

Driftadministration avser administrations- och försäljningskostnader för bolagets fyra distrikt samt centrala enheter som hänförs till löpande fastighetsförvaltning. Driftadministrationen minskade med 1 mnkr till 109 mnkr.

Övriga driftkostnader uppgick till 40 mnkr (39). Kostnaden för försäkringsskador ökade, främst på grund av två stora bränder, men vägs upp av lägre kostnader för bland annat bredband och lägre kostnader i bolagets utvecklingsområde.

Underhållskostnader

Underhållskostnader uppgick till 297 mnkr (359), vilket motsvarar 239 kr/kvm (289). Underhållskostnaden utgörs av lägenhetsunderhåll, löpande och planerade underhållsåtgärder på fastigheterna samt kostnadsfördel av större ombyggnadsprojekt.

Fastighetsavgift/-skatt

Kostnaden för fastighetsavgift/-skatt var 29 mnkr (28).

Driftöverskottet

Driftöverskottet har ökat till 457 mnkr (374).

Av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen

Bolagets av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen uppgick netto till 288 mnkr (211). Planenliga avskrivningar uppgick till 209 mnkr (198). Nedskrivningar uppgick till 87 mnkr (15) och avsåg nedskrivning av nybyggnation. Återföring av tidigare nedskrivningar gjordes med 8 mnkr.

Centrala kostnader

Centrala kostnader omfattar kostnader för styrelse, VD, strategisk ledningspersonal, revision, samt del av koncerngemensamma kostnader med mera. Kostnaderna uppgick till 38 mnkr (35). Ökningen var främst hänförlig till högre koncerngemensamma kostnader.

Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter uppgick till 3 mnkr (3) och avser vinst vid avyttring av markfastigheter, maskiner och inventarier samt återvunna kundfordringar.

Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader uppgick till 0 mnkr (1) och avser förlust vid avyttring av maskiner och inventarier.

Finansnetto

Bolagets finansiella nettokostnad uppgick till 59 mnkr (66). Jämfört med föregående år förbättrades finansnettot med 7 mnkr till följd av lägre räntenivåer samt ökad aktiverad ränta.

Bokslutsdispositioner

Årets bokslutsdispositioner avser upplösning av periodiseringsfond om 18 mnkr (9) och lämnat koncernbidrag om 72 mnkr. Föregående år erhöles 78 mnkr i koncernbidrag.

Skatt på årets resultat

Bolaget har i år en skatteintäkt på 14 mnkr (-35). Intäkten består av aktuell skatt på 0 mnkr (4) och uppskjuten skatt på 14 mnkr (-31). Intäkten beror på att uppskjuten skatt för temporära skillnader har beräknats enligt den nya skattesatsen 20,6 %, vilket är den nya bolagsskatten från och med 2021.

Årets resultat

Familjebostäders resultat efter finansiella poster uppgick till 75 mnkr (64). Redovisat resultat efter skatt och bokslutsdispositioner blev 35 mnkr (116).

Balansräkning, kkr

	NOT	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	17	4 244	5 660
Pågående immateriella anläggningstillgångar	18	-	-
Summa immateriella anläggningstillgångar		4 244	5 660
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	19	6 111 988	5 811 604
Inventarier	20	56 797	64 843
Övriga materiella anläggningstillgångar	21	4 440	4 895
Pågående ny- och ombyggnationer	22	878 051	464 264
Summa materiella anläggningstillgångar		7 051 276	6 345 606
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	23	24 496	21 886
Andra långfristiga värdepappersinnehav	24	170	140
Andra långfristiga fordringar	25	2 725	3 226
Summa finansiella anläggningstillgångar		27 391	25 252
Summa anläggningstillgångar		7 082 911	6 376 518
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 434	4 972
Fordringar hos koncernföretag		72 190	80 267
Skattefordran		-	22 053
Övriga fordringar		1 672	2 276
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	16 958	4 907
Summa kortfristiga fordringar		95 254	114 475
Kassa och bank		1	1
Summa omsättningstillgångar		95 255	114 476
Summa tillgångar		7 178 166	6 490 994
Eget kapital, avsättningar och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		27 500	27 500
Reservfond		50 000	50 000
Fond för utvecklingsutgifter		3 153	5 874
Summa bundet eget kapital		80 653	83 374
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 599 033	1 485 708
Årets resultat		35 316	115 699
Summa fritt eget kapital		1 634 349	1 601 407
Summa eget kapital		1 715 002	1 684 781
Obeskattade reserver	27	80 730	99 181
Avsättningar			
Avsättning för uppskjuten skatt	28	221 896	236 177
Summa avsättningar		221 896	236 177
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	29,30	4 645 000	3 835 000
Summa långfristiga skulder		4 645 000	3 835 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		87 448	107 622
Skulder till koncernföretag		206 386	325 457
Övriga skulder		4 027	3 873
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	217 677	198 903
Summa kortfristiga skulder		515 538	635 855
Summa skulder		5 160 538	4 470 855
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		7 178 166	6 490 994

Kommentarer till balansräkningen

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna har totalt ökat med 706 mnkr till 7 083 mnkr (6 377).

De immateriella anläggningarna har minskat med 2 till 4 mnkr (6), medan de materiella anläggningarna ökade med 705 mnkr till 7 051 mnkr (6 346).

Det bokförda värdet på bolagets förvaltningsfastigheter, inklusive pågående ny- och ombyggnationer, har ökat med 714 mnkr till 6 990 mnkr (6 276). Förändringen består av investeringar, utrangering samt av- och nedskrivningar.

Investeringar om 994 mnkr avser 235 mnkr ombyggnation och 759 mnkr nybyggnation inklusive markförvärv och fastighetsförvärv. Av- och nedskrivningar på fastigheterna har gjorts med 288 mnkr. Fastigheternas beräknade marknadsvärde var vid årsskiftet 24 427 mnkr (22 328).

Det bokförda värdet på inventarier har minskat med 6 till 59 mnkr. Årets investeringar uppgick till 1 mnkr. Övriga materiella anläggningstillgångar är 4 mnkr (6).

De finansiella anläggningstillgångarna har ökat med 2 mnkr till 27 mnkr (25).

Omsättningstillgångar

De kortfristiga fordringarna uppgick vid årets slut till 95 mnkr (114). Av dessa utgör fordringar hos koncernföretag 72 mnkr (80). De likvida medlen är 0 mnkr (0). Bolaget har vid årets utgång inga outnyttjade kreditlöften.

Eget kapital

Vid slutet av året uppgick bolagets beskattade egna kapital till 1 715 mnkr (1 685). Förändringen utgörs i huvudsak av årets resultat på 35 mnkr samt utdelning på 61 mnkr. Den synliga soliditeten uppgick till 24,8 % (27,1).

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver har minskat med 18 mnkr till 81 mnkr (99). Avsättning till avskrivning utöver plan uppgick till 0 mnkr (0) och förändring i periodiseringsfonden uppgick till -18 mnkr.

Avsättningar

Avsättningarna har minskat med 14 mnkr till 222 mnkr (236). Förändringen utgörs av en minskning med 14 mnkr av uppskjuten skatt.

Långfristiga skulder

Den räntebärande långfristiga skulden har ökat med 810 mnkr till 4 645 mnkr (3 835). Långfristiga skulden är i sin helhet koncernintern.

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder uppgick till 516 mnkr (636). Minskningen om 120 mnkr är främst hänförlig till skulder hos koncernföretag.

Förändringar i eget kapital, kkr

	AKTIEKAPITAL	BUNDA RESERVER	FRITT EGET KAPITAL	SUMMA EGET KAPITAL
Ingående balans 2017-01-01	27 500	53 350	1 550 220	1 631 070
Avsättning till fond för utvecklingsutgifter		2 524	-2 524	-
Utdelning			-61 988	-61 988
Årets resultat			115 699	115 699
Utgående balans 2017-12-31	27 500	55 874	1 601 407	1 684 781
Ingående balans 2018-01-01	27 500	55 874	1 601 407	1 684 781
Återläggning till fond för utvecklingsutgifter		-2 721	2 721	-
Utdelning			-61 255	-61 255
Aktieägartillskott			56 160	56 160
Årets resultat			35 316	35 316
Utgående balans 2018-12-31	27 500	53 153	1 634 349	1 715 002

Aktiekapitalet utgörs av 27 500 aktier à nominellt 1 000 kr.

Utdelning lämnades till moderbolaget i enlighet med principerna i not 1 och not 16.

Kassaflödesanalys, kkr

	NOT	2018	2017
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		134 077	130 122
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet, m m	34	284 983	209 196
Erhållen ränta		835	581
Erlagd ränta	35	-60 124	-67 173
Erhållen utdelning		2	2
Betald skatt		-204	-4 211
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		359 569	268 517
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	36	58 013	-2 301
Kassaflöde från den löpande verksamheten		417 582	266 216
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-	-1 522
Amortering av finansiella anläggningstillgångar		857	1 033
Investeringar i byggnader/markanläggningar/mark/nyanläggningar /byggnadsinventarier	35	-991 390	-620 749
Försäljningar av byggnader/markanläggningar/mark/nyanläggningar /byggnadsinventarier		2 970	7 089
Investeringar i andra anläggningstillgångar		-990	-1 545
Försäljning av andra anläggningstillgångar		173	1 767
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-988 380	-613 927
Finansieringsverksamheten			
Förändringar av långfristiga fordringar		-2 444	-17 264
Upptagna lån		556 497	470 853
Utdelning		-61 255	-61 988
Koncernbidrag		78 000	-45 582
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		570 798	346 019
Årets kassaflöde		0	-1 692
Disponibla likvida medel			
Likvida medel vid årets början		1	1 693
Förändring av likvida medel		0	-1 692
Likvida medel vid årets slut		1	1
Outnyttjade kreditavtal	37	-	-
Disponibla likvida medel		1	1
Förändring av räntebärande nettolåneskuld			
Nettolåneskuld vid årets ingång	38	4 130 731	-3 658 186
Ökning/minskning av räntebärande låneskuld		556 497	-470 853
Minskning/ökning av likvida medel		-	-1 692
Räntebärande nettolåneskuld		4 687 228	-4 130 731

Kommentarer till kassaflödesanalysen

Bolagets kassaflöde är 0 mnkr (-2).

Den löpande verksamheten

Rörelseresultatet, justerat för poster som inte ingår i kassaflödet, har förbättrats med 91 mnkr och uppgår till 360 mnkr (269). Kassaflödet från den löpande verksamheten ökade med 152 mnkr till 418 mnkr (266).

Investeringsverksamheten

Bolagets investeringar netto uppgick till 988 mnkr (-614). Investeringar brutto avser 759 mnkr (-301) nybyggnation inklusive markförvärv och fastighetsförvärv, 235 mnkr (-320) ombyggnation samt 1 mnkr (-3) övriga anläggningstillgångar. Amortering av finansiella anläggningstillgångar avser ombyggnadstillägg som avbetalas löpande.

Finansieringsverksamheten

Kassaflödet från finansieringsverksamheten har ökat med 225 mnkr och uppgår till 571 mnkr (346).

Noter

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Från och med 2014 upprättas årsredovisningen i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

HÅLLBARHETSRAPPORT

Förvaltnings AB Framtiden, 556012-6012, med säte i Göteborg, upprättar hållbarhetsrapport för koncernen.

INTÄKTER

Hysesintäkterna 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, vilket normalt sker på tillträdesdagen. Resultat från fastighetsförsäljningar redovisas bland övriga rörelseposter.

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Utgifter för programvaror som utvecklats eller på ett omfattande sätt anpassats för bolagets räkning, balanseras som immateriell anläggningstillgång om de har troliga ekonomiska fördelar som efter ett år överstiger kostnaden. Programvaror av standardkaraktär kostnadsförs.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas när det är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan tillfaller bolaget.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, byggnadsinventarier, mark och markanläggningar. Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för aktiveringar och uppskrivningar samt med avdrag för planenliga avskrivningar och nedskrivningar.

Bolaget tillämpar komponentredovisning, vilket innebär att samtliga anskaffningsvärden och ackumulerade avskrivningar delats upp på väsentliga komponenter.

Tillkommande utgifter aktiveras om en komponent till väsentlig del byts ut. Även helt nya komponenter aktiveras. Vid byte av komponent görs en utranering av eventuellt kvarvarande värde av den ersatta komponenten. Denna utraneringskostnad redovisas i resultaträkningen som avskrivning i fastighetsförvaltningen.

Övriga tillkommande utgifter som inte innebär utbyte av komponent till väsentlig del redovisas som kostnad i den period de uppkommer som underhåll eller reparation.

Kostnader för uttagande av pantbrev inräknas i anskaffningsvärdet i den mån de bedöms ge ekonomisk nytta, i annat fall redovisas de som driftskostnader.

Intäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

Samtliga bolagets fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

I samband med bokslutet görs en internvärdering per fastighet. Värderingsmetodiken bygger på en diskontering av beräknade betalningsströmmar och beaktar fastigheternas hyresnivå, driftskostnader med mera. Verkliga drift- och underhållskostnader har ersatts av normaliserade kostnader för respektive fastighet. För fastigheter som vid värderingstillfället har ett högre bokfört värde än det aktuella bedömda verkliga värdet görs en individuell prövning. Nedskrivning görs efter denna prövning med erforderligt belopp. Tidigare gjorda nedskrivningar prövas vid varje bokslutstillfälle. Om behov finns återförs tidigare gjorda nedskrivningar över resultaträkningen.

Ett representativt urval av bolagets fastigheter värderas årligen av externa värderingsinstitut för att kvalitetssäkra de interna parametrarna.

PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNINGER

Pågående ny- och ombyggnationer värderas till direkta anskaffningskostnader med tillägg för viss del av indirekta kostnader. Projekt som inte fullföljs kostnadsförs. En individuell värdering görs av varje projekt. Pågående projekt, som i kalkylen visar på ett nedskrivningsbehov vid färdigställandet, skrivs ned i takt med upparbetade projektkostnader tills att nedskrivningen uppgår till skillnaden mellan färdigställt projekt och bedömt marknadsvärde.

INVENTARIER OCH ÖVRIGA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar sker linjärt över respektive komponents beräknade nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden kan variera från byggnad till byggnad till följd av olika materialval.

Planenliga avskrivningar på byggnadens huvudkomponenter görs utifrån följande nyttjandeperioder:

Stomme och grund	50–100 år
Klimatskal	30–50 år
Stammar	30–70 år
Installationer	15–30 år
Inredning	20–30 år
Övrig byggnad	20–40 år

Avskrivningar på övriga anläggningstillgångar baseras på anskaffningsvärdet.

Planenliga avskrivningar på övriga anläggningstillgångar/komponenter görs utifrån följande nyttjandeperioder:

Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	20 år
Markinventarier	20 år
Inventarier	3–10 år
Övriga byggnader	20–50 år
Övriga materiella anläggningstillgångar	5 år
Immateriella anläggningstillgångar	5 år

FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Finansiella anläggningstillgångar redovisas till ursprungligt anskaffningsvärde med beaktande av eventuellt nedskrivningsbehov. Ombyggnadstillägg redovisas till anskaffningsvärde minskat med amorteringar enligt hyresavtalet.

FORDRINGAR

Fordringar är upptagna till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel.

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. 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. Bolagets 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 förväntas gälla för den period då tillgången återvinnas eller skulder regleras.

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen kan inkludera likvida medel, värdepapper, fordringar, rörelseskulder och upplåning. Dessa redovisas till de belopp varmed de beräknas inflyta respektive nominellt belopp.

AVSÄTTNINGAR

En avsättning är en skuld, som är oviss till belopp eller tidpunkt då den ska regleras. Redovisning sker när det finns ett legalt eller informellt åtagande till följd av en inträffad händelse, en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras och det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att ske.

PENSIONER

Förmåns- och avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas enligt hittillsvarande svensk redovisningspraxis som bygger på Tryggandelagen. Bolaget redovisar förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3s förenklingsregler, därmed anses samtliga pensionspremier kostnadsförda under den period de intjänats.

LÅNEFINANSIERING

Låneskulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde minskat med gjorda amorteringar. Låneutgifter periodiseras och resultatförs över löptiden. Resultateffekt som uppstår vid förtidsinlösen av lån periodiseras över kvarstående löptid på de ursprungliga lånen. Vid en väsentligt förändrad finansiering kan effekten kostnadsföras direkt.

Låneutgifter under byggnadstiden för projekt och nyanläggning som tar betydande tid att färdigställa aktiveras som en del av anskaffningsvärdet för fastigheten. Vid beräkning av låneutgifter som ska aktiveras har den genomsnittliga finansieringskostnaden använts.

LEASING

Leasegivare

Bolagets hyreskontrakt utgör operationella leasingkontrakt.

Intäkter från operationella leasingkontrakt redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

Leasetagare

Bolaget har ingått vissa finansiella leasingkontrakt som avser bil- och kontorsmaskiner. Dessa är av mindre värde och påverkar inte bolagets resultat eller ställning och redovisas därför som operationella leasingkontrakt.

OFFENTLIGA BIDRAG

Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas som en reduktion av tillgångens anskaffningsvärde. Om bolaget erhåller offentliga bidrag i form av investeringsbidrag vid ny- och ombyggnation redovisas dessa under separat rubrik i resultaträkningen.

AKTIEÄGARTILLSKOTT OCH KONCERNBIDRAG

Aktieägartillskott är aktieägartransaktioner och redovisas som en kapitalöverföring, det vill säga som en ökning av fritt eget kapital. Koncernbidrag redovisas i resultaträkningen som en bokslutsdisposition.

KASSAFLÖDEANALYS

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

VERKSAMHETSOMRÅDEN OCH GEOGRAFISKA OMRÅDEN

Bolaget bedriver sin verksamhet inom Göteborgs stad med kunder inom samma geografiska område. Verksamheten omfattar uthyrning och förvaltning av fastigheter. Bolagets primära segment är det som redovisats i resultat- och balansräkningen. Någon sekundär indelningsgrund har inte bedömts vara aktuell.

NOT 2 HYRESINTÄKTER

	2018	2017
Bostäder	1 232 882	1 203 133
Lokaler	73 077	71 708
Övriga hyresintäkter	33 293	31 627
Summa hyresintäkter	1 339 252	1 306 468

Bolagets kontraktportfölj består till största delen av lägenhetskontrakt som normalt löper med en uppsägningstid om tre månader. Lokalkontrakt tecknas normalt på 1-5 år, med en uppsägningstid om vanligtvis 6-12 månader. Övriga hyresintäkter avser till största delen uthyrning av parkeringsplatser och garage. Dessa kontrakt har normalt samma uppsägningstid som ett lägenhetskontrakt.

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

	2018	2017
Inom ett år	23 586	31 347
Mellan 1-5 år	51 673	45 460
Över 5 år	2 039	-
Summa	77 298	76 807

NOT 3 FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2018	2017
Ersättning från hyresgäster	4 153	4 948
Förvaltningsuppdrag	473	325
Övriga förvaltningsintäkter	18 233	17 752
Summa förvaltningsintäkter	22 858	23 025

Övriga förvaltningsintäkter utgörs till övervägande del av intäkter hänförliga till Framtidens Bredband

NOT 4 DRIFTKOSTNADER

	2018	2017
Värme	-132 079	-122 481
El och gas	-29 347	-26 896
Vatten och avlopp	-44 450	-44 986
Avfall	-33 560	-33 239
Fastighetsskötsel	-146 959	-141 533
Reparationer	-43 815	-50 357
Driftadministration	-109 307	-109 671
Övriga driftkostnader	-39 691	-39 302
Summa driftkostnader	-579 208	-568 465

NOT 5 PERSONAL

	2018	2017
Löner och ersättningar:		
Styrelse och VD	-1 600	-1 561
Övriga anställda	-104 482	-98 482
Summa löner och ersättningar	-106 082	-100 043
Pensionskostnader:		
Styrelse och VD	-393	-398
Övriga anställda	-10 388	-9 186
Summa pensionskostnader	-10 781	-9 584
Övriga sociala kostnader	-36 135	-33 931
Övriga personalkostnader	-9 802	-8 911
Summa personalkostnader	-162 800	-152 469

Inga tantiem eller liknande har lämnats.

PRINCIPER FÖR ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH VD.

Till styrelsens ordförande, ledamöter och suppleanter utgår arvode enligt kommunfullmäktiges beslut. Arbetstagarrepresentanter erhåller ej styrelse-arvode. Ersättning till verkställande direktören utgörs av grundlön, övriga förmåner samt pension. Pensionsförmåner och övriga förmåner utgår som del av den totala ersättningen. Ersättningen till verkställande direktören beslutas av moderbolagets VD i samråd med Göteborgs Stad.

Ersättningar och övriga förmåner till ledande befattningshavare:

	2018	2017
Styrelseordförande:		
Grundlön/arvode	61	63
Övriga styrelseledamöter:		
Grundlön/arvode	172	197
Styrelsesuppleanter:		
Grundlön/arvode	51	38
VD:		
Grundlön/arvode	1 316	1 262
Övriga förmåner	18	16
Pensionskostnad	393	387
Övriga ledande befattningshavare:		
Grundlön/arvode	7 483	5 865
Övriga förmåner	158	110
Pensionskostnad	1 966	1 575
Totalt	11 618	9 513

Övriga förmåner avser kostförmån. Bolaget redovisar samtliga pensionsplaner som avgiftsbestämda. Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat.

Övriga ledande befattningshavare uppgick vid årsskiftet till 9 (9) personer.

Pensioner

VD har en premiebestämd tjänstepension på 30 % av ordinarie lön. För övriga befattningshavare tillämpas de pensionsvillkor som regleras i centrala kollektivavtal mellan arbetsmarknadens parter.

Avgångsvederlag

Med VD har avtal träffats om en ömsesidig uppsägningstid på sex månader. Sker uppsägning från arbetsgivarens sida utgår utöver lön under uppsägningstid ett avgångsvederlag på 18 månadslöner. Vederlaget skall samordnas och avräknas mot annan inkomst. Detta följer Göteborgs Stads generella avtal för verkställande direktörer. Med övriga ledande befattningshavare inom bolaget gäller uppsägningstider enligt centrala kollektivavtal.

MEDELTA ANSTÄLLDA OCH KÖNSFÖRDELNING

Medelantal anställda	2018	2017
Kvinnor	98	89
Män	135	139
	233	228

Företagsledningens könsfördelning 2018, antal	Män	Kvinnor	Totalt
Styrelse, inklusive suppleanter	5	5	10
VD, övriga befattningshavare	7	3	10
	12	8	20

Företagsledningens könsfördelning 2017, antal	Män	Kvinnor	Totalt
Styrelse, inklusive suppleanter	5	5	10
VD, övriga befattningshavare	5	3	8
	10	8	18

NOT 6 UPPLYSNING OM NÄRSTÅENDE OCH KONCERNINTERNA TRANSAKTIONER

Moderbolag i den närmast överordnade koncern där Familjebostäder i Göteborg AB är dotterbolag och koncernredovisning upprättats, är Förvaltnings AB Framtiden, org.nr 556012-6012 med säte i Göteborg.

Bolaget står under bestämmande inflytande från moderbolaget och från moderbolagets ägare Göteborgs Stadshus AB samt dess ägare, Göteborgs Stad.

Några transaktioner med ledande befattningshavare eller nyckelpersoner, utöver vad som anges i not 5, ersättning till styrelse, VD och övrig personal, har inte förekommit.

Intäkter från och kostnader till andra koncernföretag, %

	2018	2017
Andel av totala hyres- och förvaltningsintäkter:		
Bolag inom Framtidenkoncernen	0,0 %	0,0 %
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exklusive Framtidenkoncernen	5,5 %	4,9 %
Andel av totala kostnader i rörelseverksamhet exklusive fastighetsskatt, av- och nedskrivningar:		
Bolag inom Framtidenkoncernen	3,7 %	2,9 %
Göteborgs Stads nämnder och bolag, exklusive Framtidenkoncernen	26,0 %	24,4 %
Andel av kostnader i finansnetto:		
Bolag inom Framtidenkoncernen	99,9 %	99,4 %

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

NOT 7 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR SAMT ÅTERFÖRINGAR

Planenliga avskrivningar och utrangeringsförluster i samband med komponentbyte i fastighetsförvaltningen

	2018	2017
Immateriella anläggningstillgångar	-1 416	-1 204
Markanläggningar	-16 632	-16 028
Byggnader	-17 6097	-164 714
Bredband	-5 502	-5 496
Inventarier	-8 867	-9 727
Övriga anläggningstillgångar	-455	-455
Summa	-208 969	-197 624
Nedskrivningar i fastighetsförvaltningen		2017
Pågående ny- och ombyggnation	-87 281	-14 000
Mark	-	-1 000
Byggnader	-196	-
Summa	-87 477	-15 000
Återföring nedskrivningar i fastighetsförvaltningen		2017
Pågående ny- och ombyggnation	7 000	-
Mark	-	199
Byggnader	1 490	1 649
Summa	8 490	1 848
Summa av- och nedskrivningar i fastighetsförvaltningen	-287 956	-210 776

NOT 8 ARVODE TILL VALD REVISIONSBYRÅ

	2018	2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	-379	-373
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-
Skatterådgivning	-	-61
Övriga tjänster	-	-
Summa arvode till vald revisionsbyrå	-379	-434

I arvodet ingår ej avdragsgill moms. Utöver ovanstående arvode till valt revisionsbolag har arvode utgått till lekmannarevisorer samt deras biträde med 243 (232) kkr.

NOT 9 CENTRALA KOSTNADER

	2018	2017
Koncerngemensamma kostnader	-19 863	-17 075
Övriga centrala kostnader	-18 196	-18 409
Summa centrala kostnader	-38 059	-35 484

Centrala kostnader avser bolagets ledningsfunktioner samt vissa övergripande funktioner.

NOT 10 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

Leasetagare

Framtida minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	2018	2017
Förfaller till betalning inom ett år	-11 623	-9 396
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	-17 764	-10 091
Förfaller till betalning efter 5 år	-264	-411
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	-10 092	-8 123

I bolagets redovisning utgörs den operationella leasingen av hyrda lokaler. Lokaler är indexreglerade baserat på utvecklingen av KPI. De har normalt en löptid på tre år med tre års förlängning om de inte sägs upp. Uppgifterna i denna not inkluderar även finansiella leasingavtal, vilka redovisas som operationella. Dessa avser bilar och kontorsmaskiner. Kontorsmaskiner leasas normalt på tre år och bilar på fem år.

NOT 11 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Realisationsvinst vid fastighetsförsäljning	2 904	454
Realisationsvinst vid inventarieförsäljning	173	1 634
Återvunna fordringar	565	677
Övriga rörelseintäkter	76	293
Summa övriga rörelseintäkter	3 718	3 058

NOT 12 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2018	2017
Realisationsförlust vid fastighetsförsäljning	0	-2
Realisationsförlust vid inventarieförsäljning	-168	-506
Summa övriga rörelsekostnader	-168	-508

NOT 13 FINANSNETTO

	2018	2017
Finansiella poster hänförliga till företagets tillgångar		
Resultat från övriga värdepapper:		
Utdelning	2	2
Övriga ränteintäkter och liknande, övriga:		
Räntor	833	581
	835	583
Finansiella poster hänförliga till företagets skulder		
Räntekostnader och liknande resultatposter, koncernföretag:		
Räntekostnader	-68 063	-70 153
Övrigt	-2 239	-1 922
Räntekostnader och liknande resultatposter, övriga:		
Aktiverad ränta	10 274	5 601
Övrigt	-96	-471
	-60 124	-66 945
Finansnetto	-59 289	-66 362

Räntesatsen som använts under året avseende aktiverad ränta uppgår till 1,7 (1,8) %.

NOT 14 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2018	2017
Upplösning av periodiseringsfond	18 197	8 761
Avskrivningar utöver plan	254	35
Erhållet koncernbidrag	-	78 000
Lämnade koncernbidrag	-72 000	-
Summa bokslutsdispositioner	-53 549	86 796

NOT 15 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2018	2017
Följande komponenter ingår i bolagets skattekostnad:		
Aktuell skattekostnad	-204	-4 211
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	14 281	-30 646
Summa skatt på årets resultat	14 077	-34 857
Skillnaden mellan bolagets redovisade skattekostnad och skattekostnad baserad på gällande skattesats består av följande komponenter:		
Redovisat resultat före skatt	21 239	150 556
Skatt enligt aktuell skattesats, 22 (22) %	-4 672	-33 122
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader	-130	-239
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-38	-24
Skatteeffekt av intäkter och kostnader som inte ingår i bokfört resultat	4 719	-1 472
Skatteintäkt pga sänkt skattesats	14 198	-
Summa skatt på årets resultat	14 077	-34 857

NOT 16 UTDELNING ENLIGT LAGEN OM ALLMÄNNYTTIGA KOMMUNALA BOSTADS AKTIEBOLAG

Utdelning från allmännyttiga bostadsaktiebolag får som högst uppgå till 1,48 % av kontant tillskjutet aktiekapital. Utdelningstaket beräknas som den genomsnittliga statslåneräntan 2018 plus en procentenhet. Utdelningen får dock inte överstiga hälften av företagets resultat för räkenskapsåret 2018. Begränsningen regleras i 3 § Lag (2010:879) om kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag.

På årsstämman 2019-03-07 kommer en utdelning avseende 2018 att föreslås om 407 kkr, vilket motsvarar 1,48 % av aktiekapitalet 27 500 kkr. Utdelning avseende 2017 uppgick till 415 kkr.

NOT 17 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 905	12 195
Inköp	-	43
Omklassificering	-	4 667
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 905	16 905
Ingående avskrivningar	-11 245	-10 041
Årets avskrivningar	-1 416	-1 204
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 661	-11 245
Utgående planenligt restvärde	4 244	5 660

Posterna avser i sin helhet programvara.

De immateriella anläggningstillgångarna avser ett koncerngemensamt fastighetssystem samt intranät.

NOT 18 PÅGÅENDE IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående nedlagda kostnader	-	3 189
Under året nedlagda kostnader	-	1 478
Omklassificering	-	-4 667
Utgående nedlagda kostnader	-	-

NOT 19 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	2018	2017
Marknadsvärde		
Ingående värde	22 327 939	20 213 635
Investeringar	1 291 603	979 975
Försäljningar/ utrangering	-3 862	-7 686
Övrig värdeökning	811 198	1 142 015
Utgående värde	24 426 878	22 327 939

Vid varje årsskifte och per den sista juni internvärderas koncernens fastighetsbestånd och varje fastighet åsätts ett marknadsvärde. Värdena beräknas genom en intern värderingsmodell som ska spegla mest sannolikt pris vid en försäljning på den öppna marknaden. Ett representativt urval av bolagets fastigheter värderas årligen av externa värderingsinstitut.

Vid den interna värderingen av bostadsfastigheter har Datschas värderingsverktyg använts och ersatt den interna värderingsmodellen som använts tidigare år. Den grundläggande värderingsmetodiken i Datscha och i den interna värderingsmodellen är likvärdig. Datschas värderingsverktyg är baserat på en kassaflödesmetod som bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under de kommande tio åren samt ett beräknat restvärde, baserat på driftsnettot för år elva. I kassaflödet ingår kontrakterade intäkter och bedömda kostnader. Kontrakts- hyran minskar med en schabloniserad drifts- och underhållskostnad samt fastighetsskatt. För utveckling av driftsnettot under kalkylperioden görs antaganden

om utveckling av inflation, hyror, hyresbortfall, drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt. För kalkylperiodens sista år beräknas ett restvärde, vilket motsvarar ett bedömt marknadsvärde vid denna tidpunkt. Driftsnettot och restvärdet uttrycks i nominella termer och diskonteras med en kalkylränta som är baserad på marknadens direktavkastningskrav.

Drift- och underhållskostnader baseras i modellen på ett standardkostnads-system där kostnaderna är ålders- och lägesberoende och uppgår för bolagets bostäder till 380–520 kr/kvm (380–515) och för lokaler till 279–419 kr/kvm (281–416).

Avkastningskravet för bolagets fastigheter varierade mellan 2,1 % (2,2) i läge A1 och 4,9 % (5,0) i läge C3. För andra ytor än bostadsytor varierade avkastningskravet mellan 5,0 % (5,8) i läge A1 och 7,9 % (9,3) i läge C3.

	2018-12-31	2017-12-31
MARK		
Ingående anskaffningsvärden	802 174	736 418
Årets anskaffningar	32 283	66 246
Försäljning	-1	-490
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	834 456	802 174
Ingående nedskrivningar	-1 042	-133
Årets nedskrivningar	-	-909
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 042	-1 042
Ingående uppskrivningar	148 402	148 402
Utgående ackumulerade uppskrivningar mark	148 402	148 402
Utgående planenligt restvärde	981 816	949 534
Taxeringsvärde mark	6 957 808	6 857 629
MARKANLÄGGNINGAR		
Ingående anskaffningsvärden	355 391	337 473
Försäljning/Utrangeringar	-193	-
Omklassificeringar	23 002	17 918
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	378 200	355 391
Ingående nedskrivningar	-1 273	-1 273
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 273	-1 273
Ingående avskrivningar	-186 618	-170 590
Försäljningar / Utrangeringar	193	-
Årets avskrivningar	-16 632	-16 028
Utgående ackumulerade avskrivningar	-203 057	-186 618
Utgående planenligt restvärde markanläggning	173 870	167 500

	2018-12-31	2017-12-31
BYGGNADER		
Ingående anskaffningsvärden	7 307 832	6 955 886
Årets anskaffningar	9 961	372
Försäljning/ Utrangeringar	-6 743	-5 656
Omklassificeringar	432 076	357 230
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 743 126	7 307 832
Ingående nedskrivningar	-6 198	-7 955
Årets nedskrivningar	-196	-
Årets återförda nedskrivningar	1 490	1 757
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 904	-6 198
Ingående avskrivningar	-3 040 544	-2 888 295
Försäljning/ Utrangeringar	3 828	4 768
Årets avskrivningar	-166 373	-157 017
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 203 089	-3 040 544
Ingående uppskrivningar	354 929	361 738
Årets avskrivningar	-6 809	-6 809
Utgående ackumulerade uppskrivningar	348 120	354 929
Utgående planenligt restvärde	4 883 253	4 616 019
Taxeringsvärde byggnader	9 904 875	9 747 494
Aktiverad ränta ingår med	36 042	35 252
BYGGNADSINVENTARIER		
Ingående anskaffningsvärden	107 899	106 520
Omklassificeringar	-	1 379
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 899	107 899
Ingående avskrivningar	-29 348	-23 852
Årets avskrivningar	-5 502	-5 496
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 850	-29 348
Utgående planenligt restvärde	73 049	78 551
Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	6 111 988	5 811 604
Taxeringsvärde mark och byggnader	16 862 683	16 605 123

Avskrivningar sker löpande på anskaffningsvärde reducerat med ackumulerade nedskrivningar. Ackumulerade nedskrivningar utgör nedskrivningar brutto före avskrivning. Återstående ackumulerade nedskrivningar efter avskrivningar uppgår till 5 429 kkr (-6 300).

Eftersom ägandet ännu inte övergått för samtliga fastigheter efter den geografiska samordningen koncernen genomförde under 2016 ingår det i taxeringsvärdet för mark och byggnad ett taxeringsvärde på 134 463 kkr på köpta fastigheter där bolaget ännu inte är lagfaren ägaren.

Det finns också, i samband med den geografiska samordningen, sålda fastigheter med ett taxeringsvärde på 316 808 kkr där bolaget fortfarande är lagfaren ägare.

NOT 20 INVENTARIER

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	136 526	144 550
Årets anskaffningar	990	1 545
Försäljningar/utrangeringar	-5 269	-9 569
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132 247	136 526
Ingående avskrivningar	-71 683	-70 886
Försäljningar/utrangeringar	5 100	8 930
Årets avskrivningar	-8 867	-9 727
Utgående ackumulerade avskrivningar	-75 450	-71 683
Utgående planenligt restvärde	56 797	64 843

NOT 21 ÖVRIGA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 442	41 442
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 442	41 442
Ingående avskrivningar	-36 547	-36 092
Årets avskrivningar	-455	-455
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 002	-36 547
Utgående planenligt restvärde	4 440	4 895

NOT 22 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNINGER

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	505 860	334 403
Under året nedlagda kostnader	952 150	554 148
Försäljning av pågående projekt	-	-6 147
Omklassificering	-458 082	-376 544
Utgående anskaffningsvärde pågående ny- och ombyggnation	999 928	505 860
Ingående nedskrivningar	-41 596	-27 596
Årets nedskrivningar	-87 281	-14 000
Årets återföring nedskrivningar	7 000	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-121 877	-41 596
Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnation	878 051	464 264
Aktiverad ränta ingår med	18 589	9 105

NOT 23 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	24 716	7 331
Årets anskaffning	2 680	17 385
Försäljning*	-70	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 326	24 716
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-2 830	-2 830
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 830	-2 830
Utgående planenligt restvärde	24 496	21 886

*Bolaget har avyttrat aktierna i Boplats i Göteborg AB till Stadshus i Göteborg AB.

Intresseföretag	Dunfin Samfällighetsför.	Berguvs Samfällighetsför.	Gärdsås Utvecklings AB	Gärdsås Torg KB
Organisationsnr	717918-3996	717917-1355	556599-9694	969673-5233
Antal andelar / aktier	1	1	490	1
Kapitalandel	5	63	49	56
Bokfört värde	1 722	22 725	49	0
Eget Kapital	-	-	111	3 565
Årets resultat	-	-	-	-109

Samtliga intresseföretag och gemensamt styrda företag har sitt säte i Göteborg. Siffror hämtade från senaste tillgängliga årsredovisningar vilket är 2017.

NOT 24 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 269	1 269
Årets anskaffning	30	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 299	1 269
Ingående nedskrivningar	-1 129	-1 129
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 129	-1 129
Utgående planenligt restvärde	170	140

Andra långfristiga värdepapper består av andelar i bostadsrättsföreningar och värmedistributionsföreningar samt aktier i SABO Byggnadsförsäkring AB.

NOT 25 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 226	4 063
Inköp/nyutlåning	404	553
Omklassificering	-553	316
Amorteringar	-352	-1 706
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 725	3 226
Utgående bokfört värde	2 725	3 226

Hyresgäst Anpassningar av lokaler ingår med 127 kkr (432). Övriga poster är lån till samfällighetsförening avseende vår andel av föreningens anläggningar.

NOT 26 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	1 358	1320
Förutbetalda IT-licenser	44	290
Övriga poster	15 556	3 297
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 958	4 907

NOT 27 OBESKATTADE RESERVER

	2018-12-31	2017-12-31
Periodiseringsfond, inkomstår 2012	-	18 197
Periodiseringsfond, inkomstår 2013	16 160	16 160
Periodiseringsfond, inkomstår 2014	14 100	14 100
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	50 470	50 724
Summa obeskattade reserver	80 730	99 181

NOT 28 AVSÄTTNING FÖR UPPSKJUTEN SKATT

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Bolagets temporära skillnader har resulterat i uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar avseende följande poster:

	2018-12-31	2017-12-31
Uppskjutna skatteskulder		
Förvaltningsfastigheter	221 896	236 822
Uppskjutna skattefordringar		
Underskottsavdrag	-	-645
Summa uppskjutna skatteskulder, netto	221 896	236 177

NOT 29 LÅNESKULDER

Räntebärande skulder	Nominellt Värde 2018	Marknadsvärde 2018	Nominellt Värde 2017	Marknadsvärde 2017
Skulder till koncernföretag	4 687 229	4 687 229	4 130 732	4 130 732

Bolagets räntebärande skulder till koncernföretag utgörs av lån från moderbolaget. All ny upplåning sker via moderbolaget. 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.

NOT 30 LÅNGFRISTIGA SKULDERS FÖRFALLOTIDER

	1-5 år	Senare än 5 år
Låneskulder		
Skulder till koncernföretag	-	4 645 000
Summa långfristiga skulder	-	4 645 000

Samtliga skulder som är upplånade av moderbolag ska anses ha en förfallotid som överstiger fem år. Bolagets refinansieringsbehov under kommande 12 månader garanteras av Göteborgs Stad.

NOT 31 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	6 206	6 474
Upplupna personalkostnader	11 054	10 793
Upplupna kostnader underhåll	45 044	27 657
Upplupna kostnader el, värme, vatten och renhållning	32 365	31 078
Förutbetalda hyresintäkter	107 911	107 009
Skatteskuld	204	-
Övriga poster	14 893	15 892
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	217 677	198 903

Upplupna personalkostnader innehåller bland annat semesterlöneskuld och löneskatt.

NOT 32 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Säkerheter i eget förvar	5 163 292	5 163 292

NOT 33 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2018-12-31	2017-12-31
Ansvarsförbindelse, Fastigo	1 940	1 902
Uppskov stämpelskatt vid fastighetsförvärv.	33 673	33 673
Summa ansvarsförbindelser	35 613	35 575

NOT 34 JUSTERING M M FÖR POSTER SOM EJ INGÅR I KASSAFLÖDET

	2018	2017
Avskrivningar på immateriella och materiella anläggningstillgångar	208 969	197 624
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	87 477	15 000
Återföring nedskrivning	-8 490	-1 848
Realisationsförlust/vinst vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	-2 973	-1 580
Summa justering m m för poster som ej ingår i kassaflödet	284 983	209 196

NOT 35 ERLAGD RÄNTA

	2018	2017
Erlagd ränta, löpande verksamhet	-60 124	-67 173
Aktiverad ränta, investeringsverksamhet	-10 274	-5 601
Summa erlagd ränta	-70 398	-72 774

NOT 36 KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL

	2018	2017
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	-3 173	-694
Minskning/ökning av rörelseskulder	61 186	-1 607
Summa kassaflöde från förändring i rörelsekapital	58 013	-2 301

NOT 37 OUTNYTTJADE KREDITAVTAL

All ny upplåning sker via moderbolaget.

NOT 38 NETTOLÅNESKULD

Nettolåneskulden består av räntebärande låneskulder, inklusive koncernkonto, med avdrag för likvida medel.

NOT 39 FINANSIELL RISKHANTERING

All finansiell verksamhet och riskhantering inom koncernen är samordnad och hanteras av moderbolaget under Förvaltnings AB Framtidens finansiella anvisningar som är upprättade inom ramen för Göteborgs Stads finanspolicy och finansiella riktlinjer. De koncerngemensamma anvisningarna fastställer befogenheter, ansvar samt ramar för hantering av koncernens finansiella tillgångar och skulder och finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, valutarisk, likviditets- och refinansieringsrisk samt kredit- och motpartsrisk. Bolagets likviditets- och finansieringsbehov samordnas av moderbolaget. Refinansiering av koncernens låneskuld som förfaller under kommande 12 månader garanteras av Göteborgs Stad. För närmare beskrivning av de finansiella riskerna se Förvaltnings AB Framtidens årsredovisning.

NOT 40 RESULTATDISPOSITION**Förslag på resultatdisposition**

Till årsstämans föfogande står (kronor):	
Balanserade vinstmedel	1 596 311 151
Återläggning till fond för utvecklingsavgifter	2 721 210
Årets resultat	35 316 188
Summa	1 634 348 549

Styrelsen föreslår att ovanstående medel disponeras enligt följande:	
Utdelning till aktieägare (14,80 kr/aktie)	407 000
Återläggning till fond för utvecklingsavgifter	2 721 210
I ny räkning balanseras	1 631 220 339
Summa	1 634 348 549

NOT 41 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat, utöver den ordinarie verksamheten, efter räkenskapsårets utgång. De finansiella rapporterna undertecknades den 7 februari 2019 och kommer att framläggas på ordinarie årsstämma den 7 mars 2019.

GÖTEBORG DEN 7 FEBRUARI 2019

Helén Ohlsson
ORDFÖRANDE

Kristina Holmgren
ANDRE VICE ORDFÖRANDE

Per-Henrik Hartmann
VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Amanda Kappelmark
VICE ORDFÖRANDE

Lars Lorentzon

Morgan Bodin

Carina Dahlström

Anders Karlsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 7 februari 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson
AUKTORISERAD REVISOR

Vår granskningsrapport har lämnats den 7 februari 2019

Torbjörn Rigemar
AV KOMMUNFULLMÄKTIGE UTSEDD LEKMANNAREVISOR

Susanne Zetterberg Jensen
AV KOMMUNFULLMÄKTIGE UTSEDD LEKMANNAREVISOR



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Familjebostäder i Göteborg Aktiebolag, org.nr 556114-3941

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Familjebostäder i Göteborg Aktiebolag för år 2018. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 25-47 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Familjebostäder i Göteborg Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Familjebostäder i Göteborg Aktiebolag.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Familjebostäder i Göteborg Aktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 2-24 samt 50-59. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen

och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Familjebostäder i Göteborg Aktiebolag för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Familjebostäder i Göteborg Aktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/ revisorsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 7 februari 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Karin Olsson, Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för år 2018

Till årsstämman i Familjebostäder i Göteborg AB Org.nr: 556114-3941
Till Göteborgs kommunfullmäktige för kännedom

Vi, lekmannarevisorer utsedda av kommunfullmäktige i Göteborgs kommun, har granskat Familjebostäder i Göteborg AB:s verksamhet under år 2018.

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

Lekmannarevisornas ansvar är att granska om bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om 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 har 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 7 februari 2019

Torbjörn Rigemar
lekmannarevisor utsedd av
kommunfullmäktige i Göteborgs kommun

Susanne Zetterberg Jensen
lekmannarevisor utsedd av
kommunfullmäktige i Göteborgs kommun

Fastighetsförteckning

Stadsdel

Fastighet	Adress	Värdeår	Lägenheter, antal	Lägenheter, kvm	Lokaler, kvm	Taxeringsvärde kkr	Hyresvärde* kkr	Bostads-hyra* kr/kvm
ANGERED								
HJÄLLBO 24:1	Hjällbogärdet 1-2	1986			1 077	3 101		
HJÄLLBO 24:2	Hjällbogärdet 3-13, 31-33	1988	99	7 365	420	49 759	6 837	882
HJÄLLBO 24:3	Hjällbogärdet 14-30	1984	128	9 635	394	63 754	8 679	877
HJÄLLBO 25:1	Eriksbo Västergärde 2-14	1983	104	7 465	522	50 600	7 173	891
HJÄLLBO 25:2	Eriksbo Västergärde 15-24	1985	77	6 238		40 000	5 418	867
HJÄLLBO 25:3	Eriksbo Västergärde 25-34	1984	85	6 321		40 200	5 576	880
HJÄLLBO 25:5	Eriksbo Östergärde 1-20	1984	157	10 929	696	72 849	10 208	893
HJÄLLBO 25:6	Eriksbo Östergärde 21-43	1984	202	14 370	4	91 000	12 858	892
Parkeringsfastigheter						2 038	2 143	
ANGERED TOTALT			852	62 323	3 113	413 301		
ASKIM-FRÖLUNDA-HÖGSBO								
JÄRNBROTT 63:5	Bankogatan 3-5	1954	65	3 927	44	45 400	4 374	1 092
JÄRNBROTT 65:1	Dollargatan 2-10	1952	30	1 788	105	21 360	2 048	1 065
JÄRNBROTT 66:1	Riksdalersgatan 7-21	1953	54	3 146	633	41 220	4 272	1 085
JÄRNBROTT 67:1	Riksdalersgatan 1-5	1953	51	2 763		32 751	3 139	1 103
JÄRNBROTT 67:2	Sterlingsgatan 2-10	1977	42	2 508	93	29 909	2 779	1 049
JÄRNBROTT 68:3	Örtugsgatan 1-23	1972	78	4 029	241	50 844	4 998	1 117
JÄRNBROTT 68:4	Riksdalersgatan 2-4	1953	34	1 988	153	24 356	2 481	1 066
JÄRNBROTT 75:2	Järnmyntsgatan 2-8	1990	26	1 430	52	17 949	1 633	1 102
JÄRNBROTT 76:1	Järnmyntsgatan 1-7	1972	26	1 524	55	18 264	1 906	1 068
JÄRNBROTT 77:2	Nickelmyntsgatan 1-11	1977	39	2 328		30 307	2 973	1 253
JÄRNBROTT 78:4	Penninggatan 1-15	1954	58	3 284		38 240	3 634	1 067
JÄRNBROTT 81:4	Bankogatan 12-38	1992	80	4 682	681	73 046	6 887	1 270
JÄRNBROTT 81:6	Markmyntsgatan 16-18, Bankog 10	2016	89	5 800	31	97 583	9 290	1 597
JÄRNBROTT 81:8	Markmyntsgatan 2-12	1954	64	3 837	1 262	52 553	5 731	1 091
JÄRNBROTT 83:4	Axel Dahlströms Torg 2	1984	54	2 858	917	43 043	4 609	1 257
JÄRNBROTT 84:1	Skiljemyntsgatan 2-14	1972	49	2 918	95	37 297	3 757	1 215
JÄRNBROTT 84:5	Markmyntsgatan 19	1985			409	1 719		
JÄRNBROTT 84:6	Markmyntsgatan 7-17	1977	108	6 204	59	72 209	6 718	1 078
JÄRNBROTT 86:8	Bankogatan 35-43	1953	32	1 922	96	21 087	2 196	1 080
JÄRNBROTT 87:1	Bankogatan 19-33	1954	50	2 994		36 866	3 568	1 115
JÄRNBROTT 88:1	Skiljemyntsgatan 16-18	1954	57	3 148	86	34 400	3 704	1 110
JÄRNBROTT 89:6	Skiljemyntsgatan 3-19	1953	58	3 464	57	37 939	3 852	1 087
JÄRNBROTT 90:1	Riksdalersgatan 48-52	1953	18	990	48	11 990	1 180	1 127
JÄRNBROTT 91:1	Riksdalersgatan 23-45	1953	170	8 892	779	110 112	11 270	1 165
JÄRNBROTT 91:2	Riksdalersgatan 47-57	2012	99	6 534	36	118 030	11 079	1 612
JÄRNBROTT 92:1	Sikelgatan 2-8	1953	24	1 350	78	16 599	1 681	1 150
JÄRNBROTT 92:3	Riksdalersgatan 42-46	1953	18	990	18	12 118	1 174	1 136
JÄRNBROTT 93:1	Bankogatan 7	1953	31	1 869		21 870	2 069	1 098
JÄRNBROTT 93:2	Bankogatan 9	1953	28	1 679		19 600	1 871	1 114
JÄRNBROTT 93:3	Bankogatan 11	1953	27	1 625		19 269	1 849	1 127
JÄRNBROTT 93:4	Bankogatan 13	1953	27	1 625		19 669	1 919	1 171
JÄRNBROTT 93:5	Riksdalersgatan 30-38	1953	46	1 996	198	25 356	2 612	1 203
JÄRNBROTT 94:1	Riksdalersgatan 10-26	1953	78	3 435	326	43 663	4 498	1 196
JÄRNBROTT 94:2	Guldmyntsgatan	2017				2 268		
JÄRNBROTT 108:2	Markmyntsgatan 3	1970	56	2 712	1	34 449	3 374	1 228
JÄRNBROTT 122:3	Skäpplandsgatan 7-11	1962	72	4 280		45 000	6 031	1 374
JÄRNBROTT 123:1	Spannlandsgatan 10-16	1961	96	5 954		65 141	5 872	981
JÄRNBROTT 123:2	Spannlandsgatan 5-9	1962	70	4 240	261	47 311	4 309	960
JÄRNBROTT 124:3	Marklandsgatan 17-19	1974	48	2 936		32 000	3 418	1 125
KOBBEGÅRDEN 542:1	Sisjöbäckens väg 10-16	2019						
KOBBEGÅRDEN 543:2	Sisjöbäckens väg 31-33	2019						
KOBBEGÅRDEN 546:1	Sisjöbäckens väg 30-32	2019						
DEL AV SKINTEBO 525:1	Berguven 11-21, 18-22	2016	56	3 730		67 200	6 948	1 863
SKINTEBO 526:1	Berguven 24-28	2017				32 000		
SKINTEBO 528:1	Berguven 1-7, 23-29	2017				26 000		
SKINTEBO 530:1	Berguven 8	2017				11 600		
SKINTEBO 532:3	Uggleberget 20	2017				13 400		
SKINTEBO 532:4	Uggleberget 30	2017				9 000		
Parkeringsfastigheter						4 153	1 695	
ASKIM-FRÖLUNDA-HÖGSBO TOTALT			2 108	121 379	6 814	1 666 140		

Stadsdel

Fastighet	Adress	Vårdeår	Lägenheter, antal	Lägenheter, kvm	Lokaler, kvm	Taxeringsvärde kkr	Hyresvärde* kkr	Bostads-hyra* kr/kvm
CENTRUM								
GÅRDA 31:1	Gudmundsgatan 11	1960	18	585	111	11 800	703	1 083
GÅRDA 31:5	Fabriksgatan 43	1960	13	647	71	13 758	739	1 025
GÅRDA 31:6	Underåsgatan 20	1960	13	526	72	11 123	615	1 043
GÅRDA 31:7	Underåsgatan 18	1960	6	335		6 726	340	1 014
GÅRDA 31:12	Underåsgatan 6-8	1960	19	777	43	15 672	827	1 034
GÅRDA 31:13	Underåsgatan 4	1960	6	347		6 998	352	1 015
GÅRDA 31:14	Underåsgatan 2/Åvägen 32	1931	14	623		11 571	549	882
GÅRDA 31:15	Åvägen 30	1960	10	501	104	11 157	587	1 070
GÅRDA 31:16	Åvägen 28	1960	11	525	39	10 674	556	1 011
GÅRDA 31:17	Gudmundsgatan 1	1972	13	471	57	9 623	561	1 088
GÅRDA 31:18	Gudmundsgatan 3	1960	17	633		12 800	674	1 064
GÅRDA 31:19	Gudmundsgatan 5	1960	16	605	35	12 570	677	1 056
GÅRDA 31:20	Gudmundsgatan 9	1960	17	604		12 200	659	1 091
GÅRDA 31:21	Fabriksgatan 39	1960	11	481		9 629	494	1 027
GÅRDA 31:22	Fabriksgatan 41	1960	11	481		9 646	493	1 025
GÅRDA 31:23	Underåsgatan 10-12	1960	20	890	30	17 800	927	1 025
GÅRDA 31:24	Underåsgatan 14-16	1960	18	893		17 800	903	1 011
HEDEN 16:3	Nya Allén 3/Parkgatan 6	1996	20	2 137	48	63 152	3 150	1 384
HEDEN 25:15	Hedåsgatan 10	1979	12	1 195	100	31 469	1 439	1 049
HEDEN 25:19	Sten Sturegatan 3-11	1993	100	5 615	0	166 000	8 306	1 451
HEDEN 26:10	Berzeliig 20/Hedåsg 15	1988	21	1 969	153	53 319	2 556	1 146
HEDEN 26:12	Berzeliig 16/Wadmansg 16	1960	17	1 991	157	51 391	2 384	1 048
HEDEN 26:8	Hedåsgatan 11	1980	16	1 429	21	37 437	1 598	1 105
HEDEN 26:9	Hedåsgatan 13	1991	20	1 398	51	40 606	1 998	1 353
HEDEN 26:16	Wadmansgatan 8	1930	11	1 142	113	29 390	1 357	1 022
HEDEN 27:5	Wadmansgatan 3	1991	9	994		27 400	1 239	1 246
HEDEN 27:8	Södra Vägen 10/Wadmansg 9	1989	31	2 130	1 348	77 800	5 094	1 390
HEDEN 27:9	Wadmansgatan 11	1991	16	1 073		30 600	1 431	1 333
HEDEN 27:20	Wadmansgatan 5-7	1991	34	2 835	128	79 650	3 811	1 293
HEDEN 28:15	Tegnérsg 18/Hedåsg 19	1982	41	3 694		100 000	4 462	1 208
HEDEN 30:14	Södra Vägen 30	1994	21	1 812	285	56 960	2 273	1 075
HEDEN 31:8	Södra Vägen 36	1979	16	1 815	212	54 190	2 368	1 095
JOHANNEBERG 4:3	Viktor Rydbergsgatan 21	1934	22	1 366	80	36 370	1 555	1 077
JOHANNEBERG 22:3	Richertsgatan 14	1939	28	1 403		36 400	1 679	1 196
JOHANNEBERG 28:1	Rosensköldsgatan 1	1960	48	2 691	93	78 722	4 072	1 399
JOHANNEBERG 28:2	Rosensköldsgatan 3	1962	28	1 625	25	47 315	2 285	1 398
JOHANNEBERG 28:3	Rosensköldsgatan 5	1960	27	1 673		48 200	2 310	1 353
JOHANNEBERG 46:7	Spaldingsgatan 13	1970	29	1 748	1	47 000	2 128	1 153
KROKSLÄTT 87:2	Ö Buråsliden 10/N Krokslättsg	2015	75	4 208	130	100 265	5 572	1 285
LORENSBERG 17:24	Pontus Wiknersgatan 12	1938	18	1 507		40 338	1 867	1 165
LORENSBERG 17:25	Pontus Wiknersgatan 10	1937	21	1 481		40 179	1 825	1 187
LORENSBERG 25:3	Södra Vägen 45	1966	10	1 329	160	39 522	1 648	1 045
STAMPEN 9:24	Odinsplatsen 8/Odinsgatan 23	1955	39	2 054	208	50 282	3 029	1 318
CENTRUM TOTALT			963	62 238	3 875	1 665 504		



Stadsdel

Fastighet	Adress	Vårdeår	Lägenheter, antal	Lägenheter, kvm	Lokaler, kvm	Taxeringsvärde kkr	Hyresvärde* kkr	Bostads-hyra* kr/kvm
LUNDBY								
BRÄMAREGÅRDEN 75:1	Virvelvindsgatan 16	2008	123	7 033	738	127 024	9 687	1 215
KVILLEBÄCKEN 5:4	Värlöksgatan 1	1953	20	1 194	66	21 822	1 834	1 404
KVILLEBÄCKEN 5:5	Värlöksgatan 3	1952	20	1 194	66	22 124	1 801	1 384
KVILLEBÄCKEN 6:1	Smörbollsgatan 5	1952	20	1 184	52	21 205	1 676	1 343
KVILLEBÄCKEN 6:4	Värlöksgatan 2	1950	20	1 236	70	22 419	1 771	1 340
KVILLEBÄCKEN 7:7	Smörbollsg 2-6/Tjärblomsg 1-5	1997	209	7 776	78	133 000	11 101	1 398
KVILLEBÄCKEN 8:7	Tjärblomsg 2-6/Konvaljeg 1-5	1979	137	7 149	515	136 078	11 079	1 451
KVILLEBÄCKEN 9:6	Konvaljeg 2-4/Kabbeleks g 1	1994	83	3 576	586	53 420	5 733	1 396
LINDHOLMEN 9:1	Verkmästaregatan 2	1997	13	842		18 200	1 215	1 443
LINDHOLMEN 12:1	Arbetaregatan 6-14/Lindholmsvägen 5-13	1993			3 435	58 000	3 047	
LINDHOLMEN 15:3	Släggaregatan 6/Plåtslagaregatan 6	1994	8	569	1 752	40 400	2 164	1 052
LINDHOLMEN 16:1	Släggaregatan 1-7/Gjutaregatan 2-4	1992	21	1 507	0	27 000	1 511	1 003
LINDHOLMEN 19:3	Gjutaregatan 10	1995	12	655	0	14 099	667	1 018
LINDHOLMEN 735:333	Lindholmsvägen 8-10/Förmansgatan 1	1929	13	968	292	18 471		991
SANNEGÅRDEN 33:1	Miraallén 65	2002				3 000	160	
SANNEGÅRDEN 34:5	Miraallén 49-63	2002	87	6 076	498	150 631	10 307	1 610
SANNEGÅRDEN 38:1	Ångaren Ediths gata 10 mfl	2009	115	7 881	125	209 556	14 473	1 700
SANNEGÅRDEN 47:1	Östra Eriksbergsg 4-10	2004	52	3 968	56	101 409	6 971	1 600
SANNEGÅRDEN 53:1	Östra Eriksbergsg 12	2006	72	5 277	451	136 088	9 471	1 683
SANNEGÅRDEN 83:1	Skonaren Ingos gata 4	2015	48	2 833	73	78 087	5 618	1 881
LUNDBY TOTALT			1 073	60 918	8 853	1 392 033		
MAJORNA-LINNÉ								
KUNGLADUGÅRD 1:7	Birgittagatan 4	1973	12	592	13	10 336	678	1 139
KUNGLADUGÅRD 1:14	Kustroddaregatan 1 m fl	1960	41	2 633	591	48 884	3 536	1 068
KUNGLADUGÅRD 2:7	Kustroddaregatan 4 m fl	1974	77	4 656	757	82 943	5 898	1 125
KUNGLADUGÅRD 3:10	Slottsskogsgatan 5 m fl	1966	76	3 828	388	66 192	4 747	1 082
KUNGLADUGÅRD 4:15	Kustroddaregatan 28 m fl	1975	137	7 232	589	124 923	8 120	1 041
KUNGLADUGÅRD 5:2	Svanebäcksgatan 3	1992	8	429		8 420	552	1 286
KUNGLADUGÅRD 5:11	Älvsborgsgatan 22 m fl	1964	45	2 319	247	40 617	2 701	1 073
KUNGLADUGÅRD 5:12	Svanebäcksgatan 1, 5-9	1964	25	1 666	85	27 839	1 803	1 024
KUNGLADUGÅRD 6:18	Svanebäcksgatan 11 m fl	1965	109	6 469	253	109 322	7 309	1 093
KUNGLADUGÅRD 7:5	Svanebäcksg 35/ Mariag 11	1983	10	722	303	14 668	1 199	1 070
KUNGLADUGÅRD 7:11	Svanebäcksgatan 29-33	1983	21	1 460		26 000	1 657	1 135
KUNGLADUGÅRD 7:12	Älvsborgsgatan 48-52	1992	16	1 536	131	26 305	1 747	1 056
KUNGLADUGÅRD 8:7	Peter Bagges gata 6	1983	8	586		10 091	617	1 053
KUNGLADUGÅRD 8:12	Peter Bagges gata 2 m fl	1960	38	1 973	631	38 578	3 060	1 125
KUNGLADUGÅRD 8:13	Svanebäcksgatan 18 m fl	1960	27	1 425	57	24 052	1 570	1 049
KUNGLADUGÅRD 9:14	Gröna Vallén 6 m fl	1976	73	3 717	90	63 541	4 083	1 070
KUNGLADUGÅRD 10:15	Gröna Vallén 5 m fl	1961	99	5 694	223	96 430	6 304	1 067
KUNGLADUGÅRD 11:23	Slottsskogsgatan 7-9	1966	78	3 805		65 000	4 179	1 098
KUNGLADUGÅRD 12:16	Birgittagatan 9-17	1960	56	3 216	38	53 000	3 352	1 038
KUNGLADUGÅRD 12:17	Birgittagatan 19 m fl	1960	18	1 526	220	25 638	1 647	1 005
KUNGLADUGÅRD 12:18	Svanebäcksg 12-14/Ostindieg 11	1960	20	1 486		24 200	1 484	998
KUNGLADUGÅRD 12:19	Svanebäcksgatan 2-10	1960	55	2 903	73	48 677	3 063	1 030
KUNGLADUGÅRD 14:11	Älvsborgsgatan 13 m fl	1968	119	7 078	97	120 000	7 738	1 078
KUNGLADUGÅRD 15:20	Silverkällegatan 7	1987	8	537		9 894	632	1 177
KUNGLADUGÅRD 15:21	Silverkällegatan 9	1929	6	447	14	7 238	467	1 033
KUNGLADUGÅRD 15:22	Majstångsg 38/Silverkälleg 11	1967	11	692		11 600	729	1 053
KUNGLADUGÅRD 15:30	Älvsborgsgatan 21 m fl	1995	148	8 086	959	180 000	11 644	1 342
KUNGLADUGÅRD 15:31	Älvsborgsg 19/Ostindieg 12-18	1967	31	2 381	131	40 043	2 564	1 017
KUNGLADUGÅRD 16:11	Älvsborgsgatan 37 m fl	1968	83	5 389	559	94 154	6 444	1 062
KUNGLADUGÅRD 17:2	Strandridaregatan 3	1963	9	436		7 447	465	1 066
KUNGLADUGÅRD 18:5	Kjellestadsg 9/Mariag 23	1984	11	687	61	12 866	883	1 171
KUNGLADUGÅRD 18:7	Kennedygatan 20	1982	6	455	10	7 867	485	1 057
KUNGLADUGÅRD 18:11	Kjellestadsgatan 5-7	1982	14	964	8	16 600	1 032	1 068
KUNGLADUGÅRD 19:7	Bankebergsgatan 2	1961	14	533	47	10 043	705	1 239
KUNGLADUGÅRD 19:9	Bankebergsgatan 4	1961	12	616	302	10 928	827	1 165
KUNGLADUGÅRD 20:14	Jordhyttegatan 3	1993	30	1 362		27 200	1 832	1 345
KUNGLADUGÅRD 20:15	Mariagatan 31-33	1965	18	1 401	57	23 000	1 497	1 048
KUNGLADUGÅRD 21:23	Majstångsgatan 9-11	1957	96	4 496	109	78 298	5 323	1 164
KUNGLADUGÅRD 21:25	Kennedyg 2-4, Ostindieg 20-22, Majstångsg 1-3	2016	15	1 080		80 000	2 336	1 680

Stadsdel

Fastighet	Adress	Värdeår	Lägenheter, antal	Lägenheter, kvm	Lokaler, kvm	Taxeringsvärde kkr	Hyresvärde* kkr	Bostads-hyra* kr/kvm
MAJORNA-LINNÉ FORTS.								
KUNGLADUGÅRD 27:9	Kennedygatan 7 m fl	1984	56	3 834	220	68 570	4 505	1 110
KUNGLADUGÅRD 28:16	Strandridaregatan 11 m fl	1983	112	8 258	639	146 379	9 478	1 096
KUNGLADUGÅRD 29:2	Stilla Gatan 4	1956	11	462	21	8 332	580	1 237
KUNGLADUGÅRD 29:9	Strandridaregatan 22 m fl	1982	51	3 220	237	55 849	3 603	1 073
KUNGLADUGÅRD 33:8	Kungsladugårdsgatan 1 m fl	1965	38	2 688	349	46 919	3 232	1 028
KUNGLADUGÅRD 34:46	Svanebackgatan 45 m fl	1980	96	6 513	158	111 060	7 064	1 065
KUNGLADUGÅRD 35:12	Kungsladugårdsgatan 20	1983	10	574	17	10 195	648	1 119
KUNGLADUGÅRD 35:13	Kungsladugårdsgatan 18	1966	12	569	34	9 550	634	1 090
KUNGLADUGÅRD 35:14	Kungsladugårdsgatan 16	1976	14	904		15 600	984	1 089
KUNGLADUGÅRD 35:36	Valvgången 2 m fl	1976	35	2 344	88	40 200	2 546	1 068
KUNGLADUGÅRD 36:19	Ekedalsgatan 38	1934	11	486	61	8 504	588	1 084
KUNGLADUGÅRD 36:22	Slottsskogsgatan 70 m fl	1964	120	5 417	166	94 061	6 250	1 111
KUNGLADUGÅRD 36:23	Ekedalsgatan 36 m fl	1983	20	1 438	70	25 734	1 692	1 104
KUNGLADUGÅRD 37:37	Lugnet 7	1981	9	586	5	10 091	648	1 062
KUNGLADUGÅRD 37:38	Lugnet 5	1960	14	516	42	9 128	625	1 181
KUNGLADUGÅRD 37:42	Kungsladugårdsgatan 32 m fl	1981	52	3 791	353	67 163	4 454	1 065
KUNGLADUGÅRD 42:10	Wärnsköldsgatan 9 m fl	1968	71	4 618	258	77 345	5 056	1 046
KUNGLADUGÅRD 45:4	Mariag 3,6 /Svanebacksg 22	1961	11	635	229	12 077	941	1 091
KUNGLADUGÅRD 45:5	Mariagatan 4	1975	6	452	41	7 759	499	1 060
KUNGLADUGÅRD 45:6	Wärnsköldsgatan 1 m fl	1973	31	2 159	50	36 838	2 393	1 043
KUNGLADUGÅRD 47:4	Oxhagsgatan 3	1940			1 866			
KUNGLADUGÅRD 47:5	Ståthållaregatan 19-23	1951			884			
KUNGLADUGÅRD 51:2	Fågelfångaregatan 15	1951			986			
KUNGLADUGÅRD 74:5	Slottsskogsgatan 47	1972	12	554	15	9 435	596	1 066
KUNGLADUGÅRD 74:6	Slottsskogsgatan 49	1982	11	649	58	11 305	754	1 120
KUNGLADUGÅRD 74:12	Vänmötet 9	1987	12	476	18	8 276	511	1 064
KUNGLADUGÅRD 74:20	Slottsskogsgatan 45 m fl	1960	178	11 207	1 159	192 958	12 875	1 043
KUNGLADUGÅRD 78:1	Slottsskogsgatan 55	1983	11	702	35	12 414	783	1 071
KUNGLADUGÅRD 78:15	Stjärnsköldsgatan 2 m fl	2009	126	6 375	86	128 000	8 079	1 260
KUNGLADUGÅRD 79:4	Lugnet 12	1981	9	583		10 065	630	1 081
KUNGLADUGÅRD 79:10	Godhemsgatan 58-60	1981	34	2 291	46	39 614	2 457	1 054
KUNGLADUGÅRD 80:13	Kungsladugårdsgatan 36	1931	11	852	58	14 302	981	1 011
KUNGLADUGÅRD 82:6	Birgittagatan 16	1975	12	498	58	9 355	638	1 138
KUNGLADUGÅRD 82:11	Ostindiegatan 1-3 m fl	1990	15	1 055	113	20 466	1 397	1 233
KUNGLADUGÅRD 82:14	Tranegatan 6-8 m fl	1982	33	1 888	42	33 400	2 130	1 121
MAJORNA 103:11	Älvsborgsgatan 8 m fl	1973	129	7 883	379	134 342	8 689	1 053
MAJORNA 109:27	Karl Johansgatan 148 m fl	1984	32	2 072	230	37 587	2 530	1 107
MAJORNA 110:2	Allmänna Vägen 50	1985	9	513	93	10 160	722	1 209
MAJORNA 111:7	Hellstedtsgratan 3-7	1986	42	2 604	1 978	81 217	5 335	1 177
MAJORNA 143:2	Ärlegatan 10	1987	7	525		9 398	606	1 154
MAJORNA 143:3	Ärlegatan 8	1987	6	459	71	8 792	600	1 140
MAJORNA 143:4	Ärlegatan 6	1980	13	590		10 916	723	1 225
MAJORNA 143:5	Ärlegatan 4	1987	9	582	25	10 659	692	1 179
MAJORNA 143:6	Ärlegatan 2	1987	9	636	228	12 753	977	1 104
MAJORNA 143:7	Slottsskogsgatan 42	1987	13	796	127	15 087	1 044	1 140
MAJORNA 143:9	Slottsskogsgatan 38	1987	8	608	33	10 911	719	1 123
MAJORNA 143:16	Slottsskogsgatan 18-36	1990	62	4 919	1 350	103 093	7 537	1 226
MAJORNA 144:5	Slottsskogsgatan 44-46	1976	17	1 228	1 172	29 756	2 785	1 015
MAJORNA 145:3	Slottsskogsgatan 50	1982	28	1 382	95	26 815	1 849	1 259
MAJORNA 145:7	Slottsskogsgatan 48	1993	32	1 624	80	34 366	2 429	1 442
MAJORNA 145:8	Slottsskogsgatan 52-54	1998	52	2 327	164	50 957	3 563	1 449
MAJORNA 146:23	Slottsskogsgatan 6	1952	24	1 364	251	25 515	1 781	1 166
MAJORNA 158:1	Märilspiksgatan 4 A-F / Kabelgatan 27-31	1969	93	4 936	898	94 699	7 096	1 264
MAJORNA 159:1	Märilspiksgatan 2 A-C	1986	22	1 135		21 800	1 463	1 289
MAJORNA 160:1	Ärlegatan 9-11	1979	46	2 454	55	45 068	3 024	1 207
MAJORNA 161:1	Ärlegatan 7	1986	26	1 433	85	25 800	1 705	1 138
MAJORNA 217:1	Kustgatan 3 A-B	1991	99	3 352	2 574	87 000		1 495
MAJORNA 304:20	Amiralitetsgatan 12 m fl	1975	98	7 070	452	122 828	7 952	1 061
MAJORNA 305:7	Djurgårdsgatan 25	1960	9	571		8 895	507	889
MAJORNA 305:20	Djurgårdsgatan 21-23	1980	17	1 286		21 800	1 345	1 046
MAJORNA 305:22	Allmänna Vägen 20/Kommendörsgatan 14	2017	25	1 891	53	52 801	3 698	1 891
MAJORNA 305:23	Djurgårdsgatan 27	1991	12	912		17 600	1 150	1 261
MAJORNA 305:25	Kommendörsgatan 16-20	1980	36	2 572		44 400	2 767	1 076

Stadsdel

Fastighet	Adress	Värdeår	Lägenheter, antal	Lägenheter, kvm	Lokaler, kvm	Taxeringsvärde kkr	Hyresvärde* kkr	Bostads-hyra* kr/kvm
MAJORNA-LINNÉ FORTS.								
MAJORNA 307:4	Koopmansgatan 9	2000	8	432		9 056	594	1 374
MAJORNA 307:12	Koopmansg 11-15/Amiral g 18-20	1950	56	3 056	63	51 834	3 371	1 078
MAJORNA 307:13	Amiralitetsgatan 16 m fl	1975	20	1 406	45	23 800	1 521	1 050
MAJORNA 308:8	Oljekvarnsgatan 17 m fl	1986	49	2 896	60	54 495	3 601	1 216
MAJORNA 309:30	Koopmansgatan 12	1979	12	480	37	8 760	597	1 177
MAJORNA 309:56	Klareborgsgatan 12	1976	36	1 851		33 800	2 360	1 198
MAJORNA 313:13	Tellgrensgatan 2 m fl	1987	133	9 239	50	169 362	10 971	1 182
MAJORNA 315:10	Galateagatan 13	1985	21	1 475		27 400	1 768	1 199
MAJORNA 315:13	Mariebergsg 18 m fl	1985	67	4 631	217	85 499	5 559	1 151
MAJORNA 317:9	Kabyssgatan 8	1985	21	1 242	2	23 722	1 636	1 219
MAJORNA 317:15	Kabyssgatan 6 m fl	1970	102	7 306	32	124 227	7 788	1 061
MAJORNA 318:17	Såggatan 40 m fl	1960	181	10 401	155	179 027	11 533	1 093
MAJORNA 319:17	Ankargatan 18 m fl	1970	65	4 205	103	71 000	4 649	1 084
MAJORNA 319:18	Klareborgsgatan 5 m fl	1991	51	4 335	1 174	89 406	6 647	1 196
MAJORNA 322:12	Djurgårdsgatan 41 m fl	1960	181	10 222	331	172 471	11 759	1 115
MAJORNA 323:9	Ankargatan 1-55	1965	121	7 327	35	126 237	8 197	1 112
MAJORNA 324:9	Tellgrensgatan 9 m fl	1985	80	5 347	212	97 172	6 393	1 160
MAJORNA 325:1	Klareborgsgatan 22	1973	7	440		7 486	484	1 100
MAJORNA 325:5	Klareborgsgatan 14	1979	6	451		8 005	506	1 122
MAJORNA 325:6	Klareborgsgatan 18-20	1960	16	1 040		17 600	1 146	1 102
MAJORNA 326:10	Vingagatan 7	1960	8	535		9 088	566	1 058
MAJORNA 326:12	Vingagatan 9 m fl	1978	94	5 895	271	103 799	6 797	1 110
MAJORNA 327:1	Såggatan 46/Vingagatan 6-8	1962	12	846	294	16 149	1 260	1 119
MAJORNA 327:6	Klareborgsgatan 21	1978	12	580	90	10 378	743	1 138
MAJORNA 328:9	Såggatan 53 m fl	1984	44	3 049	70	53 748	3 474	1 111
MAJORNA 328:10	Buskärrsgatan 1	1984	14	978		18 000	1 182	1 209
MAJORNA 329:3	Klareborgsgatan 28	1990	17	1 035		19 600	1 286	1 242
MAJORNA 329:13	Klareborgsgatan 30	1965	18	886		16 200	1 102	1 243
MAJORNA 329:18	Vargögatan 4-6	1990	22	1 511		28 000	1 785	1 181
MAJORNA 329:19	Klareborgsgatan 24-26	1960	24	1 181		21 000	1 401	1 186
MAJORNA 330:5	Såggatan 60-62	1990	29	1 862	29	35 400	2 288	1 224
MAJORNA 331:2	Såggatan 69	1950	8	531		8 908	606	1 052
MAJORNA 331:6	Paternostergatan 6	1977			1 317	8 384		
MAJORNA 331:9	Paternostergatan 24-32	1957	103	6 966	79	119 460	8 106	1 119
MAJORNA 333:9	Godhemsgatan 16-30	1980	97	6 703	65	117 000	7 528	1 105
MAJORNA 335:10	Ekedalsgatan 43	1977	12	677	57	11 800	800	1 117
MAJORNA 335:14	Godhemsgatan 36 m fl	1977	120	8 087	348	140 272	9 039	1 076
MAJORNA 336:1	Hålekärrsgatan 14/Bangatan 67	1980	12	779	1	14 295	958	1 124
MAJORNA 337:5	Spetsbergsgatan 6	1980	15	701	137	13 243	951	1 200
MAJORNA 337:6	Spetsbergsgatan 4	1981	15	742	61	13 200	914	1 168
MAJORNA 337:7	Vitögatan 1-5/Bangatan 65	1937	29	1 558	52	27 942	1 935	1 187
MAJORNA 338:7	Söderlingsgatan 6-8	1987	21	987	116	20 345	1 449	1 349
MAJORNA 338:9	Spetsbergsgatan 1-3	1989	32	2 308		44 400	2 993	1 297
MAJORNA 339:1	Söderlingsgatan 10	1986	11	808		14 800	963	1 192
MAJORNA 339:4	Söderlingsgatan 14	1989	6	589		10 710	679	1 152
MAJORNA 339:5	Söderlingsgatan 12	1986	9	579		10 833	704	1 216
MAJORNA 340:7	Ekedalsgatan 18	1979	10	505	168	9 826	679	1 154
MAJORNA 340:8	Ekedalsgatan 16	1979	8	496	42	9 225	625	1 177
MAJORNA 340:9	Ekedalsgatan 14	1985	9	644	92	12 008	839	1 161
MAJORNA 340:10	Ekedalsgatan 12	1986	14	726	10	14 000	951	1 302
MAJORNA 340:11	Söderlingsgatan 11-17	1985	49	2 626	58	49 404	3 346	1 252
MAJORNA 341:14	Söderlingsg 1-9/Ekedalsg 4-8	1985	99	6 020	516	117 543	8 122	1 244
MAJORNA 342:1	Ekedalsgatan 1	1992	18	878		18 000	1 215	1 384
MAJORNA 342:8	Fredbergsgatan 2, 4, 6	2002	52	2 536	60	56 639	3 777	1 467
MAJORNA 343:11	Stenklevsgatan 3	2003	9	433	909	0		1 462
MAJORNA 343:12	Oljekvarnsgatan 14	1987	31	1 983	70	39 016	2 732	1 262
MAJORNA 343:14	Djurgårdsg 47/Oljekvarnsg 8-12	1991	45	2 573	78	51 857	3 639	1 359
MAJORNA 344:4	Dahlströmmsgatan 5	2000	13	636		13 800	951	1 496
MAJORNA 344:8	Stenklevsg 6-10/Fredbergsg 1	1978	51	3 000	43	54 212	3 545	1 173
MAJORNA 345:1	Dahlströmmsgatan 6	1992			781			
MAJORNA 345:2	Dahlströmmsgatan 4	1938	23	961	42	15 200	977	992
MAJORNA 345:5	Ekedalsgatan 7-9	1997	38	1 586		34 200	2 354	1 484
MAJORNA 346:8	Ekedalsgatan 11-23	1985	88	5 261	292	99 363	6 597	1 213

Stadsdel	Fastighet	Adress	Värdeår	Lägenheter antal	Lägenheter kvm	Lokaler kvm	Taxeringsvärde kr	Hyresvärde* kr	Bostads- hyra* kr/kvm
MAJORNA-LINNÉ FORTS.									
	MAJORNA 347:1	Godhemsplatsen 1	1979	10	588	44	10 040	645	991
	MAJORNA 350:4	Oljekvarnsgatan 22	1984	11	550		10 203	677	1 232
	MAJORNA 401:1	Allmänna V 11/Djurgårdsg 16	1980	9	717	115	13 008	911	1 082
	MAJORNA 720:1**								
	MAJORNA 720:2**								
	MAJORNA 720:15**								
	MAJORNA 720:216	Allmänna Vägen 48	1989	7	629		10 600	624	993
	MAJORNA 720:344	Klippan 8-24	1960	37	1 629	20	25 800	1 952	1 186
	MAJORNA 723:8	Allmänna vägen 9	1978	5	315	50	5 010	288	829
	OLIVEDAL 22:38	Sjömansgatan 8	1976	16	1 024	1	18 600	1 179	1 109
	OLIVEDAL 23:25	Eldareg 8-18/Sofiebergsg 8	1965	111	6 320	209	114 348	7 190	1 117
	OLIVEDAL 27:12	Jungmansgatan 39	1968	103	6 701	1 029	125 934	8 714	1 052
	OLIVEDAL 28:11	Eldaregatan 3	2006	114	6 532	88	134 000	8 047	1 203
	OLIVEDAL 30:11	Flagg 2-8/Sjömansg 9-15	1980	56	3 966	218	72 069	4 510	1 079
	OLIVEDAL 31:12	Kompassg 10/Flagg 1	1977	20	967	150	18 902	1 244	1 156
	OLIVEDAL 31:13	Flaggatan 3	1974	11	498	40	9 557	621	1 172
	OLIVEDAL 31:16	Flagg 5-7/Paradisg 26-30	1970	59	4 267		76 000	4 692	1 100
	SANDARNA 1:8	Jordhytteg 2-4	1993	31	1 276	152	25 488	1 821	
	SANDARNA 2:3	Asperögatan 4	1958	16	768	15	14 000	1 012	1 262
	SANDARNA 2:8	Jordhyttegatan 12	1991	16	1 008	75	19 626	1 288	1 254
	SANDARNA 12:4	Jordhyttegatan 11	1993	9	460	194	10 145	752	1 253
	SANDARNA 12:6	Jordhyttegatan 7	1997	11	614	46	11 715	774	1 233
	ÄNGGÅRDEN 14:2	Lillängsgatan 1-7	1970			3 432			
	ÄNGGÅRDEN 15:2	Lillängsgatan 2-6	1970			3 157			
MAJORNA-LINNÉ TOTALT				7 125	428 679	43 597	7 885 444		
NORRA HISINGEN									
	BACKA 75:2	Gåsagången 29-32	1970	36	2 104	36	19 344	2 018	949
	BACKA 75:3	Gåsagången 39-42	1970	36	2 104		19 000	1 984	943
	BACKA 75:4	Gåsagången 48-51	1970	36	2 104		19 200	1 984	943
	BACKA 75:5	Gåsagången 52-56	1970	45	2 630	37	24 397	2 527	947
	BACKA 75:6	Gåsagången 33-38	1970	43	2 513	154	22 944	2 583	943
	BACKA 75:7	Gåsagången 43-47	1970	45	2 619	44	24 195	2 516	946
	BACKA 75:8	Gåsagången 57-60	1970	24	2 116	78	18 782	1 937	894
	BACKA 75:9	Gåsagången 1-4	1970	36	2 092	104	19 341	2 097	970
	BACKA 75:10	Gåsagången 10-13	1970	36	2 092		19 200	1 979	946
	BACKA 75:11	Gåsagången 18-21	1970	36	2 096	37	19 384	2 027	951
	BACKA 75:12	Gåsagången 5-9	1970	45	2 615	37	24 129	2 486	943
	BACKA 75:13	Gåsagången 14-17	1970	36	2 104	7	19 400	2 025	961
	BACKA 75:14	Gåsagången 22-28/Akkas g 7-11	1970	42	3 661	392	33 802	3 582	908
	BACKA 75:18**								
	BACKA 75:19	Selma Lagerlöfs Torg 1-13	1971			5 311			
	BACKA 104:3	Lisa Sass Gata 18	1993	101	2 939	538	36 573	5 269	1 603
	BACKA 104:4	Lisa Sass Gata 16	1995	94	2 812	710	35 617		1 586
	BACKA 104:5	Lisa Sass Gata 14	1993	105	3 277	250	40 473		1 584
	BACKA 866:727	Akkas Gata 60	1970	17	814			1 942	
	BACKA 104:2	Lisa Sass Gata 10	1971			113	3 918	751	
Parkeringsfastigheter							10 898	1446	
NORRA HISINGEN TOTALT				813	40 692	7 848	406 679	39 153	
VÄSTRA GÖTEBORG									
	DONSÖ 47:1	Ringkullevägen 1-5	1970	12	956	107	9 511	1 035	1 049
	DONSÖ 203:2	D Gärde 2-15/Töttfällöv 4-14	1986	20	1 468		18 535	1 490	1 015
	DONSÖ 207:3	Rävstensvägen 50-78							
	FISKEBÄCK 90:1	Kumleskärsgratan 1-80	1994	61	6 055	1 267	125 927	9 963	1 279
	STYRSÖ 2:646	Styrsö Tångenväg 69	1990	6	402		4 407	443	1 103
	STYRSÖ 3:161	Styrsö Byväg 1	1929	2	103		2 035	64	620
	STYRSÖ 3:335	Halsviksvägen 68-70	1952	2	186		2 794	144	773
	TYNNERED 5:1	Grevegårdsvägen 2-40	1993	163	12 526	344	153 786	13 906	1 047
	TYNNERED 6:3	Grevegårdsvägen 50-96	1994	202	14 892	288	183 807	16 588	1 058
	TYNNERED 7:1	Grevegårdsvägen 100-194	1995	391	29 045	1 399	373 809	34 678	1 097
	ÖNNERED 45:2	Opalgatan 109-125	1966	68	4 928		51 800	4 474	908
	ÖNNERED 45:12	Grevegårdsvägen 218-242	1966	99	7 075	110	75 447	6 528	910

Stadsdel

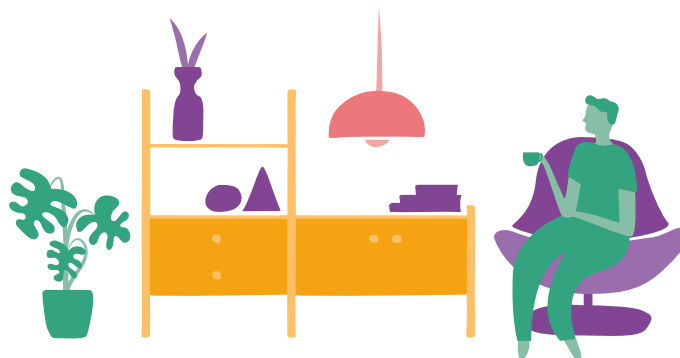
Fastighet	Adress	Värdeår	Lägenheter, antal	Lägenheter, kvm	Lokaler, kvm	Taxeringsvärde kkr	Hyresvärde* kkr	Bostads-hyra* kr/kvm
VÄSTRA GÖTEBORG FORTS.								
ÖNNERED 45:13	Opalgatan 83-107	1966	95	6 996	1 226	78 419	7 842	947
ÖNNERED 45:14	Grevegårdsvägen 200-216	1966	68	4 786	417	52 771	4 821	913
ÖNNERED 48:4	Bronsåldersgatan 66-80	1966	58	4 258	108	43 917	3 973	916
ÖNNERED 48:9	Opalgatan 1-19	1966	73	5 109		53 600	4 688	918
ÖNNERED 48:10	Opalgatan 21-45	1966	97	6 614	79	70 322	6 118	919
ÖNNERED 48:11	Bronsåldersgatan 40-64	1966	96	6 634	193	69 560	6 785	935
ÖNNERED 48:12	Opalgatan 47-75	1966	106	7 149	224	75 648	6 963	953
Önnered 102:1	Önnereds Byväg 2-82	1983	40	2 068		65 440	2 154	1 035
Parkeringsfastigheter						7 001	2 546	
VÄSTRA GÖTEBORG TOTALT			1 659	121 250	5 762	1 518 536		
ÖSTRA GÖTEBORG								
BERGSJÖN 2:1**								
BERGSJÖN 2:4	Tellusgatan 50-62	1967	49	3 772		21 800	3 099	821
BERGSJÖN 2:9	Merkuriusgatan 1-23	1967	87	6 864		40 000	6 026	878
BERGSJÖN 2:12	Tellusgatan 42-48	1967	28	2 468	443	15 787	2 395	830
BERGSJÖN 2:13	Tellusgatan 32-40	1967	43	3 818	240	22 674	3 311	799
BERGSJÖN 2:16	Rymdtorget 1	1968	40	2 850	100	16 859	2 419	815
BERGSJÖN 2:17	Rymdtorget 2	1968	40	2 832	100	16 996	2 382	815
BERGSJÖN 2:18	Rymdtorget 3	1968	40	2 832	100	16 600	2 387	816
BERGSJÖN 2:19	Rymdtorget 4	1968	40	2 832	85	16 850	2 355	815
BERGSJÖN 2:20	Rymdtorget 5	1968	40	2 832	58	16 602	2 336	810
BERGSJÖN 2:25	Rymdtorget 16-21	1968	41	2 632		15 677	2 208	839
BERGSJÖN 2:26	Rymdtorget 22-27	1968	41	2 632		15 677	2 429	923
BERGSJÖN 2:27	Rymdtorget 34-39	1968	41	2 632		15 677	2 444	929
BERGSJÖN 2:28	Rymdtorget 46-51	1968	41	2 632		15 877	2 257	858
BERGSJÖN 2:29	Rymdtorget 64-69	1968	41	2 632		15 877	2 258	858
BERGSJÖN 2:30	Rymdtorget 28-33	1968	39	2 504	146	15 173	2 144	815
BERGSJÖN 2:31	Rymdtorget 40-45	1968	41	2 632		15 677	2 222	844
BERGSJÖN 2:32	Rymdtorget 52-57	1968	41	2 632		15 677	2 179	828
BERGSJÖN 2:33	Rymdtorget 70-75	1968	41	2 632		15 677	2 203	837
BERGSJÖN 2:34	Rymdtorget 58-63	1969	41	2 632		15 877	2 220	843
BERGSJÖN 2:35	Rymdtorget 76-81	1969	41	2 632		16 077	2 260	858
BERGSJÖN 2:36**								
BERGSJÖN 2:38	Rymdtorget 6-7	1980	16	981	554	8 405	1 727	919
BERGSJÖN 2:43**								
BERGSJÖN 2:44	Tellusgatan 6-30	1968	169	14 833	1	84 800	18 159	1 221
BERGSJÖN 2:45	Merkuriusgatan 25-73	1967	177	13 407		79 600	11 595	864
BERGSJÖN 4:1	Rymdtorget 10-15	1968	41	2 632		15 677	2 200	836
BERGSJÖN 6:1	Saturnusgatan 7, 8	1968	141	4 071		31 200	5 163	1 268
BERGSJÖN 6:3	Saturnusgatan 1, 2, 3	1969	127	3 773	153	31 223	4 891	1 276
BERGSJÖN 38:2	Siriusgatan 24-28	1970	71	5 073		30 800	4 222	832
BERGSJÖN 38:3	Siriusgatan 16-22	1970	92	6 282	453	38 535	5 554	822
BERGSJÖN 38:4	Siriusgatan 38-42	1970	72	4 860		29 200	4 003	824
BERGSJÖN 38:5	Siriusgatan 30-36	1970	96	6 390	75	38 628	5 398	829
BERGSJÖN 38:6	Siriusgatan 60-64	1970	69	4 770	300	30 162	4 272	841
BERGSJÖN 38:7	Siriusgatan 54-58	1971	67	4 610	495	29 960	4 464	840
BERGSJÖN 38:8	Siriusgatan 72-76	1970	72	4 860	54	29 400	4 103	833
BERGSJÖN 38:9	Siriusgatan 66-70	1970	72	4 860	21	29 400	4 087	829
BERGSJÖN 39:7	Siriusgatan 78-88	1971	160	10 772	710	66 691	9 624	837
BERGSJÖN 39:8	Siriusgatan 90-96	1971	102	6 331	392	39 784	5 703	848
BERGSJÖN 39:9	Siriusgatan 108-120	1971	189	12 667	146	77 696	10 756	839
BERGSJÖN 39:10	Siriusgatan 98-106	1972	146	9 023	19	55 600	7 640	846
Bergsjön 60:2	Jupitergatan 6	2013	1	119		2 062	139	1 166
Bergsjön 60:3	Jupitergatan 8	2013	1	119		2 054	136	1 139
Bergsjön 60:5	Jupitergatan 12	2013	1	119		2 041	136	1 139
Bergsjön 60:6	Jupitergatan 14	2013	1	119		2 052	136	1 139
Bergsjön 60:9	Jupitergatan 20	2013	1	119		2 047	153	1 284
Bergsjön 61:4	Merkuriusgatan	1967			30	540	61	
KORTEDALA 51:2	Kalendervägen 36	1968	36	2 152		22 000	2 379	1 094
KORTEDALA 51:3	Kalendervägen 34	1969	36	2 152	21	22 000	2 421	1 091
KORTEDALA 51:4	Kalendervägen 32	1978	36	2 152		22 400	2 395	1 096
KORTEDALA 51:5	Kalendervägen 30	1969	36	2 154	20	22 800	2 492	1 088
KORTEDALA 51:10	Kalendervägen 28	1970	35	2 154		22 400	2 474	1 093
KORTEDALA 51:14	Kalendervägen 22	1953			417	1 011		

Stadsdel

Fastighet	Adress	Värdeår	Lägenheter, antal	Lägenheter, kvm	Lokaler, kvm	Taxeringsvärde kkr	Hyresvärde* kkr	Bostads-hyra* kr/kvm
ÖSTRA GÖTEBORG FORTS.								
KORTEDALA 54:2	Kalendervägen 83-91	1971	39	1 923	171	20 236	2 347	1 095
KORTEDALA 55:2	Kalendervägen 38	1968	36	2 152	0	22 000	2 460	1 094
KORTEDALA 56:1	Kalendervägen 109	1974	45	2 317	31	24 008	2 568	1 089
KORTEDALA 56:2	Kalendervägen 107	1954	40	2 162		21 800	2 449	1 076
KORTEDALA 56:5	Kalendervägen 103-105	1976	65	3 412	619	35 596	4 279	1 075
KORTEDALA 57:1	Kalendervägen 125	1954	23	1 124	73	11 320	1 218	1 040
KORTEDALA 57:3	Kalendervägen 123	1954	33	1 508	109	15 161	1 685	1 026
KORTEDALA 57:4	Kalendervägen 121	1954	35	1 586	50	15 425	1 678	1 027
KORTEDALA 57:5	Kalendervägen 119	1954	35	1 581		15 400	1 662	1 036
KORTEDALA 57:7	Kalendervägen 115	1963	34	1 772	21	18 098	1 942	1 063
KORTEDALA 57:8	Kalendervägen 113	1955	33	1 682		16 400	1 721	1 009
KORTEDALA 57:9	Kalendervägen 111	2007	14	822		8 901	874	970
KORTEDALA 58:1	Petriefångsgatan 1-13	1977	47	2 561	73	25 448	2 796	1 051
KORTEDALA 59:2	Sjusovaregatan 1-11	1955	43	2 300	61	23 460	2 612	1 071
KORTEDALA 60:1	Sjusovaregatan 13-17	1955	23	1 177	76	12 180	1 326	1 054
KORTEDALA 61:1	Sjusovaregatan 2 o 12	1955	81	4 100	51	40 200	4 362	1 052
KORTEDALA 61:2	Sjusovaregatan 4-10	1975	26	1 558	45	15 797	1 702	998
KORTEDALA 62:1	Östra Midvintersgatan 28-42	1967	61	3 341	90	33 645	3 894	1 096
KORTEDALA 63:1	Kalendervägen 54-56	1955	36	2 070	944	25 871	3 343	1 115
KORTEDALA 63:2	Kalendervägen 52	1968	36	2 088		21 910	2 370	1 120
KORTEDALA 63:3	Kalendervägen 50	1965	36	2 070		21 400	2 338	1 103
KORTEDALA 63:4	Kalendervägen 48	1969	36	2 070		21 778	2 363	1 115
KORTEDALA 63:5	Kalendervägen 46	1968	38	2 176	30	22 910	2 543	1 112
KORTEDALA 63:6	Kalendervägen 44	1969	38	2 176	78	23 629	2 587	1 116
KORTEDALA 63:8	Vårmanadsgatan 20-30	1955	48	2 731		24 693	2 474	888
KORTEDALA 63:12	Vårmanadsgatan 2-18	1955	73	3 873	24	40 400	4 368	1 120
KORTEDALA 64:2	Vårmanadsgatan 11-17	1955	31	1 743	33	15 654	1 599	896
UTBY 129:2	Fjällbo Park	1997	95	6 251	9 896	76 390	15 103	1 155
Parkeringsfastigheter						18 057	5 819	
ÖSTRA GÖTEBORG TOTALT			4 099	255 804	17 608	1 915 046		
TOTALSUMMA			18 692	1 153 283	97 470	16 862 683		

* Hyresvärde och bostads/kvm avser 2018 års nivå

** Markfastigheter som ej åsatts taxeringsvärde



Familjebostäder utvecklar



Majstångsgatan

Kungsladugård:
63 lägenheter

Nischat och miljösmart i
nybyggt landshövdingehus



Uggleberget

Nya Hovås:
368 lägenheter

Naturnära med butiker
och service runt knuten



Grevegården

Tynnered:
154 lägenheter

Ytsmarta lägenheter med
härliga utemiljöer
(bild Sjögren Arkitekter)



Donsö brofäste

Södra skärgården:
60 lägenheter

Moderna skärgårdshus med
havsutsikt mittemot Styrso
(bild: Mats & Arne Arkitekter)



Sisjödalen

Askim: 140 lägenheter

Naturnära mittemellan skog
och sjö, hav och shopping



Selma Lagerlöfs Torg

Selma stad: 282 lägenheter

Familjärt boende nära det
nya torget och parkstråket
(bild Wahlström & Stejner Arkitekter)



Fjällbo Park

Utby: 75 lägenheter

Modernt och naturnära
boende vid foten av berget
(bild Norconsult)



Merkuriusgatan

Bergsjön: 87 lägenheter

Nära natur och kultur. 12 av
lägenheterna är utvecklade
för och med unga vuxna
(bild: T+E Arkitekter)



Rubelgatan

Högsbo: 41 lägenheter

Modernt och tillgängligt



Järnmyntsgatan

Högsbo: 38 lägenheter

Grönt och trivsamt

Planerade projekt

11 Gunnilse centrum

170 lägenheter

12 Frihamnen

400 lägenheter





Familjebostäder

Familjebostäder i Göteborg AB
www.familjebostader.se
Box 5151 402 26 Göteborg
Besöksadress Södra Vägen 12

Organisationsnummer 556114-3941
Tel 031-731 67 00
Fax 031-731 67 01



Göteborgs
Stad